

An aerial photograph of a city, likely Rotterdam, showing a large stadium with a green field and a white roof, surrounded by dense urban development, including residential buildings, commercial structures, and a railway line with multiple tracks. The image is used as a background for a presentation slide.

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw

VO STEDENBOUWKUNDIG PLAN
PHILIPS LIGHTING

17 december 2015



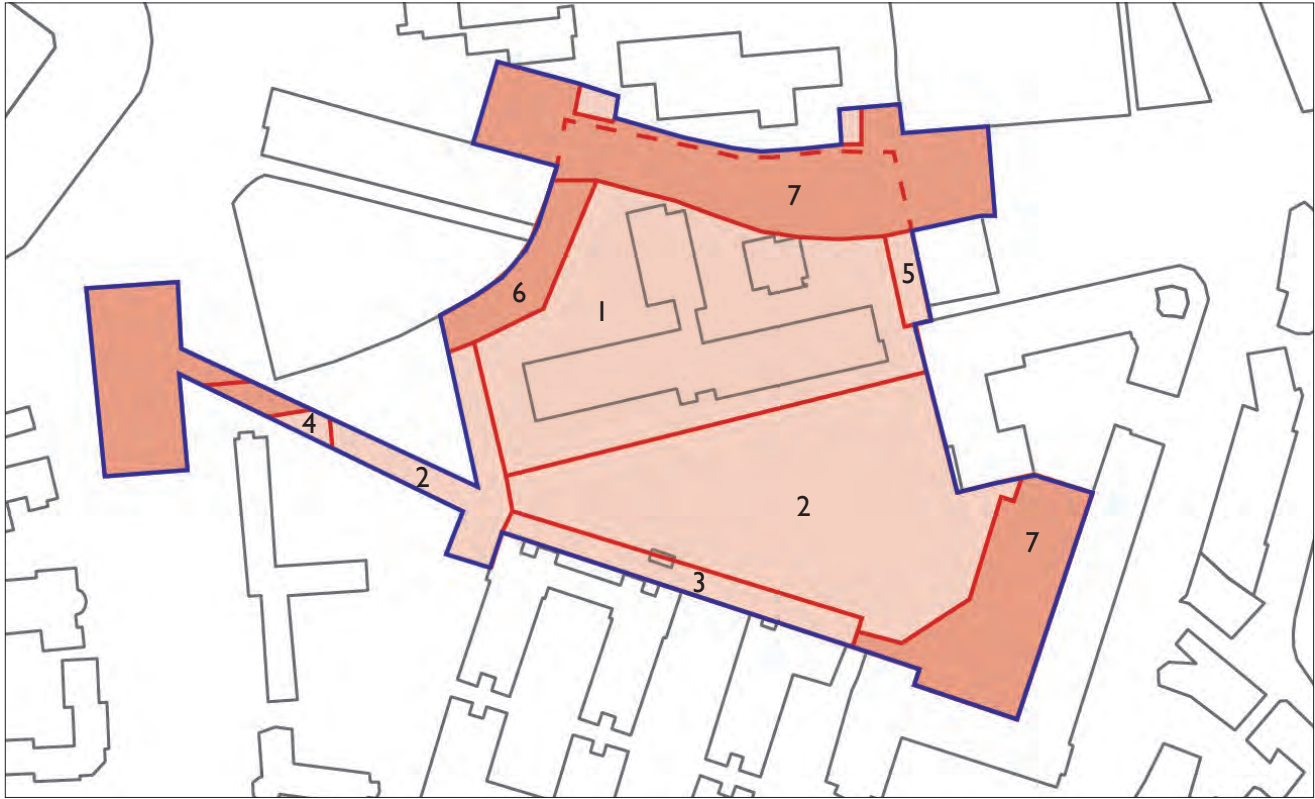
Leeswijzer

Dit document bevat het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (VOSP) van het gebied van en rondom Philips Lighting in Eindhoven. Dit VOSP is opgesteld door Buro Lubbers in opdracht van Foolen & Reijs Vastgoed. Het is de basis voor een ruimtelijke onderbouwing waarmee het bestemmingsplan aangepast kan worden.

Dit VOSP is opgebouwd uit twee delen. Het eerste deel (stedenbouwkundige kaders) bevat alle randvoorwaarden die door de gemeente en door de ontwikkelaar zijn meegegeven, aangevuld met een analyse van het gebied.

Het tweede deel (stedenbouwkundige invulling) beschrijft hoe de randvoorwaarden en analyse in het ontwerp geland zijn.

Algemeen.....	02
Inhoud.....	02
Leeswijzer	02
Inleiding.....	03
Stedenbouwkundige kaders.....	05
Historisch perspectief.....	06
Ligging binnen Brainport.....	08
Ligging aan Groene Corridor.....	09
Ligging in het centrum.....	10
Ligging in Emmasingelkwadrant.....	12
Analyse knelpunten/kansen.....	14
Randvoorwaarden bebouwing: hoogbouw	15
Randvoorwaarden verkeer	16
Randvoorwaarden parkeren	19
Randvoorwaarden water.....	20
Randvoorwaarden groen.....	21
Randvoorwaarden openbare ruimte.....	22
Randvoorwaarden verlichting	23
Randvoorwaarden bodem.....	24
Randvoorwaarden kabels en leidingen.....	25
Randvoorwaarden externe veiligheid, luchtkwaliteit en geluid.....	26
Randvoorwaarden duurzaamheid.....	27
Programma: beleid.....	29
Programma: bebouwing.....	30
Programma: buitenruimte.....	31
Stedenbouwkundige invulling	33
Inpassing in stedelijk weefsel.....	34
Inpassing bebouwing	36
Inpassing bebouwing en programma.....	38
Verkeer.....	39
Parkeren.....	40
Verhardingen	41
Groen	42
Water en Gender.....	43
Victoriapark	44
Hoogtepeilen	45
Verlichting en meubilair	46
Duurzaamheid	47
Kabels en leidingen	48
Grenzen uitgeefbaar	49
Profielen	50
Plankaart	54

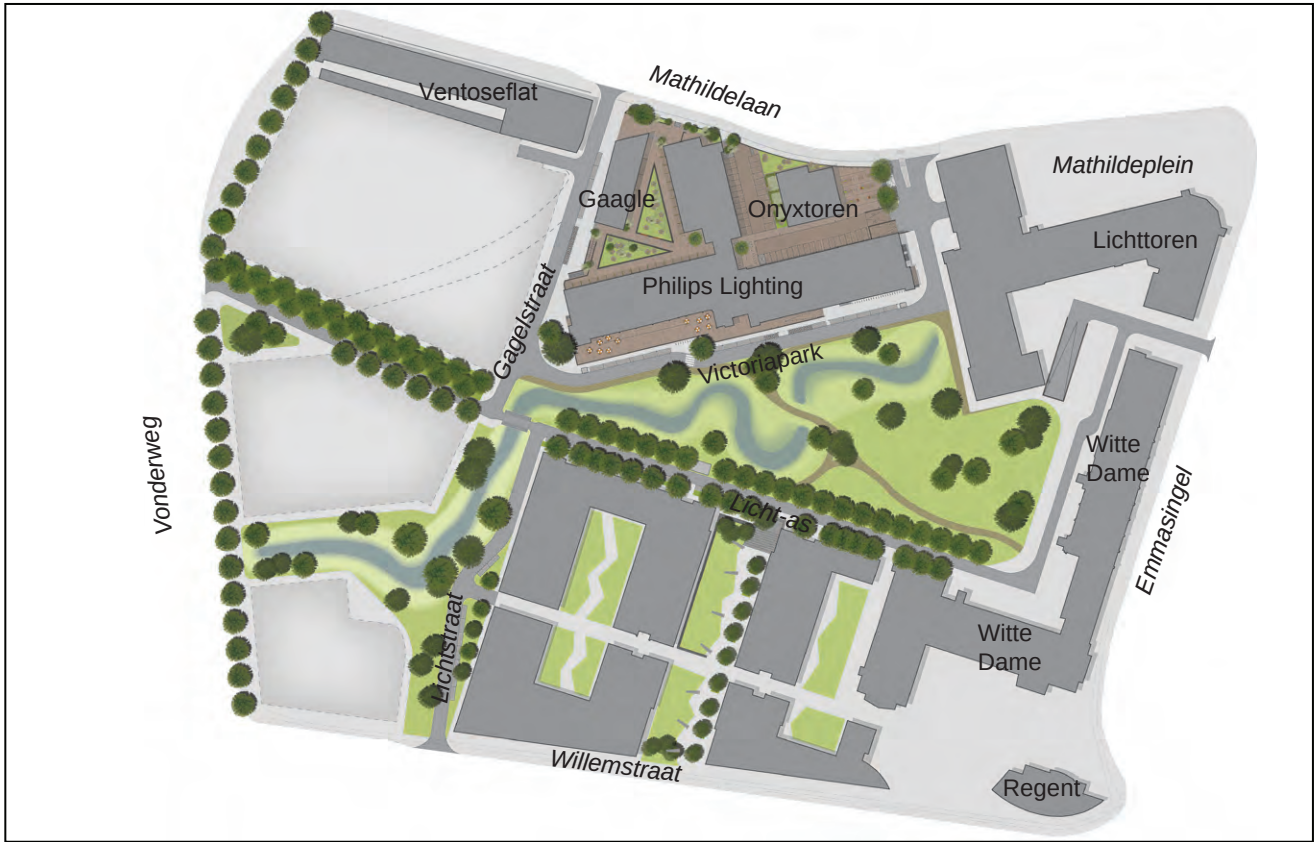


Exploitatiegebied

Eigendom gemeente In eigendom van derden

Eigendom:

- | | |
|--|--------------------------|
| 1. Foolen en Reijs Vastgoed ca. 13.993 m2 | 4. Breevast Vastgoed |
| 2. L.J. Foolen ca. 13.096 m2 en ca. 8083 m2 | 5. VVE de Lichttoren |
| 3. Ontwikkelingscombinatie Willemstraat B.V. | 6. Gemeente Grondbedrijf |
| | 7. Gemeente R en B |



plankaart voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan

Inleiding

Dit voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (VOSP) heeft betrekking op het gebied dat grotendeels in eigen- dom is van Foolen en Reijs Vastgoed (FRV). De ontwikkelingen van FRV omvatten:

- de transformatie van Philips Lighting (34.000m2) tot 616 lofts en 2500m2 commerciële ruimte
- het toevoegen van nieuwbouw aan de Mathildelaan, bestaande uit de te bouwen ‘Onyx-toren’ en het gebouw Gaagle
- het realiseren van de Licht-as
- het omzetten van een groot deel (50%) van het parkeerterrein naar een park waar de gemeente de Gender in kan aanleggen
- de sloop van diverse aan- en bijgebouwen van Philips Lighting en in de toekomst de sloop van het Lighting Application Centre (LAC)

Bovenstaande ontwikkelingen zijn ook omschreven in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en FRV. De beoogde herontwikkeling is echter in strijd met het vigerende bestemmingsplan en gedeeltelijk in strijd met de Ontwikkelingsvisie Emmakwadrant. De ontwikkelingsvisie wordt op dit moment aangepast, dit plan zal daar op aansluiten. Het bestemmingsplan zal ook aangepast moeten worden. Daarom is een ruimtelijke onder- bouwing nodig waar dit stedenbouwkundig plan de basis voor vormt.

Het plangebied maakt deel uit van de buurt Witte Dame, die wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van Philips. Sinds 1891 is Philips in Eindhoven gevestigd. Op het moment verandert het bedrijf en trekt Philips weer weg uit Eindhoven. De voormalige fabrieksgebouwen worden sinds de jaren ‘80 herbestemd. De Lichttoren en de Witte Dame, die tussen 1910 en 1930 gebouwd zijn, en die zijn aangemerkt als rijksmonument tussen 1980 en heden herbestemd tot met name woningen, kantoren en maatschappelijke- en dienstverlenende functies. Dat was het begin van de transformatie van het gehele Emmasingelkwadrant, waarmee met dit VOSP weer een stap wordt gezet.

Het oude fabrieksterrein van Philips dat tegen de oude stadskern was aangebouwd zonder zich daar in structuur en schaal veel van aan te trekken en dat zich kenmerkte door hekken en parkeerterreinen is door de verbouwing van de Witte Dame en de Lichttoren iets meer bij de stad gaan horen. Het gebied achter de Witte Dame vormt echter in de huidige situatie nog steeds een barrière. De transformatie van Philips Lighting zal er nu toe bijdragen dat het voormalig fabrieksterrein echt een onderdeel van de stad gaat zijn.

De visie van de gemeente voor de stad wordt in diverse beleidsdocument beschreven. In het hoofdstuk ‘Stedenbouwkundige kaders’ worden deze stukken samengevat. Eén van de belangrijke punten is dat de gemeente de binnenstad een kwaliteitsslag wil geven die past bij het imago van Brainport. Dat betekent onder andere een wervend vestigingsklimaat voor bedrijven in Eindhoven en een aantrekkelijk leefklimaat voor bewoners. Op het gebied van wonen is het vasthouden van talent een belangrijk item, dat betekent dus het creëren van woonruimte voor afgestudeerden, kenniswerkers en expats. Voor de binnenstad betekent dit dat het voorzieningenniveau, de kwaliteit van de openbare ruimte en groen en de positieve beleving van de stad moeten aansluiten bij de wensen van de (toekomstige) bewoners. De kwaliteitsimpuls die met dit plan aan het gebied wordt gegeven sluit goed bij die ambities aan.

Op het moment wordt de sfeer in het plangebied nog gedomineerd door een afgesloten parkeerterrein, een omheind gebied dus, dat een barrière vormt tussen het centrum en de achterliggende gebieden. Wanneer je nu vanuit de kern van het centrum onder de Witte Dame tussen de fietsenstallingen doorloopt kom je op het Lichtplein dat niet voldoende uitnodigt voor een aangenaam verblijf. Het is een gebied met veel verharding vanwaar je vervolgens ook niet uitgenodigd wordt om verder te lopen langs alle parkeergebieden. Het plein voelt als een achterkant. De bebouwing aan de Lichtstraat/Willemstraat heeft wel entrees aan de binnenzijde van het gebied, maar de andere huidige gebouwen hebben geen duidelijke functies aan de openbare ruimte. Mede daardoor oogt de openbare ruimte op veel plekken als een anonieme plek. Verharding en de auto zijn dominant in het beeld.

Er zijn echter ook al diverse kwaliteiten in de buurt van het gebied om op aan te takken. De onderdoorgang van de Witte Dame kan het gebied direct met de stad verbinden. Vanaf het levendige Wilhelminaplein is via

het al aanwezig park ook een mooie verbinding te maken. Aan de Mathildelaan, tussen het station en het stadion, zijn al diverse publiekstrekkende functies en plekken. Het 18 septemberplein en het Mathildeplein zijn kwalitatieve plekken met publiekstrekkende functies die tegen het plangebied aanliggen en een verbinding met het centrum vormen.

De plint van de Ventoseflat neemt ook al diverse functies in zich op. De levendigheid bestaat dus al direct buiten het plangebied. Dit biedt kansen om aan te takken op deze plekken en functies. Met de transformatie van het gebied zal het gebied meer beleefbaar en bereikbaar worden en zal het kunnen worden opgenomen in het weefsel van de stad.

Deze verbinding met de omgeving vindt op meerdere niveau's plaats en krijgt vorm in een aantal herkenbare stedenbouwkundige ingrepen:

Op de eerste plaats de Licht-as. Deze as gaat de ruggengraat vormen van het gebied. De onderdoorgang in de Witte Dame krijgt met deze as een herkenbare route door het plangebied naar het stadion. Uiteindelijk zal deze route een vervolg krijgen naar Strijp-S en eindigen bij landgoed De Wielewaal. Hiermee vormt deze route als het ware de 'Philipsroute' van Eindhoven: het gaat langs verschillende Philipsmonumenten, vanaf het Philips-museum tot aan het landgoed.

Vervolgens is er de 'Stadionroute' als verbindende lijn tussen station en stadion. De pleinachtige ruimtes aan de Mathildelaan vormen samen een verbindende schakel tussen station en stadion. De markante hoogbouw doet samen met de pleinen mee in dit spel. Stationsplein, 18 Septemberplein, Mathildeplein, het plein in de oksel van Philips Lighting en het stadionplein vormen een reeks aan de Mathildelaan. De bebouwing aan de pleinen doet mee met dit spel: de Luifel, de Lichttoren, de nieuwe Onyxtoren en Philips Lighting vormen de hoogteaccenten in de zichtlijn van station naar stadion.

Het nieuwe park kan gezien worden als schakelpark. Het vormt als het ware een spin in het stedenbouwkundige web. Alle belangrijke plekken in de omgeving hebben een korte wandelroute naar het park en worden via routes in het park verbonden.

In de jaren '90 is in de directe omgeving van het plangebied met het bouwen van de woontoren de Regent en vervolgens met de nieuwbouw aan de Willemstraat een nieuwe schaalvergroting ingezet. Met die bebouwing is in feite een begin gemaakt met het downtown karakter dat de omgeving van het plangebied nu kenmerkt en dat volgens het beleid van de gemeente in de toekomst versterkt moet worden. Het plan sluit aan op die ambitie. Met de bouw van een toren, de Onyxtoren, wordt het downtown karakter van de plek verstevigd. Hier aan de Mathildelaan wordt tevens een tweede gebouw toegevoegd, het gebouw Gaagle. Door aan de noordzijde van het plangebied te verdichten met deze twee woongebouwen, kan het zuidelijk deel van het plangebied vrij gelaten worden. Hier komt het Victoriapark waarin de Gender, die hier vroeger stroomde, weer opnieuw zichtbaar gemaakt wordt.

Dit park sluit aan bij de ontwikkelingsvisie Emmasingelkwadrant waarvoor op dit moment een update wordt gemaakt door het bureau West 8 van Adriaan Geuze. Adriaan Geuze is supervisor van het gebied. Uitgangspunt is een stadspark met de Gender als katalysator en bindmiddel voor waardecreatie in de meervoudige betekenis in dit gebied. Dit betekent onder andere dat de gebouwen die aan het park liggen adressen aan het park zullen hebben. Bij het gebouw Philips Lighting wordt dat nog eens versterkt door een terras aan deze zijde van het gebouw te leggen. Vanaf het terras en vanuit de bebouwing is er zicht op het park. Met het programma in Philips Lighting wordt deze koppeling nog verder versterkt: horeca bevindt zich hier in de plint.

Het programma van de bebouwing rond Philips Lighting is georiënteerd op functies die passen bij een woongebied in een centrumlocatie. De behoefte in Eindhoven aan woonruimte voor kenniswerkers wordt hier vervuld. De drie vleugels van het vrijkomende Philips Lighting kantoorgebouw van 43.000 m2 worden ingevuld met 600 appartementen voor veelal eenpersoonshuishoudens van jonge starters of expats. Op de bovenste verdieping van Philips Lighting komen grote penthouses. Tussen de vleugels komt een publieke passage die het nieuwe park verbindt met de noordzijde. Op de begane grond is ruimte voor onder meer een supermarkt, een koffiebar, een biologische supermarkt en een broodjeszaak. Het woonprogramma wordt zo voorzien van functies voor dagelijkse boodschappen en voorzieningen, daar is nu nog een tekort aan in het centrum. Verder is het programma afgestemd op de oriëntatie van het gebouw. Zo is dus de horeca gericht op het park en

op de zon en liggen de supermarkten op zichtlocaties aan de Mathildelaan. Deze zijn bereikbaar vanaf een verhoogd plein rondom de Onyxtoren.

De Onyxtoren en het gebouw Gaagle voegen zich aan de Mathildelaan in hun omgeving. De Mathildelaan maakt een bijzondere curve tussen de Lichttoren en het Philips Stadion. Deze monumentale curve manifesteert zich ter hoogte van de Lichttoren met een zichtlijn op het stadion en op de Ventoseflat. De nieuwbouw in de twee oksels van Philips Lighting versterkt deze curve en creëert een reeks van verspringende gebouwen in een ritmische alternering.

De nieuwbouw Gaagle vormt een schakel tussen Philips Lighting en de Ventoseflat. Aan de zijde van de Ventoseflat bestaat het gebouw uit 4 lagen en sluit in hoogte aan op het naastgelegen gebouw. Aan de zijde van Philips Lighting is het gebouw één laag hoger. Aan deze zijde ontstaat een plein waarop direct de entrees van de woningen op de begane grond uitkomen.

De Onyxtoren wordt 80 meter hoog met 13.000 m2 aan vloeroppervlak. De 134 appartementen, die qua oppervlak kunnen variëren tussen de 60 tot 70 m2, zijn per zes op een verdieping geplaatst. Op het dak komen enkele luxe penthouses en op de begane grond is ruimte voor kleine winkels als een kapperszaak. Parkeren kan in de ondergrondse garage.

Het gebouw Gaagle is 4 tot 5 lagen hoog met 2.500 m2 vloeroppervlak. Het gebouw bestaat uit 47 woningen van ongeveer 30 m2 voor veelal studenten en eenpersoonshuishoudens. Op de hoek Gagelstraat - Mathildelaan komt een kleine commerciële ruimte in de plint van het gebouw. Het woongebouw Gaagle heeft zijn entree aan het woonplein in de noordwest oksel van Philips Lighting. Op het dak is een gezamenlijk dakterras voor de bewoners van het gebouw.

Het park wordt samen met de Licht-as de groene drager van het gebied. Het park zal bestaan uit gras met bomen waar de Gender doorheen meandert. De Licht-as wordt een laan, waarin de bestaande bomen ingepast worden.

Het park zal niet alleen door de bewoners uit omliggende gebouwen gebruikt worden, maar ook door mensen die het centrum bezoeken. Het ligt bovendien op de wandelroute tussen centrum en omliggende wijken, zoals Strijp-S. Hiermee neemt het park een belangrijke plek in aan de rand van het centrum. Dit zal ook tot uiting komen in een herkenbare vormgeving. De wandelroutes door het park komen samen in een brug die als icoon het park zijn herkenbaarheid geeft. Het Victoriapark zal ook dienst doen als verblijfpark. Er zullen oevers zijn met flauwe taluds die georiënteerd zijn op de zon, afgewisseld met steilere oevers die direct zich bieden op het water.

Het Victoriapark sluit in meerdere opzichten aan bij de duurzame ambities die de gemeente heeft. Duurzame stedenbouw bestaat uit stedenbouw die de tand des tijds kan doorstaan. Een krachtig raamwerk is daarvoor het belangrijkste ingrediënt. Hier zijn het park en de Licht-as die krachtige dragers van het gebied. Deze groene ruimtes kunnen bovendien als duurzaam beschouwd worden doordat ze een gezonde omgeving scheppen voor de bewoners uit omliggende gebouwen en voor de gebruikers van het park. Door afvang van fijnstof, het bevorderen van beweging, het produceren van zuurstof en het genereren van een mikroklimaat, zorgt de groene ruimte voor een gezonde omgeving.

Doordat hier een groot aantal woonruimtes aangeboden zullen worden zonder parkeerplaats wordt er voor gezorgd dat mensen gebruik maken van openbaar vervoer of transferia buiten de stad. Ondanks de toename van het aantal woningen wordt de vervuiling door toename van autoverkeer in de stad beperkt.

In een duurzame stad wordt ook duurzaam omgegaan met de afwatering van hemelwater. Met de bergingscapaciteit in de Gender wordt ingespeeld op klimaatverandering die zal zorgen voor grotere hoeveelheden regen in kortere periodes. Door bergingscapaciteit aan de stad toe te voegen kunnen te grote hoeveelheden water op de rioleringssystemen en afwateringskanalen voorkomen worden.

Het plangebied zal dus op meerdere facetten een integraal onderdeel van de stad gaan worden. Hiermee wordt een stuk nieuwe binnenstad gecreëerd met voorzieningen en een belevingswaarde die passen bij de ambities van de gemeente om de binnenstad op een niveau te brengen die past bij de gewenste uitstraling van Brainport.

stedebouwkundige kaders



foto uit 1939: De Witte Dame en Emmasingel



foto op de plek waar de Gender op de stadsgracht aansloot



foto met op voorgrond de Ventoseflat, op de achtergrond de Lichttoren

Historisch perspectief

Het plangebied ligt van ouds in het beekdal van de Gender, buiten de stad. Rondom begin twintigste eeuw is de Gender verdwenen. Het plangebied maakt deel uit van de buurt Witte Dame, die wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van Philips. Aan het begin van de twintigste eeuw is Philips zijn bedrijfsactiviteiten ten westen van de Emmasingel gaan uitbreiden. Zoals op de foto hiernaast is te zien, is toen de Gender gedempt. Met de uitbreiding van Philips buiten de stad heeft een schaalvergroting plaatsgevonden. De grote fabrieken van Philips gaven Eindhoven een nieuwe schaal naast de bebouwing van de oude dorpslinten.

Een aantal Philipsgebouwen in dit gebied zijn door de jaren heen weer gesloopt en vervangen door kantoren. De voormalige fabrieksgebouwen Lichttoren en de Witte Dame, die tussen 1910 en 1930 gebouwd zijn, zijn aangemerkt als rijksmonument. Beide gebouwen zijn ontworpen in een zakelijk expressionistische stijl. Ze zijn tussen 1980 en heden herbestemd tot met name woningen, kantoren en maatschappelijke- en dienstverlenende functies. Dat was het begin van de transformatie van het gehele Emmasingelkwadrant, waarmee met dit VOSP weer een stap wordt gezet. Het oude fabrieksterrein van Philips dat tegen de oude stadskern was aangebouwd zonder zich daar in structuur en schaal veel van aan te trekken en dat zich kenmerkte door hekken en parkeerterreinen is door de verbouwing van de Witte Dame en de Lichttoren meer bij de stad gaan horen. Het gebied achter de Witte Dame vormt echter nog steeds een barrière. De transformatie van Philips Lighting kan er nu dus toe bijdragen dat het voormalig fabrieksterrein echt een onderdeel van de stad gaat vormen.

Een andere getuige van het Philips imperium is de voormalige Philips personeelswinkel, tegenwoordig dienst doende als Temporary Art Centre. De Ventoseflat aan de Mathildelaan is een gemeentelijk monument. Dit appartementengebouw in de stijl van de Amsterdamse school is in 1927 gebouwd met gebruikmaking van de fundamenteën en het casco van een voormalige sigarenfabriek. In de jaren '90 is met het bouwen van de woontoren de Regent en vervolgens met de nieuwbouw aan de Willemstraat weer een nieuwe schaalvergroting ingezet in het gebied. Met die bebouwing is in feite een begin gemaakt met het downtown karakter dat de omgeving van het plangebied nu kenmerkt en dat volgens het beleid van de gemeente in de toekomst versterkt wordt.



kaart uit 1912: Groen gebied met Gender en spoorlijn naar het zuiden



kaart uit 1929: Eerste Philipsfabrieken zijn gebouwd, Gender gedeeltelijk gedempt



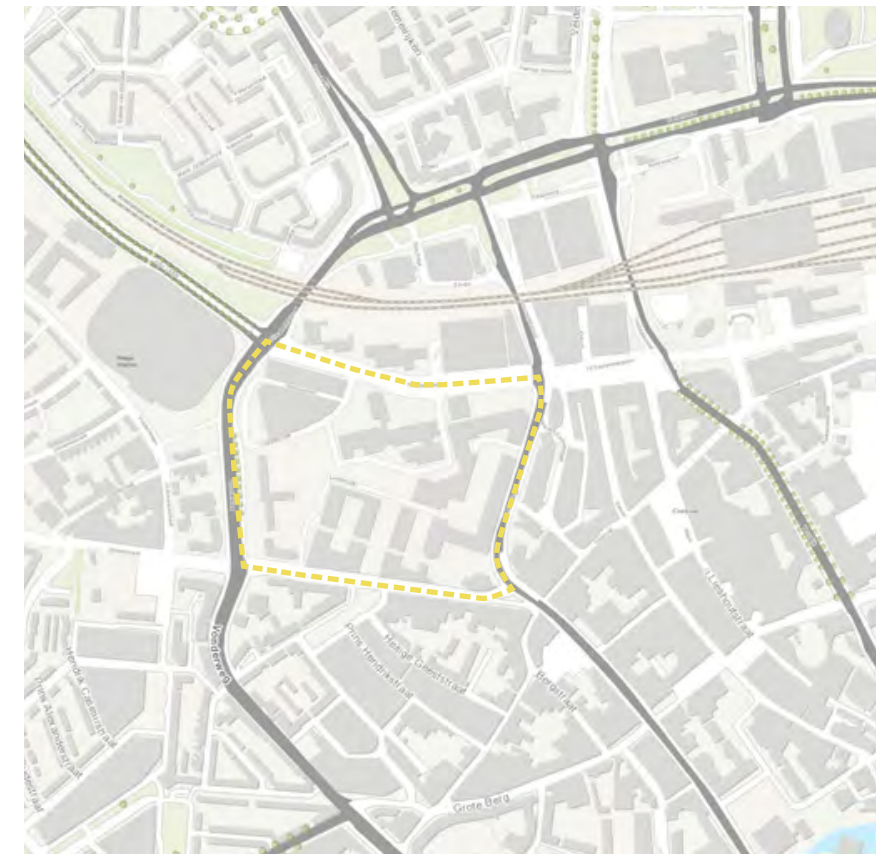
kaart uit 1953: Philipsfabrieken zijn uitgebreid, Gender niet meer aanwezig



kaart uit 1973: Stadion is gebouwd, spoor is verschoven



kaart uit 1991: Philips Lighting en Vonderweg gebouwd, spoor binnen plangebied is verdwenen



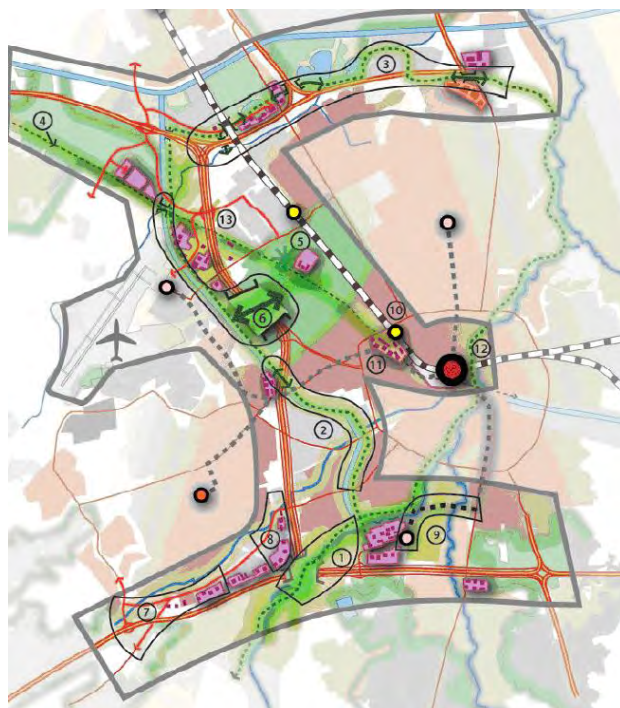
kaart uit 2010: De Regent en woongebouwen aan Willemstraat zijn gebouwd



Brabantstad



Brainport



Brainport Avenue

Beleid van het rijk

Eindhoven is centraal gelegen in Brainport. Brainport wordt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) door het rijk gezien als een stedelijke regio met nationaal belang. Brainport wordt daarin bestempeld als belangrijke regio naast de mainports, de greenports en de valleys die Nederland concurrerend, bereikbaar en leefbaar moeten houden.

Brainport is in de afgelopen jaren uitgegroeid tot een van de meest prominente high tech centra van Europa. De unieke manier van samenwerken vormt de basis voor open innovatie, waardoor kennisdeling leidt tot kennis vermenigvuldiging. High tech en design gaan hand in hand met hoogwaardige maakindustrie en ondernemerschap. Door samenwerking, een grote mate van intelligentie en het continue aanpassingsvermogen wordt de economie versneld en het individu in beweging gebracht. Dat heeft aantrekkingskracht op talentrijke studenten, kenniswerkers, ondernemers en investeerders van over de hele wereld.

Het vestigingsklimaat voor (buitenlandse) bedrijven en kenniswerkers behoeft dan ook versterking met hoogwaardige woonmilieu's, stedelijke voorzieningen, voldoende aanbod van cultuur en sport en grensoverschrijdende verbindingen. Ook de diversiteit aan toegankelijke groengebieden rond de steden en een robuust netwerk voor natuur vormen voor deze regio een belangrijke vestigingsfactor.

Beleid van de provincie

In 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Hierin wordt geconstateerd dat dé grote uitdaging voor Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijk gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en tegelijkertijd de groene en blauwe waarden van Noord-Brabant te versterken. Eindhoven wordt in relatie gebracht met het stedelijk netwerk Brabantstad samen met Breda, Helmond, 's-Hertogenbosch en Tilburg. Dit samenwerkingsverband vervult een voortrekkersrol bij de ruimtelijke en economische ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie ziet deze steden als het brandpunt van de verstedelijking. Hier wordt geïnvesteerd in de binnensteden (stationsgebieden, kanaal- en snelwegzones) en worden hoogstedelijke functies, zoals bovenregionale voorzieningen, geconcentreerd. Daardoor wordt de centrale positie van de steden versterkt en het draagvlak voor hoogwaardig openbaar vervoer en stedelijke- en culturele voorzieningen op peil gehouden. Dat draagt bij aan een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

Eindhoven is gelegen binnen de stedelijke regio Eindhoven-Helmond dat is aangeduid als een samenhangend en verstedelijkt gebied. Binnen deze regio liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Dit betekent dat ze een aantrekkelijk, in verschillende dichtheden vormgegeven woon-, werk- en leefmilieu moeten bieden. Bijzondere aandacht is er voor bereikbaarheid, groen, milieu, recreatiemogelijkheden dicht bij huis, en een verbrede landbouw die inspeelt op de vraag vanuit de steden. Er wordt gestreefd naar gedifferentieerde wijken, met een menging van woningtypen, bevolkingsgroepen en functies. Herstructurering en inbreiding bieden tal van mogelijkheden.

Beleid van het Metropool Regio Eindhoven (MRE)

Eindhoven en de omliggende gemeenten hebben samen met de provincie de ambitie om het snelwegennetwerk waaraan zij liggen, te transformeren tot dé etalage van Brainport: Brainport Avenue. Naast versterking van het snelwegennetwerk en revitalisering van bedrijventerreinen wordt er ook ingezet op versterking van het Groene Raamwerk over de A2 en de zogenaamde Slowlane, een duidelijk herkenbaar vrijliggend fietspad dat de economische toplocaties in het gebied op de kortste en meest milieuvriendelijke manier met elkaar verbindt. Een onderdeel van het groene raamwerk is de Groene Corridor die het plangebied raakt.



Groene Corridor: verbinding centrum Eindhoven met het Groene Woud
(bron: gemeente Oirschot)



De Mathildelaan vormt onderdeel van de groene verbinding (bron: gemeente Eindhoven)

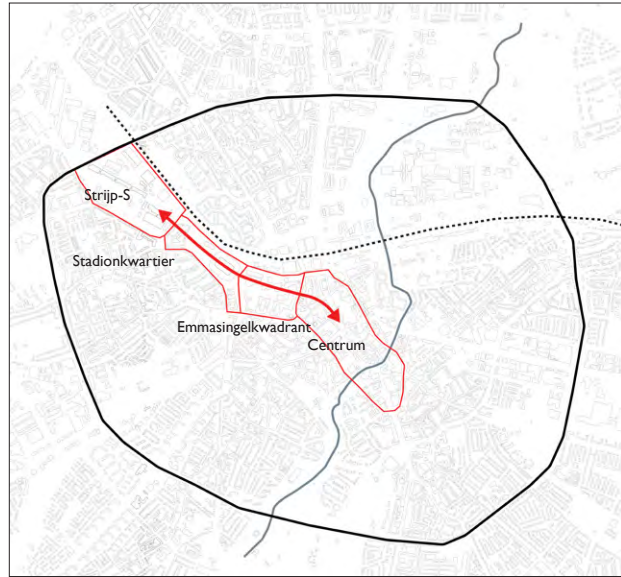
Verbinding met Groene Woud

Gemeente Oirschot, gemeente Eindhoven en Brabants Landschap hebben het plan om tussen de Markt in Oirschot en het centrum van Eindhoven de Groene Corridor te realiseren. Gedeelten daarvan zijn nu al aangelegd. De ambitie is dat de Groene Corridor uiteindelijk dé recreatieve verbinding zal worden tussen het centrum van Eindhoven en Het Groene Woud, met name voor fietsers en wandelaars.

De doelstelling van het project is om een aantrekkelijke en groene verbinding te realiseren tussen stad en platteland. De Groene Corridor zal niet alleen een verbinding van A naar B worden, maar ook een belevenis op zich. Ieder deelgebied heeft zijn eigen identiteit, landschappelijke waarde, cultuurhistorische betekenis, belevingswaarde en actoren. Ieder zijn eigen dynamiek, karakteristiek en dus eigen invulling.

Groene Corridor binnen Eindhoven

Op de schaal van Eindhoven betekent de Groene Corridor ook een verstevigde verbinding tussen Strijp-S en het centrum. De Mathildelaan is onderdeel van de Groene Corridor. De gemeente zet in op het vergroenen van de Mathildelaan en het aanleggen van een fietspad aan de Mathildelaan in twee richtingen aan de zijde van het plangebied. De nieuwe situatie van de Mathildelaan zal worden meegenomen in de planuitwerking.



Emmasingelkwadrant als schakelgebied



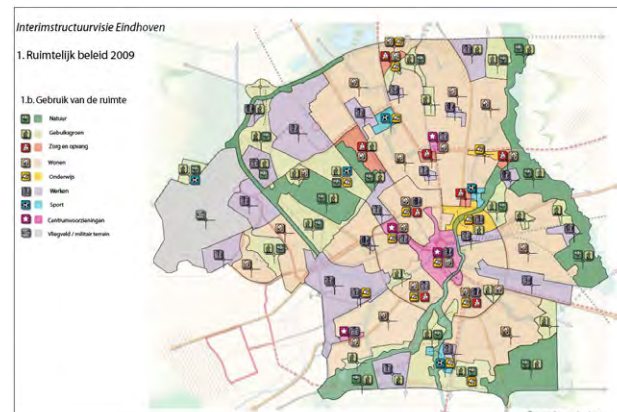
Plangebied, deel van de binnenstadsrandzone



Ontwikkelings spoorzone Eindhoven



Stationsgebied Eindhoven: verbinden en verblijven



Interimstructuurvisie 2009: plangebied als onderdeel van centrumvoorzieningen

Interimstructuurvisie

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. Onderhavig plangebied is op de kaart 'Gebruik van de ruimte' uit de Interimstructuurvisie primair aangeduid als 'Centrumvoorzieningen'. Hieronder vallen goed bereikbare concentraties van centrumstedelijke voorzieningen op het gebied van detailhandel, horeca, dienstverlening, cultuur, welzijn en zorg. Secundair mogen ook werk-, woon- en onderwijsvoorzieningen in dit gebied gevestigd zijn.

Het plangebied maakt deel uit van de in de interimstructuurvisie genoemde strategische investeringszone 'Centrumgebied'. De visie schrijft voor dat het centrum zich verder moet ontwikkelen tot een hoogstedelijk, bruisend en dynamisch hart van de centrumstad Eindhoven. Het centrum moet daarbij als een magneet werken voor investeerders, bewoners, bedrijven, toeristen en (buitenlandse) werknemers. Grote ontwikkelingen zijn het OV-knooppunt rondom het NS-station, het Stationsgebied (kantoren en wonen) en Stadionkwartier/Emmasingelkwadrant (wonen en voorzieningen).

Visie Centrumgebied Eindhoven

De Visie Centrumgebied Eindhoven is door de gemeenteraad van Eindhoven vastgesteld in 2004 en gaat in op de versterking van de binnenstad van Eindhoven. Hierbij gelden enkele concrete meetbare doelen: het verhogen van de waardering, het verlengen van de verblijfsduur, het vergroten van het aantal bezoekers.

Daarnaast worden de grenzen van het stadshart verruimd en moeten binnen die grenzen de ruimtelijke ordening en inrichting van de openbare ruimte gericht worden op het bevorderen en faciliteren van een (groot) stedelijke identiteit met als randvoorwaarden: vergroting van de diversiteit; beter gebruik van bestaande faciliteiten; verbinding van nieuwe en bestaande faciliteiten door aantrekkelijke, bij voorkeur groene, wandelroutes; uitbreiding van het groenaanbod; accentuering van pleinen; vergroting van het aanbod van non-commerciële rustplekken en ten slotte de verbetering van de verbinding van het noorden en het zuiden over het spoor.

In de stadskern geldt het 18 Septemberplein als primaire pool. Binnen de noordelijke binnenstadsrandzone fungeren de parkeergarage aan de Mathildelaan en het Centraal Station als secundaire polen. Deze staan in directe verbinding met het 18 Septemberplein en verder met de binnenstad. Vanaf deze polen zullen bezoekers de binnenstad betreden of verlaten. Aldus vormt het 18 Septemberplein een centraal knooppunt tussen in noord-zuidrichting de Kruisstraat / Woenselse Markt en de binnenstad en in west-oostrichting tussen het Philipsstadion (via de Lichttoren en het Lichtplein) en de Effenaar (via het Centraal Station).

Voor wat betreft het gebied Witte Dame is het van belang om de zichtlijn tussen het oude Philipsfabriekje aan de Emmasingel en het Philipsstadion te behouden en nieuwbouw daarop aan te sluiten. Op deze manier ontwikkelt het gebied zich tot een 'stepping stone' tussen de binnenstad en Strijp S. In de Visie Centrumgebied wordt langs de centrale as (zichtlijn) wandvormige bebouwing wenselijk geacht. Dat is al gebeurd met de nieuwbouw aan de Willemstraat. Een mogelijke woon- of kantooortoren in de oksel van het Lighting Applicationcenter wordt ook wenselijk genoemd. Op deze manier wordt meer evenwicht geboden aan de Regent en de Admirant, in combinatie met de Lichttoren en Witte Dame. Bovendien versterkt hoogbouw het 'downtown' karakter van dit gebied.

In de Visie Centrumgebied Eindhoven staat verder dat de in de jaren tachtig ingezette versterking van de woonfunctie in het centrumgebied van Eindhoven, waaronder het plangebied valt, krachtig wordt doorgezet. De mogelijkheden hiervoor liggen voornamelijk op thans slecht benutte binnenterreinen in



Mathildelaan: Philips Lighting vormt een verbindende schakel tussen station en stadion



Lichtstraat: Het centrum wordt via de Licht-as verbonden met het stadion en het daar achterliggende Strijp-S



Niet alleen vanaf het station, centrum en stadion is het plangebied een schakel, maar ook vanuit de Willemstraat is er een verbinding via de groene ruimte tussen de gebouwen aan de Willemstraat

de binnenstadsrandzones. Hierbij wordt het in het rijksbeleid gepropageerde intensief en meervoudig ruimtegebruik concreet in de praktijk gebracht. Specificatie naar diverse in de markt te onderscheiden niches, zoals seniorenzorgarrangementen, studentenhuisvesting, grondgebonden stadshuizen, lofts en luxe naast goedkope etagewoningen, staat voorop. Hierdoor ontstaat een gevarieerd binnenstedelijk woonklimaat. Bovendien ontstaat door deze geleidelijke toename van woningen meer draagvlak voor kleinschalige binnenstedelijke voorzieningen en voorzieningen die het wonen ondersteunen.

Position Paper Binnenstad Eindhoven

De centrumvisie wordt op dit moment herzien. Daarbij vormt de recent ontwikkelde Position Paper Binnenstad (april 2015) de basis. Het document markeert de besluiten die reeds genomen zijn en het biedt inzicht in de belangrijkste uitdagingen en te maken keuzes ten aanzien van de binnenstad. De te maken keuzes betreffen onder andere de groei van Eindhoven van 220.000 naar 300.000 inwoners, het versterken van het hoogstedelijke karakter in en om de binnenstad (De Bergen en Emmasingelkwadrant worden hier genoemd), het autoluw maken van de binnenring, en het versterken van het cultureel profiel naar Brainport niveau.

De al bestaande beleidskaders worden op de volgende thema's omschreven: wonen, werken, vestigingsklimaat en ruimtelijke ontwikkeling, citymarketing, horeca, evenementen, mobiliteit, openbare ruimte. Op het gebied van wonen is onder andere het vasthouden van talent belangrijk: daarom wil de gemeente woonruimte (binnen de ring) voor afgestudeerden en expats. Met betrekking tot werken wil de gemeente een wervend vestigingsklimaat, waarbij wordt opgemerkt dat zowel bedrijven als hun werknemers hechten aan een hoog voorzieningenniveau en de aanwezigheid van voldoende groenvoorzieningen. Op het gebied van Citymarketing is de ambitie om Eindhoven als creatieve innovatieregio in 2020 een leidende positie in Europa te geven en een top 10-positie wereldwijd. Ook wat betreft horeca wordt het belang van horeca gelieerd aan de ambities van Eindhoven als centrumstad van de Brainport-regio; het gaat om een positieve beleving van de stad. Ook bij evenementen staat de branding centraal: kennis, technologie en design.

Met betrekking tot het thema 'mobiliteit' staat de visie van de gemeente omschreven in 'Eindhoven op weg'. Belangrijk daarin is dat lopen, fietsen en OV gestimuleerd worden als alternatief voor de auto. Binnen de ring ligt de ambitie op 15% minder voertuigen. Voor voetgangers en fietsers is het nodig dat barrières geslecht worden zodat de binnenstad beter verbonden gaat worden met gebieden zoals Strijp-S en de TU.

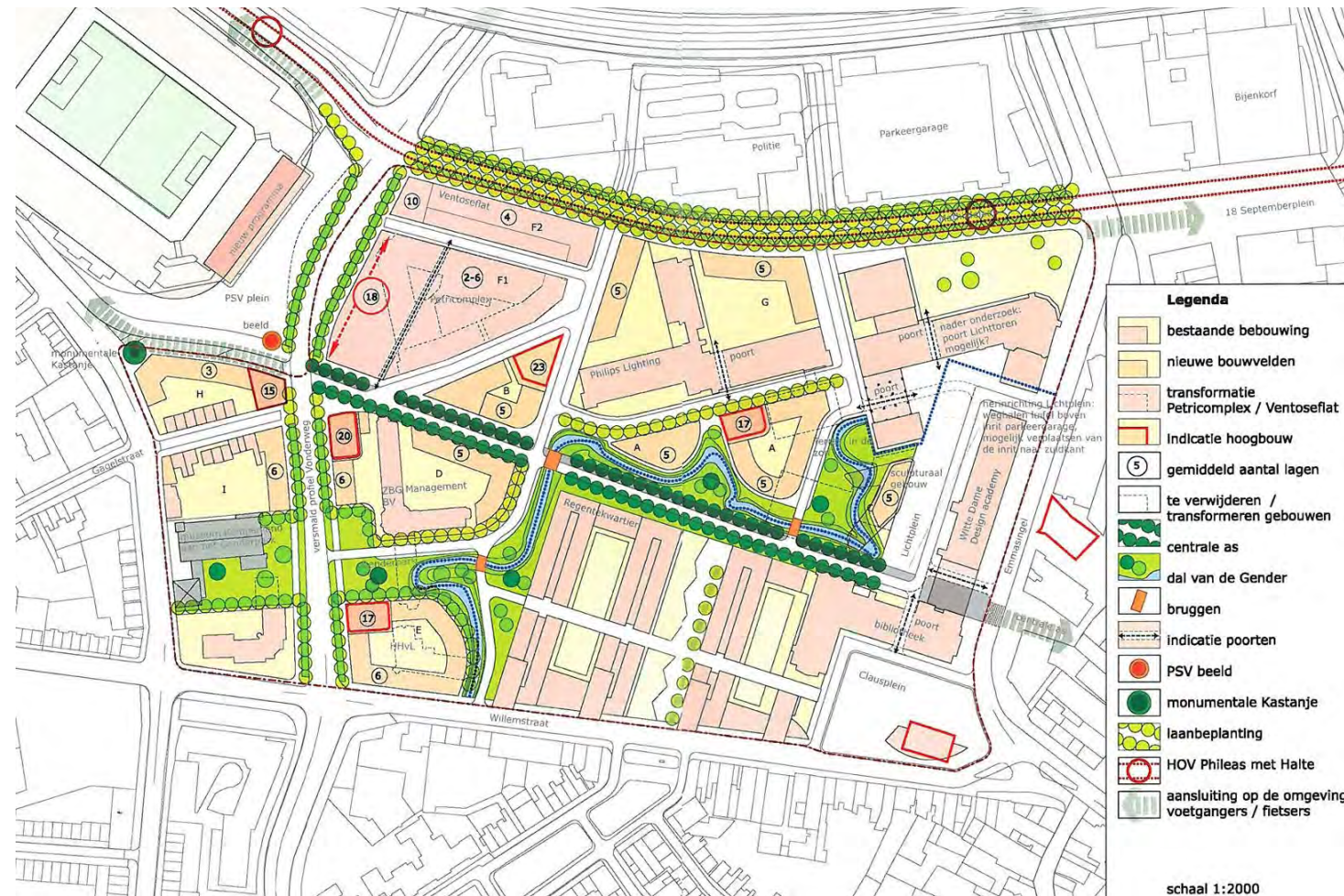
Voor het thema 'winkelen' is er een beperkt aanbod van het dagelijkse segment (beperkt supermarktaanbod), de branches mode en luxe zijn daarentegen relatief uitgebreid ten opzichte van referentiegemeenten.

Plangebied als schakel

Door de ligging van het Emmasingelkwadrant in de binnenstadsrandzone tussen station en stadion, tussen centrum en Strijp wordt in verschillende beleidsstukken de schakelfunctie van het Emmasingelkwadrant benadrukt. Tot nu toe hebben de Philipsterreinen met hun hekken en parkeerterreinen vooral een barrière gevormd tussen het centrum van Eindhoven en de ontwikkelingen op Strijp. Met de transformatie van het gebied kan de gewenste schakelfunctie gerealiseerd worden. Herstel van de Gender is een van de speerpunten van het groenbeleid. De gemeente ziet de routevormende potentie van de waterloop en de aantrekkende recreatieve werking als belangrijke punten. Van daar uit bestaat behoefte om de nieuwe Gender in te zetten om bewoners en bezoekers aan de stad vanuit het centrum via de Gender naar het buitengebied te leiden.

Het Emmasingelkwadrant zal een schakelfunctie hebben als groene verbinding tussen centrum en Strijp, als verbinding tussen het stationsgebied en het stadiongebied en als schakelpunt met het park als centrale groene spil, zichtbaar en benaderbaar vanuit verschillende richtingen.

Deze schakelfunctie vormt de basis voor het stedenbouwkundig plan.



Ontwikkelingsvisie Emmasingelkwadrant, West 8, 2006. Voor deze visie wordt op dit moment door de supervisor een update gemaakt, een tussenstand van deze update staat hieronder en is op de volgende pagina omschreven.



Schets Emmasingelkwadrant, West 8, november 2015. Deze kaart vormt de update van de Ontwikkelingsvisie Emmasingelkwadrant uit 2006

Ontwikkelingsvisie Emmasingelkwadrant

Op 6 juni 2006 heeft de gemeenteraad de ontwikkelingsvisie Emmasingelkwadrant van West 8 vastgesteld. Deze visie gaf de contouren weer waarbinnen de ontwikkeling en herstructurering van het gebied Emmasingelkwadrant plaats zou kunnen vinden. Het Emmasingelkwadrant betreft het gebied tussen de Emmasingel, Willemstraat, Vonderweg en Mathildelaan. Op dit moment wordt de ontwikkelingsvisie door West 8 aangepast.

In globale lijnen is de visie uit 2006 nog te gebruiken, op een aantal punten is de visie veranderd. Op de volgende pagina worden de veranderingen beschreven, op deze pagina staan de globale lijnen van de visie uit 2006 die nog wel gelden:

In de visie werd beschreven dat het plangebied als het ware een enclave vormt in de binnenstad van Eindhoven, doordat deze nauwelijks in het weefsel van de stad is opgenomen. De opgave was en is dan ook om het gebied in te passen in de patronen van omliggende gebieden, door straten, pleinen en zichtlijnen aan te brengen. De bebouwing, zowel nieuwbouw als bestaande karakteristieke bebouwing die behouden moeten blijven, wordt ook in deze nieuwe patronen ingepast. Belangrijke stedenbouwkundige elementen in de ontwikkelingsvisie waren en zijn het terugbrengen van het riviertje de Gender en het toevoegen van een belangrijkste as in het gebied vanaf het oude Philipsfabriekje aan de Emmasingel richting het Philips-stadion, deze as zal voornamelijk gaan fungeren als boulevard.

In de visie zijn vervolgens een aantal bouwvelden opgenomen. Over het algemeen is de ambitie om de bouwblokken binnen deze velden dusdanig te positioneren dat deze aan de buitenkant (met de voordeur) aan een hoogwaardige openbare ruimte zijn gelegen, terwijl aan de binnenkant een binnenterrein gelegen is waar parkeren kan plaatsvinden.

Verder waren de locaties van de Ventoseflat en het Petricomplex (momenteel TAC) in de visie aangeduid als transformatievelden. De Ventoseflat is inmiddels gerenoveerd en cultureel erfgoed. Het TAC kan nog wel als tranformatielocatie worden ingebracht.

Voorts werd ook een indicatie gegeven van het aantal vierkante meters toe te voegen nieuwbouw per bouwveld. In totaal ging het in 2006 om ruim 149.000m² bruto vloeroppervlak. Ongeveer tachtig procent hiervan was ingepland voor woningen, zoals wonen aan de singel, ouderenwoningen en studentenwoningen. Vervolgens was vijftien procent voor kantoren ingepland en kwam de overige vijf procent vrij voor overige functies, zoals cultuur, horeca, winkels of een logiesfunctie (hotel of short-stay).

Met betrekking tot parkeren word gesteld dat zoveel mogelijk parkeerbehoefte van gebruikers en bewoners op binnenterreinen (eventueel (half)verdiept) dient te worden opgelost. Bezoekers parkeren op straat. Verder kan aan de parkeerbehoefte tegemoet gekomen worden door gebruik te maken van bestaande parkeergarages en gecombineerde parkeergebouwen te realiseren. Het gebied zal goed bereikbaar en openbaar toegankelijk worden voor zowel de auto als voor voetgangers en fietsers. Daarnaast is het gebied prima ontsloten via (hoogwaardig) openbaar vervoer.

De ontwikkelingsvisie Emmasingelkwadrant wordt zoals gezegd op dit moment geactualiseerd. Op deze pagina zijn twee afbeeldingen te zien: de bovenste afbeelding betreft de visie uit 2006, de onderste is een actuele update van het plan. Op de volgende pagina wordt omschreven wat de richting is van de supervisor voor de update van het plan.



Principechets Emmasingelkwadrant, West 8, juni 2015. Verbinding tussen centrum en Strijp



Principeschets Emmasingelkwadrant, West 8, juni 2015. De Gender ligt in een centraal park

Supervisie

De ontwikkelingsvisie Emmasingelkwadrant die op de vorige pagina is beschreven is opgesteld door het bureau West 8 van Adriaan Geuze. Adriaan Geuze is supervisor van het gebied. Op het moment krijgt de ontwikkelingsvisie een update. De afbeeldingen van West 8 op deze pagina tonen de eerste schetsen van deze update.

De belangrijkste verandering ten opzichte van de ontwikkelingsvisie is dat het park in de nieuwe tekeningen grotere afmetingen heeft gekregen. Dit komt doordat er geen bebouwing meer in het park getekend is. Uitgangspunt is een stadspark met de Gender als katalysator en bindmiddel voor waardecreatie in de meervoudige betekenis in dit gebied (o.a. adressen aan het park). Maar ook kan het park een functie krijgen als waterretentiegebied. En als verblijfgebied voor bijvoorbeeld studenten van de design academy.

De beoogde schaalgrootte en functie van dit park verdraagt geen verdere bebouwing: dus geen permanent parkpaviljoen en geen hoge woontoren. Ontwikkeling van gewenste grootschalige/ hoogstedelijke bebouwing kan dan in verschillende plots opgelost worden, mits er bereidheid is om na te denken over ruilverkaveling. De Gender in het park, met een diepte van minimaal 2 meter, moet gaan aanvoelen als een beekdal.

In de tekeningen is te zien dat het Lichtplein als onderdeel van het park is getekend.

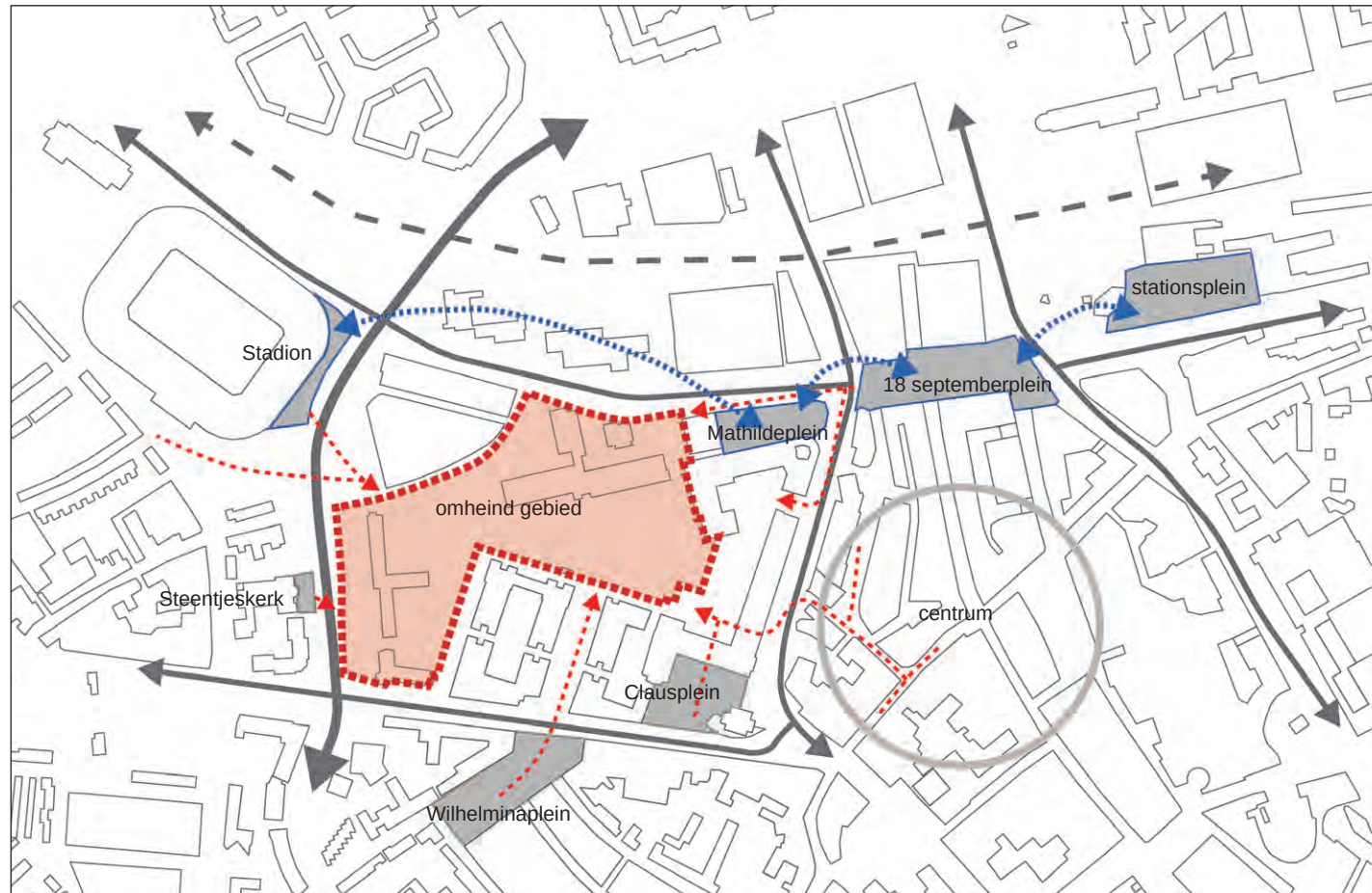
Deze nieuwe visie op het gebied is nog niet in een officieel door alle partijen gedragen document geplaatst, maar beschrijft in ieder geval de grote lijnen voor het gebied. Dit VOSP sluit daarop aan.



Principeschets Emmasingelkwadrant, West 8, juni 2015. Adressen aan het park



Het huidige uiterlijk van het plangebied is hard, omheind met hekken en de auto dominant in beeld



Het plangebied ligt centraal t.o.v. belangrijke plekken in de stad

Knelpunten

Het plangebied is in de huidige situatie een afgesloten parkeerterrein, een omheind gebied dus dat een barrière vormt tussen het centrum en de achterliggende gebieden. Wanneer je nu onder de Witte Dame doorloopt kom je op het Lichtplein dat niet voldoende uitnodigt voor een aangenaam verblijf. Het is een gebied met veel verharding vanwaar je vervolgens ook niet uitgenodigd wordt om verder te lopen langs alle parkeergebieden. Het plein voelt als een achterkant.

De bebouwing aan de Lichtstraat/Willemstraat heeft wel entrees aan het toekomstig park en de Licht-as, maar de andere huidige gebouwen hebben geen duidelijke functies aan de openbare ruimte. Mede daardoor oogt de ruimte nu op veel plekken als een anonieme plek. Verharding en de auto zijn dominant in het beeld.

Kansen

Er zijn wel diverse kwaliteiten in de buurt van het gebied om op aan te takken. De onderdoorgang van de Witte Dame kan het gebied direct met de stad verbinden. Vanaf het Wilhelminaplein is via het al aanwezig park ook een mooie verbinding te maken.

Aan de Mathildelaan, tussen het station en het stadion, zijn al diverse publiekstrekkende functies en plekken. Het 18 septemberplein en het Mathildeplein zijn kwalitatieve plekken met publiekstrekkende functies die tegen het plangebied aanliggen en een verbinding met het centrum vormen. De plint van de Ventoseflat neemt al diverse functies in zich op. De levendigheid bestaat dus al direct buiten het plangebied. Dit biedt kansen om aan te takken op deze plekken en functies aan de Mathildelaan.

Met de transformatie van het gebied liggen er dus kansen om gebied meer beleefbaar en bereikbaar te maken en op te nemen in het weefsel van de stad.



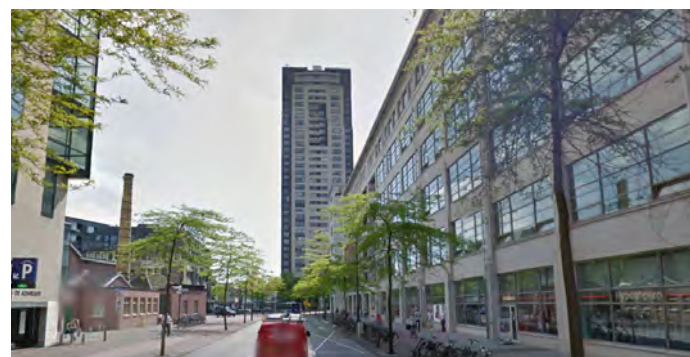
Hoogbouw in de directe omgeving van het Emmasingelkwadrant



PSV-stadion



Lichttoren



De Regent



De Admirant

Hoogbouwvisie

In de notitie 'De derde dimensie van een laagbouwstad, Hoogbouwvisie Eindhoven' (Gemeente Eindhoven, 2008) is het hoogbouwbeleid van de gemeente Eindhoven vastgelegd. Het doel van de notitie is het vormen van een afwegingskader voor nieuwe hoogbouwprojecten.

Aan de ene kant is Eindhoven een dynamische stad, die prikkelt en stimuleert; aan de andere kant is Eindhoven een stad waar het goed en rustig wonen is, met volop groenvoorzieningen. Het is daarom belangrijk dat gebieden in de stad zich sterk van elkaar onderscheiden om daarmee die diversiteit te waarborgen. Vanuit die visie bezien moeten duidelijke keuzes worden gemaakt over de gebieden waar hoogbouw wel of niet wordt toegestaan.

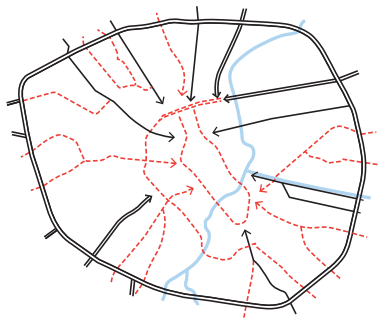
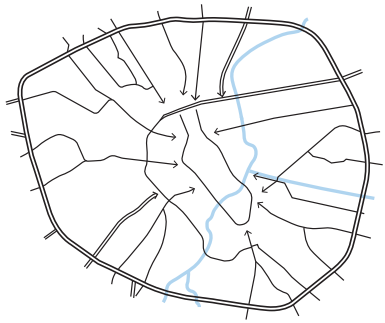
In de Hoogbouwnota wordt onderscheid gemaakt tussen hoogbouw in de S-categorie (buurtaccenten tot vijf lagen hoog), de M-categorie (structuurdragende hoogbouw tot 45 meter), de L-categorie (stedelijke oriëntatiepunten tot ongeveer 75 meter), de XL-categorie (regionale landmarks, torengedebouwen zichtbaar van buiten de stad tot 105 meter) en de XXL-categorie (gebouwen hoger dan 105 meter).

In de buurt van het plangebied is een mix uit diverse categorieën te vinden.

De woontorens De Regent en de Admirant liggen dicht bij de Witte Dame. De Lichttoren aan het Mathildeplein vormt ook een kenmerkend hoog accent in het gebied. Verderop aan de andere zijde van het spoor staan nog de torens van het beursgebouw, van het Kennedy Business Center en de toren van het Holliday Inn hotel. Aan de Keizersgracht is Hooghuis met 55m hoogte ook een toren uit de L-categorie.

Het gebied is in de Hoogbouwvisie aangemerkt als een zoeklocatie voor intensivering van hoogbouw. Dit komt vooral door de multimodale bereikbaarheid van het centrum, waarbij de aanwezigheid van het OV-knooppunt (station) en de HOV-lijn de grootste rol spelen. Daarnaast versterkt het de stedelijkheid van de stad en kondigt hoogbouw het centrum aan in de wijde omgeving. De hoogbouwvisie geeft dan ook aan dat het stationsgebied, vanwege de ligging aan de binnenring en het spoor, zich leent voor superhoogbouw (XXL-categorie) en het Emmasingelkwadrant voor bebouwing in de L-categorie. Het aanwijzen van kansrijke gebieden voor hoogbouw betekent niet dat hoogbouw op deze locaties zonder meer wordt toegelaten. Voor alle afzonderlijke locaties gelden specifieke afwegingskaders.

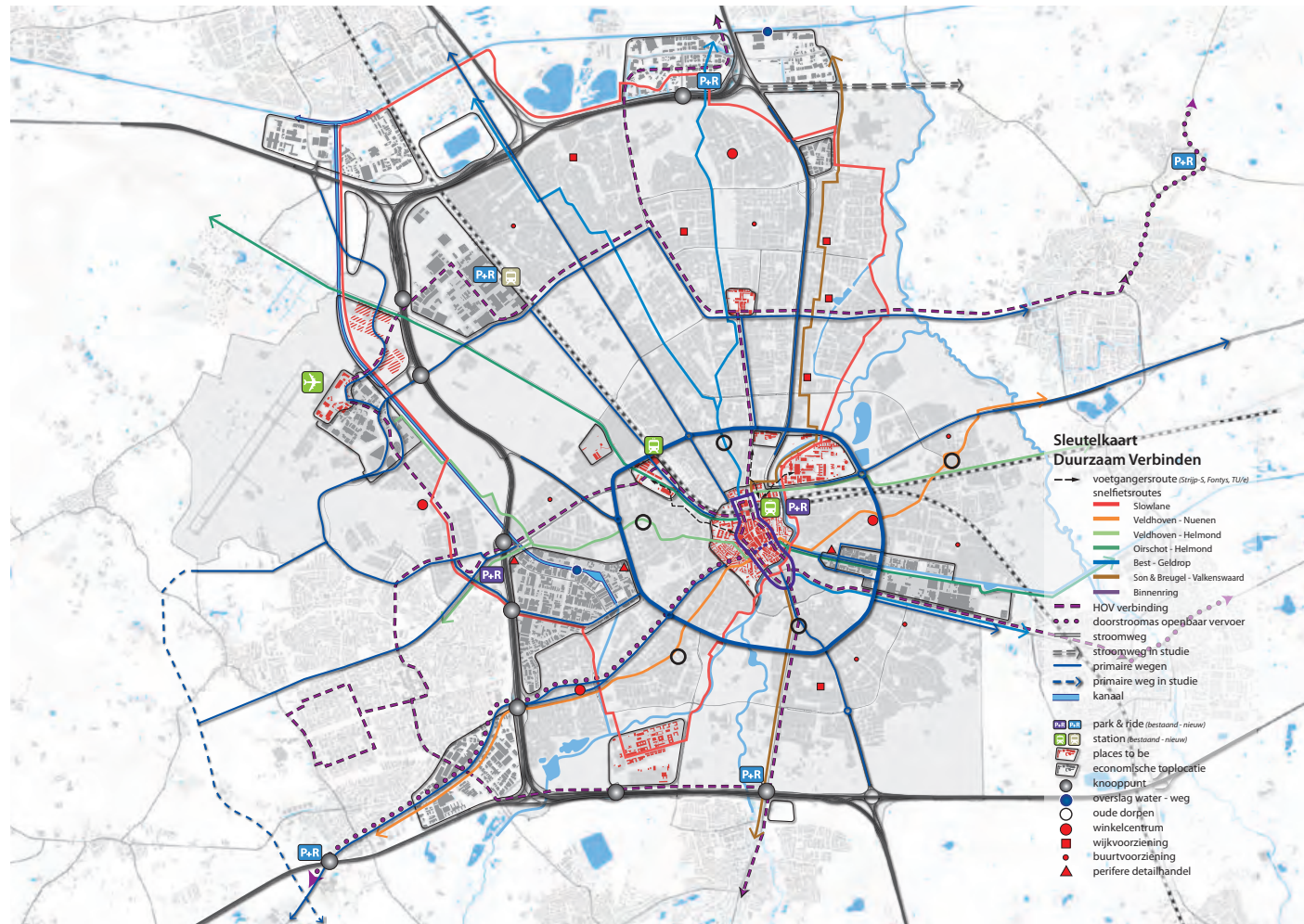
Eerder is al vermeld dat in de Visie Centrumgebied Eindhoven hoogbouw in het Emmasingelkwadrant passend is in verband met het 'downtown' karakter van dit gebied. Op deze manier wordt ook meer evenwicht geboden aan de Regent en de Admirant, in combinatie met de Lichttoren en Witte Dame.



Slow motion - fast forward: historische radialen voor langzaam verkeer, nieuwe radialen voor auto en HOV



Historische radialen



Sleutelkaart Duurzaam Verbinden - Eindhoven op Weg

Eindhoven op Weg

Eindhoven op Weg bestaat uit een stadsbrede visie op mobiliteit en ruimte. Met Eindhoven op Weg wordt gewerkt aan het realiseren van ruimtelijke- en duurzaamheidsdoelen én aan het oplossen en voorkomen van knelpunten die met mobiliteit samenhangen. Eindhoven op Weg is geen blauwdruk voor de toekomst. Het is wel een kansgedreven visie met ambities, richting en kader voor concrete uitwerking. Eindhoven op Weg zet in op:

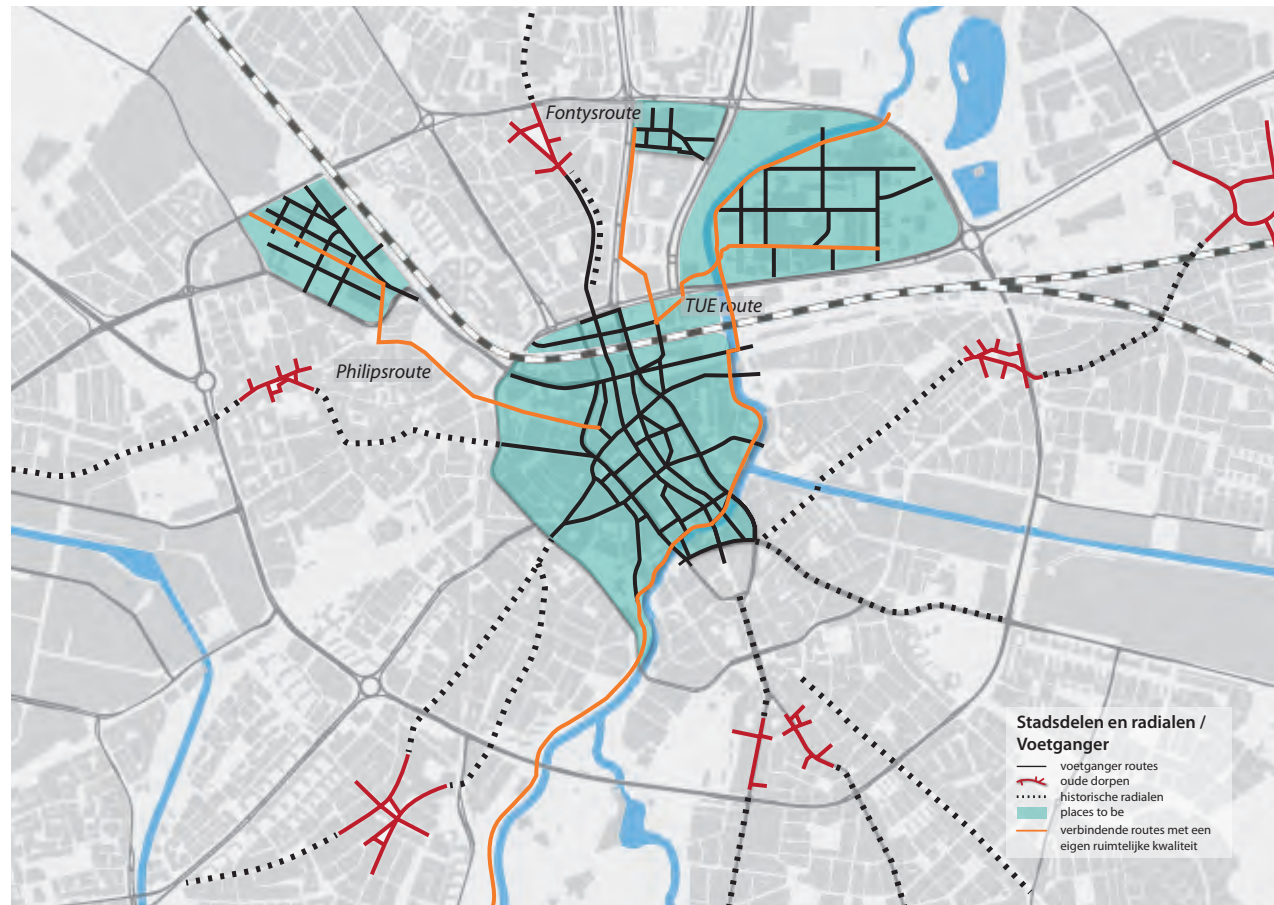
- Aantrekkelijk vestigingsklimaat voor Brainport: multimodale bereikbaarheid van de economische toplocaties draagt bij aan een uitstekend vestigingsklimaat voor bedrijven en instellingen in de stad en regio.
- Aantrekkelijk leefklimaat: het centrum, woon- en verblijfsgebieden zijn vrij van hinder en overlast van het verkeer en de kwaliteit van de openbare ruimte en het groen is goed. Het is er plezierig wonen, werken en verblijven.
- Gezond, schoon, groen en sociaal: de lucht is schoon en het geluid van een aangenaam niveau. Sociale cohesie is gegroeid door meer en aantrekkelijkere ruimtes voor ontmoeten en ontspannen en het gebruik van gedeelde voorzieningen in het vervoer. Ingekochte of geproduceerde materialen zijn op een eerlijk manier gewonnen of tot stand gekomen.
- Energieneutraal in 2040: energiebesparing in het verkeer en een transitie naar het gebruik van duurzame brandstoffen.
- Veilig: een stad met zo min mogelijk verkeersslachtoffers.
- Duurzame mobiliteit: een stad, met waar het kan meer lopen, fietsen en gebruik van het openbaar vervoer en waar het moet prioriteit voor de auto.

Uit oogpunt van mobiliteit wordt gewerkt volgens het principe 'slow motion – fast forward'. Waar het kan krijgen de voetganger, de fietser en het openbaar vervoer het primaat. Waar het moet is er prioriteit voor de auto. Voor het ruimtelijk transformeren naar de veelzijdige stad geldt het principe 'plaats maken'. Daadwerkelijk ruimte maken voor duurzamer vervoer en verbetering van stedelijke kwaliteit met meer ruimte voor groen.

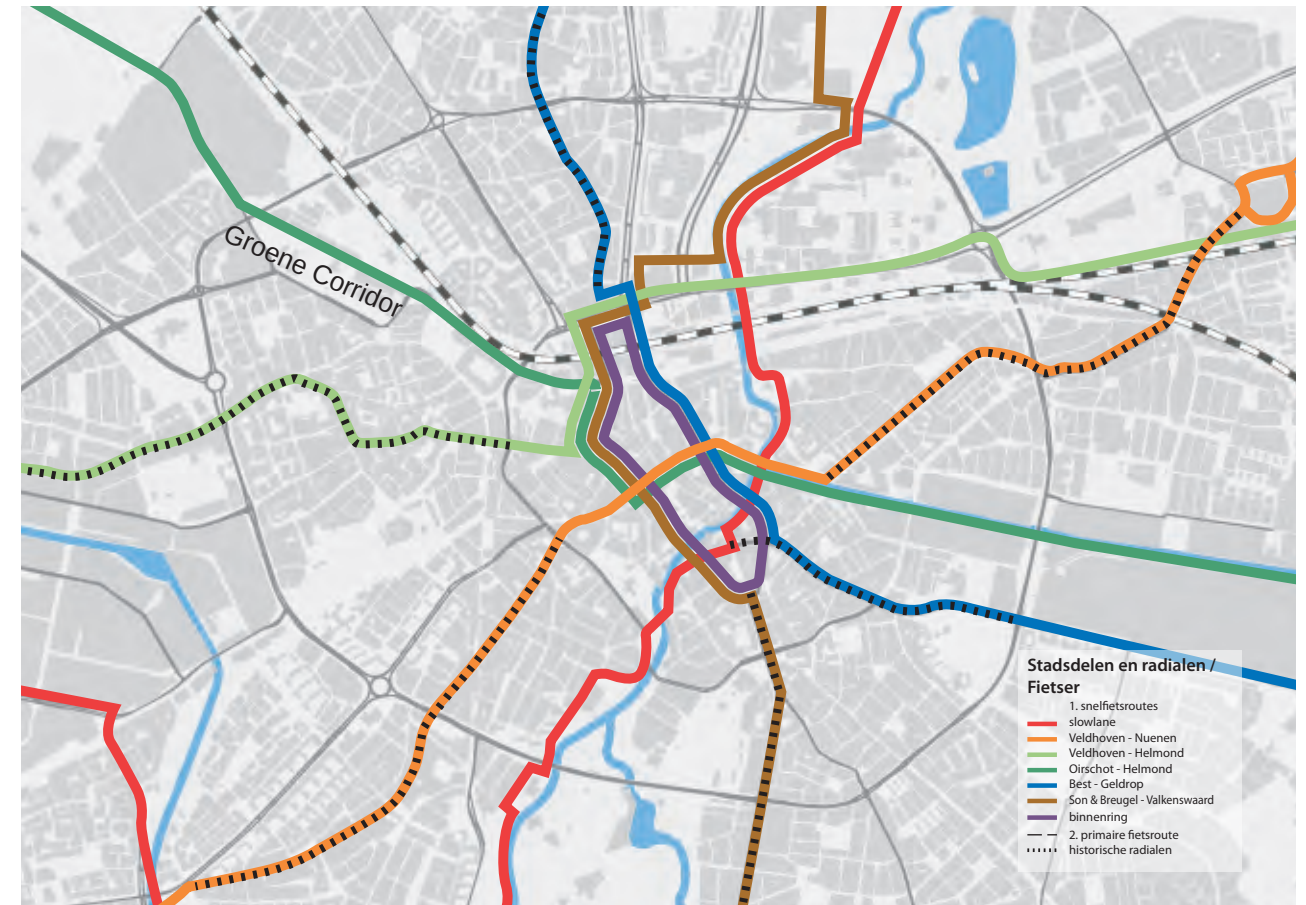
De bovengenoemde principes bepalen dat waar mogelijk de historische radialen primair geschikt worden gemaakt voor de fietser en de voetganger, en secundair voor de auto. De nieuwe radialen worden juist meer gebruikt door de auto en het HOV. In het centrum wordt meer plaats gemaakt voor het langzame verkeer, waarbij op de Binnenring meer ruimte komt voor voetgangers, doorgaande fietsroutes en HOV, gecombineerd met groen. Het fijnmazige netwerk voor de voetganger wordt uitgebreid over de Binnenring heen waardoor de binnenstad wordt vergroot.

Op de kaartjes op de volgende pagina is te zien wat dit concreet betekent voor de wegen in en rondom het plangebied. De belangrijkste punten zijn:

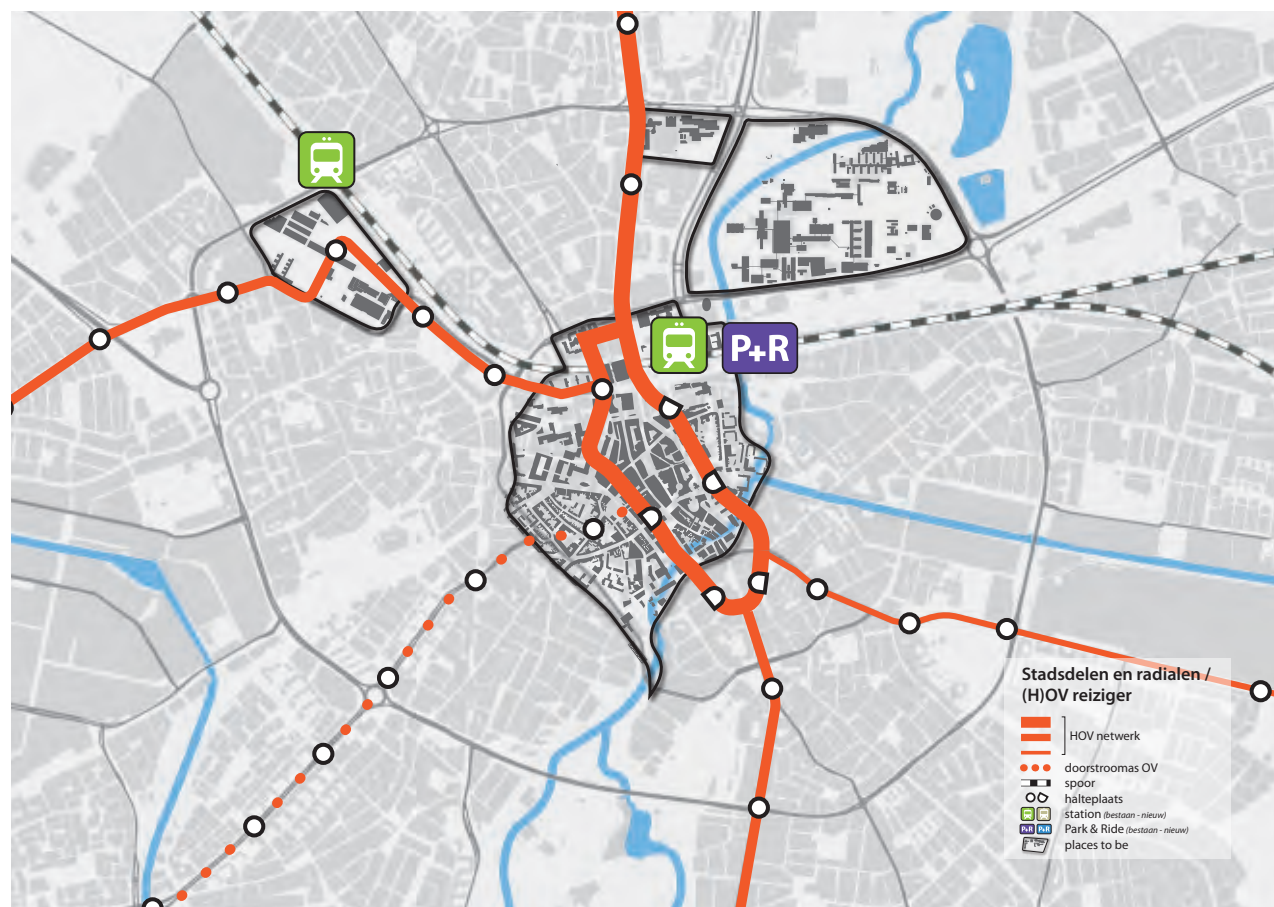
- De Philipsroute is een belangrijke voetgangersroute die door het plangebied gaat vanaf het Philipsmuseum tot aan Strijp-S
- De fietsroute naar Oirschot, de Groene Corridor, is een belangrijke route die over de Mathildelaan langs het plangebied gaat.
- Het plangebied ligt aan het HOV-netwerk
- De Mathildelaan is één van de nieuwe radialen die autoverkeer van en naar de stad leidt.



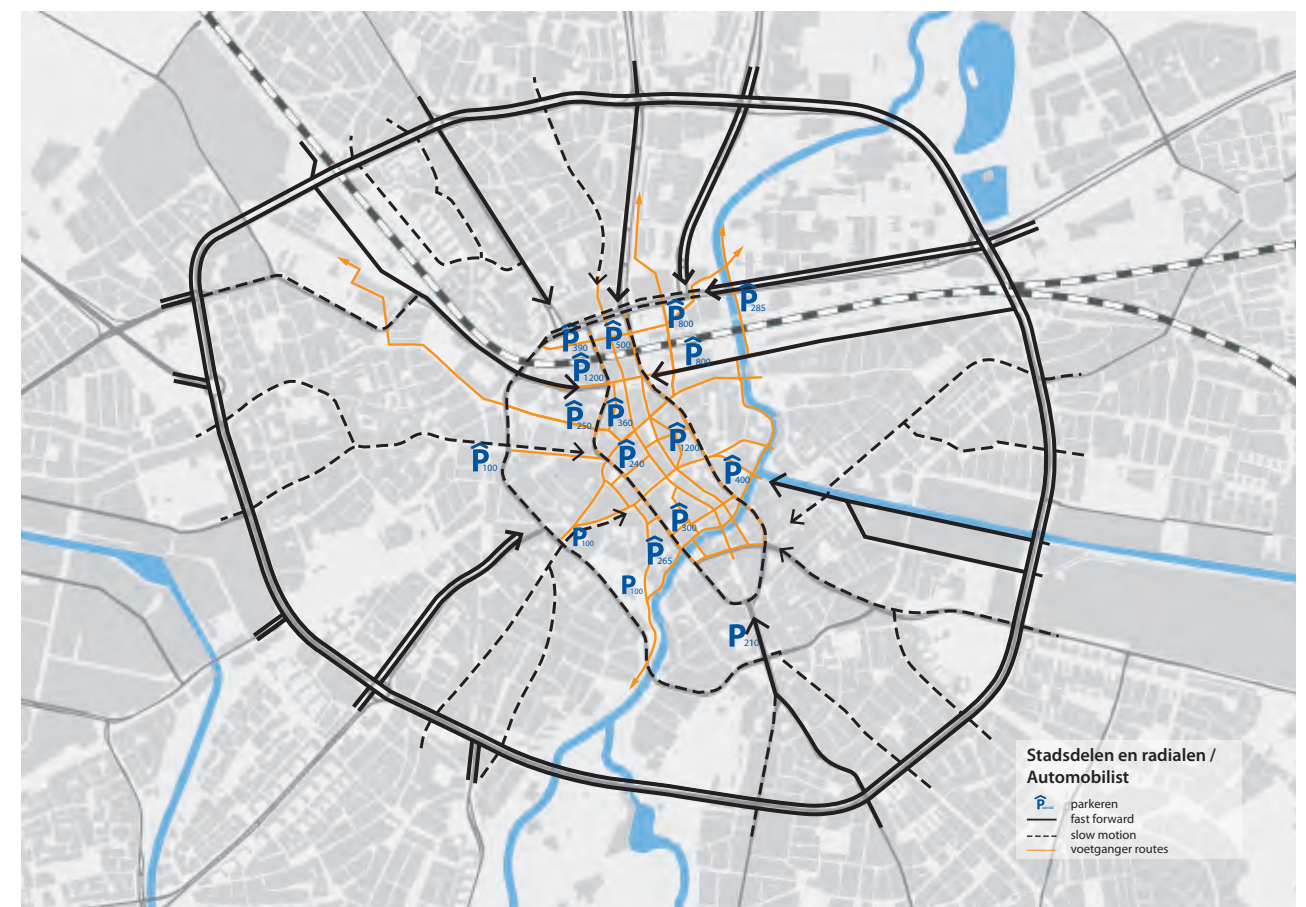
Voetgangersroutes en netwerk (kaart Eindhoven op Weg). De Philipsroute gaat door het plangebied



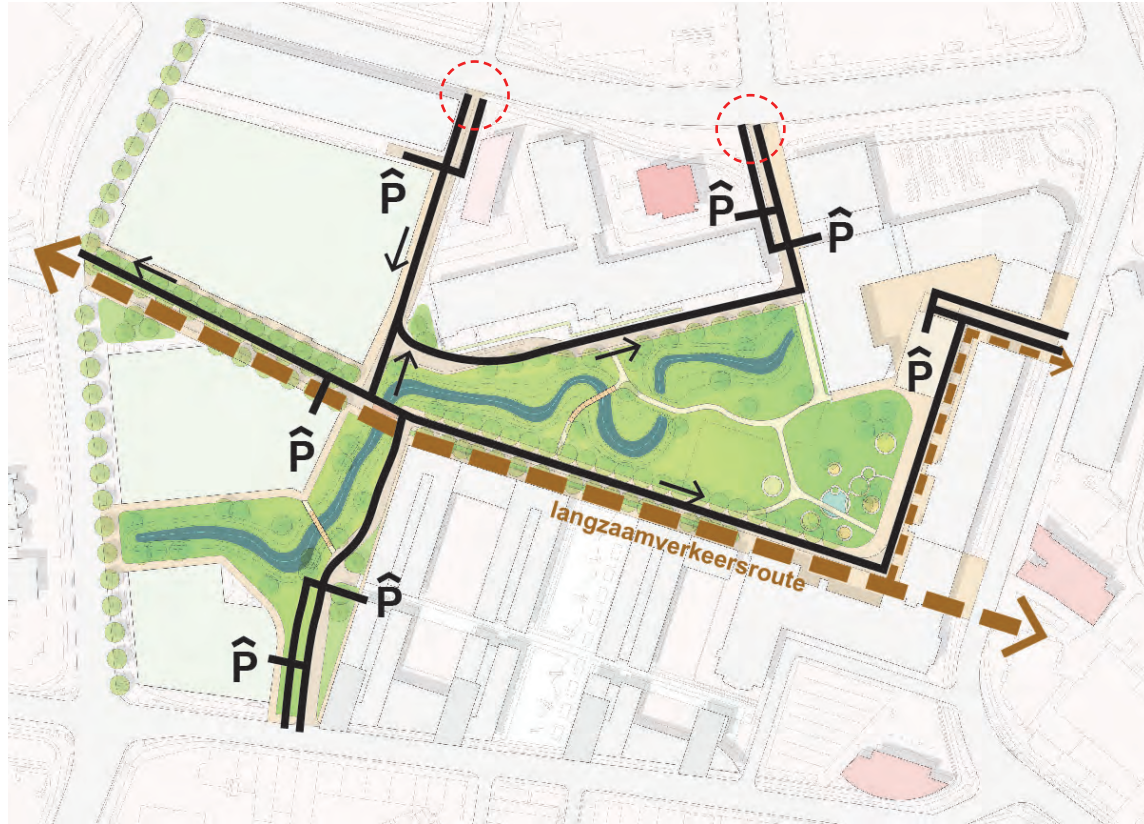
Fietsers (kaart Eindhoven op Weg). De fietsroute naar Oirschot is onderdeel van de Groene Corridor.



HOV (kaart Eindhoven op Weg). Het plangebied ligt aan het HOV-netwerk



Automobilist (kaart Eindhoven op Weg). De Mathildelaan is één van de nieuwe radialen (wel veel auto-verkeer/fast-forward), de Willemstraat is één van de oude radialen (autoluw/slow-motion).



Beoogde routes in plangebied

 De Mathildelaan wordt door de gemeente aangepast, het ontwerp daarvoor is nog niet gereed. De aansluiting met de Mathildelaan zal dus later nog uitgewerkt worden.

Autoverkeer

Het plangebied wordt omringd door belangrijke verkeerswegen: de Mathildelaan, de Emmasingel, de Willemstraat en de Vonderweg. De gemeente heeft zoals gezegd plannen om het profiel van de Mathildelaan aan te passen. De plannen in het Emmasingelkwadrant zullen daar op aan sluiten.

In de update van de ontwikkelingsvisie zijn de beoogde routes in het plan aangegeven. De Licht-as werd in de ontwikkelingsvisie (2006) omschreven als boulevard. De gemeente geeft in de beoogde routes aan dat de Licht-as met name een langzaamverkeersroute is, dus autoverkeer zal te gast zijn op de Licht-as. Het huidige parkeren aan de Lichtstraat kan ook intact blijven. Ook expeditie zal nog via de Licht-as plaats kunnen vinden.

De wegen in het gebied zijn alleen bestemd voor bestemmingsverkeer. Doorgaand verkeer moet zo veel mogelijk ontmoedigd worden, daarom zijn de wegen overwegend éénrichtingswegen. In het belang van de levendigheid wenst de gemeente wel dat bewoners en expeditie overal kunnen komen. Daarom is er de mogelijkheid om een doorsteek te maken: vanaf de Willemstraat is het mogelijk om via het plangebied de Licht-as over te steken en via de weg achter Philips Lighting de Mathildelaan te bereiken.

De circulatie en richting van het verkeer is afhankelijk van een goede oversteekmogelijkheid op de Mathildelaan en van voldoende ruimte voor de laad- en losplekken in het gebied. In de uitwerking van het plan zal hier nader op ingegaan worden met de tekening hiernaast als basis.

Langzaamverkeer

De Licht-as wordt een belangrijk fenomeen voor het gebied. De wens van de gemeente is om er een kwalitatieve, belevingsvolle route van te maken, die loopt vanaf het Philipsmuseum naar het stadion en vervolgens richting Strijp-S. De wens is om de materialisatie van de Licht-as te verbijzonderen. Dit alles betekent ook dat het autoverkeer niet dominante aanwezig zal zijn op de Licht-as. De Licht-as wordt een belangrijke langzaamverkeersroute in het gebied: met name fietsers en wandelaars zullen gebruik maken van de Licht-as. Om de Licht-as te laten slagen is het van belang dat de aansluiting met de omgeving goed bekeken wordt. Dat betekent in ieder geval aan de zijde van de Witte Dame dat er ruimte in de onderdoorgang gemaakt moet worden, de fietsenstallingen daar zullen dus een andere plek moeten krijgen.

Openbaar Vervoer

Aan de Mathildelaan, Emmasingel en Willemstraat zijn in de huidige situatie diverse bushaltes op korte afstand lopen vanaf het plangebied.

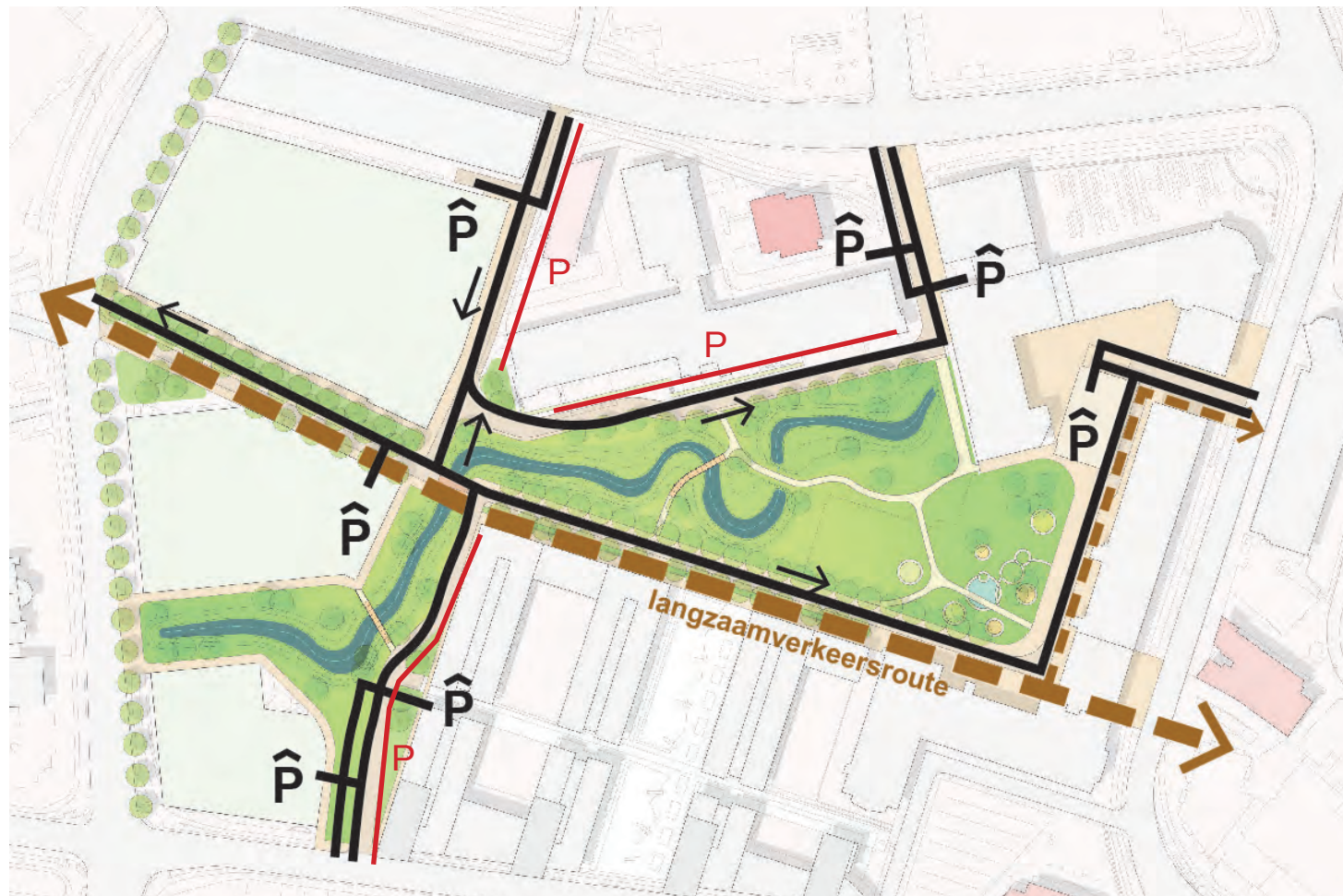
Expeditie- en calamiteitenverkeer

Laad- en losplekken zullen per gebouw aangewezen worden. Bochtstralen zullen op de relevante plekken gedimensioneerd worden voor expeditieverkeer en/of calamiteitenverkeer.

In de binnenring van Eindhoven geldt een maximale trailerlengte van 11 meter voor de bevoorrading. Buiten de binnenring is dat vrijgelaten. Emmasingelkwadrant valt buiten de binnenring.



Huidige parkeerplaatsen waren bestemd voor medewerkers Philips Lighting / LAC


Door gemeente beoogd parkersysteem **P** — langsparkeren **⌘** parkeergarage

Parkeren

Volgens de Nota Parkeernormen gemeente Eindhoven (2012) ligt het plangebied binnen het centrumgebied. Er wordt gewerkt met een minimum en een maximum norm. Volgens de nota moet de minimale norm gerealiseerd worden en mag er niet meer gerealiseerd worden dan de maximale norm. De parkeernormen zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW (Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Op basis van deze tabellen wordt per ruimtelijke ontwikkeling de parkeereis bepaald. De parkeereis is het totaal aan parkeerplaatsen dat de aanvrager moet aanleggen.

Voor dit gebied zouden de parkeernormen echter een extreem hoge parkeerdruk op het gebied leggen. De gemeente heeft daarom aangegeven dat het ook mogelijk is dat de ontwikkelaar appartementen zonder parkeerplaatsen aan kan bieden.

In Eindhoven op weg is bovendien gesteld dat de parkeernormering flexibel zal worden. Dit om te voorkomen dat gewenste ontwikkelingen (financieel) niet tot stand kunnen komen vanwege de parkeervraag die dan volgens de normen ingevuld moet worden. Of om te voorkomen dat er extra parkeercapaciteit wordt ontwikkeld terwijl dat ook ingevuld kan worden door gebruik te maken van bestaande, beschikbare parkeercapaciteit. Of omdat parkeervraag niet of slechts ten dele optreedt bij bestaande of nieuwe functies dankzij mobiliteitsmanagement gericht op beperken of voorkomen van autogebruik. De parkeernormering geldt dan meer als referentie dan als norm.

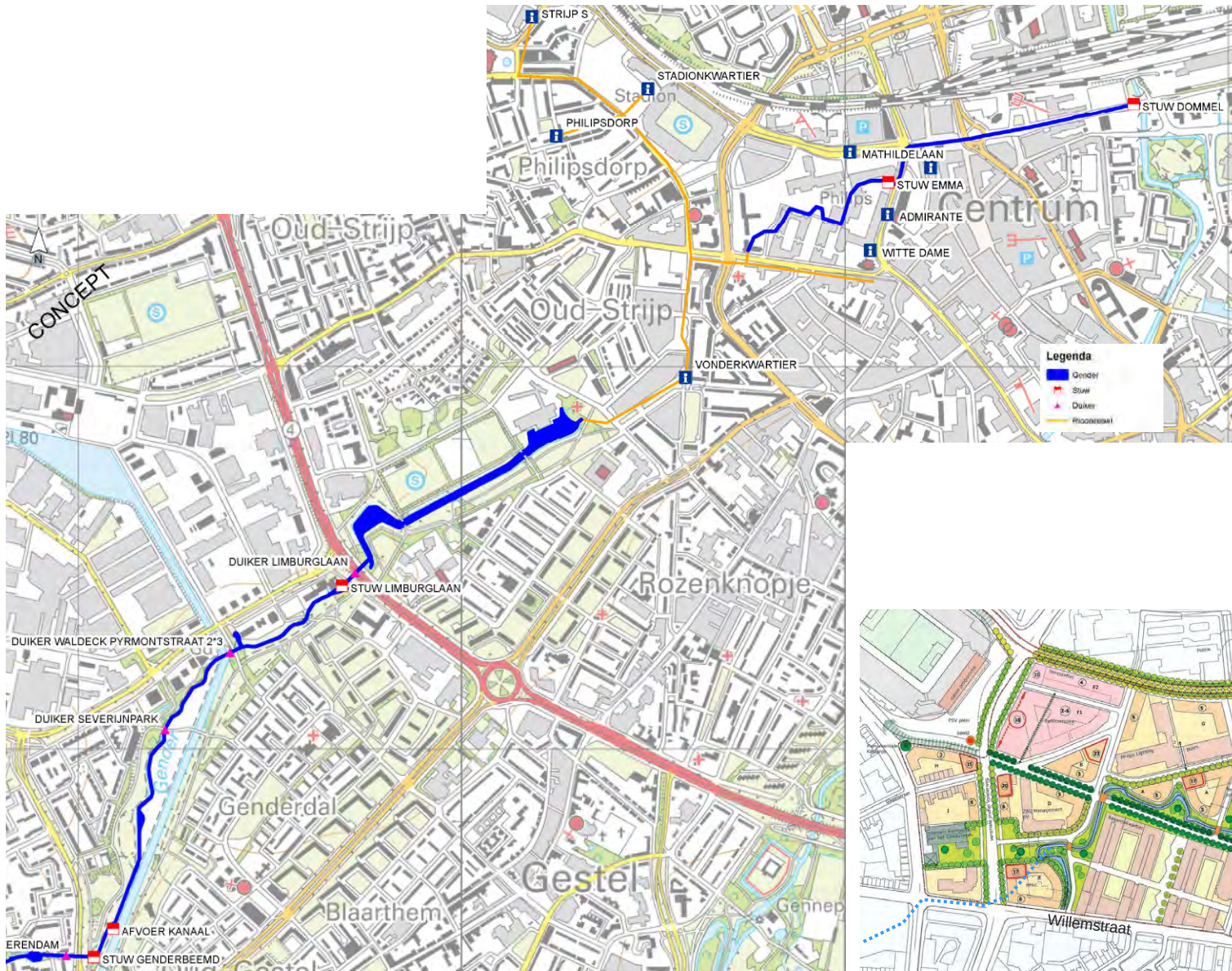
Zoals gezegd stimuleert de gemeente Eindhoven met een uitgebreid HOV-netwerk, fiets- en looproutes het gebruik van openbaar vervoer, de fiets en het verplaatsen te voet. Dit schept de ruimte om met andere parkeeraantallen te rekenen dan in de Nota parkeernormen is vermeld.

De gemeente geeft aan dat er een maatwerkoplossing kan worden ontwikkeld, zolang deze maar een oplossing biedt voor de parkeerbehoefte die wordt verwacht. Uitgangspunt is dat parkeervoorzieningen zo efficiënt mogelijk worden benut. De oplossing kan daarbij ook (deels) buiten de gebiedsgrenzen liggen.

Voor de omgevingsvergunning van Philips Lighting is echter nog wel gerekend met de oude parkeernormen en is de parkeerplaats op het gebied waar het park zal komen meegerekend in de parkeerbalans. Dit stedenbouwkundig plan geeft het eindbeeld, voor alle tussenliggende fases zal nog een oplossing gezocht moeten worden in de uitwerkingsfases van de plannen.

Met betrekking tot parkeren wordt in de ontwikkelingsvisie Emmasingelkwadrant gesteld dat zoveel mogelijk parkeerbehoefte van gebruikers en bewoners op (half)verdiepte parkeervoorzieningen op binnenterreinen dient te worden opgelost. Bezoekers parkeren op straat, zodat hiermee stedelijkheid en levendigheid op straat wordt gebracht. Verder kan volgens de ontwikkelingsvisie aan de parkeerbehoefte tegemoet gekomen worden door gebruik te maken van bestaande parkeergarages en gecombineerde parkeergebouwen te realiseren.

In de de update van de Ontwikkelingsvisie is echter het park prominenter aanwezig. De gemeente stelt dan ook dat parkeren aan de zijde van het park zo veel mogelijk vermeden moet worden, het groen in het gebied moet dominant zijn ten opzichte van het parkeren.

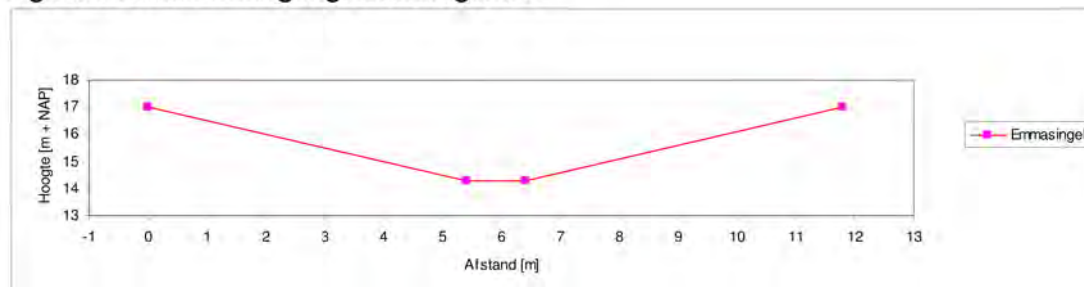


Een mogelijke variant van de Gender (bron: Royal Haskoning)



Aansluiting Gender richting zuiden afhankelijk van pand hoek Willemstraat

Figuur 8 Profiel watergang centrumgebied



Een mogelijke profiel van de Gender op het plangebied. Royal Haskoning heeft in studie naar de Gender met dit profiel gerekend.

Gender

Binnen de gemeente Eindhoven speelt een groot aantal projecten waarin hemelwater wordt afgekoppeld van het gemengde rioolstelsel of - in geval van nieuwe aanleg - niet wordt aangesloten op dit riool. Het hemelwater wordt dus separaat van het huishoudelijke afvalwater ingezameld en afgevoerd naar het oppervlaktewater. Eén van de waterstructuren waarop schone verhardingsoppervlakken afgevoerd kunnen worden is de Gender. De gemeente is voornemens de Gender door te trekken naar de Dommel, waarmee de afvoerfunctie van de Gender wordt hersteld. Hierbij is er het voornemen om de Gender zoveel mogelijk zichtbaar bovengronds door het centrumgebied heen te leiden.

Vanuit het groenbeleid van de gemeente wordt gesteld dat de Gender zal meanderen langs de hotspots van Eindhoven, zicht op de Steentjeskerk en op het stadion wordt aanbevolen. Het park zal een waterpark worden, daarbij dienen te steile oevers vermeden te worden. Zo kan de Gender zelf zo optimaal mogelijk in de toch nog beperkte ruimte vorm gegeven worden. Het zicht op het water is cruciaal, omdat de Gender het park gaat dragen. Daarbij wordt door de gemeente opgemerkt dat het geen pretpark, maar een beleevingspark zal zijn dat verleidt tot het volgen van de Gender naar het buitengebied. De Gender moet een ecologische verbindingszone worden waarbij de inrichting vooral op vliegende soorten is gericht. De Gender zal niet als natte ecologische verbinding dienst kunnen doen omdat er over het gehele traject te grote delen ondergronds liggen. De beleving van het water is heel belangrijk, riet moet hier dan ook vermeden worden. Wanneer de gewenste oeverplanten al aangeplant worden heeft riet minder kans om te groeien. Tevens kan riet niet tegen zomermaaien. Daarnaast kunnen met o.a. vlakke terrassen omstandigheden gecreëerd worden die goed te beheren zijn en waar riet dus geweerd kan worden. Spelen met steilere en flauwe oevers is daarbij ook interessant.

Aanleg van de Gender zal in overleg met het Waterschap De Dommel gedaan moeten worden.

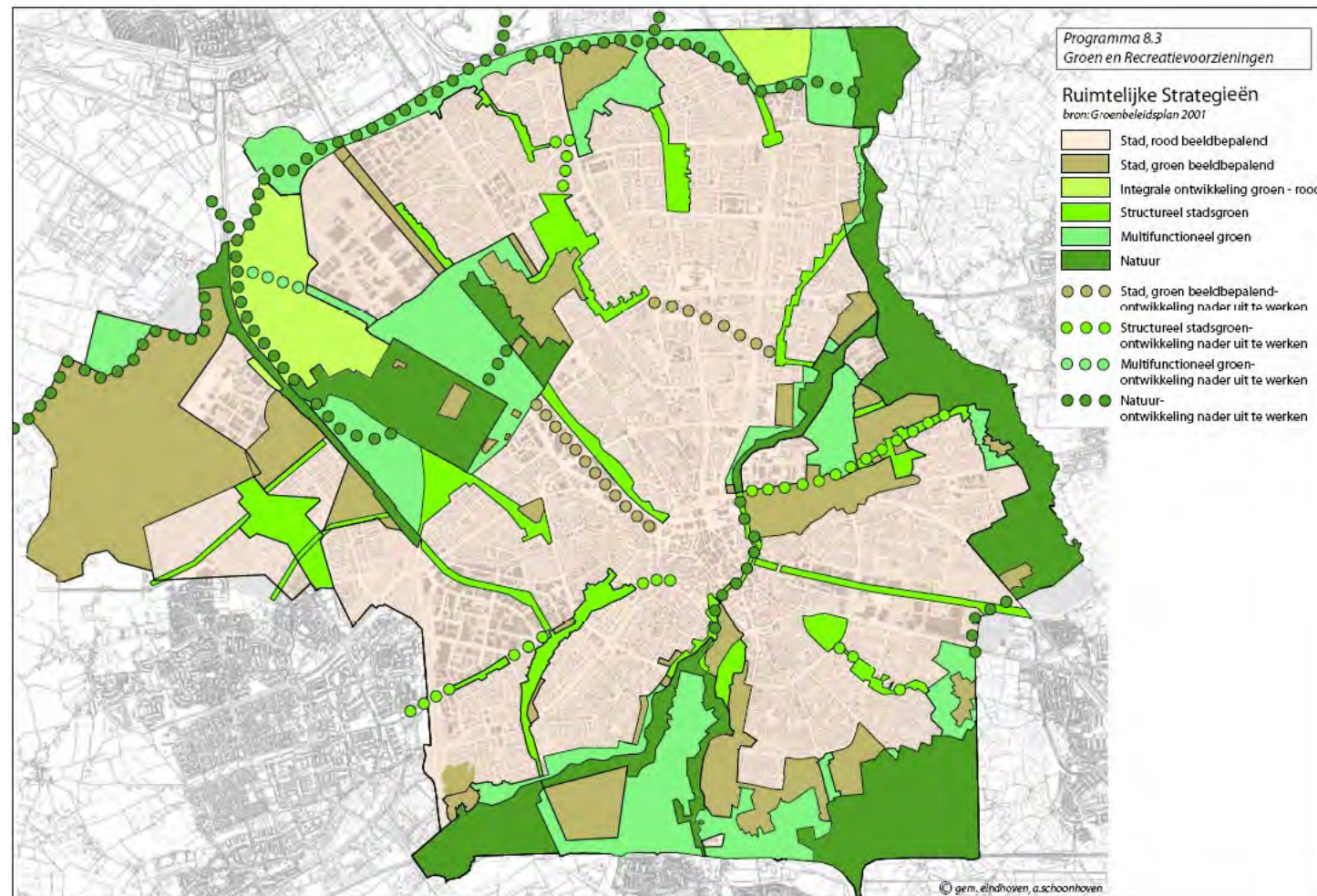
In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat het park in twee fases aangelegd wordt. In het deel dat in de eerste fase aangelegd wordt zal de Gender door de gemeente aangelegd worden. De faseringsgrens is nog niet vastgelegd. Het ontwerp van de Gender is dus leidend bij het bepalen van de faseringsgrens.

Grondwater

De grondwaterstand op de projectlocatie varieert tussen een relatief hoge stand van 16 m + NAP en een relatief lage stand van 14,75 m + NAP. Incidenteel zullen gedurende zeer natte perioden zelfs nog hogere standen optreden, standen tot 16,2 kunnen niet worden uitgesloten. Het maaiveld op de projectlocatie is ingemeten op ongeveer 17,0 m + NAP, dit houdt in dat de freatische grondwaterstand tot zeer kort onder maaiveld kan stijgen. Royal Haskoning heeft een onderzoek naar de Gender gedaan en heeft daarbij voor het plangebied rekening gehouden met een profiel voor de Gender zoals hiernaast is afgebeeld. Het waterpeil voor de Gender zal op 15,3m + NAP komen te liggen. Het benedenstroomse peil is 15m + NAP. De gemeente vindt het wenselijk dat de mogelijkheid voor extra waterberging in het park benut wordt.

Afwatering

De buurt van het plangebied staat bij de gemeente bekend als knelpunt voor wateroverlast door regenval. Rondom het Lichtplein is drainage aangebracht om grondwateroverlast te beperken met name ook omdat er onder het plein een parkeergarage aanwezig is. Omdat de grondslag in Eindhoven overwegend minder geschikt is voor het infiltreren van regenwater, betekent dit praktisch dat voor iedere m2 toename van het verhard oppervlak er extra waterberging gecreëerd moet worden. De benodigde bergingscompensatie moet op eigen terrein worden gerealiseerd tenzij expliciet anders overeengekomen. Dergelijke voorzieningen, indien aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel, dienen het geborgen regenwater vertraagd te lozen op het stelsel, evenredig aan de in het plangebied geldende landelijke afvoernorm. Daarbij wordt regenwater gescheiden van afvalwater ingezameld en afgevoerd naar het oppervlaktewater. In het kader van duurzaamheid worden initiatiefnemers gestimuleerd om alleen met niet uitlogbare bouwmaterialen te werken.



Ruimtelijke strategieën groenbeleidsplan. Deze kaart is uit 2001, toen was nog geen sprake van een park in het plangebied. Na aanleg zal het park de strategie 'Structureel Stadsgroen' krijgen.

Groenbeleid

Het groenbeleid is gericht op het optimaliseren van de beleefbaarheid van de mooie structuur, die Eindhoven dankzij het landschap van denksandruggen en beekdalen heeft. Het herstel van de Gender sluit dus erg goed aan bij het groenbeleid. Recreatief gezien heeft oppervlakte water in groen een aantrekkende werking. Een waterloop heeft zelfs een routevormende potentie. Van daar uit bestaat behoefte de nieuwe Gender in te zetten om bewoners en bezoekers aan de stad vanuit het centrum via de Gender naar het buitengebied te leiden.

In de Interimstructuurvisie 2009 zijn als ruimtelijke beleidskaders voor groen het Groenbeleidsplan 2001 en het Bomenbeleidsplan 2008 opgenomen. Het Groenbeleidsplan geeft in een kaart met zes ruimtelijke strategieën de kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot groen (zie afbeelding hiernaast). Het plangebied is in deze kaart aangeduid als 'stad, rood beeldbepalend'. Groen heeft hier een ondersteunende functie aan de stedelijke identiteit of een recreatieve functie voor de woonomgeving. Behoud van het bestaande groen is het uitgangspunt, evenals het (door)ontwikkelen van de groene kwaliteiten waar nodig. Het oppervlak groen binnen deze categorie zou niet verder af moeten nemen. Binnen de aangeduide groenarme buurten (waar de buurt Witte Dame toe behoort) wordt gestreefd naar uitbreiding van het groenareaal, tot minimaal 4m²/inwoner en bij voorkeur 8m²/inw. Op het moment dat het groenbeleidsplan werd gemaakt was nog geen sprake van een concreet park. Na aanleg van het park zal het park de strategie 'Structureel stadsgroen' krijgen.

Het plangebied geldt, net als de rest van de binnenstad en het stadionkwartier, als te ontwikkelen nieuwe groene beelddrager. Om Eindhoven als groene stad te profileren is het nodig het aantal boven de middelmaat uitstekende groenobjecten verder uit te breiden en om er op een expressievere, meer dynamische wijze vorm aan te geven. Dat zou zodanig moeten gebeuren dat het niet alleen voor de bezoekers van het centrum tot een hogere waardering leidt, maar ook op een groter schaalniveau (landelijk of internationaal) tot de verbeelding spreekt.

Eventueel te kappen bomen dienen gecompenseerd te worden. De nieuw te planten bomen dienen een goede groeiplaats / voldoende bewortelbare ruimte mee te krijgen voor ca. 30 jaar. Ook ten behoeve van het behoud van te handhaven bomen dient er groeiplaatsverbetering te worden toegepast. Een uit te voeren boom effect analyse is nodig voor aanbevelingen van te treffen maatregelen ten behoeve van behoud bomen.

Met betrekking tot ecologie moet bij het ontwerp van de nieuwe Gender wel rekening gehouden worden met het toevoegen van natte oevervegetaties en verblijfplaatsen en/of voortplantingsplaatsen voor vliegende soorten als vogels, vleermuizen en vlinders. Het is nodig om een uitgebreid flora- en faunaonderzoek te laten uitvoeren naar alle vleermuissoorten, Gierzwaluw en Huismus.

Het park met de Gender zal de lokkende blikvanger worden vanaf doorzichten door gevelwanden, in het bijzonder het zicht door de Witte Dame, maar ook toegangen vanaf Mathildelaan, Vonderweg en Willemstraat zullen uitnodigend vormgegeven worden. De Gender moet een ecologisch verbindingszone worden en komt in een parkruimte te liggen. Het park zal een openbare ruimte worden die voor iedereen toegankelijk is. Qua groenvulling is behoefte aan een ontwerp waarin bloemrijk gras en gazon met elkaar in harmonie ontworpen worden. Bomen zouden zich moeten kunnen ontwikkelen zoals een boom er hoort uit te zien: de gemeente vindt het wenselijk om hier ook niet opgekroonde bomen toe te passen.

Bestaande waardevolle bomen dienen zoveel mogelijk benut te worden. De grote platanen aan de Mathildelaan zijn onderdeel van het groenontwerp van die laan. Hier zal voorzichtig mee omgegaan worden. De ontwikkeling moet de realisatie van de Groene Corridor op de Mathildelaan op korte termijn mogelijk maken. In dit stedenbouwkundig plan zal hier al rekening mee worden gehouden.



In het handboek openbare ruimte van de gemeente Eindhoven wordt voor de openbare ruimte onderscheid gemaakt in vier kwaliteitsniveaus: standaard, plus, bijzonder en exclusief. Zoals in de afbeelding hiernaast is te zien, heeft een groot deel van het plangebied het niveau basis gekregen. Dit was echter gebaseerd op het feit dat er nauwelijks openbare ruimte aanwezig was op de Philips-terreinen.

De kaders m.b.t. het inrichtingsniveau zijn van toepassing indien de openbare ruimte in eigendom en beheer van de gemeente komen. Indien eigendom, beheer en onderhoud bij een derde partij komt te liggen dan stelt de gemeente op het gebied van inrichting en beheer geen eisen, met uitzondering van het handboek toegankelijkheid openbare ruimte.

- Verhardingsmateriaal voor rijbaan, parkeerplaats en voetpad is in gangbaar formaat en in beton of gebakken materiaal.
- Fietspaden worden uitgevoerd in rood asfalt.
- Voor verlichting is het uitgangspunt: vorm volgt functie. Naast de armaturen uit kwaliteitsniveau 'standaard' mogen binnen dit niveau ook een aantal andere armaturen worden toegepast waar de gemeente goede ervaringen mee heeft. Masten worden alleen zonder kleurcoating toegepast. Echter is er voor verlichting inmiddels ook een Roadmap opgesteld. Deze Roadmap staat op de volgende pagina beschreven en zal leiden naar een zogenaamde 'preferred supplier'. Dit betekent dat er dus een voorkeursleverancier gekozen wordt die weer andere armaturen zal hebben dan in het handboek staan vermeld.
- Banken en picknicktafels moeten gekozen worden uit de voorbeelden uit het handboek.
- Alleen gangbare bomen zijn toepasbaar, stamomtrek 20-25 of 25-30 cm.
- Stedelijk cultuurgroen mag ook uit niet-inheemse beplanting bestaan.
- De gemeente streeft er naar om overal in Eindhoven dezelfde fietsenstandaards toe te passen
- Voor de speelvoorzieningen mag uit de catalogi van vijf leveranciers gekozen worden.

Naast het handboek openbare ruimte en het handboek toegankelijkheid vraagt de gemeente nog om zo min mogelijk verharding toe te passen en het aantal objecten in de openbare ruimte zo veel mogelijk te reduceren.



Inspiratieschets uit de Roadmap Stedelijke Verlichting.

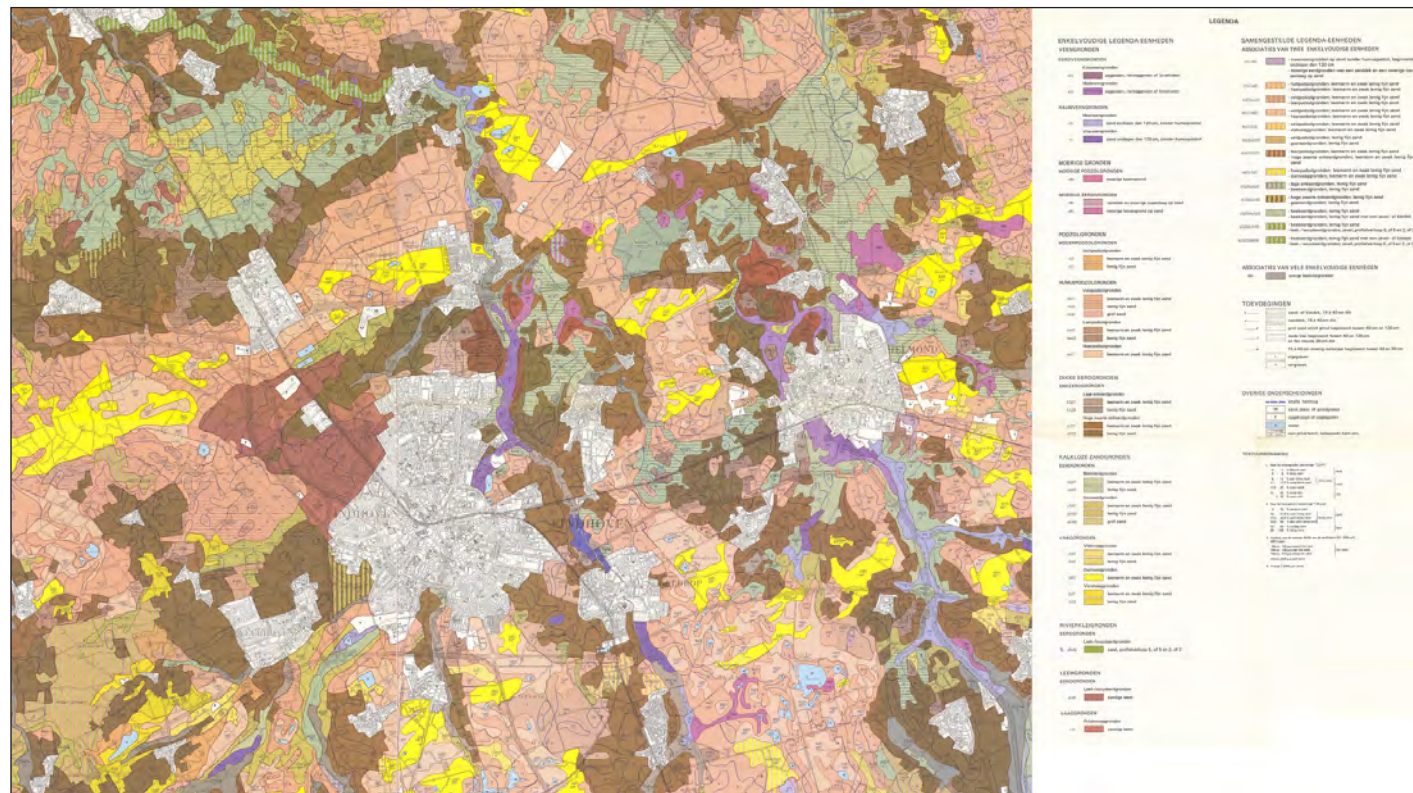
Roadmap stedelijke verlichting Eindhoven 2030

De gemeente heeft in 2012 een document op laten stellen dat een visie en een aanpak geeft voor het omgaan met verlichting in de openbare ruimte, de Roadmap stedelijke verlichting. Daarin wordt geschetst dat er in de toekomst veranderingen zullen plaatsvinden zoals:

- het aanleggen van een slim lichtgrid waarop allerlei initiatieven kunnen inpluggen
- het veranderen van de perceptie van verlichting van: de ruimte als leefomgeving i.p.v. doorgangsruijnte
- ruimte te creëren voor experimenten, in de vorm van tijdelijke living labs

De uitwerking van het plan zal in lijn zijn met deze visie, er zal gezocht worden naar mogelijkheden voor het inpassen van 'smart lighting'.

De keuze voor de verlichting hangt samen de keuze voor een preferred supplier die volgt uit de aanbesteding van de Roadmap.



Bodemkaart Eindhoven

Bodem

De bodemopbouw in dit deel van Eindhoven bestaat uit fijn leemhoudend zand afgewisseld met leemlenzen en is te typeren als (zeer) slecht doorlatend. Zonder het treffen van bodem verbeterende maatregelen wordt infiltratie van hemelwater in de bodem binnen het plangebied niet reëel geacht.

Het (industriële) verleden van Eindhoven heeft zijn sporen in de bodem nagelaten. Door bureau Search is in april 2014 een verkennend bodemonderzoek gedaan. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat op enkele plaatsen binnen de onderzoekslocatie matige tot sterke verontreinigingen aanwezig zijn. Bij het voortzetten van het huidig gebruik leveren deze verontreinigingen geen belemmeringen op. Bij toekomstige ontwikkelingen op de onderzoekslocatie is het mogelijk dat de aangetoonde verontreinigingen beperkingen opleveren. Er dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van de verontreiniging bij herontwikkeling van de onderzoekslocatie, waarbij (verontreinigd) grondwater zal worden onttrokken, bijvoorbeeld bij het aanleggen van ondergrondse bouwwerken als parkeerkelders.

Saneren

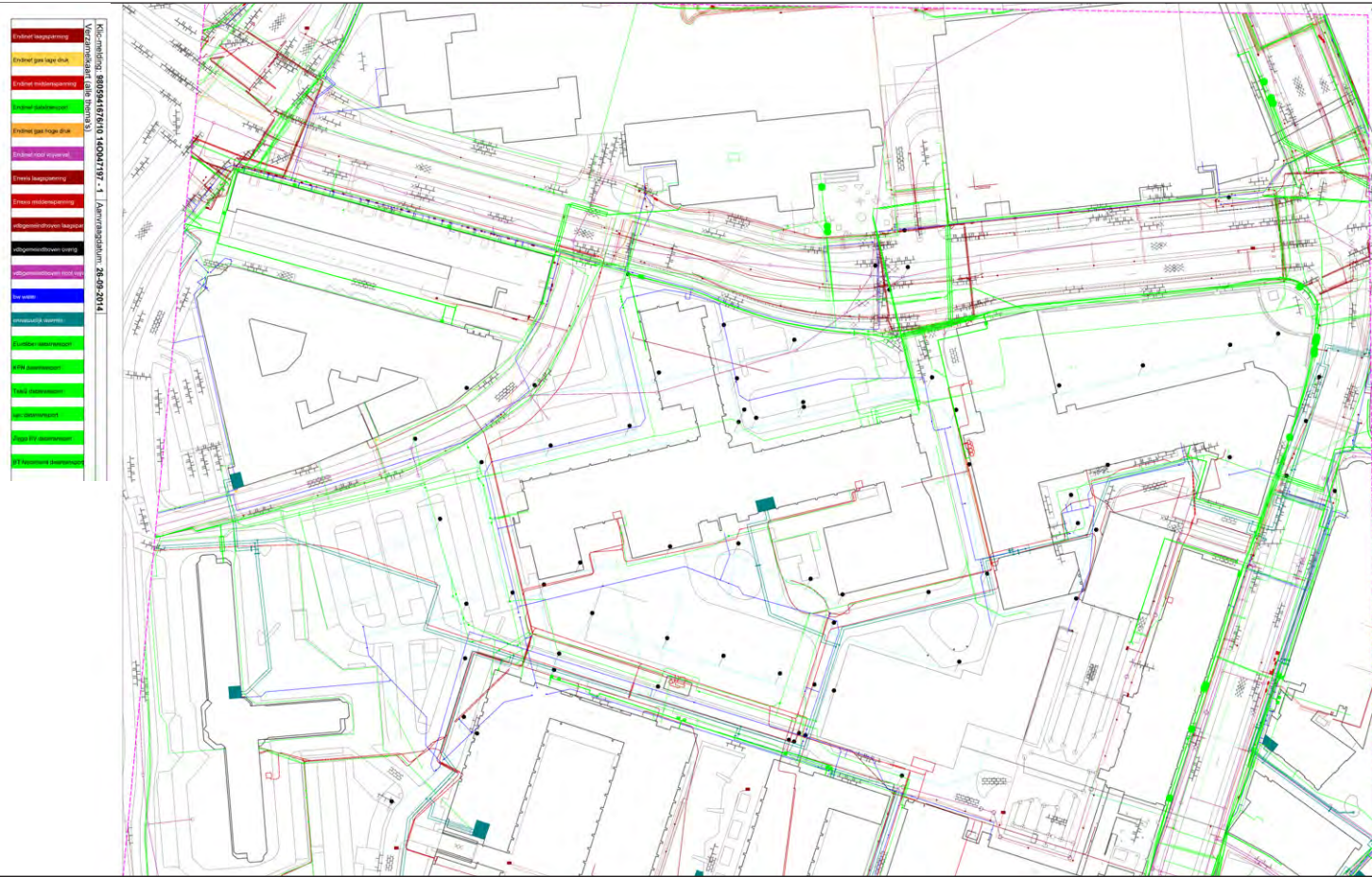
Wanneer de grond aan de gemeente overgedragen wordt dienen de grond en het grondwater functioneel geschikt te zijn voor het beoogd gebruik van de openbare ruimte: park en stroomgebied Gender.

De afspraak met de gemeente is op dit moment dat het gebied gesaneerd zal worden door 2m grond onder het maaiveld af te graven en hier schone grond voor terug te brengen.

Met betrekking tot de Gender zal hier gelet moeten worden op het feit dat het waterpeil (15.30m + NAP) van de Gender ongeveer twee meter onder maaiveld (17.00m +NAP) zal komen te liggen.

Sloop

Aan- en bijgebouwen van Philips Lighting zijn gesloopt. Onder een deel van een van de bijgebouwen is een kelder gesitueerd. Deze kelder moet in zijn geheel gesloopt worden.



Kaart huidige kabels en leidingen

Kabels en Leidingen

Het principe voor kabels en leidingen bij nieuwe ontwikkelingen is dat alle functieloze ondergrondse infra verwijderd dient te worden. Verder zijn er nog een paar bijzonderheden:

Riool

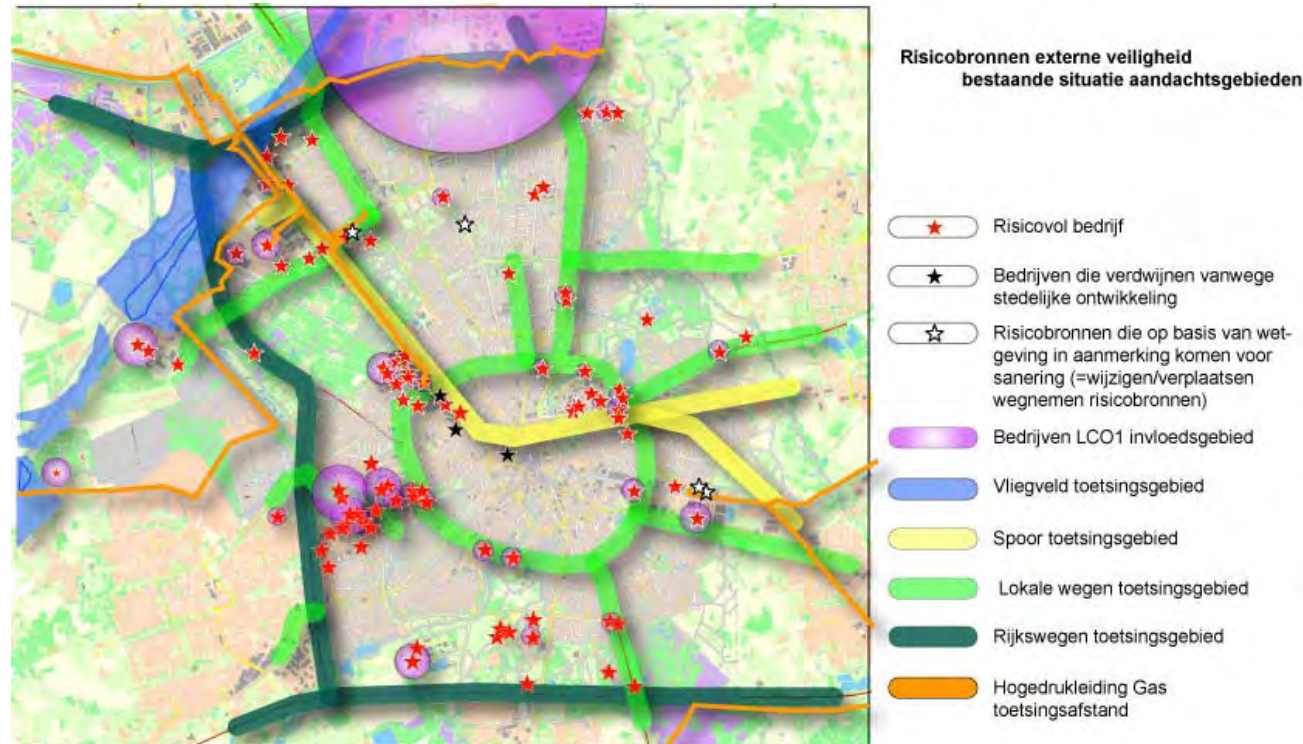
Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) bevat de geplande activiteiten voor het beheer en onderhoud van het rioolstelsel en bevat maatregelen ter verbetering van de oppervlaktewaterkwaliteit en het hydraulisch functioneren van het rioolstelsel. Deze maatregelen bestaan vooral uit het afkoppelen van verhard oppervlak. Daarbij wordt regenwater gescheiden van afvalwater ingezameld en afgevoerd naar het oppervlaktewater. Waar mogelijk dient regenwater eerst te worden geborgen binnen het plangebied waarna alsnog vertraagd kan worden afgevoerd.

LAC

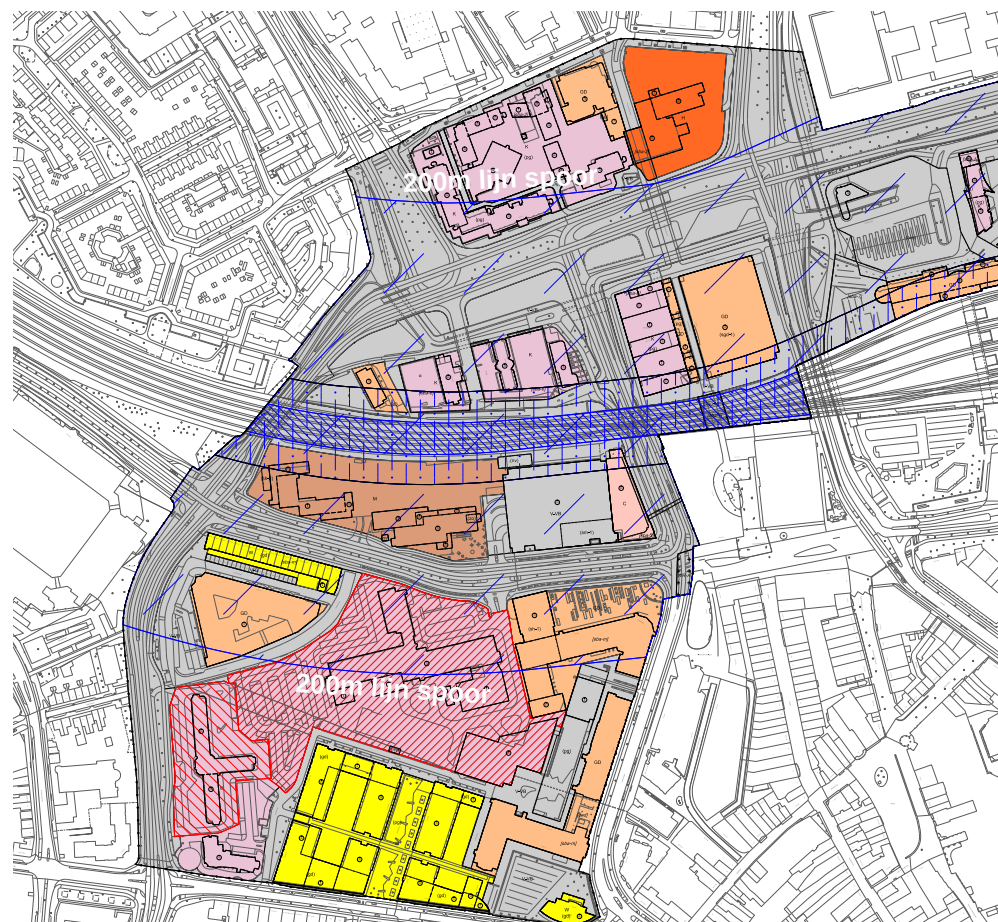
Tussen Philips Lighting en het LAC ligt een warmteleiding. Wanneer de sloop van het LAC plaats zal vinden is nog niet bekend. Wanneer de Gender eerder aangelegd wordt dan dat de sloop plaats zal vinden dan zal deze leiding verplaatst moeten worden.

Stamriool

Het bestaande stamriool dat deels onder de Mathildevleugel ligt dient verplaatst te worden. Het deel onder de Mathildevleugel blijft liggen en wordt afgedicht, de rest van de bestaande riolering onder gebouwde of nog te bouwen voorzieningen wordt verwijderd.



Risicobronnen: plangebied ligt bij spoor



Plangebied ligt gedeeltelijk in de invloedssfeer van het spoor

Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

De gemeente Eindhoven heeft de Visie Externe Veiligheid: 'Risico's de maat genomen' opgesteld. In de visie wordt 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 in 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.

De meest risicovolle bronnen vormen het transport van gevaarlijke stoffen over de rijkswegen (A2, A58 en A67), het spoor en enkele risicovolle bedrijven. Voor deze risico-bronnen moet een afstand worden aangehouden waarbinnen geen kwetsbare functies mogen liggen.

Het projectgebied ligt buiten de 30 meter zone van de spoorlijn Boxtel-Eindhoven, maar wel binnen de invloedssfeer (200 meter) van het spoor. In dat kader dient aandacht te worden besteed aan de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij calamiteiten: de mogelijkheden om te vluchten in geval van een calamiteit en er kan geen functie geplaatst worden ten behoeve van personen met een verminderde zelfredzaamheid

Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit moet bekend zijn wat de verkeerstoename van het plan is. Dan kan bekeken worden of het plan "Niet in betekende mate" is, of dat er een luchtonderzoek moet plaatsvinden. Per 1 augustus 2009 geldt dat een project niet in betekende mate bij draagt aan de luchtverontreiniging als het project of de activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijnstof of stikstofdioxide.

Geluid

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot geluid is beschreven in het document 'Hogere Waarden Beleid Geluid' (2010). Alle wegen rondom het plan zijn zoneringsplichtige wegen waar rekening moet worden gehouden met geluidcontouren, bovendien ligt het spoor in de nabijheid van de bebouwing. Wanneer de bestemming ligt binnen de zone van meerdere bronnen dan geldt dat de gecumuleerde geluidbelasting de maximaal toelaatbare grenswaarde niet mag overschrijden. Voor de Onyx-toren is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat de voorkeursgrenswaarde wel, maar de maximale ontheffingswaarde (cumulatieve geluidbelasting voor spoor en wegen) niet overschreden wordt. Er kunnen onvoldoende bron- of overdrachtsmaatregelen worden getroffen, daarom kan een hogere waarde-procedure ingezet worden. Bij een geluidbelasting van meer dan 53 dB geldt bovendien een verplichting van tenminste één geluidluwe zijde waaraan de verblijfsruimte is gesitueerd.

Windhinder

Bij individuele bouwaanvragen zal een windhinderonderzoek plaats moeten vinden.



Principes van The Natural Step

The Natural Step

De gemeente Eindhoven is de eerste gemeente in Nederland die duurzaamheid vorm gaat geven volgens de methodiek van The Natural Step. 'The Natural Step' is een wereldwijd toegepaste en wetenschappelijk onderbouwde methodiek om duurzaamheid vorm te geven. De principes houden in:

- dat de bodem niet uitgeput wordt, er wordt dus gekozen voor voor hernieuwbare materialen, hergebruik en recycling;
- dat er geen schadelijk chemische stoffen worden gebruikt;
- dat de natuur niet wordt aangetast;
- dat er aandacht is voor mensen zodat mensen veilig, vrij en gezond kunnen leven, mét respect voor hun identiteit, geloof, geslacht en afkomst

Daarnaast heeft de gemeente een energieambitie: Energieneutraliteit. Eindhoven wil in 2040 een energieneutrale stad zijn. Dit betekent dat ze in de toekomst niet meer energie gebruikt, dan dat ze duurzaam kan opwekken.

Op basis van de 4 principes van duurzaamheid en de energieambitie worden de volgende Gemeentelijke uitgangspunten gehanteerd:

- We gaan zuinig om met energie en kiezen voor groene, duurzame energie
- We kiezen voor recyclebare materialen of materialen die door de natuur afgebroken kunnen worden
- We gebruiken producten die geen schade toebrengen aan mens en milieu
- We gaan zuinig om met de natuur en breiden die waar mogelijk uit
- We gaan uit van de eigen kracht van onze inwoners en zorgen voor hen waar het even moeilijk mee gaat. Mensen in de rest van de wereld ondervinden geen nadelen van ons handelen en waar mogelijk verbeteren we hun kwaliteit van leven.

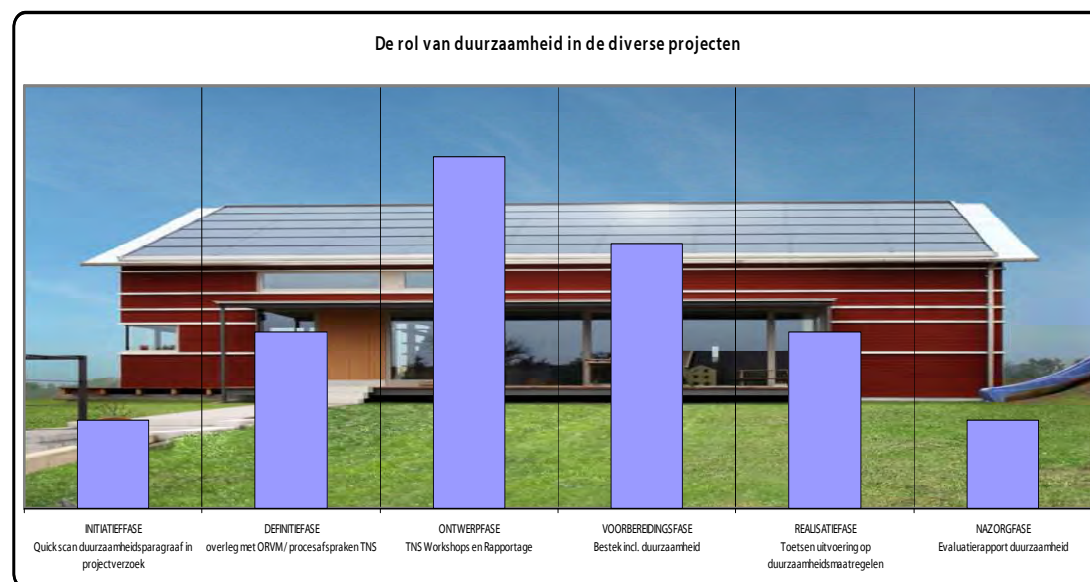
Beleidsprogramma

In 2008 heeft de raad ingestemd met het beleidsprogramma Duurzaamheid en Klimaatbeleid. In dit beleidskader introduceerde de gemeente prestatiegericht werken met GPR Gebouw. Een doelstelling is om Eindhoven te positioneren als regionale en nationale trekker van kwaliteit in bouwen en wonen en implementatie van duurzaam bouwen in het gemeentelijk beleid en de gemeentelijke organisatie. Bij nieuwbouw wordt toegewerkt naar structureel prestatiegericht werken met GPR Gebouw. dit betekent onder andere een gewenst minimaal niveau van kwaliteit en duurzaamheid uitgedrukt in een GPR Gebouw score op elk thema van minimaal 7,0. Voor bestaande bouw betekent het een opschaling van duurzaam bouwen bij gemeentebezit, woningen in corporatiebezit en particuliere woningen.

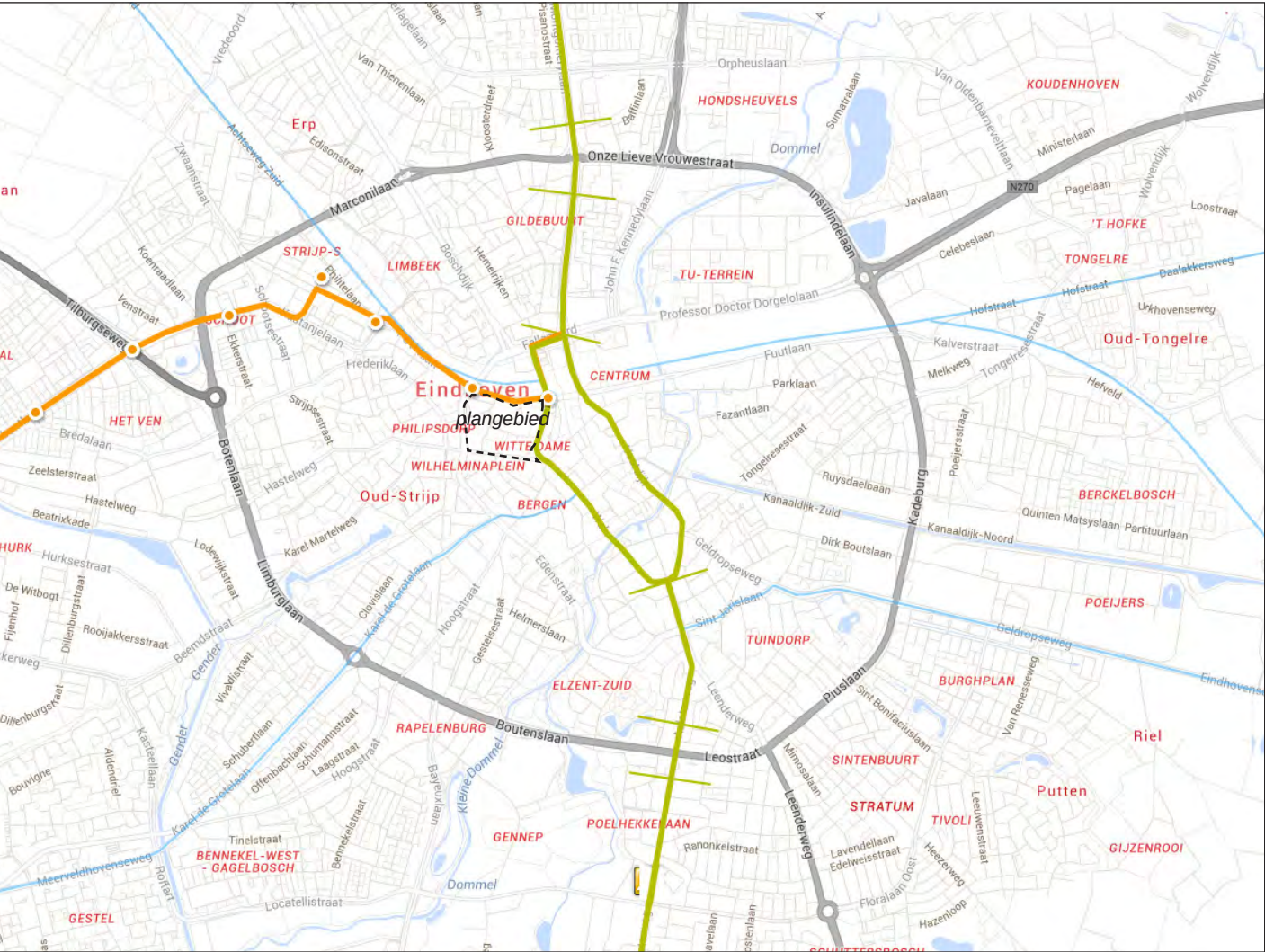
Zoals in de afbeelding hiernaast is te zien zal voor iedere fase in het ontwikkelen van een gebouw rekening gehouden moeten worden met duurzaamheidsaspecten.

HOV-strategie

In 2008 is een HOV-startegie door de gemeente opgesteld. Toen werd gesteld dat de doorontwikkeling van de regio leidt tot een sterke groei in zowel het goederenvervoer als in het personenvervoer van circa 20% tot 2020. De fiets en het openbaar vervoer hadden onvoldoende concurrentiekracht om de groei op te vangen. Uit de Netwerkanalyse BrabantStad blijkt dat ondanks investeringen in de hoofdwegen- structuur in 2004-2020 (Randweg Eindhoven) problemen op de aansluitingen op de hoofdwegen en in de ontsluiting van het stedelijk gebied blijven bestaan. Voor het oplossen van de congestie op de radialen en in en om de binnenstad is méér nodig. Ook uit het oogpunt van leefbaarheid zijn de radialen, de Ring en de wegen in de binnenstad belangrijke knelpunten. Uit de analyse voor het Programma Luchtkwaliteit en Mobiliteit blijkt dat het autoverkeer in hoge mate bijdraagt aan de luchtkwaliteitsknelpunten op deze wegen.



Duurzaamheid in verschillende fases van een project

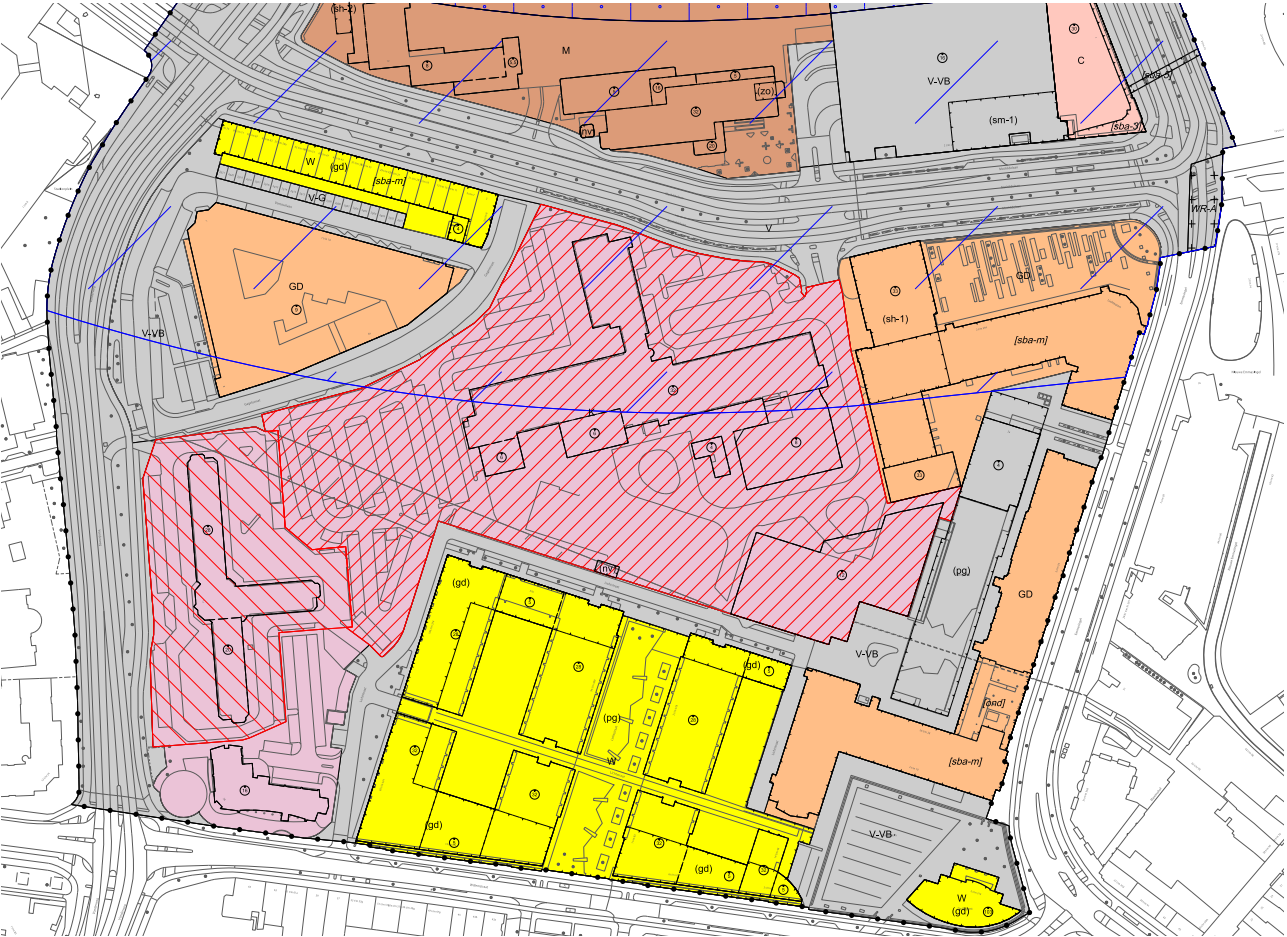


HOV-lijnen Eindhoven: beide lijnen lopen langs het plangebied

Door de aanleg van het HOV-netwerk wil de gemeente een goed alternatief bieden voor de auto en zo het autoverkeer beperken. Dat is belangrijk voor de aantrekkelijkheid en bereikbaarheid van het centrum en voor de luchtkwaliteit in de stad. Het stimuleren van minder autogebruik en -bezit zal een positief effect hebben op de luchtkwaliteit van de stad.

Plangebied

Voor het plangebied vloeien duurzaamheidsaspecten op stedenbouwkundig niveau voort uit de aanleg van het park en de aanleg van de Gender. Dit betekent een duurzame manier van afwateren en een groene plek die zorgt voor een gezond leefklimaat. Het plangebied ligt dichtbij het station en HOV-haltes, dit draagt er toe bij dat het autogebruik en -bezit ontmoedigd kan worden.

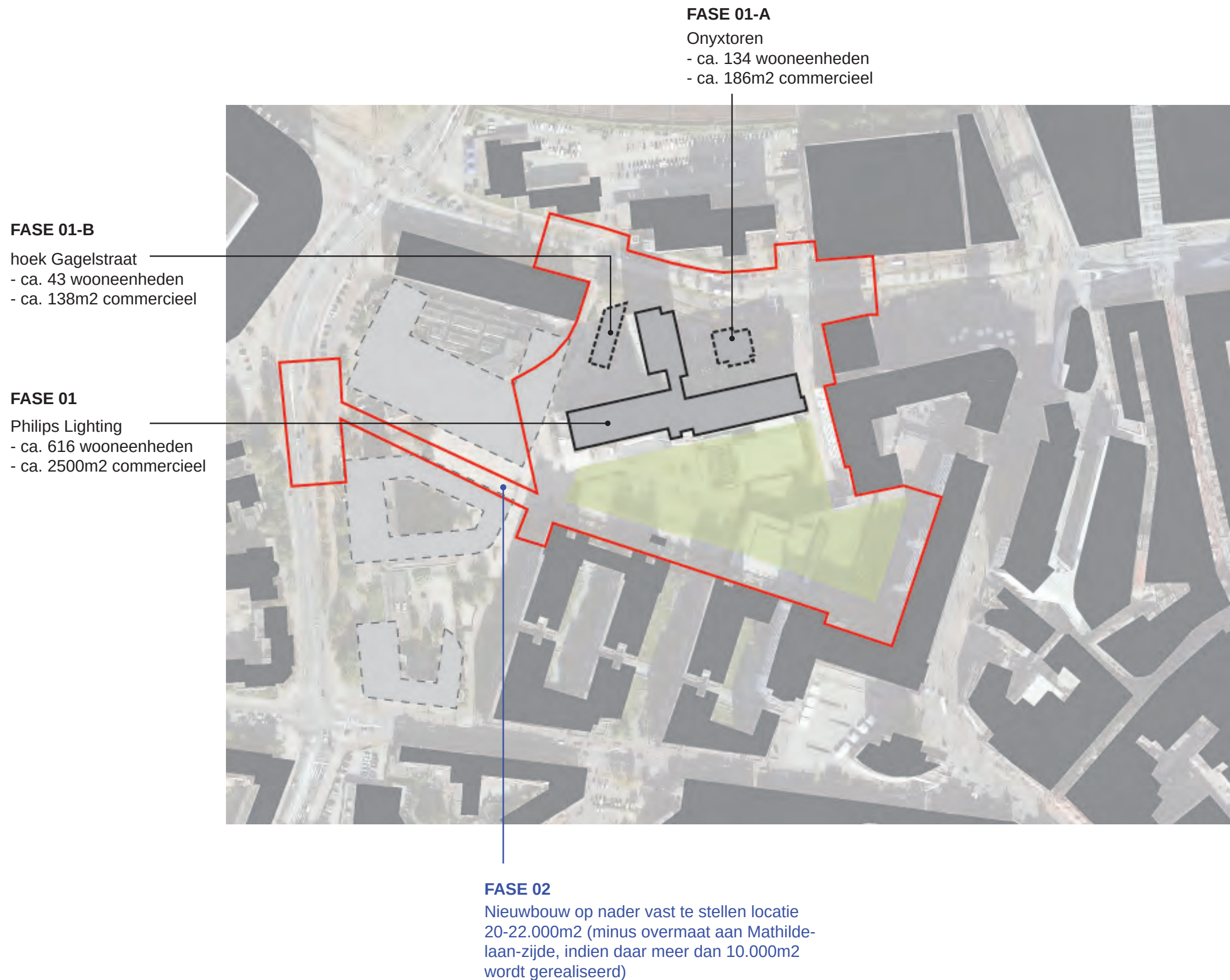


Plangebied		Funcieaanduidingen	
	Plangebiedgrens		gemengd
Bestemmingen			nutsvoorziening
	Gemengd		openbaar vervoerstation
	Groen		parkeergarage
	Horeca		specifieke vorm van bedrijf - 1
	Kantoor		specifieke vorm van gemengd - 1
	Maatschappelijk		specifieke vorm van horeca - 1
	Verkeer		specifieke vorm van horeca - 2
	Verkeer - Garagebox		specifieke vorm van maatschappelijk - 1
	Verkeer - Railverkeer		zend-/ontvangstinstallatie
	Verkeer - Verblifsgebied		Bouwvlak
	Water		Bouwaanduidingen
	Wonen		onderdoorgang
Dubbelbestemmingen			specifieke bouwaanduiding - 1
	Waarde - Archeologie		specifieke bouwaanduiding - 2
	Waarde - Ecologie		specifieke bouwaanduiding - 3
Gebiedsaanduidingen			specifieke bouwaanduiding - 4
	veiligheidszone - groepsrisico		specifieke bouwaanduiding - 5
	veiligheidszone - plasbrand aandachtsgebied		specifieke bouwaanduiding - 6
	veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen		specifieke bouwaanduiding - 7
	verbindingszone - 1		specifieke bouwaanduiding - monument
	wro-zone - wijzigingsgebied - 1	Maatvoeringaanduidingen	
	wro-zone - wijzigingsgebied - 2		maatvoeringsvlak
			maximale bouwhoogte (m)

Bestemmingsplan
Volgens het huidige bestemmingsplan valt het plangebied binnen de functies verkeer-verblijfsgebied, kantoren en de wro-zone wijzigingsgebied.

Beleid wonen
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 Brainport en tevens de extra (tijdelijke) woonvraag van werknemers uit Oost-Europa. Met regionale en provinciale partners wordt door de gemeente intensief samengewerkt in het kader van het regionale programma Wonen en de woningbouwafspraken in het kader van de Bestuurscommissie Stedelijk Gebied Eindhoven(BOR). In 2011 is het Regionaal woningbouwprogramma geactualiseerd. Voor de periode 2012 t/m 2021 betreft de woningbouwopgave voor Eindhoven 4.033 woningen. Het percentage sociale sector is daarin 12%.

Beleid m.b.t. andere functies
Met betrekking tot detailhandel, horeca en bedrijvigheid staan er geen opmerkingen in de prioriteitennota 2011-2014 die betrekking hebben op het plangebied. Met betrekking tot kantoren is in 2012 de Kantorenstrategie Eindhoven 2012-2020 vastgesteld. Uit de Kantorenstrategie blijkt dat de kantorenmarkt in Eindhoven momenteel niet gezond is en dat daarom sturing vanuit de gemeente Eindhoven noodzakelijk is. De reden hiervoor ligt voornamelijk in een scheefgroeiende markt, door vraaguitval en aanbodoverschot. De gemeente Eindhoven legt het initiatief voor het tegengaan van leegstand van bestaande kantoorgebouwen bij de markt. Zelf houdt ze zoveel mogelijk de regie, door nieuwe initiatieven om deze leegstand tegen te gaan, te stimuleren.



Programma bebouwing

Foolen Reij's Vastgoed (FRV) heeft met de gemeente een anterieure overkomst gesloten. Daarin wordt de bebouwing opgedeeld in een aantal fases.

Fase 01: Transformatie van de voormalige kantoorgebouwen van Philips Lighting aan de Mathildelaan naar wonen en commerciële ruimten

Fase 01-A en 01-B: Sloop aan en bijgebouwen voormalig kantoorgebouw, nieuwbouw Mathildelaan en hoek Mathildelaan - Gagelstraat

Fase 02: Sloop LAC. Nieuwbouw ergens in/bij exploitatiegebied.

Voor Fase 01 is ingestemd met de toepassing van de afwijkingsprocedure op grond van de Wabo/Bor ten behoeve van omzetting van kantoren naar wonen met commerciële ruimten, onder voorwaarden van een goede stedenbouwkundige aansluiting, ter beoordeling van supervisor.

Voor Fase 01-A en 01-B is ingestemd met het opstarten van een bestemmingsplanaanpassing voor ca. 10.000m² BVO, onder voorwaarde dat de Licht-as wordt gerealiseerd, alsmede een groot deel van het park wordt aangelegd, zodat de gemeente daarin zelf de Gender kan aanleggen.

Voor Fase 02 worden nog afspraken gemaakt over sloop van het LAC en de realisatie van het resterende park, alsmede over een bestemmingsplanvoorbereiding voor 20-22.000m² nieuwbouw woonfunctie (minus overmaat aan Mathildelaan-zijde, indien daar meer dan 10.000m² wordt gerealiseerd).

Programma buitenruimte
In de anterieure overeenkomst is het de volgende overeengekomen m.b.t. de buitenruimte:

Fase 01: Goede stedenbouwkundige aansluiting op de buitenruimte, ter beoordeling van de supervisor

Fase 1A+1B: Aanleg Lichtas, aanleg Noord-Zuidverbinding, aanleg deel park en aanleg Gender

Fase 2: Aanleg resterend deel park. De grens tussen de aanleg van het park in fase 1 en in fase 2 is niets vastgelegd.

FASE 01 / 01-A / 01-B

buitenruimte grenzend aan bebouwing

FASE 01-A / 01-B

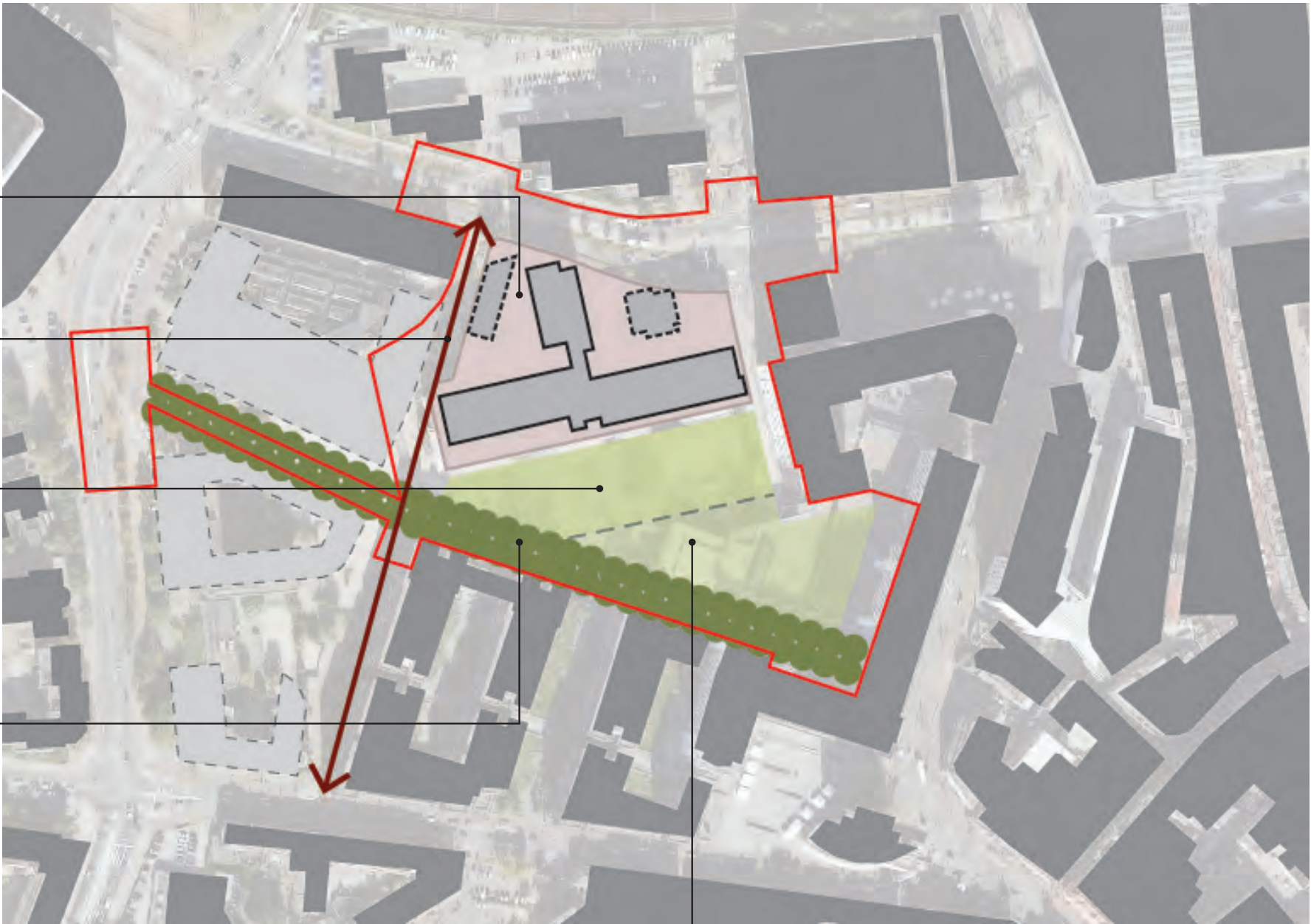
aanleg noord-Zuid-verbinding

FASE 01-A / 01-B

50% van het park wordt aangelegd, Gender door gemeente (de grens van de eerste 50% van het park ligt nog niet vast)

FASE 01-A / 01-B

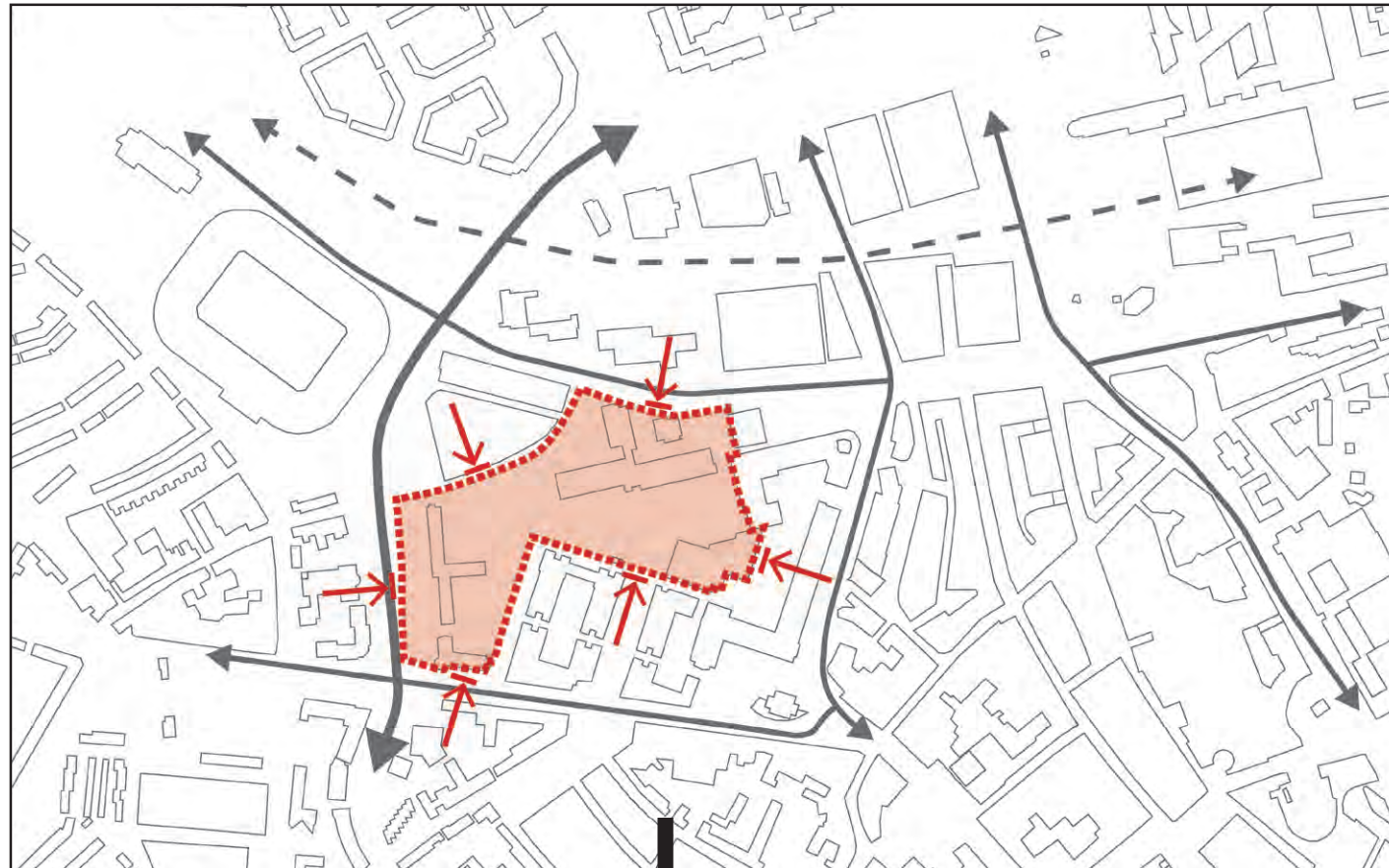
Licht-as wordt aangelegd



FASE 02

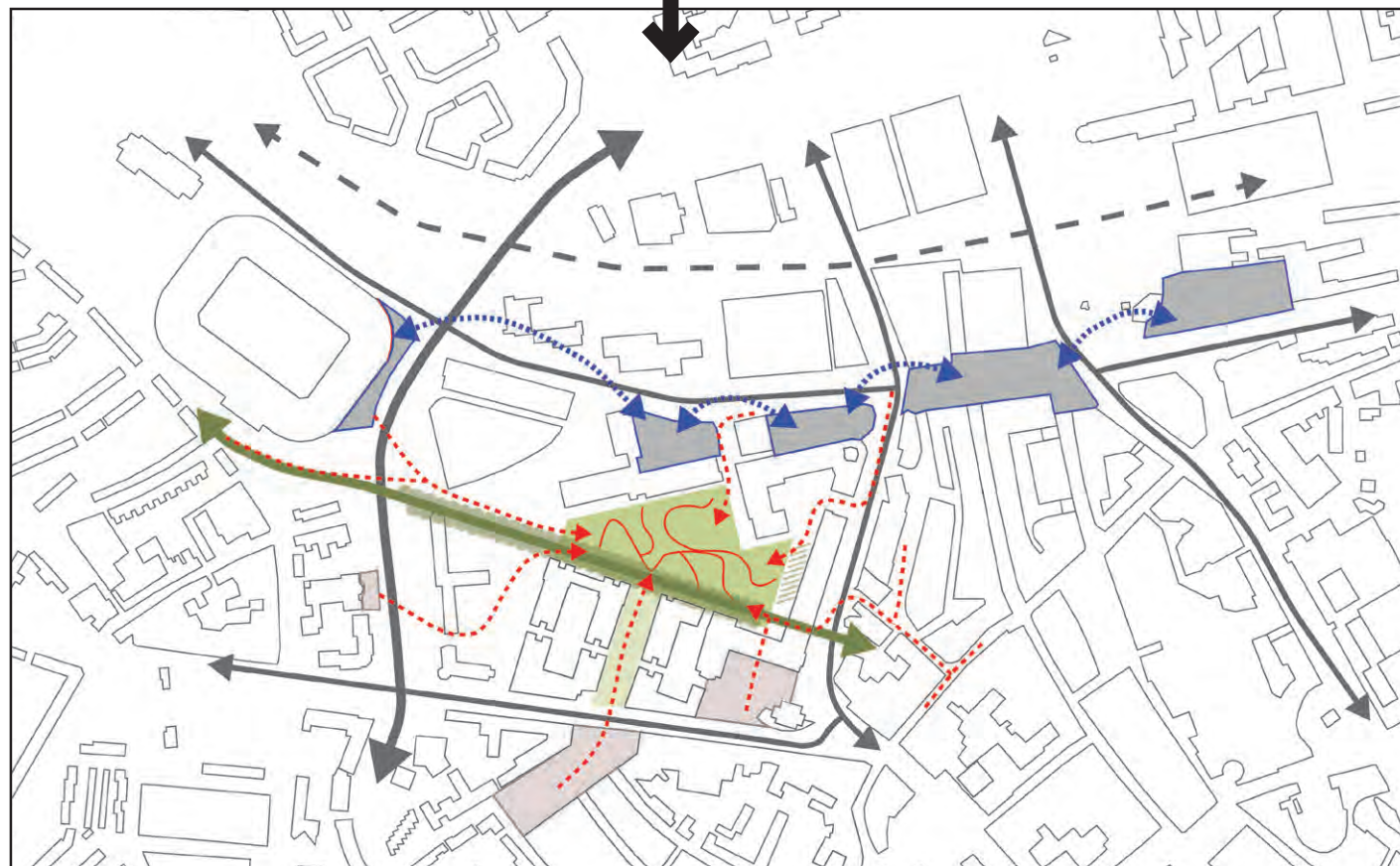
andere 50% van het park wordt aangelegd

stedenbouwkundige invulling



van **barrièrewerking** in huidige situatie

naar **verbindend gebied** in toekomstige situatie



Van barrièrewerking naar verbindend gebied

Met de herontwikkeling van het gebied wordt de barrièrewerking opgeheven en zal het gebied aansluiting zoeken bij het omliggende stedelijk weefsel. Zoals in de kaders is aangegeven vormt de schakelfunctie van het plangebied de basis van het stedenbouwkundig plan. Deze schakelfunctie vindt op meerdere niveau's plaats en krijgt vorm in een aantal herkenbare stedenbouwkundige ingrepen:

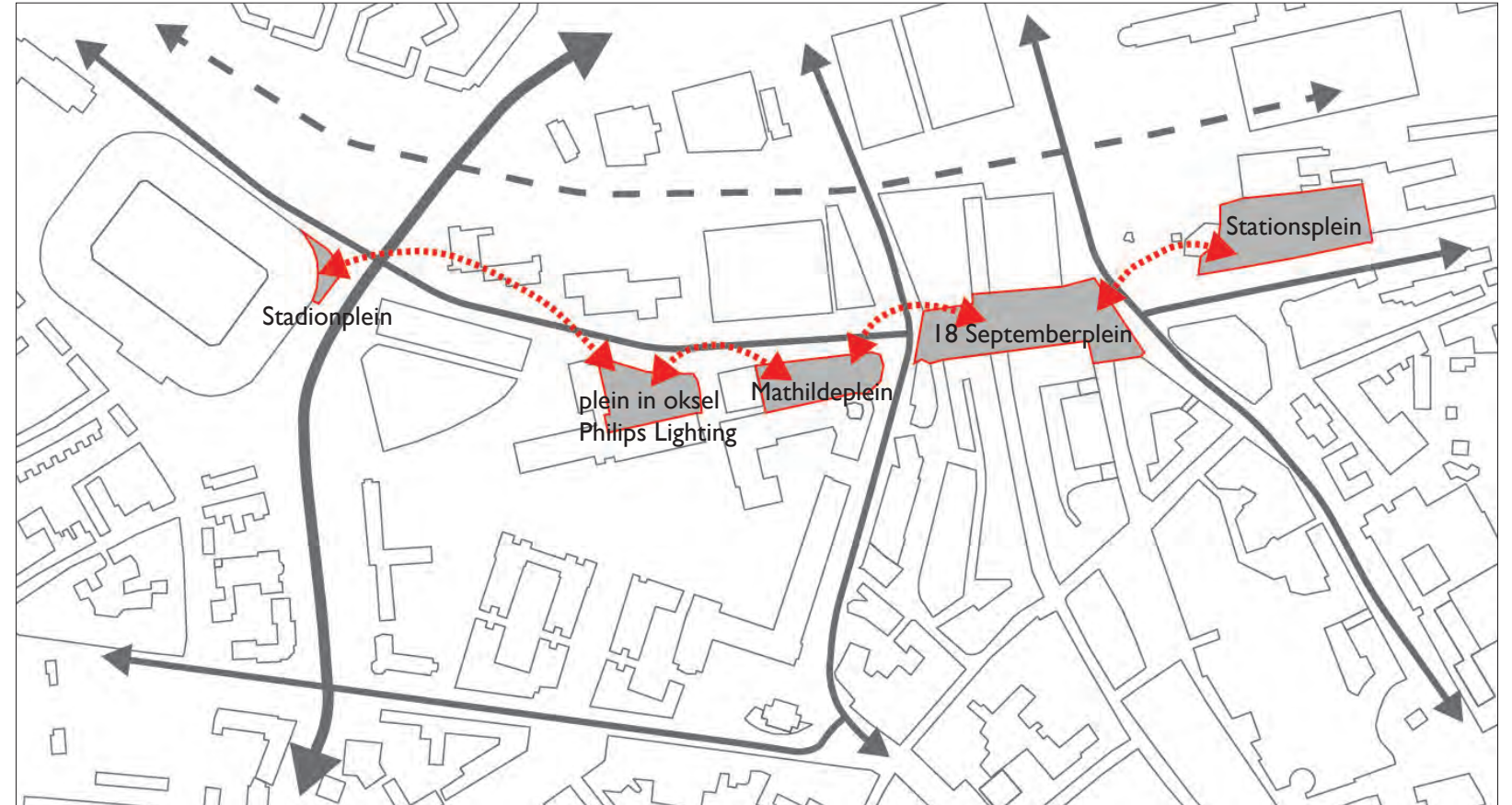
Op de eerste plaats de Licht-as (de Lichtstraat). Deze as vormt de ruggengraat van het gebied. De onderdoorgang in de Witte Dame krijgt met deze as een herkenbare route door het plangebied naar het stadion. Uiteindelijk zal deze route een vervolg krijgen naar Strijp-S en eindigen bij landgoed De Wielewaal. Hiermee vormt deze route als het ware de 'Philipsroute' van Eindhoven: het gaat langs verschillende Philipsmonumenten, vanaf het Philips-museum tot aan het landgoed. De as zal met een bijzondere bestrating een herkenbare lijn in de stad gaan vormen. In de uitwerking van de as zal gekeken worden hoe dat smart lighting hier nog aan toegevoegd kan worden.

Vervolgens is er de 'Stadionroute' als verbindende lijn tussen station en stadion. De pleinachtige ruimtes aan de Mathildelaan vormen samen een verbindende schakel tussen station en stadion. De markante hoogbouw doet samen met de pleinen mee in dit spel. Stationsplein, 18 Septemberplein, Mathildeplein, het plein in de oksel van Philips Lighting en het stadionplein vormen een reeks aan de Mathildelaan. De bebouwing aan de pleinen doet mee met dit spel: de Luifel, de Lichttoren, de nieuwe Onyxtoren en Philips Lighting vormen de hoogteaccenten in de zichtlijn van station naar stadion.

Het nieuwe park kan gezien worden als schakelpark. Het vormt als het ware een spin in het stedenbouwkundige web. Alle belangrijke plekken in de omgeving hebben een korte wandelroute naar het park en worden via routes in het park verbonden.



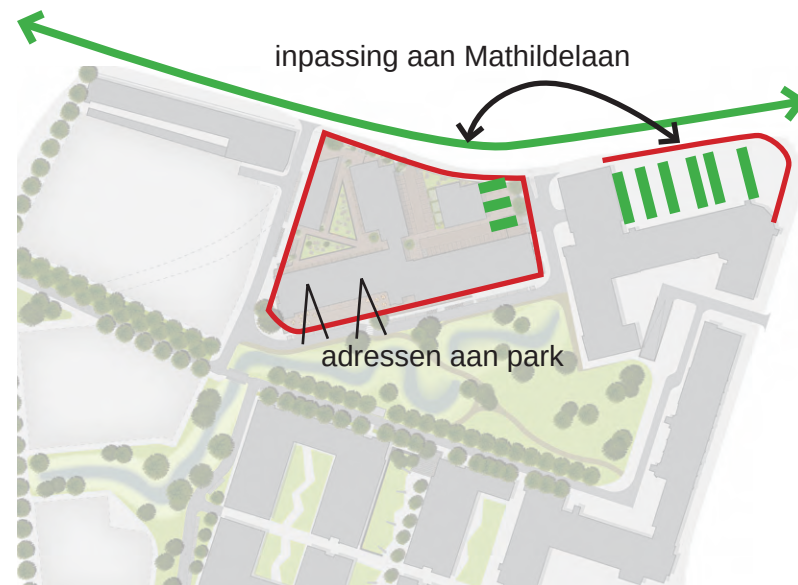
'Philipsroute': de Licht-as is onderdeel van deze route. Deze route verbindt via het plangebied de binnenstad en Strijp-S. Route start bij het Philipsmuseum en komt langs verschillende Philipsmonumenten.



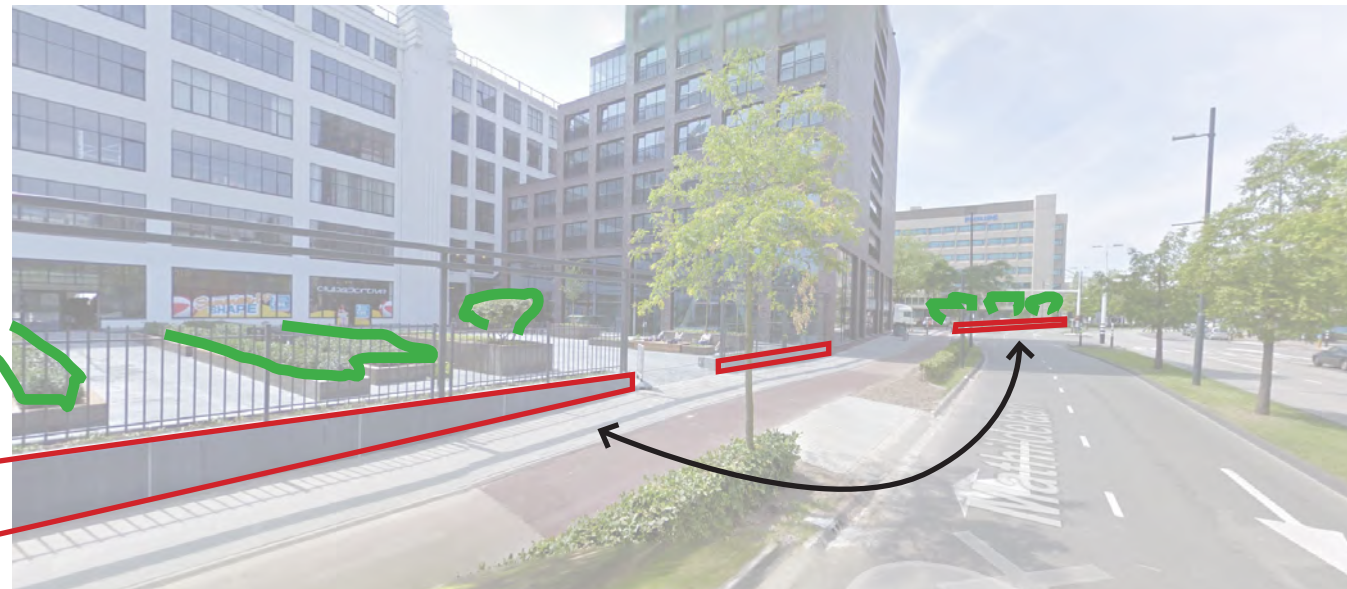
'Stadionroute': binnen de spoorzone verbinden pleinruimtes het station en het stadion



'Schakelpark': het park is een spil in zijn omgeving met zichtlijnen en verbindende routes naar om-
liggende belangrijke plekken



Inpassing bebouwing aan Mathildelaan en aan park



Aan Mathildelaan vormt de vormgeving van het Mathildeplein aanleiding voor de nieuwe ontwikkelingen. De nieuwe ontwikkelingen zullen echter ook een eigen identiteit krijgen.



Het nieuwe plein aan de Mathildelaan krijgt een strokenindeling die overeenkomt met de vormgeving van het Mathildeplein. De keermuurtjes worden gemaakt van gebakken materiaal.

Inpassing aan Mathildelaan

De bebouwing voegt zich in zijn omgeving onder andere doordat de buitenruimte om de bebouwing een interactie aangaat met de omgeving. De Mathildelaan maakt een bijzondere curve tussen de Lichttoren en het Philips Stadion. Deze monumentale curve manifesteert zich ter hoogte van de Lichttoren met een zichtlijn op het stadion en op de Ventoseflat. De nieuwbouw in de twee oksels van Philips Lighting versterkt deze curve en creëert een reeks van verspringende gebouwen in een ritmische alternatie. Een sequentie van gebouwen die aansluiting zoekt bij de orthogonaliteit van Philips Lighting maar tegelijkertijd de curve tussen het stadion en de Lichttoren versterkt.

De kopgevels van de Onyxtoren en de nieuwbouw aan de Gagelstraat hebben een oriëntatie die parallel ligt met Philips Lighting waardoor een vertanding ontstaat in deze gebouwen. Deze vertanding versterkt de curve van de Mathildelaan en zorgt voor een ensemblewerking tussen Philips Lighting, de Onyxtoren en de nieuwbouw aan de Gagelstraat.

In de footprint van woontoren Onyx is op gebouwniveau tevens een vertanding aangebracht. Deze vertanding versterkt de verticaliteit van het gebouw en benadrukt tevens de curve van de Mathildelaan.

Zoals het Mathildeplein in de oksel van gebouwen ligt, zo ligt ook het nieuwe plein op de kop in de oksel van Onyxtoren en Philips Lighting. De vormgeving met stroken op het nieuwe plein komt ook overeen met de strokenvormgeving op het Mathildeplein.

Aan de zijde van de Mathildelaan wordt de buitenruimte op een zelfde manier behandeld als de buitenruimte bij de Lichttoren: een verhoogde rand en een groen uiterlijk. Hiermee ontstaat er een eenheid in beeld in de Mathildelaan en sluit het groene uiterlijk aan bij de ambities van de gemeente om de Mathildelaan te vergroenen. In materialisatie zal de rand aansluiting zoeken bij de bakstenen gebouwen in het gebied: de Ventoseflat, het Art-hotel en de nieuwe Onyxtoren en Gaagle.

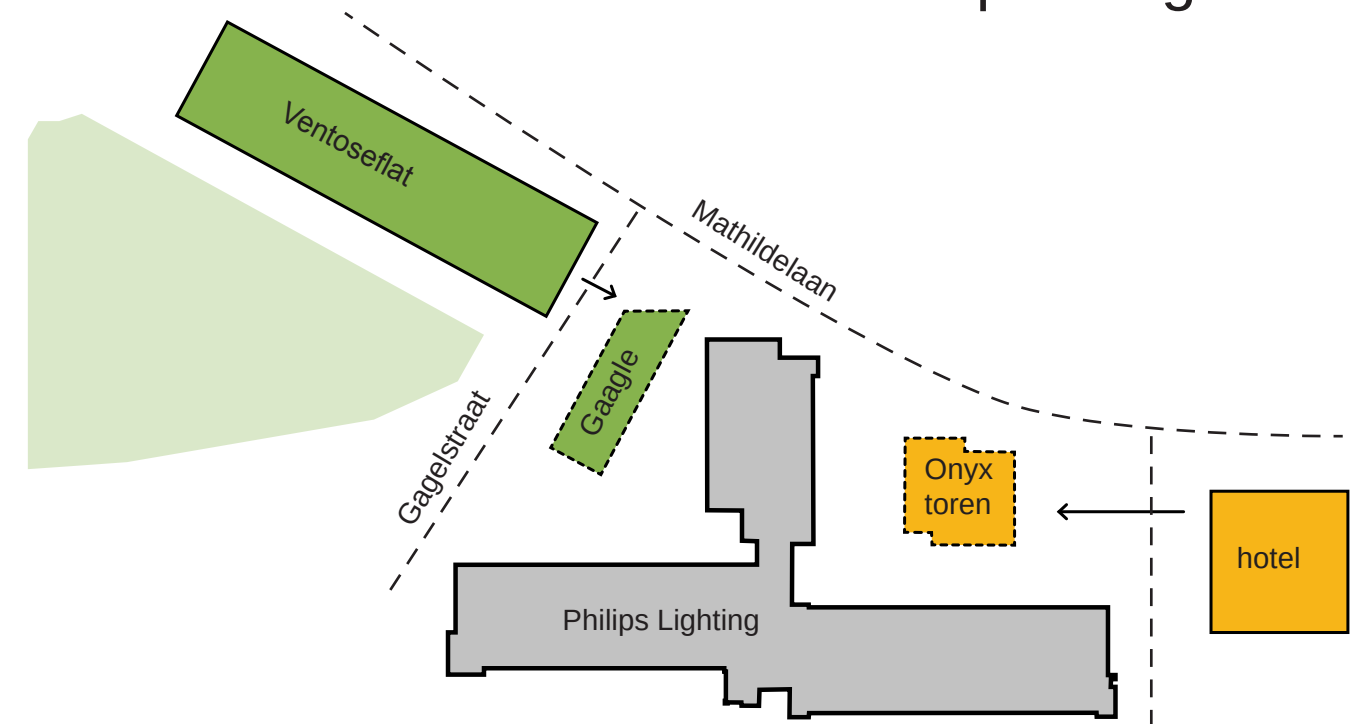
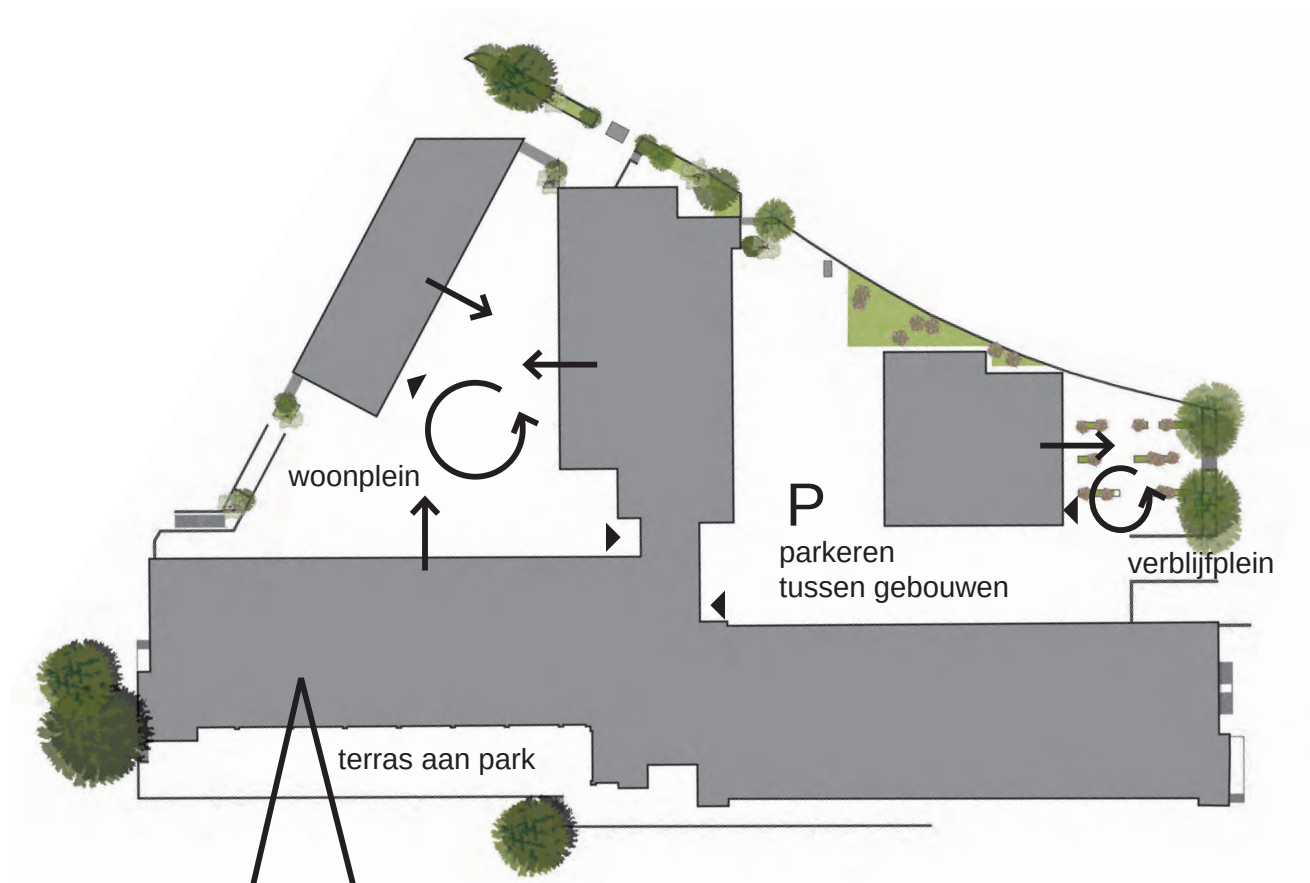
Lichtornament Onyxtoren

De kroon van woontoren Onyx bestaat uit een aantal penthouses die trapsgewijs opbouwen naar de het hoogste punt van het gebouw. Op het hoogste punt van het dak, gelegen aan de Mathildelaan, is een lichtornament geplaatst. Het lichtornament maakt de ontwikkeling rond Philips Lighting onderdeel van een sequentie van bijzondere gebouwen langs de route vanaf het centrum richting Strijp-S. Deze route begint bij de lichttoren in het centrum, voert langs het stadion en eindigt bij het klokgebouw. Bijzondere gebouwen langs deze route worden voorzien van lichtsculpturen. Zoals voorgesteld in het masterplan van West 8 voor de ontwikkelingen op Strijp-S, dit sluit ook aan bij de Roadmap stedelijke verlichting.

Inpassing aan Gagelstraat

De nieuwbouw aan de Gagelstraat vormt een schakel tussen Philips Lighting en de Ventoseflat. Aan de zijde van de Ventoseflat bestaat het gebouw uit 4 lagen en sluit in hoogte aan op het naastgelegen gebouw. Aan de zijde van Philips Lighting is het gebouw één laag hoger. Aan deze zijde ontstaat een plein waarop direct de entrees van de woningen op de begane grond uitkomen. Met de nieuwbouw aan de Gagelstraat ligt dit plein wat meer in de luwte en kan het meer als woonplein beschouwd worden.

Daarnaast vouwt de nieuwbouw aan de zijde van Philips Lighting over 2 lagen naar binnen waardoor in de plint aansluiting wordt gevonden met de hogere verdiepingshoogte en schaal van Philips Lighting. Tevens wordt met het naar binnen vouwen van de gevel de entree van het gebouw benadrukt. Verder vind er in de Gagelstraat de expeditie plaats van de commerciële ruimtes in de westelijke tak van Philips Lighting.



Inpassing aan de hotelzijde

Tussen Philips Lighting en het hotel komt een nieuwe weg. Hier wordt de Onyxtoeren in architectonisch opzicht gerelateerd aan het hotel.

In deze zijstraat is de entree naar de parkeerplaats in de oksel van Philips Lighting en naar de parkeergarage daaronder. Ook vindt hier de expeditie plaats van de commerciële ruimtes in de oostelijke tak van Philips Lighting.

Inpassing aan parkzijde

Door aan de noordzijde te verdichten met twee woongebouwen, kan het zuidelijk deel van de 3,5 hectare vrij gelaten worden. Hier komt een stadspark (Victoriapark) waarin de Gender opnieuw kan stromen. Het gebied vormt een belangrijk onderdeel van de Westcorridor, de structuurvisie van West 8, die het centrum verbindt met Strijp-S en landgoed de Wielewaal. Zoals in de update van de ontwikkelingsvisie te zien is, hebben de gebouwen die aan het park liggen hun adres aan het park. Dit is bij Philips Lighting nog eens versterkt door een terras aan deze zijde van het gebouw te leggen. Vanaf het terras en vanuit de bebouwing is er zicht op het park. De auto's, die in langspareervakken aan de weg tussen Philips Lighting en het park staan, zijn 'verborgen' achter de verhoogde rand. De parkeervakken zijn aan de zijde van de bebouwing gesitueerd, dus niet aan het park. Tussen de groene zones aan deze rand lopen brede trappen naar het niveau van het park. Voor deze trappen zijn geen parkeervakken gesitueerd.



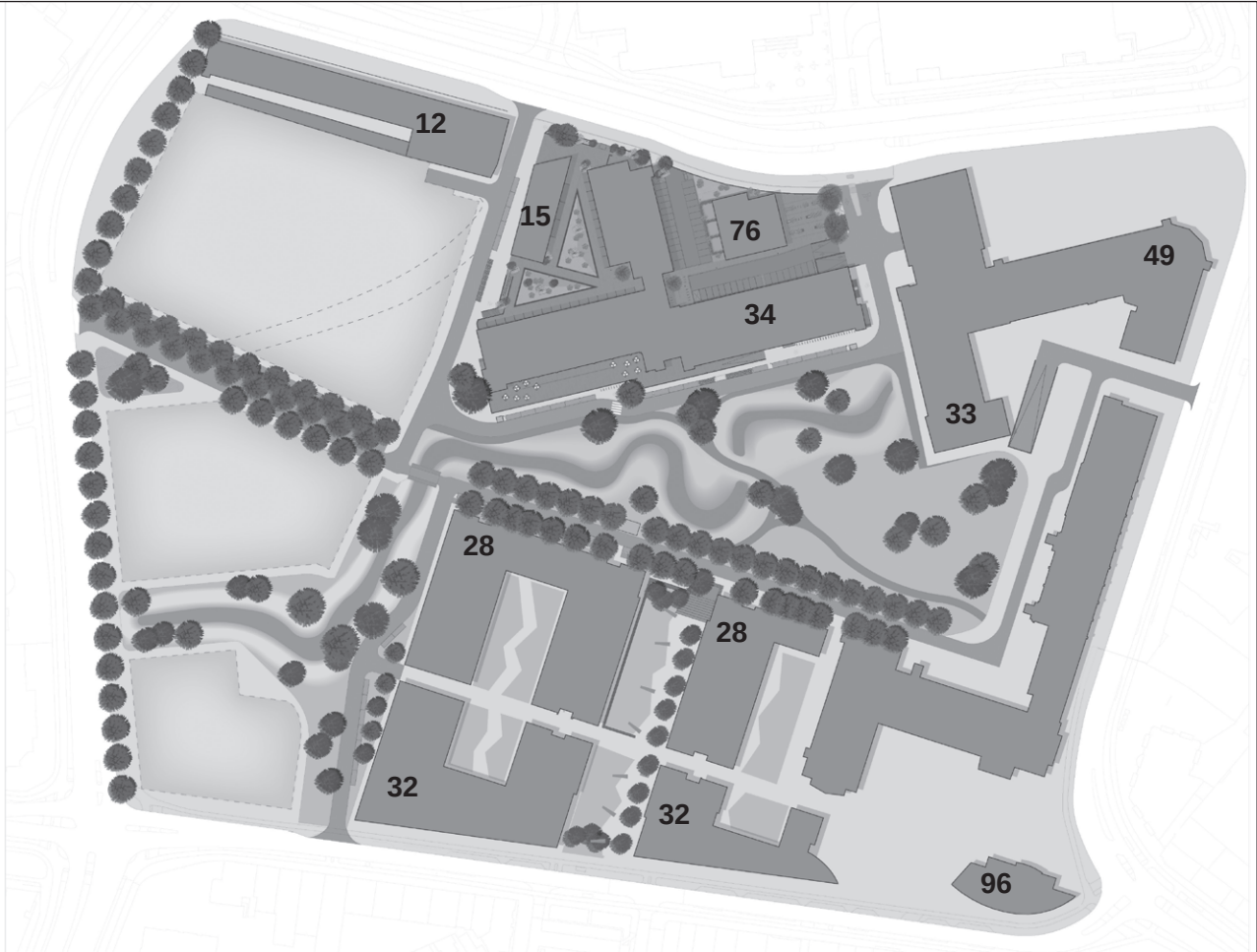
Achterzijde van Philips Lighting met het Victoriapark



Gebouw Gaagle tussen Ventoseflat en Philips Lighting



Onyxtoeren met lichtornament



Hoogtes bestaande en nieuwe bebouwing (in meters)

Gagelstraat (fase01-B)

wooneenheden: ca 43
BVO
totaal: ca 2749 m2 BVO
wonen: ca 2611 m2 BVO
commercieel: ca 138 m2 BVO
aantal lagen: 5 (H: 15,3 m)

Onyxtoren (fase01-A)

wooneenheden: ca 134
BVO
totaal: ca 15724 m2 BVO
wonen: ca 12774 m2 BVO
commercieel: ca 186 m2 BVO
aantal lagen: 24 (H: 75,64 m / 69,56 m)



Philips Lighting (fase01)

wooneenheden: ca 616
BVO
totaal: ca 41379 m2 BVO
wonen: ca 35277 m2 BVO
commercieel: ca 2500 m2 BVO
ca 1555 m2 (supermarkt)
ca 450 m2 (biosuper)
ca 730 m2 (horeca)
kelder: ca 3602 m2 BVO (parkeergarage)
aantal lagen: 9 (H: 33,6 m)

Emmasingelkwadrant BVO en hoogte van Onyxtoren, Gaagle en Philips Lighting

Inpassing volumes

Zoals in de kaders is aangegeven heeft de buurt de Witte Dame een ‘downtown’ karakter. De Onyxtoren draagt bij aan dit karakter. De locatie van de toren is zo gekozen dat de toren de zichtlijn van station naar stadion begeleidt. De hoogte van 75 meter past binnen de L-categorie die voor deze locatie voor hoogbouw geldt.

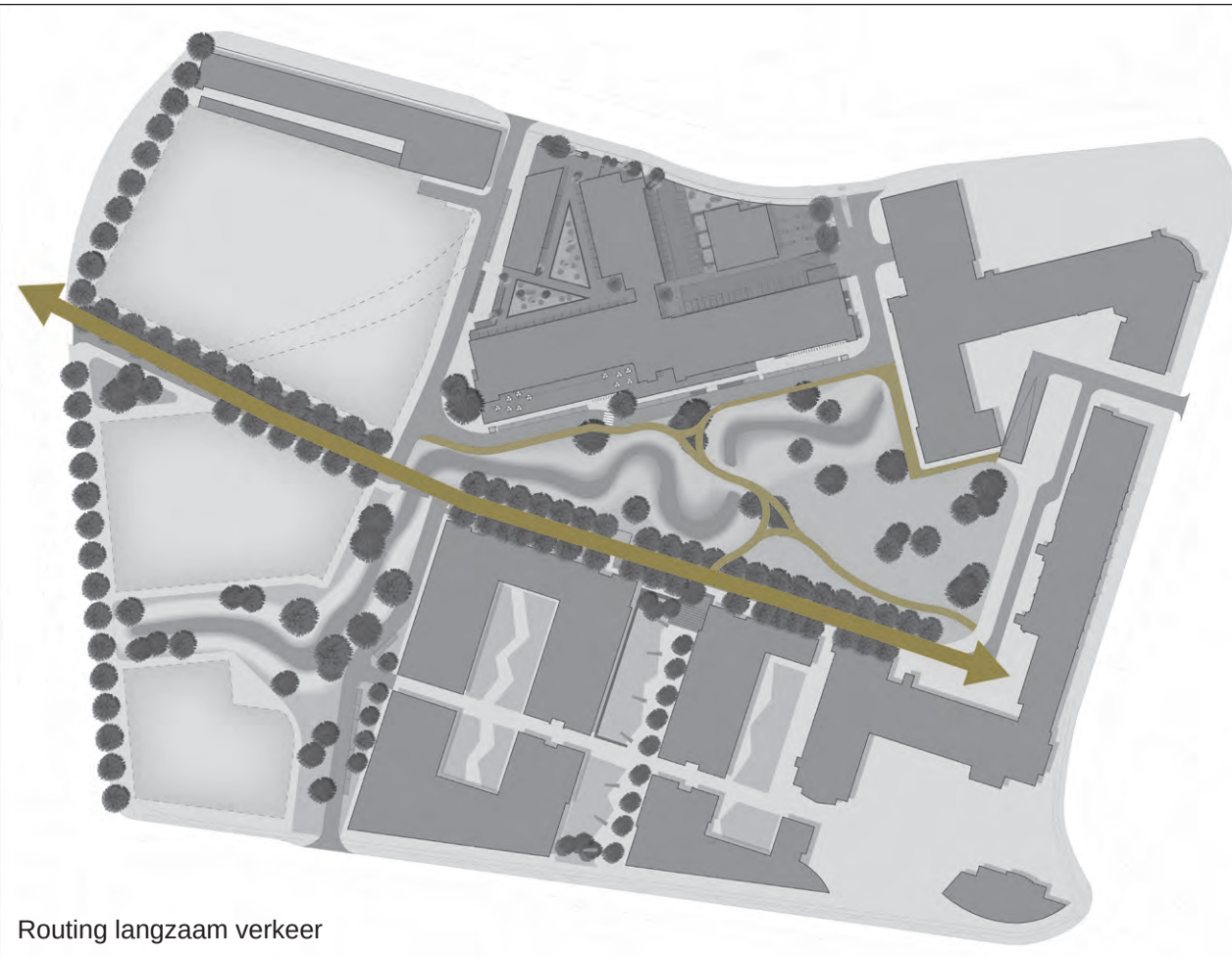
Met behulp van zonnestudies is bepaald wat de invloed van de toren is op bestaande openbare ruimtes en bebouwing. Het terras op het Mathildeplein is een openbare ruimte die als verblijfplek dienst doet. Hiervoor geldt dat het relatief weinig schaduw ondervindt door woontoren Onyx. Vooral het bestaande Arthotel werpt het meeste schaduw op het terras van bij Usine. Alleen van 1 augustus tot 27 augustus tussen 17.00 en 17:35 vormt Onyxtoren deels een belemmering van de zon voor het terras bij de Usine. Verder zijn er geen grote gevolgen door de schaduw van de toren te verwachten met betrekking tot verblijfgebieden.

Inpassing programma

Het programma van de bebouwing rond Philips Lighting is georiënteerd op functies die passen bij een woongebied in een centrumlocatie. De behoefte in Eindhoven aan woonruimte voor kenniswerkers wordt hier vervuld. De drie vleugels van het vrijkomende Philips Lighting kantoorgebouw van 43.000 m2 worden ingevuld met 616 appartementen van 40m2 voor veelal eenpersoonshuishoudens van jonge starters of expats. Op de bovenste verdieping van Philips Lighting komen grotere penthouses (60m2). Tussen de vleugels komt een publieke passage die het nieuwe park verbindt met de noordzijde. Op de begane grond is ruimte voor onder meer een supermarkt, een koffiebar, een biologische supermarkt en een broodjeszaak. Het woonprogramma wordt zo voorzien van functies voor dagelijkse boodschappen en voorzieningen. Verder is het programma afgestemd op de oriëntatie van het gebouw. Zo is horeca gericht op het park en op de zon en liggen de supermarkten op zichtlocaties aan de Mathildelaan. Deze zijn bereikbaar vanaf het verhoogde plein rondom de Onyxtoren.

Aan de noordoostzijde van het Philips Lighting gebouw komt woontoren Onyx. De toren wordt ca 75 meter hoog met ca. 16.000 m2 aan vloeroppervlak. De ca 134 appartementen, die qua oppervlak kunnen variëren tussen de 60 tot 70 m2, zijn per zes op een verdieping geplaatst. Op het dak komen enkele luxe penthouses en op de begane grond is ruimte voor kleine winkels als een kapperszaak. Parkeren kan in de ondergrondse garage.

Aan de noordwestzijde van het Philips Lighting gebouw komt woongebouw Gaagle. Dit gebouw is 4 tot 5 lagen hoog met ca 2.700 m2 vloeroppervlak. Het gebouw bestaat uit ca 43 woningen van ongeveer 30 m2 voor veelal studenten en eenpersoonshuishoudens. Op de hoek Gagelstraat - Mathildelaan komt een kleine commerciële ruimte in de plint van het gebouw. Het woongebouw Gaagle heeft zijn entree aan het woonplein in de noordwest oksel van Philips Lighting. Op het dak is een gezamenlijk dakterras voor de bewoners van het gebouw.



Verkeer

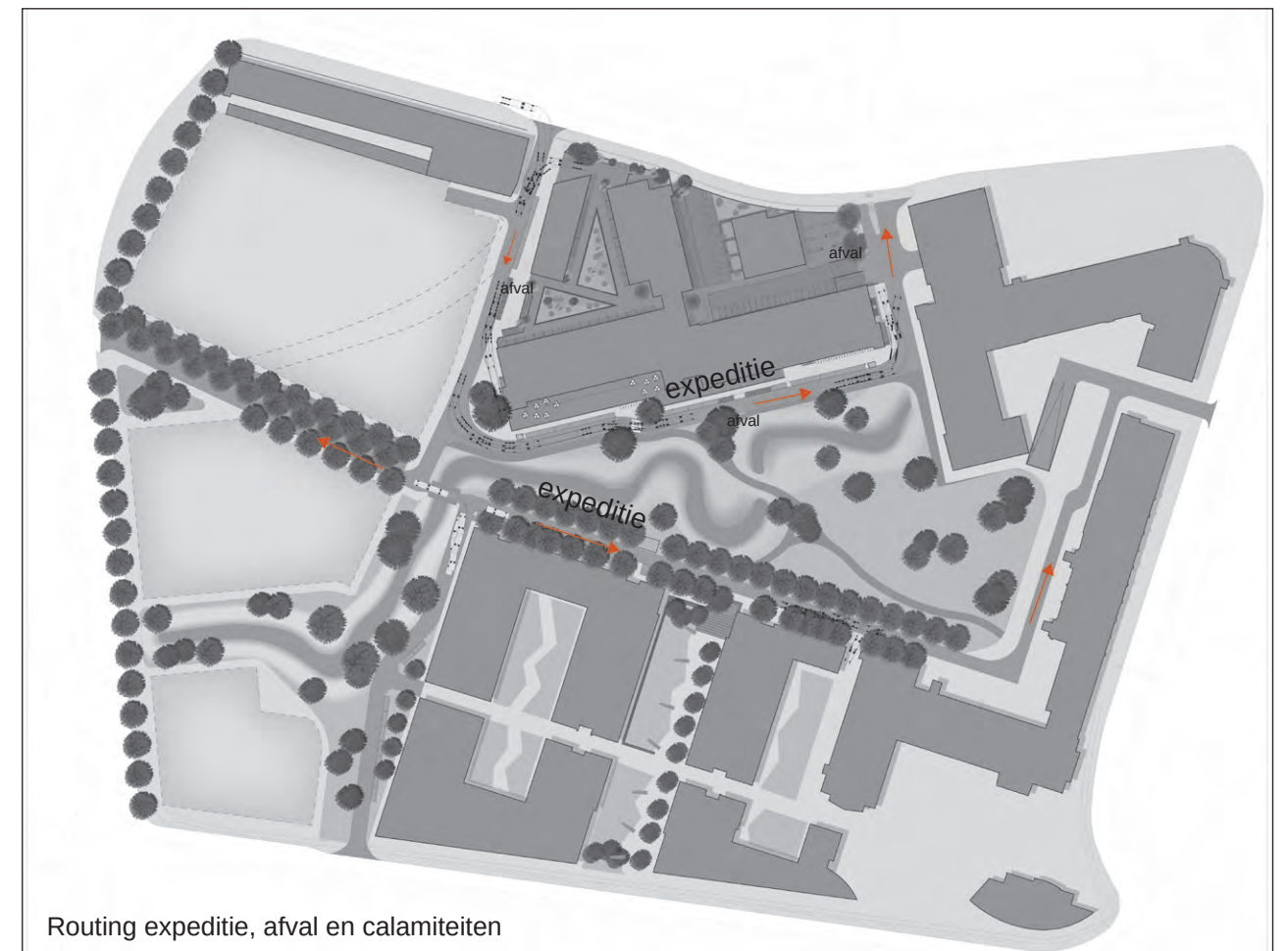
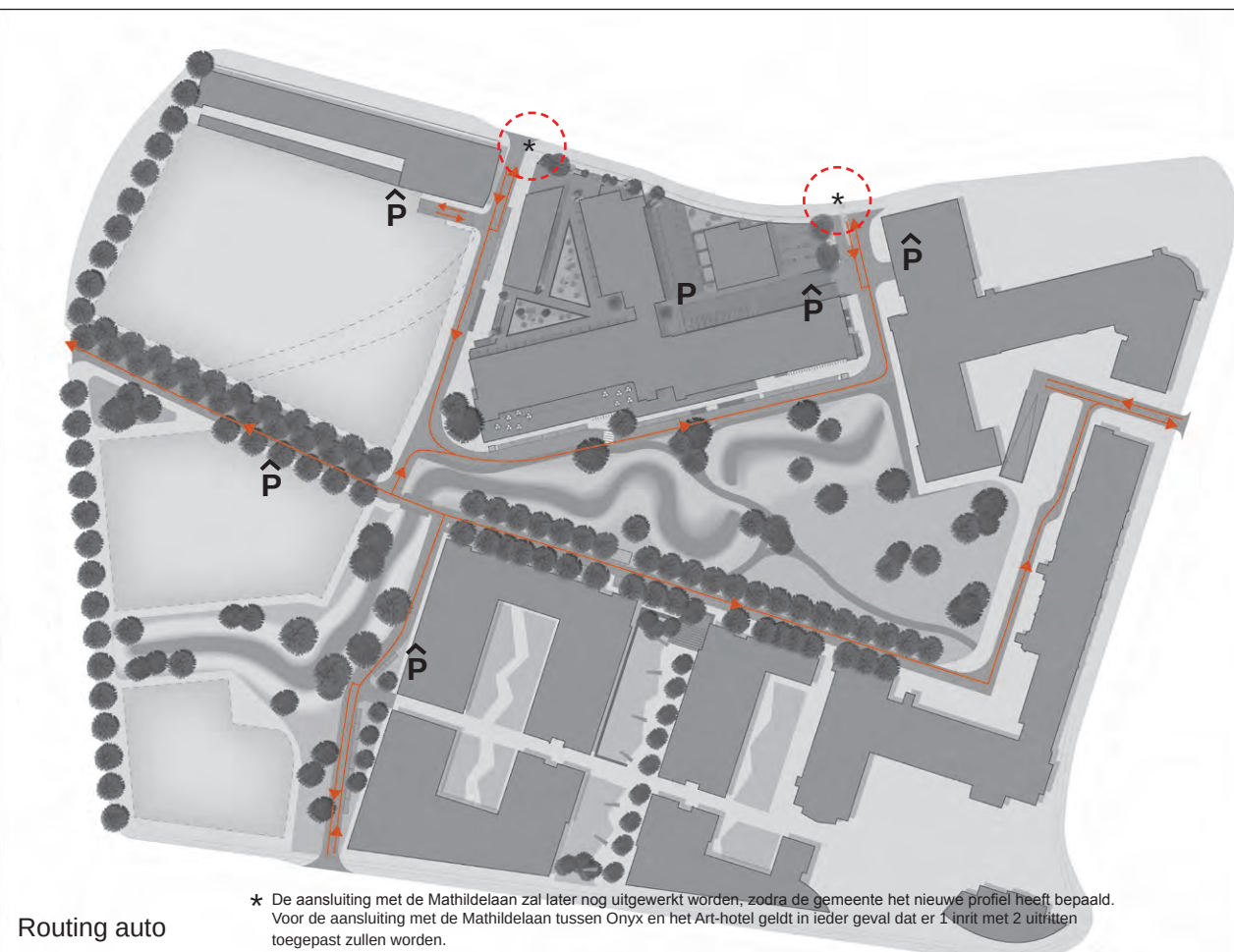
Het autoverkeer in het gebied wordt geleid naar de aanwezige parkeergarages of naar de bezoekersparkeervakken die zich aan één zijde van alle wegen bevinden. De parkeergarages bevinden zich op korte afstand van de wegen Mathildelaan en Willemstraat, hiermee wordt het grootste deel van het autoverkeer aan de rand van het gebied gehouden en is de kern van het gebied vooral gericht op de sfeer van het park, waar groen dominant is boven de auto. Zo ontstaat er een aangenaam verblijfsklimaat in het midden van het gebied dat gericht is op langzaamverkeer. De Licht-as zal worden ingericht als langzaamverkeersroute, waarbij auto's te gast zijn. Eventueel expeditieverkeer voor de aangrenzende commerciële ruimtes kan ook gebruik maken van deze straat. In het plangebied zijn in totaal 175 parkeerplaatsen opgenomen. Met betrekking tot toegankelijkheid is er voor gezorgd dat alle gebouwen ook via hellingbanen toegankelijk zijn zodat alles bereikbaar is voor mindervaliden.

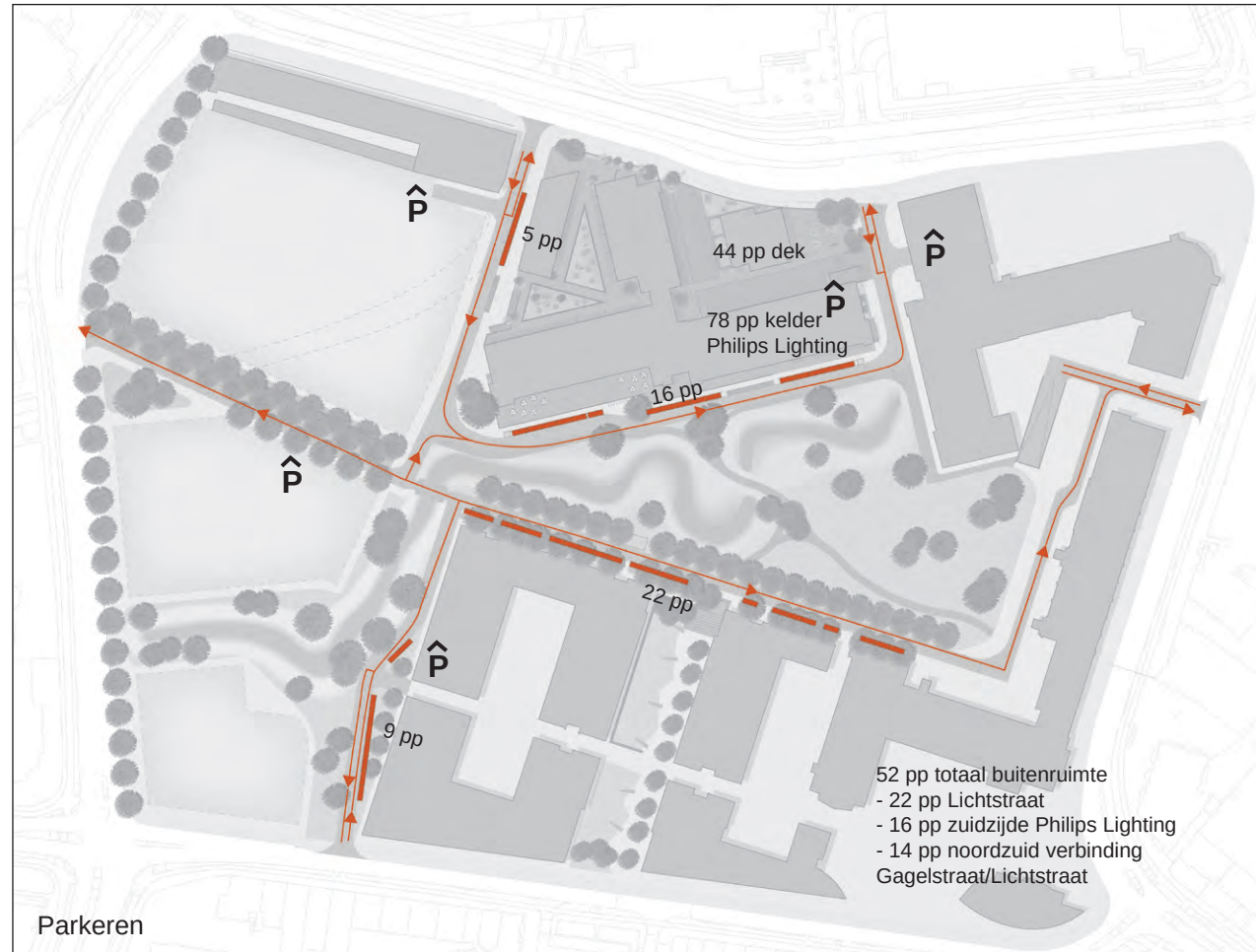
Expeditie, afval en calamiteitenverkeer

Het expeditieverkeer voor het gebied rond Philips Lighting kan op een drietal plekken laden en lossen. Deze plekken zijn geschikt voor laden en lossen binnen bepaalde venstertijden. Buiten deze tijden kan hier bezoekersparkeren plaatsvinden.

Afval wordt verzameld in ondergrondse containers. Deze liggen op 75m tot 125m van de entree van de woongebouwen. De bochtstralen voor de wegen waar de afvaldiensten komen zijn daarop gedimensioneerd. In het gebied worden er voor Philips Lighting, Onyx en Gaagle totaal 19 containers opgenomen; 7 voor restafval, 9 voor papier en 3 voor glas.

Voor calamiteitenverkeer zullen de vereiste bochtstralen en opstelplekken ingepast worden.





Parkeren

De hoeveelheid parkeren in het gebied is gebaseerd op maatwerk. Aansluitend op het beleid van de gemeente (Eindhoven op weg) om autogebruik en -bezit te ontmoedigen zullen in het gebied minder parkeerplaatsen worden voorzien dan de parkeernorm voorschrijft.

In overleg met de gemeente is het document 'Parkeren en Smart Mobility Victoriapark' opgesteld. Hierin wordt uiteengezet op welke manier het parkeren met maatwerk werkt in het plangebied. De volgende onderdelen staan in dit document:

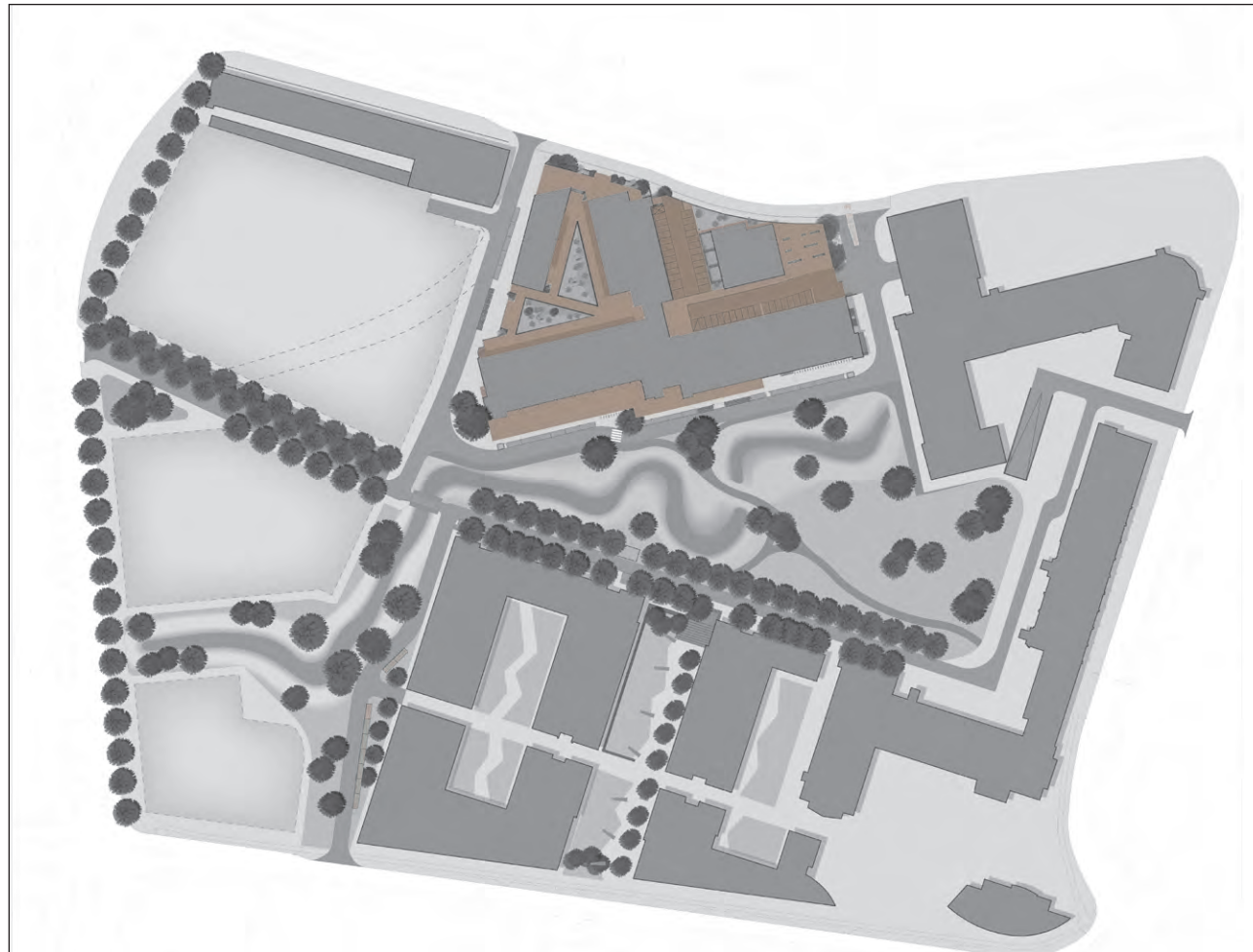
Het aantal beschikbare parkeerplaatsen voor bewoners komt niet overeen met het aantal woningen dat gerealiseerd wordt. De verhouding zal ongeveer 1 : 3 worden. Dus voor elke drie woningen is er een parkeerplaats te huur in de kelders of garages. In de te sluiten huurovereenkomsten met de bewoners worden ze gewezen op de parkeersituatie. Als er in de toekomst woningen uitgepand worden, dan wordt in de akte van levering opgenomen dat er een speciaal parkeerbeleid geldt in dit gebied. Hierdoor wordt voorkomen dat de gemeente vragen/claims krijgt van de bewoners. Tevens wordt gemeld dat er geen parkeervergunningen aan bewoners worden uitgegeven in het gebied. Over het parkeerregime dat geldt in het gebied wordt ook nadrukkelijk en herhaaldelijk naar belanghebbenden in de directe omgeving gecommuniceerd.

Langs de nieuw aan te leggen wegen in het Victoriapark worden aan één zijde parkeerplaatsen aangelegd, met name voor het bevorderen van de levendigheid van het gebied, het faciliteren van de horecafuncties en kort parkeren. Deze plaatsen vallen onder het reguliere betaald parkeersysteem van het centrum. Voor de bezoekers van de winkels in Lighting worden er rondom de Onyx-toren 46 parkeerplaatsen aangelegd.

Om de bewoners maximale mobiliteit te bieden zijn een aantal faciliteiten voorzien. De HOV-busbaan met een reeds bestaande halte direct aan het Victoriapark, het Centraal Station op loopafstand, leenauto's centraal opgesteld in het gebied en elektrische leenfietsen. Tevens ligt de binnenstad op loopafstand met alle voorzieningen.

Bij oplevering van Philips Lighting staan er minimaal 4 leenauto's op het parkeerterrein. Naar gelang de vraag toeneemt kan het aantal opstelplaatsen worden uitgebreid. In de openbare ruimte komen opstelplaatsen voor leenfietsen. Bewoners krijgen stallingsruimte voor fietsen in de fietsenkelders en bergingen onder de gebouwen.

Maatwerk en het gebruik van smart mobility is nog niet gebruikelijk. Het is een hybride verschijningsvorm waarbij regulier parkeren en smart mobility samen een oplossing bieden voor de parkeer- en mobiliteitsvraag in het plangebied. Het Emmasingelkwadrant zal dan ook gezien worden als 'living lab'. Bij deze nieuwe zienswijze op mobiliteit is het belangrijk om de parkeersituatie in het gebied te monitoren.



Verhardingen

Het type verharding dat toegepast wordt zal aansluiten op de functie van de verharding. De wegen zullen functioneel zijn en aansluiten op het type verharding van de omgeving: asphalt. De Licht-as is zoals gezegd een bijzonder element die ook een bijzondere uitstraling krijgt. Deze as wordt onderdeel van een wandelroute, de zogenaamde Philipsroute. Deze route loopt over diverse profielen, is soms onderdeel van een trottoir, bij het Emmasingelkwadrant is het een langzaamverkeersroute waar de auto ook te gast is. De wens is om een leitmotief over de hele route te gebruiken waarmee de route herkenbaar wordt. Een brede herkenbare band aan beide zijdes zal hier als leitmotief werken.

De paden in het park zullen een typische parkverharding krijgen in de vorm van asphalt met een afstrooilaag. Trottoirs zullen bestaan uit trottoirtegels. De directe omgeving van Philips Lighting, dus op de verhoogde plint, zal verhard worden met een betontegel in strokenverband. Dit sluit aan bij de verharding die ook op het Mathildeplein wordt gebruikt.



Asfalt met afstrooilaag in het park



Licht-as als verbijzonderde looper met een herkenbare band



Strokenverharding bij Philips Lighting



Asfalt op de weg en standaard trottoirtegels op de troittoirs



Groen

Het park wordt samen met de Licht-as de groene drager van het gebied. Het park zal bestaan uit gras met bomen waar de Gender doorheen meandert. De Licht-as wordt een laan, waarin de bestaande bomen ingepast worden.

Rondom het gebied van Philips Lighting komt een verhoogde rand met bakken waarin bomen en beplanting komt.

Bestaande bomen zullen daar waar mogelijk ingepast of eventueel verplaatst worden, of gecompenseerd worden in geval van kap. Er zal een kwaliteitsonderzoek naar de bomen gedaan worden.

Nieuwe bomen zullen gekozen worden uit inheemse soorten die passen bij de plek waar ze staan: bij het stedelijke karakter van de laan en de directe buitenruimte van Philips Lighting of bij het karakter van het park met de Gender.

Bij de rand van Philips Lighting zullen verschillende planten en heesters aangeplant worden die de rand een kleurrijk beeld geven in de verschillende seizoenen.



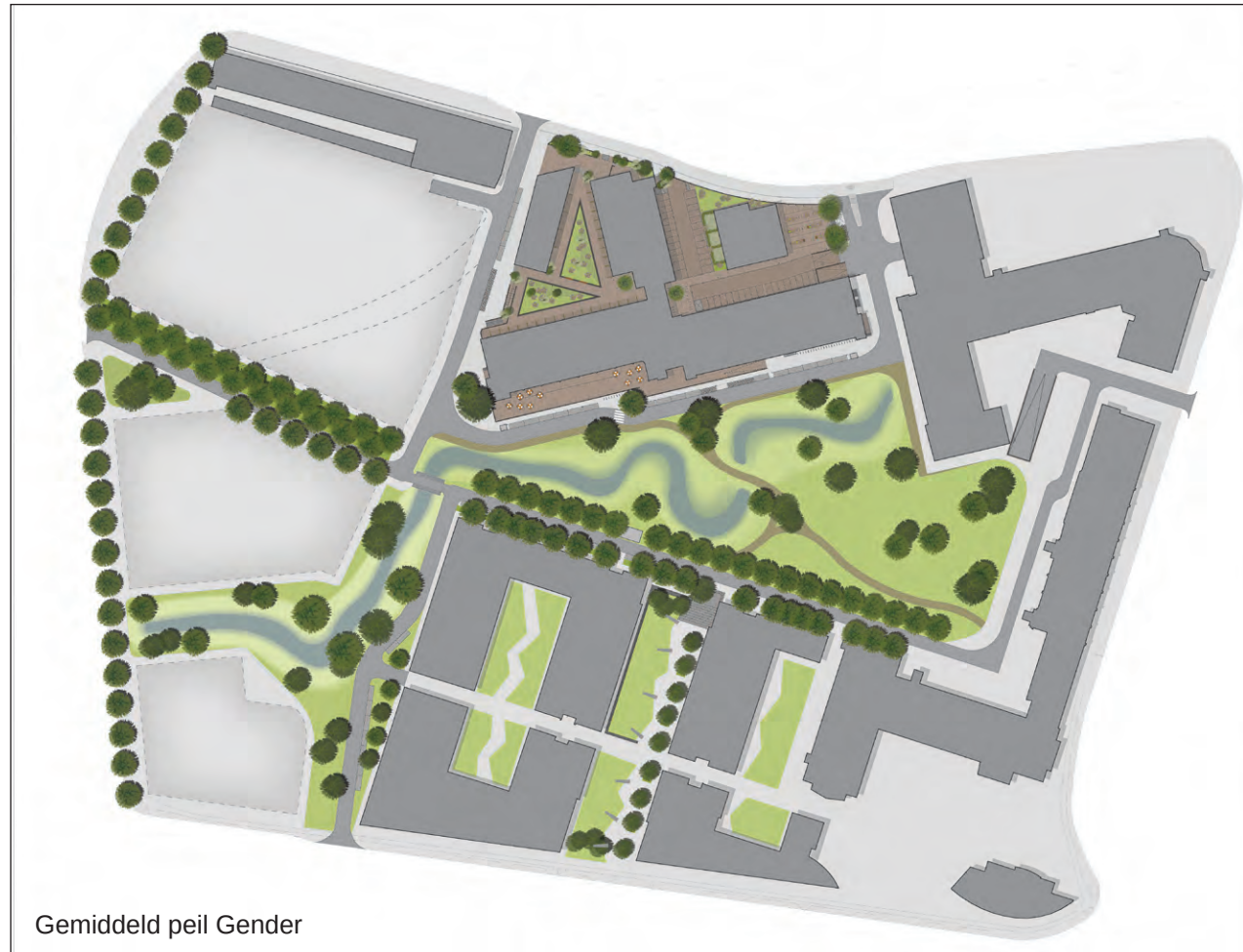
In het park komen bomen die een volwaardige kroon kunnen ontwikkelen



Aan de rand rondom Philips Lighting komen bloeiende bomen



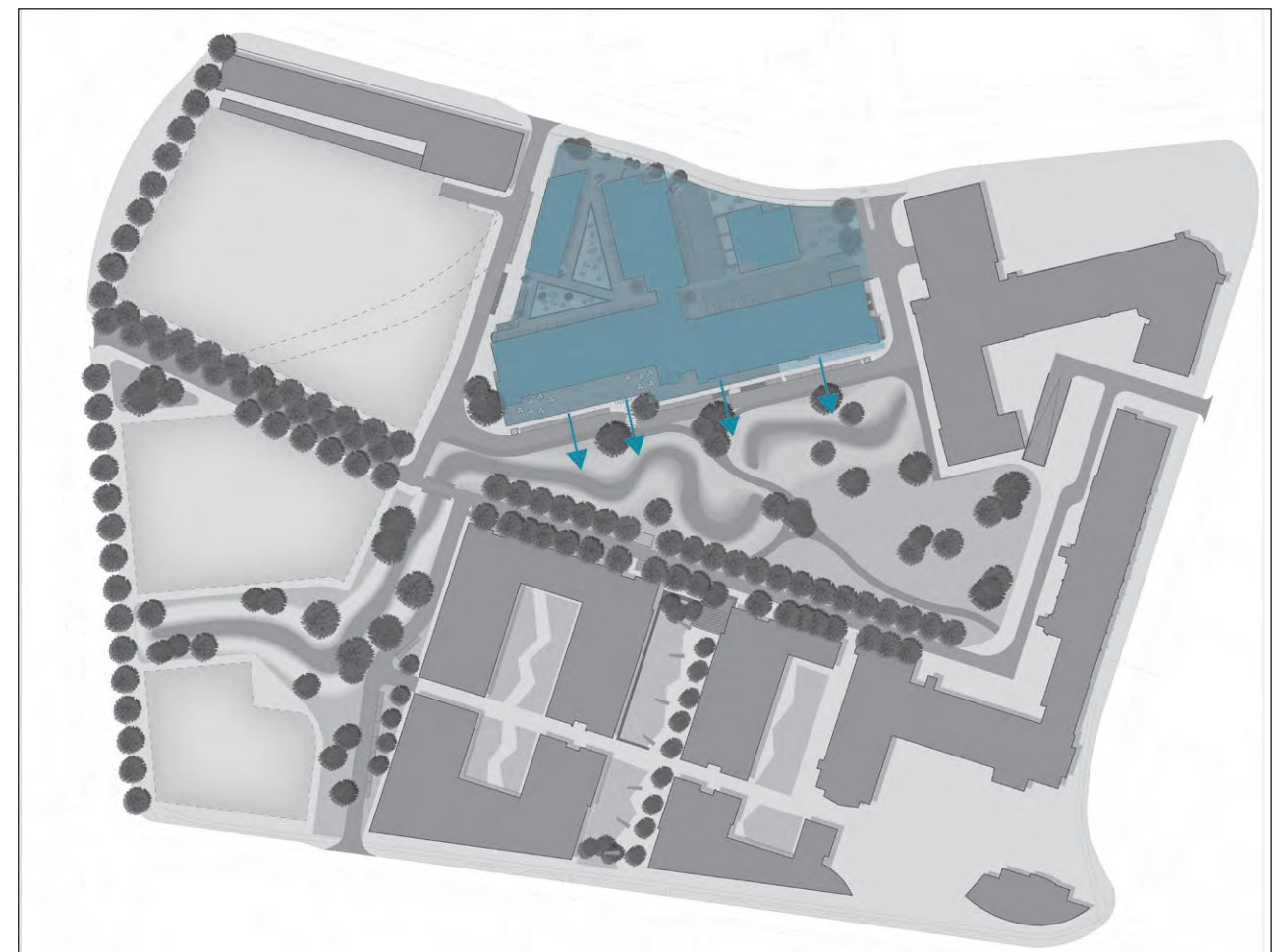
Het pleintje bij de Onyxtoren bevat hulsthagen en andere beplanting in bakken

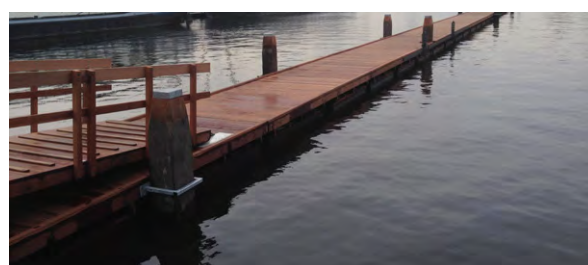


Afwateren op de Gender

Het hemelwater en het afvalwater zal gescheiden afgevoerd worden in het gebied. De afwatering van het hemelwater zal zo veel mogelijk plaats vinden via de Gender.

De waterstand van de Gender zal gemiddeld op het peil +15,30 m NAP gehouden worden, in het geval van veel regenval zal de Gender dienen als tijdelijk waterberging en kan het waterpeil stijgen. Hiervoor zijn een aantal oevers als flauwe taluds gemaakt die kunnen 'overstromen'. Deze flauwe taluds zijn georiënteerd op de middag- en avondzon. Zo kunnen deze oevers in droge tijden dienst doen als verblijfplekken.





Victoriapark als herkenbaar centrum

Het park waarin de Gender komt te liggen zal door de bewoners uit omliggende gebouwen gebruikt worden, maar ook door mensen die het centrum bezoeken en het ligt bovendien op de wandelroute tussen centrum en omliggende wijken, zoals Strijp-S. Hiermee neemt het park een belangrijke plek in aan de rand van het centrum. Dit zal ook tot uiting komen in de vormgeving, die herkenbaar zal zijn. De wandelroutes door het park komen samen in een brug die als icoon het park zijn herkenbaarheid geeft. Mogelijke vormgeving voor de brug is weergegeven in de afbeeldingen hiernaast.

Het Victoriapark zal ook dienst doen als verblijfpark. Zoals gezegd zullen er oevers zijn met flauwe taluds die georiënteerd zijn op de zon. De vormgeving van taluds en Gender is zo dat de Gender een bocht maakt richting het midden van het park zodat er aan de zijde van Philips Lighting een grote parkruimte ontstaat. Ook vanaf het Lichtplein ontstaat er op een zelfde manier een verblijfplek.

Het gewenste beeld is een eenvoudig park dat in basis bestaat uit gras, bomen en water. Vanaf de paden, de brug en het gras zal het water beleefbaar zijn. Riet zal dan ook zo veel mogelijk vermeden worden zodat zicht op het water in stand blijft. In de uitwerking van het plan zal dit goed gedetailleerd worden.

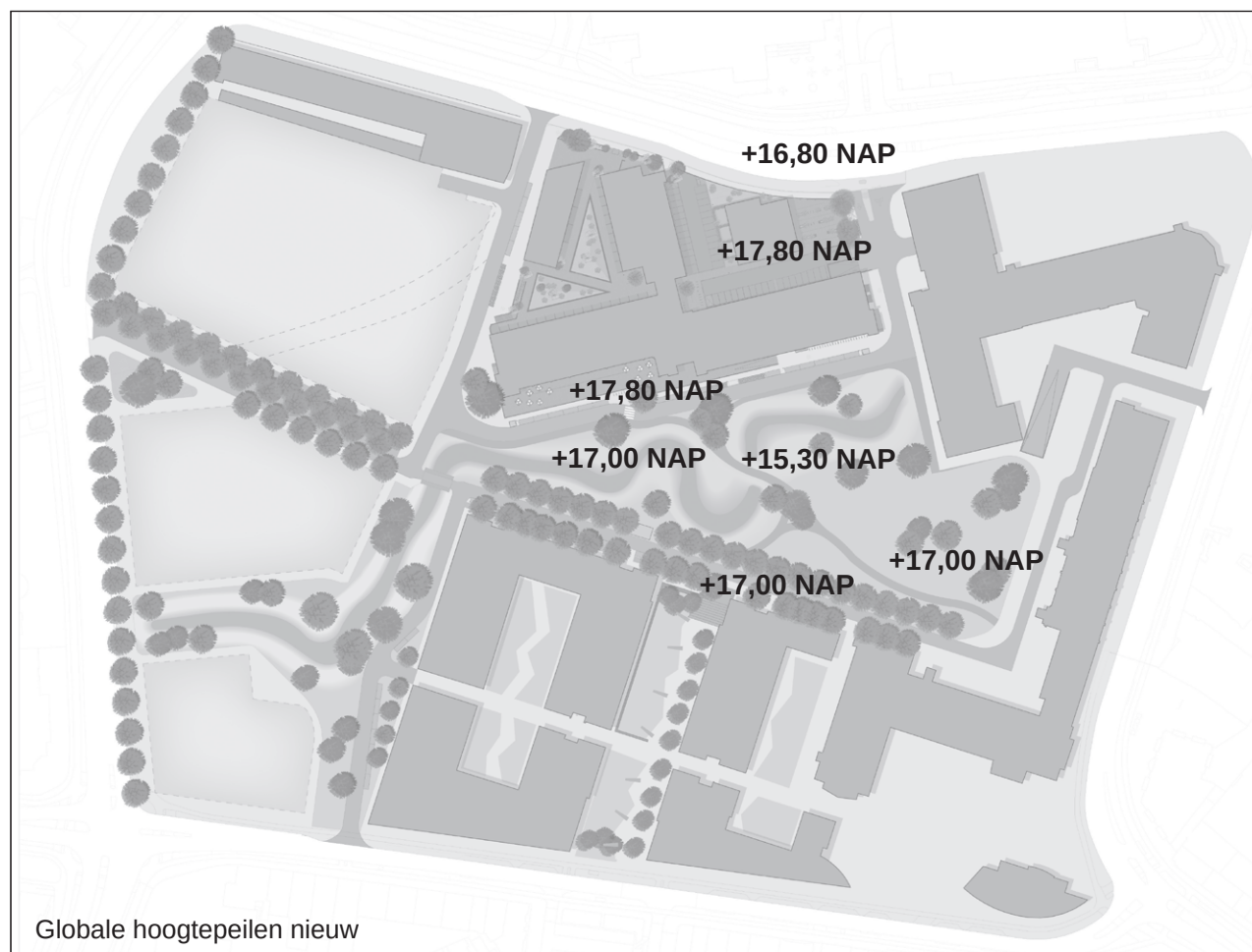
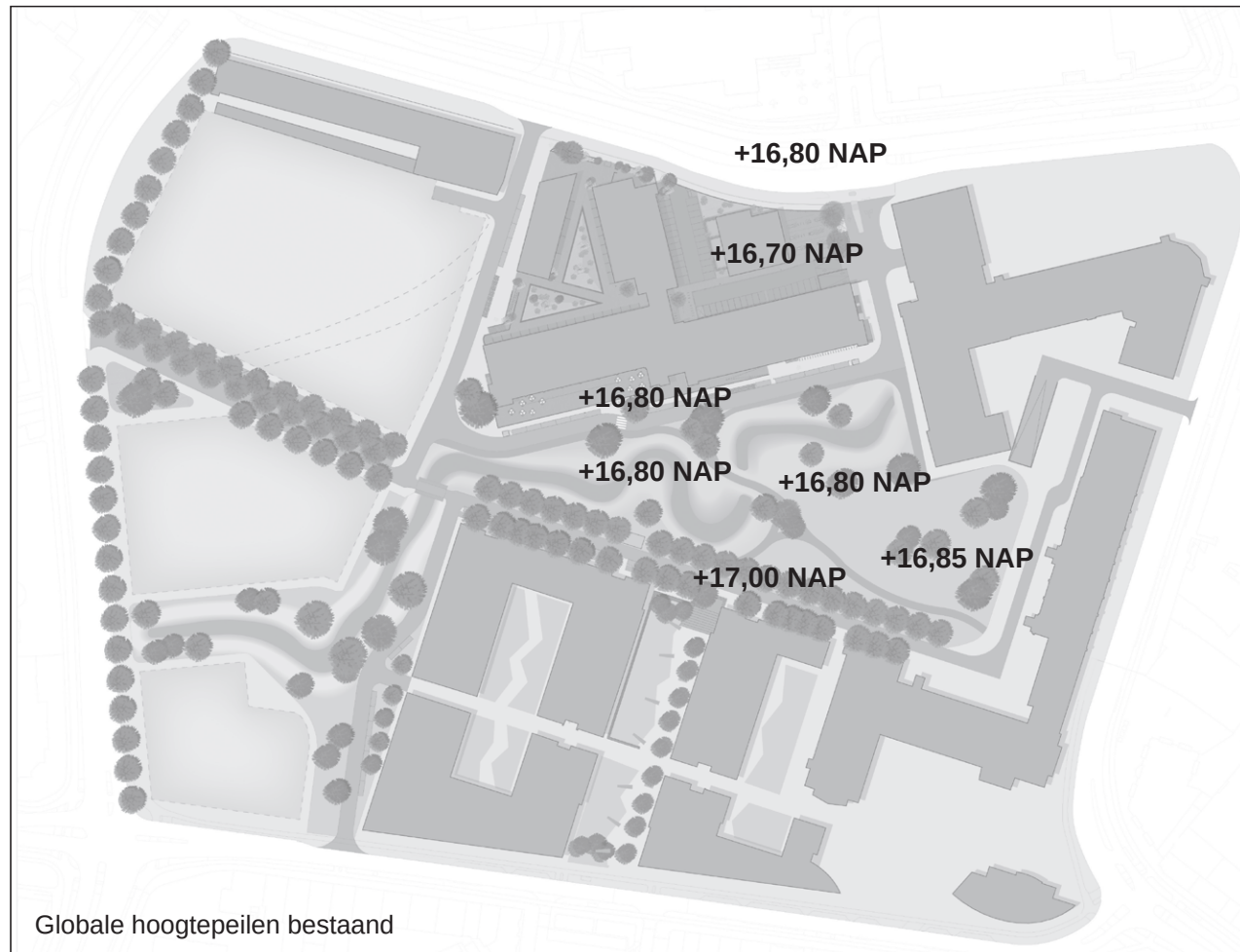
De routes door het park zijn gekoppeld aan bronpunten: vanaf het Lichtplein, vanaf de groene verbinding met het Wilhelminaplein, vanaf de doorgang in Philips Lighting en vanaf de zijstraten worden paden met elkaar verbonden. Op de knooppunten van deze paden ontstaan verblijfplekken waar meubilair toegevoegd wordt in de vorm van bankjes en picknicktafels.

In het gebied zal de Gender binnenkomen vanaf een ondergronds kanaal en ook weer verdwijnen in een ondergronds kanaal. Deze momenten worden zichtbaar gemaakt in de vormgeving van de duikers.

Bijzondere brug markeert het park als bijzondere plek



Sfeerbeelden park



Hoogtepeilen

De huidige parkeerplaats in het gebied ligt op ongeveer +16,8m NAP. De entrees van Philips Ligting liggen ongeveer één meter hoger, rond +17,8m NAP. Het gehele gebied rond Philips Ligting, de Onyxtoren en de nieuwbouw aan de Gagelstraat komt op dit hogere niveau te liggen. De wegen rondom liggen op het niveau van rond +16,8m NAP. Er is een verhoogde rand van plantenbakken en trappen tussen de wegen en het verhoogde niveau.

Het gemiddelde waterpeil van de Gender zal op +15,30m NAP liggen. Dus in het park, tussen de wegen en de Gender, liggen taluds die het hoogteverschil overbruggen. De taluds zullen afwisselen tussen flauwe en wat steilere hellingen.

Voor de rest van het gebied wordt er aangesloten op de bestaande peilen.



In het park komt passend meubilair zoals een picnic-set



De Licht-as kan bijzondere lichtobjecten bevatten



Terughoudende armaturen in de rest van het gebied



Fietsnietjes



Robuuste banken

Verlichting en meubilair

Voor verlichting en meubilair geeft het Handboek Openbare Ruimte gedeeltelijk aan wat er mogelijk is op deze plek. De plek krijgt in ieder geval een inrichting volgens het niveau plus uit het handboek, met niveau bijzonder voor de Licht-as. In de uitwerking van het plan zal de Roadmap Stedelijke Verlichting van invloed zijn op het type armatuur. In de Roadmap wordt onder andere gevraagd om smart lighting en om op geschikte plekken experimentele, bijzondere verlichting toe te passen. De Licht-as vraagt om dergelijke bijzondere verlichting. In de rest van de openbare ruimte zal juist verlichting gekozen worden die niet te nadrukkelijk aanwezig is. Het groen is immers de drager van de openbare ruimte en dus dominant aanwezig, de verlichtingsmasten en armaturen zullen door de keuze van terughoudende vorm en kleur in het beeld wegvallen tegen het groen.

Zitmeubilair zal een robuuste vorm krijgen met een comfortabel zitvlak van hout. Voor fietsenstallingen worden fietsnietjes gebruikt.

Er zijn een tweetal transformatorhuisjes nodig in de afmetingen van 2,20m x 2,5m x 1,80m, deze zullen functioneel worden ingepast op niet-prominente plekken



HOV halte aan de Mathildelaan

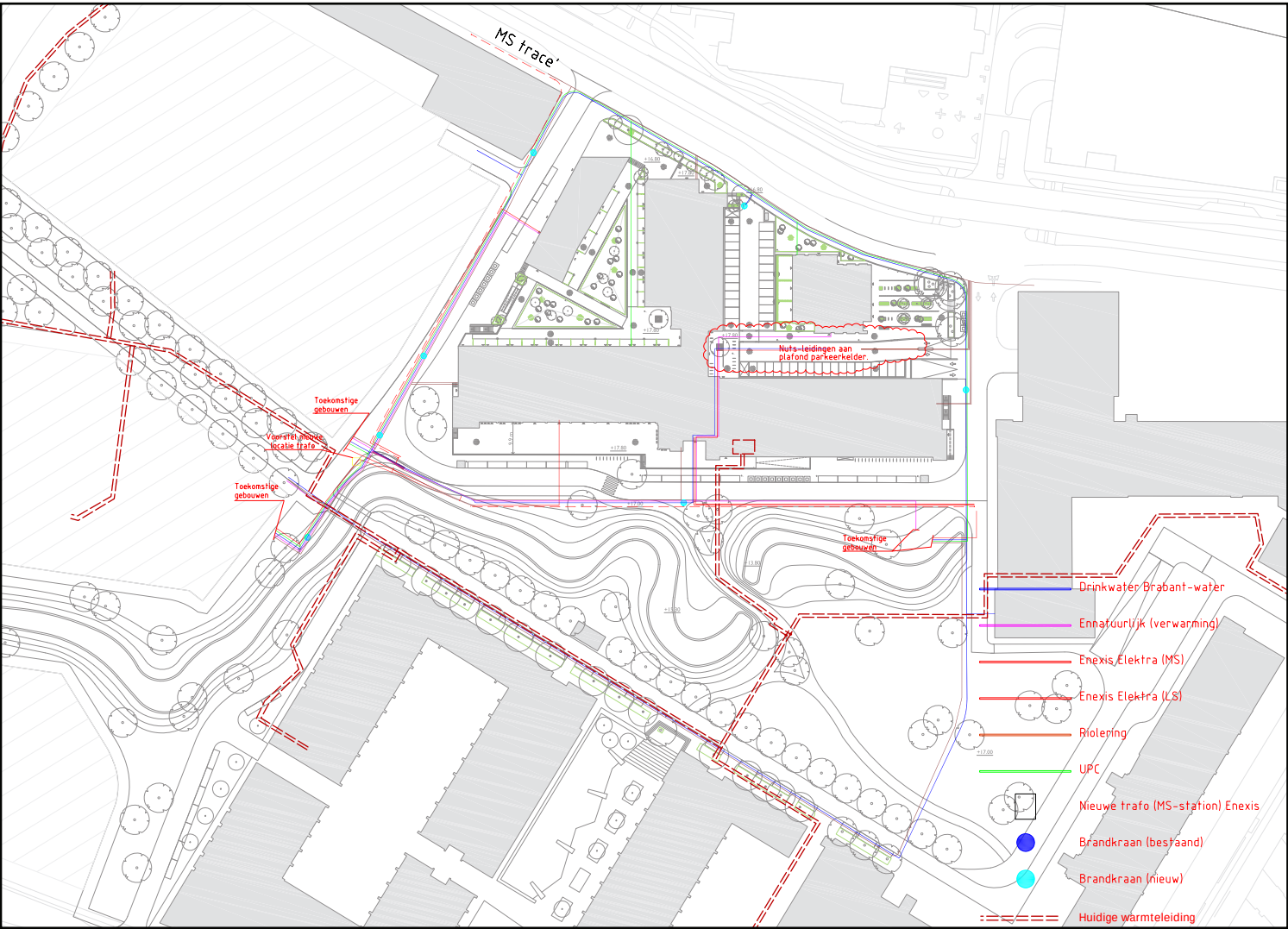
Duurzaam

Duurzame stedenbouw bestaat uit stedenbouw die de tand des tijds kan doorstaan. Een krachtig raamwerk is daarvoor het belangrijkste ingrediënt. Hier zijn het park en de Licht-as die krachtige dragers van het gebied.

Deze groene ruimtes kunnen ook als duurzaam beschouwd worden doordat ze een gezonde omgeving scheppen voor de bewoners uit omliggende gebouwen en voor de gebruikers van het park. Door afvang van fijnstof, het bevorderen van beweging, het produceren van zuurstof en het genereren van een mikroklimaat, zorgt de groene ruimte voor een gezonde omgeving.

Doordat hier een groot aantal woonruimtes aangeboden worden zonder parkeerplaats wordt er voor gezorgd dat mensen gebruik maken van openbaar vervoer of transferia buiten de stad. Ondanks de toename van het aantal woningen wordt de vervuiling door toename van autoverkeer in de stad beperkt.

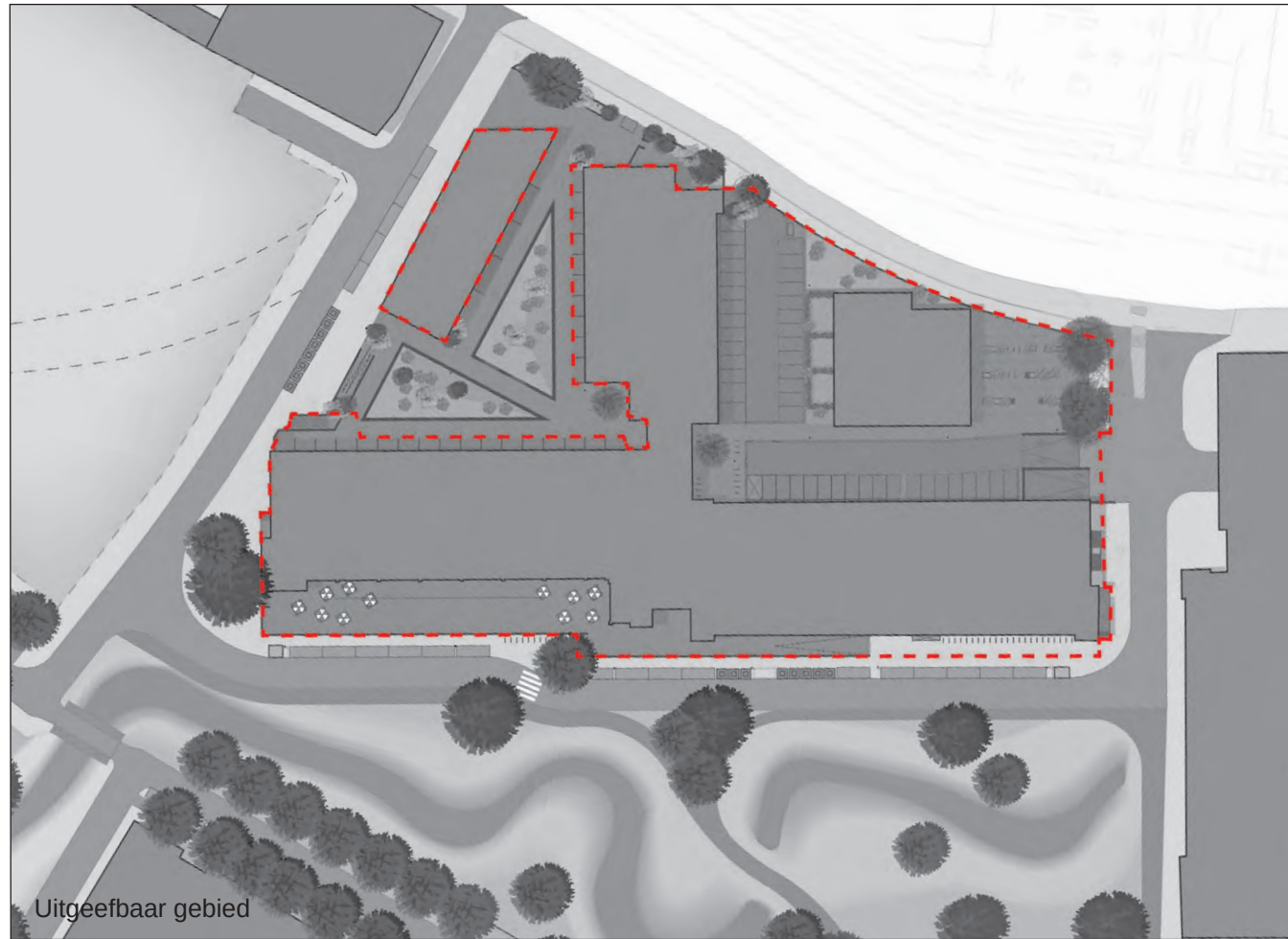
In een duurzame stad wordt ook duurzaam omgegaan met de afwatering van hemelwater. Met de bergingscapaciteit in de Gender wordt ingespeeld op klimaatverandering die zal zorgen voor grotere hoeveelheden regen in kortere periodes. Door bergingscapaciteit aan de stad toe te voegen kunnen te grote hoeveelheden water op de rioleringsstelsels en afwateringskanalen voorkomen worden.



Kaart kabels en leidingen

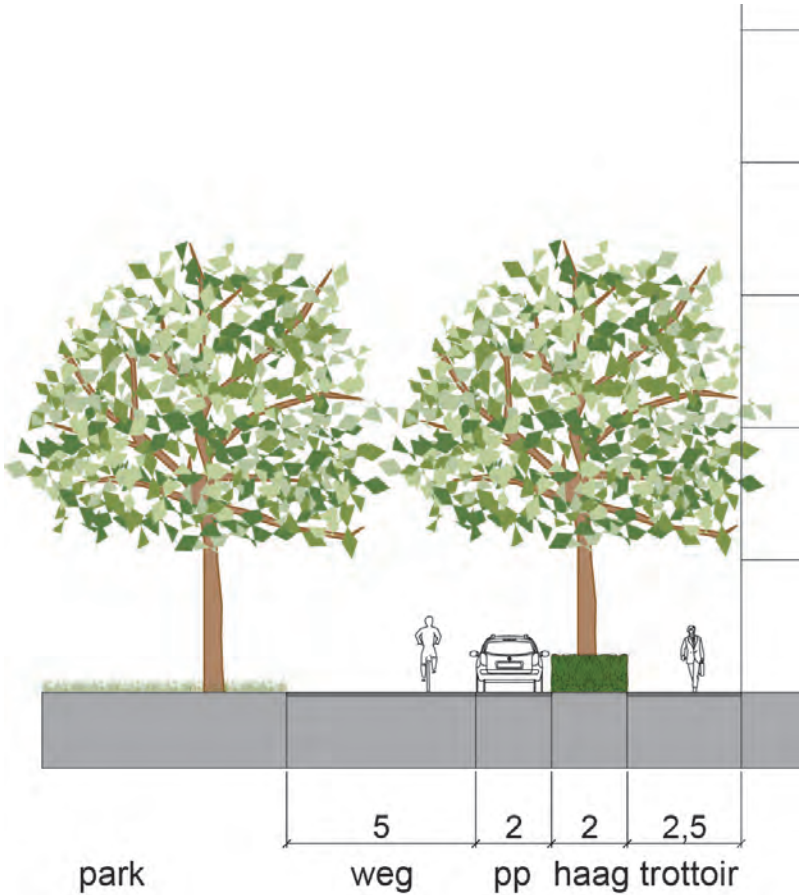
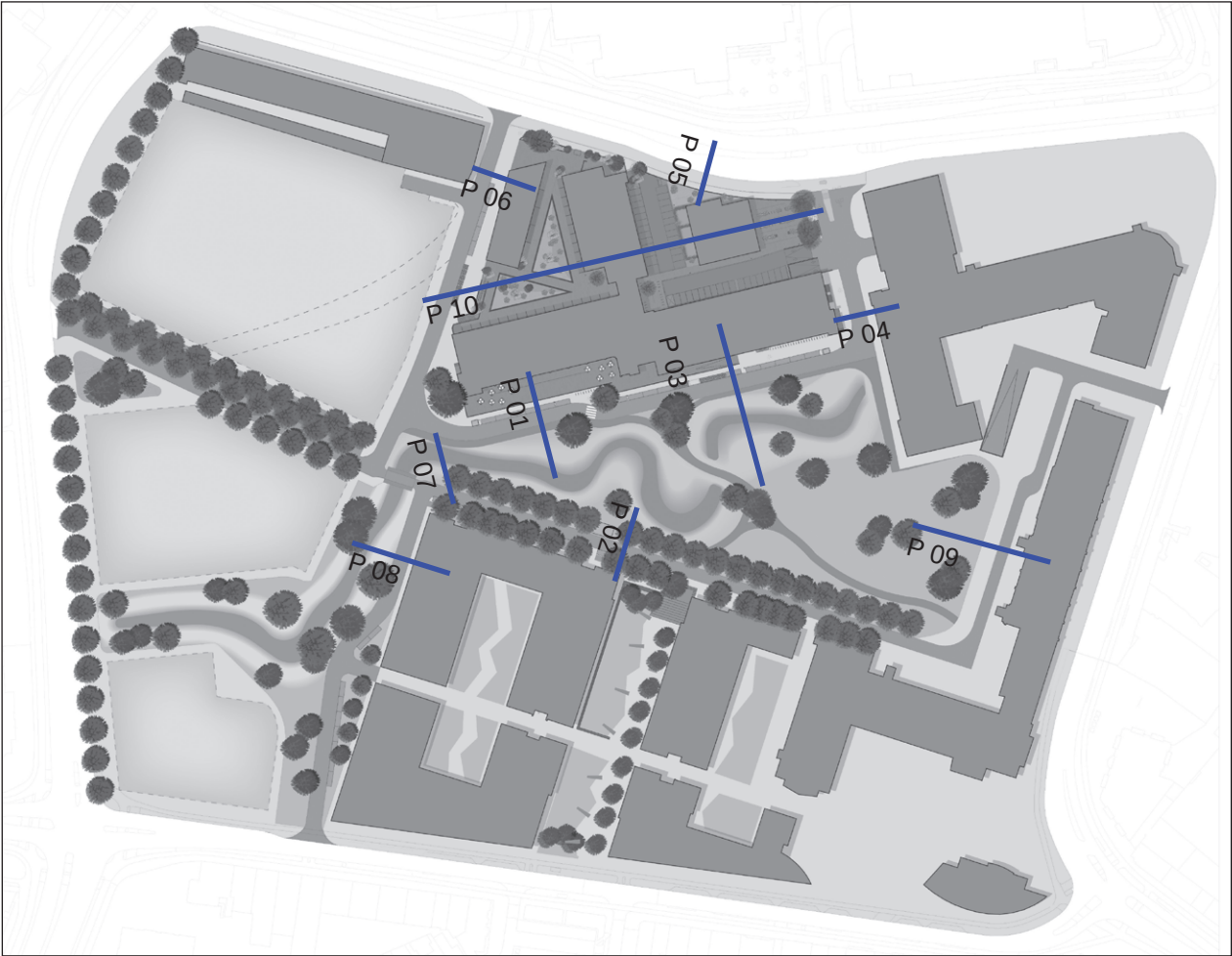
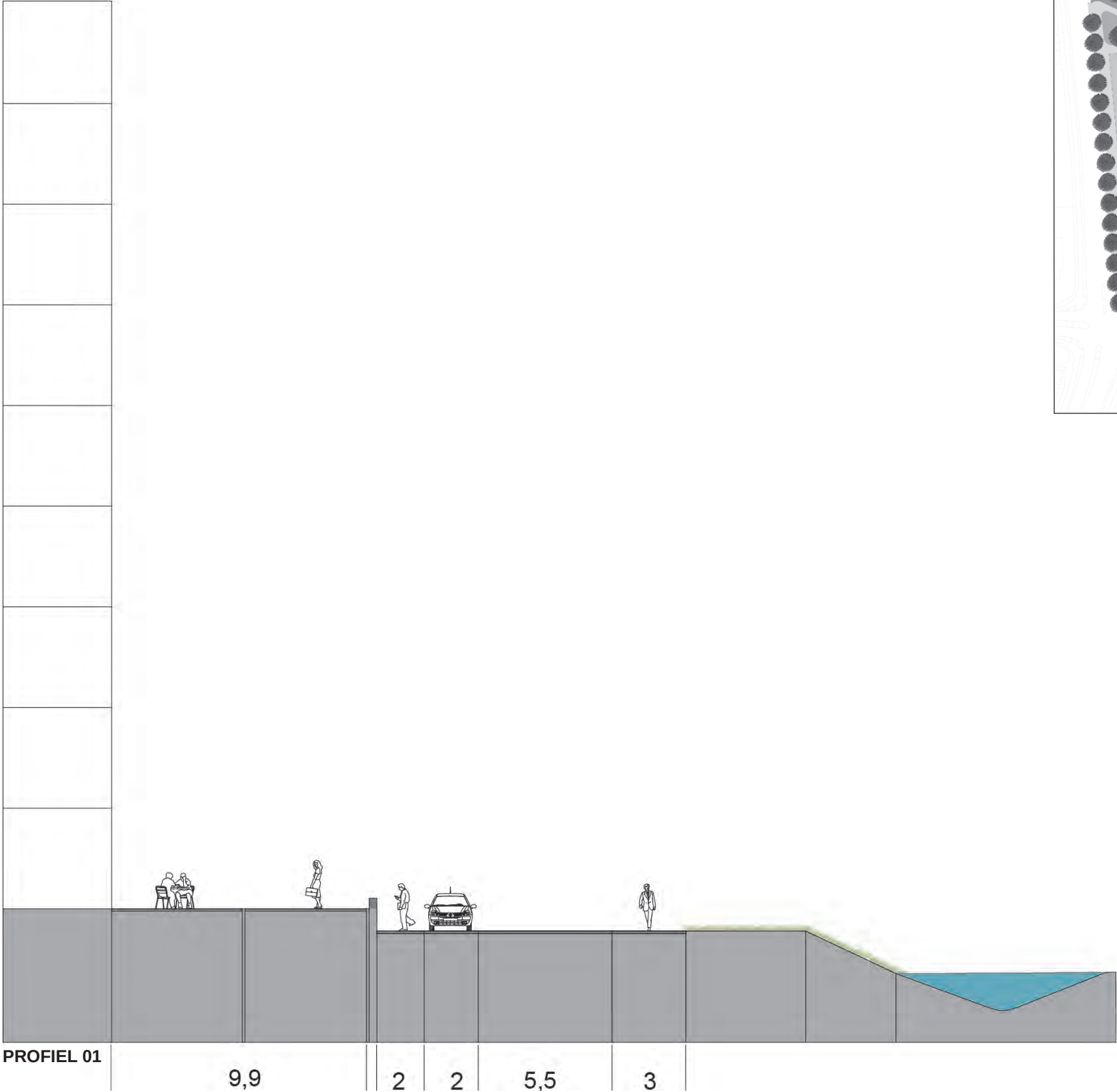
Kabels en leidingen

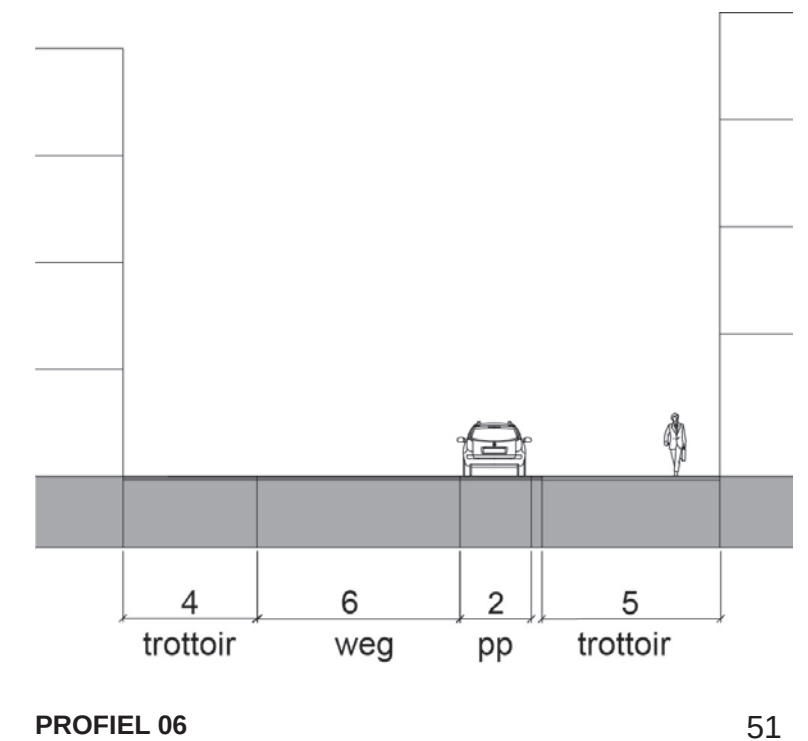
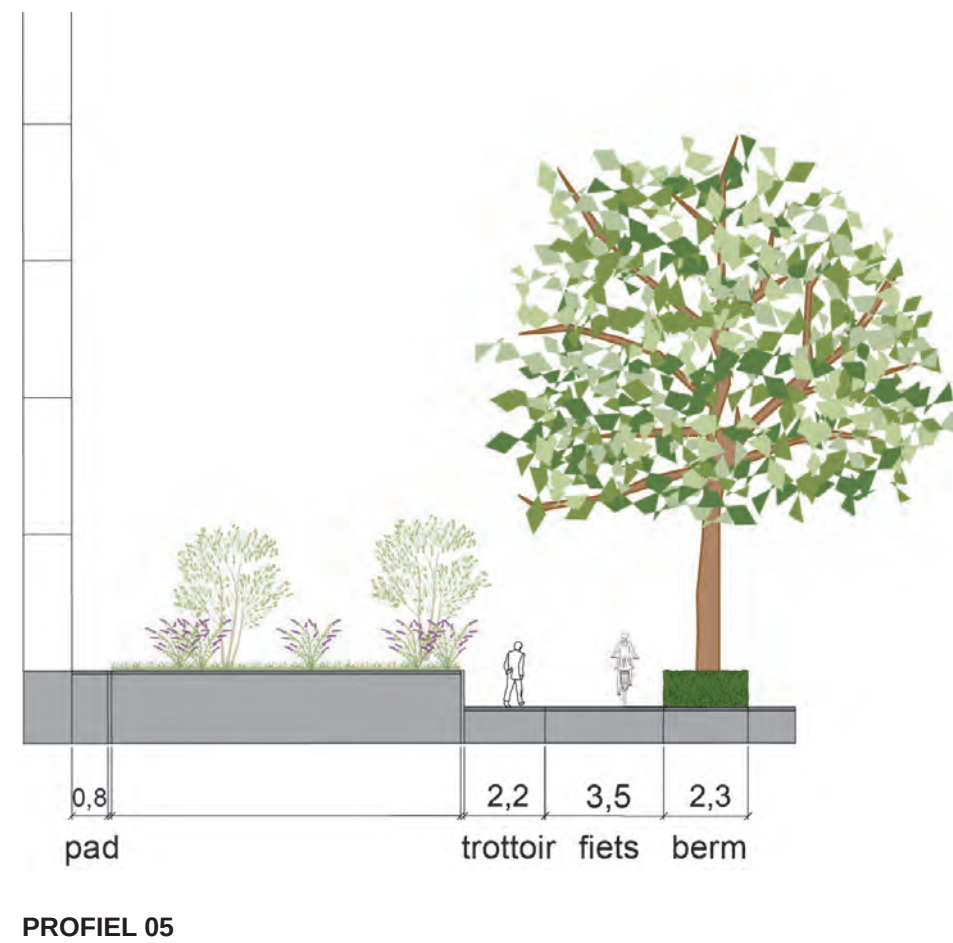
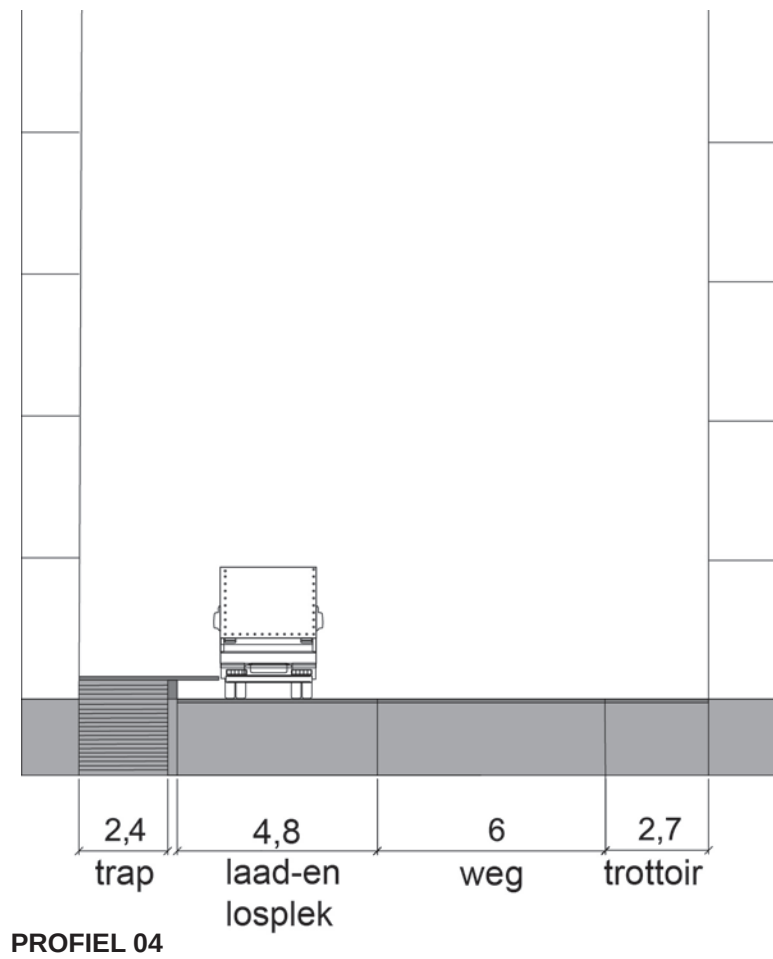
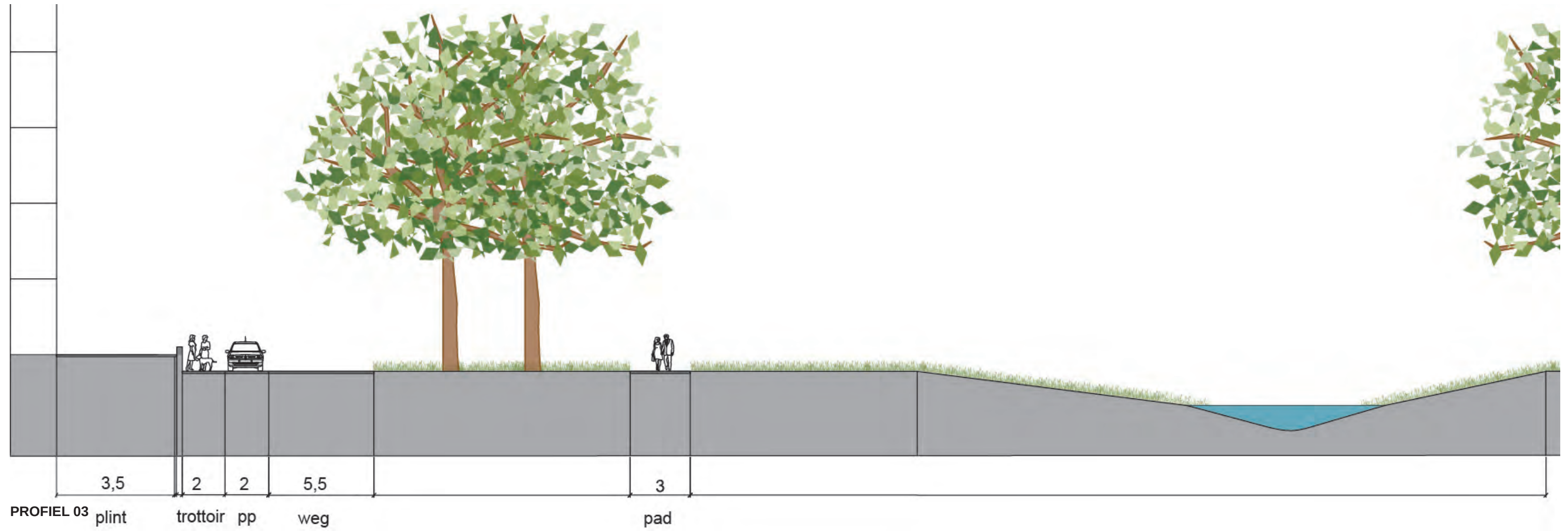
Op de afbeeldingen hiernaast is de toekomstige ligging van de kabels en leidingen weergegeven.

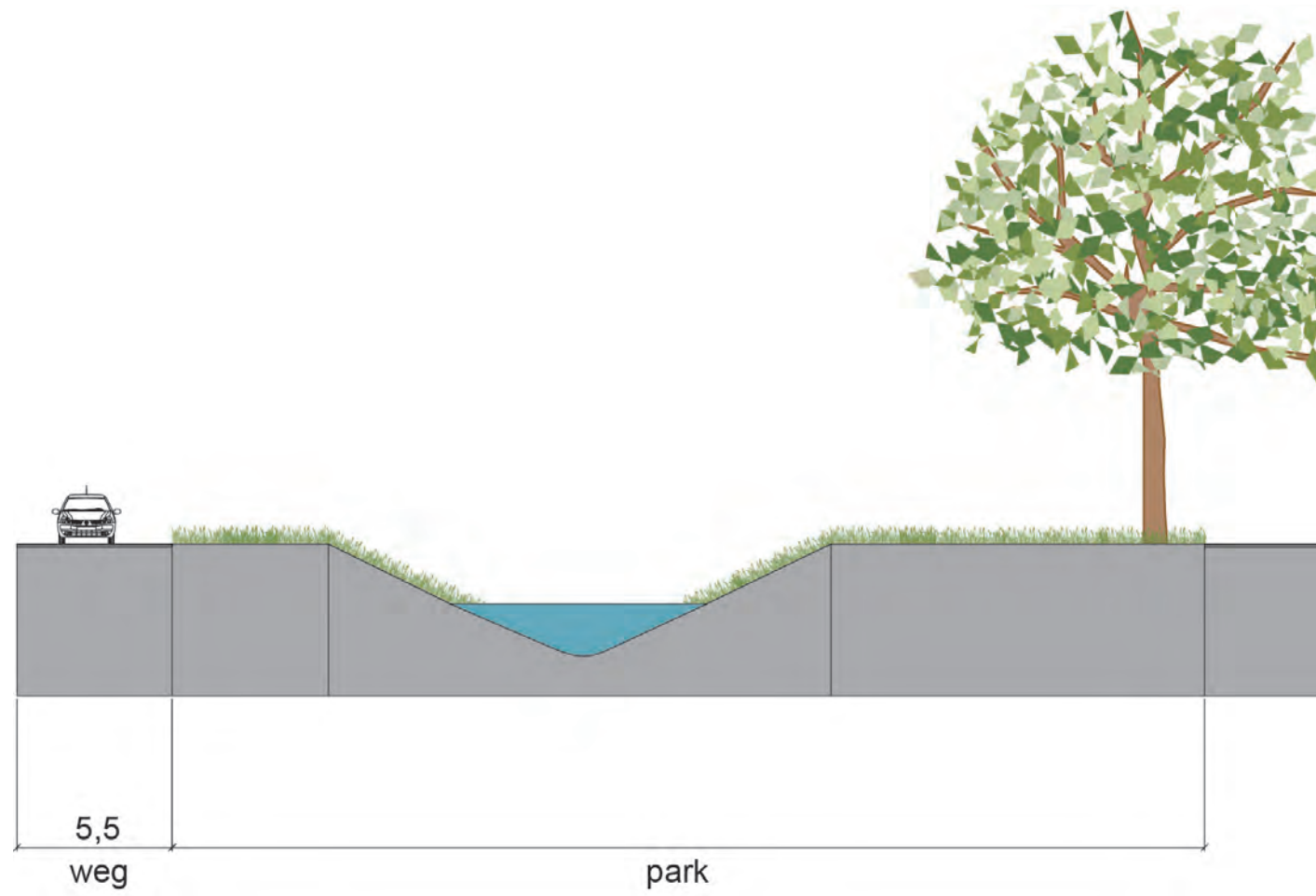


Uitgeefbaar/openbaar

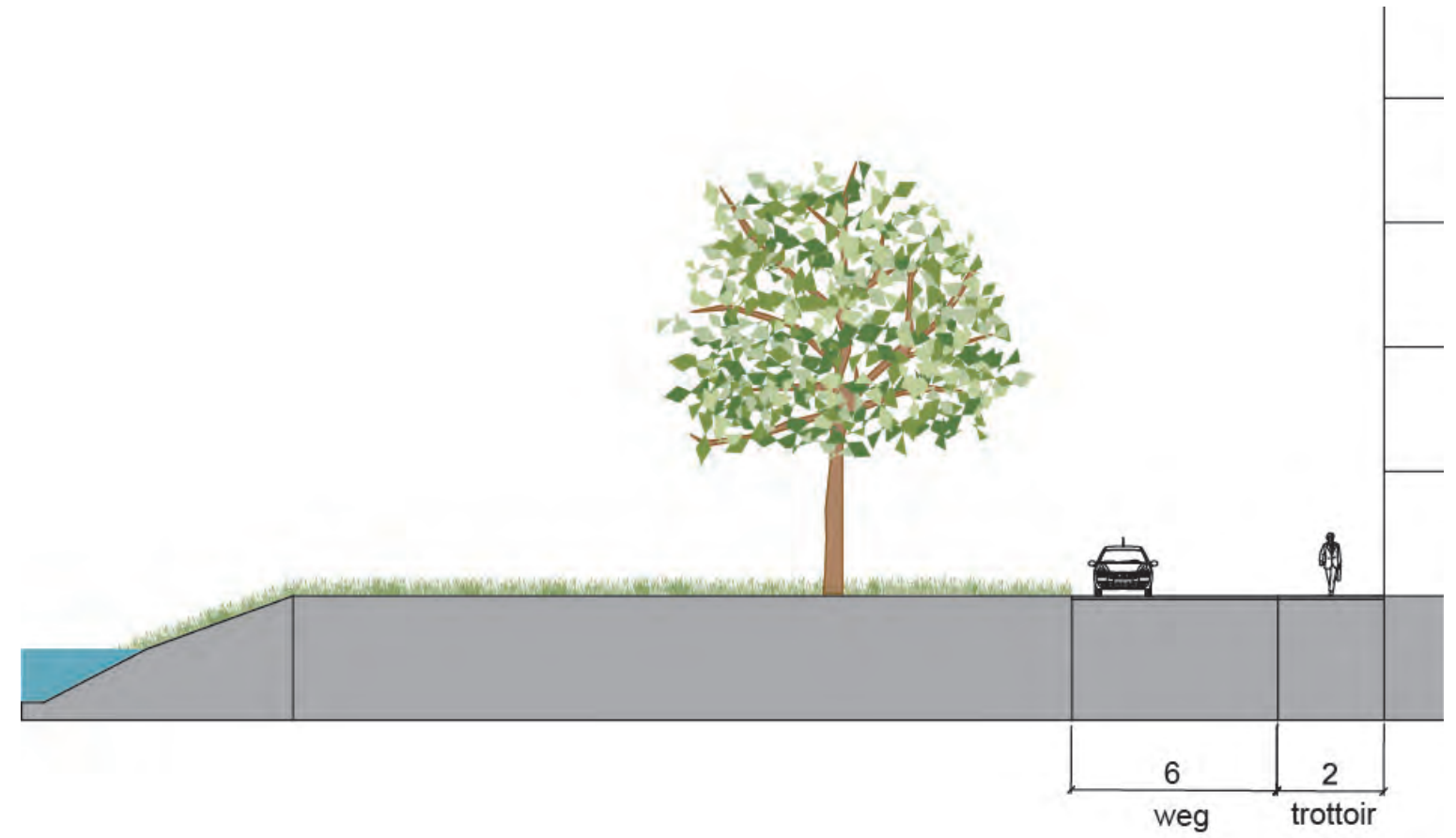
Alle openbare ruimte die in de afbeelding hiernaast buiten de stippellijnen ligt zal na aanleg aan de gemeente overgedragen worden.







PROFIEL 07



PROFIEL 08



PROFIEL 09

