

**Bestemmingsplan
Tongelre buiten de Ring 2005**

Inhoudsopgave

Toelichting	7	
1	Inleiding	8
1.1	Aanleiding	8
1.2	Het plangebied	8
1.3	Voorgaande plannen	8
1.4	Leefmilieuverordening	9
1.5	Leeswijzer	9
2	Beschrijving plangebied	10
2.1	Historisch perspectief	10
2.2	Stedenbouwkundige structuur	11
2.3	De buurten	13
2.4	Projecten	16
3	Uitgangspunten, randvoorwaarden en beleidskader	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Volkshuisvesting	17
3.3	Cultuurhistorische waarden	19
3.4	Verkeer	20
3.5	Groen	23
3.6	Maatschappelijke voorzieningen	24
3.7	Sport en recreatie	25
3.8	Detailhandel	26
3.9	Horeca	27
3.10	Bedrijvigheid	28
3.11	Prostitutie	29
3.12	Kabels, leidingen en straalpaden	29
4	Milieuparagraaf	30
4.1	Inleiding	30
4.2	Leefomgeving en bedrijvigheid	30
4.3	Geluid	31
4.4	Luchtkwaliteit	31
4.5	Externe veiligheid	33
4.6	Bodem	37
5	Waterparagraaf	39
5.1	Inleiding	39
5.2	Gemeentelijk beleid	39
5.3	Beleid waterschap en provincie	40
5.4	Situering plangebied vanuit de waterhuishouding	40
5.5	Beschrijving watersysteem plangebied	41
5.6	Toekomstige situatie van het watersysteem	42
6	Juridische vormgeving	43
6.1	Algemeen	43
6.2	Planmethodiek	43
6.3	Plankaart	43
6.4	Planvoorschriften	43
7	Handhaving	51
7.1	Algemeen	51
7.2	Handhaving voorliggend plan	52
8	Financiële aspecten	53
9	Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
9.1	Overleg ex artikel 10 BRO (1985)	54
9.2	Overig Overleg	57

9.3	Inspraak	59
	Voorschriften	80
Artikel 1	Begripsbepalingen	81
Artikel 2	Wijze van meten	87
Artikel 3	Woondoeleinden	88
Artikel 4	Woonwagenterrein	91
Artikel 5	Garageboxen	93
Artikel 6	Bedrijfsdoeleinden I	94
Artikel 7	Bedrijfsdoeleinden II	96
Artikel 8	Bedrijfsdoeleinden III	98
Artikel 9	Detailhandel	100
Artikel 10	Horecadoeleinden	102
Artikel 11	Maatschappelijke doeleinden	104
Artikel 12	Sportdoeleinden	106
Artikel 13	Recreatieve doeleinden	107
Artikel 14	Centrumdoeleinden	109
Artikel 15	Gemengde doeleinden	111
Artikel 16	Kantoren	113
Artikel 17	Kantoren I	114
Artikel 18	Dienstverlening	115
Artikel 19	Prostitutiebedrijven	117
Artikel 20	Verkeersdoeleinden	118
Artikel 21	Verkeers- en verblijfsdoeleinden	119
Artikel 22	Railverkeersdoeleinden	120
Artikel 23	Verkooppunt van motorbrandstoffen	121
Artikel 24	Nutsdoeleinden	122
Artikel 25	Groenvoorzieningen	123
Artikel 26	Begraafplaats	126
Artikel 27	Bos	127
Artikel 28	Agrarisch gebied	129
Artikel 29	Volkstuinen	130
Artikel 30	Water	131
Artikel 31	Leidingen	132
Artikel 32	Archeologisch verwachtingsgebied	133
Artikel 33	Historisch Groen	135
Artikel 34	Anti-dubbeltelbepaling	136
Artikel 35	Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	137

Artikel 36	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	138
Artikel 37	Overgangsbepalingen	139
Artikel 38	Slotbepaling	140
Bijlagen bij de voorschriften		141
Bijlage 1.	Lijst van bedrijfsactiviteiten	143
Bijlage 2.	Lijst van horecaactiviteiten	147

Colofon

Uitgave

Gemeente Eindhoven
Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer

Datum:

augustus 2007

Bestemmingsplan Tongelre buiten de Ring 2005

- Toelichting
- Voorschriften
- Plankaart (76508_1A_TongelrebdR.dgn, 4 bladen)

Overzicht procedure

Terinzagelegging voorontwerp bestemmingsplan d.d. 05/01/2006 t/m 15/02/2006

Terinzagelegging ontwerp bestemmingsplan d.d. 04/01/2007 t/m 14/02/2007

Vaststelling bestemmingsplan d.d. 04/12/2007, raadsvoorstelnr. 07.R2268.002

Goedkeuring Staten d.d. 00/00/000, nr XXXX

Toelichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Eindhoven heeft besloten om nieuwe bestemmingsplannen op te stellen voor het bestaande stedelijke gebied. Dit besluit is genomen omdat het merendeel van de geldende bestemmingsplannen te globaal van opzet is en niet voldoende rechtszekerheid biedt. Een aantal plannen is ook sterk verouderd. Het grote aantal plannen dat actualisatie behoeft maakt het noodzakelijk daarin een inhaalslag te doen.

Er is tevens besloten om de nieuwe bestemmingsplannen tegelijkertijd te digitaliseren. Digitale bestemmingsplannen zijn beter toegankelijk voor de burgers en de gemeentelijke organisatie en makkelijker uit te wisselen met andere overheden.

Voor de uitvoering van deze inhaalslag en het digitaliseren van bestemmingsplannen is een gemeentelijke taskforce actualisatie bestemmingsplannen geformeerd. Het is de taak van de taskforce om in 2008 alle bestemmingsplannen voor het stedelijke gebied geactualiseerd te hebben. Bij deze inhaalslag gaat het om het conserveren en beheren van de bestaande situatie. Vastgesteld beleid wordt doorvertaald en ontwikkelingen waarover planvorming en besluitvorming hebben plaatsgevonden, worden meegenomen. De bestemmingsplannen worden volgens één heldere systematiek vormgegeven en toegankelijk gemaakt (uitgaande van de Nirov standaardaanbevelingen voor de kaarten en de voorschriften van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan "Op de digitale leest"). Hierdoor ontstaat er meer rechtszekerheid voor burgers en bedrijven.

Thans wordt in het kader van het actualisatieproject het plangebied Tongelre buiten de Ring ter hand genomen. Dit bestemmingsplan "Tongelre buiten de Ring 2005" bestaat uit een plank kaart (4 bladen) en voorschriften met bijbehorende bijlagen waaraan een toelichting is toegevoegd. Naast de versie op papier is er op internet tevens een digitale versie van het bestemmingsplan beschikbaar.

1.2 Het plangebied

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is gelegen in het oostelijke deel van het stedelijk gebied van Eindhoven. Het plangebied wordt aan de westkant begrensd door de Jeroen Boschlaan en de Insulindelaan, aan de noordkant door het gebied ten westen van de Sumatralaan, het gebied ten noorden van een gedeelte van de Van Oldenbarneveltlaan, het Aalbersepad, de Oude Muschbergweg en het gebied ten noorden van een gedeelte van de Eisenhowerlaan. Aan de noordoostkant wordt het plangebied begrensd door het buitengebied ter hoogte van de 150 kv hoogspanningsleiding en aan de zuidoostkant de Collseweg, de Heerbaan en de Doornakkersweg. Aan de zuidkant wordt het plangebied begrensd door het gebied ten oosten van de Jozef Israëlslaan en het gebied ten zuiden van de Quinten Matsijslaan en de Ruysdaelbaan. Het plangebied omvat de woonbuurten/woonwijken Doornakkers, 't Hofke, Geestenbergh/Muschberg, De Karpen en Koudenhoven.

Het plangebied wordt omgeven door de plangebieden van de (in procedure/in voorbereiding zijnde) bestemmingsplannen Tongelre binnen de Ring 2006, Buitengebied, Oude Gracht 1998, Tongelrese Akkers, Centrum Doornakkers en het bestemmingsplan Poeijers B.

1.3 Voorgaande plannen

Het nieuwe bestemmingsplan Tongelre buiten de Ring 2005 vervangt de volgende bestemmingsplannen geheel:

- Tongelre buiten de ring vastgesteld door de gemeenteraad op 1 februari 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 22 juni 1999;
- 't Wasven B vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 1981 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 5 oktober 1982;
- XXV 't Hofke vastgesteld door de gemeenteraad op 16 juni 1997 en goedgekeurd door

- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 22 december 1997;
- 't Busselke vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 4 oktober 1994;
- gedeeltelijke herziening planvoorschriften 't Busselke vastgesteld door de gemeenteraad op 12 oktober 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 6 april 1999.

De volgende bestemmingsplannen worden slechts gedeeltelijk door het bestemmingsplan Tongelre buiten de Ring 2005 vervangen:

- Prostitutiebedrijven vastgesteld door de gemeenteraad op 12 maart 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 23 oktober 2001;
- II Verspreide Woonwagenlocaties vastgesteld door de gemeenteraad op 7 februari 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 28 april 2000.

Het bedrijventerrein tussen de Kanaaldijk en de Quinten Matsijslaan en Ruijsdaelbaan valt niet binnen het plangebied. Voor het overige gedeelte van het gebied van Tongelre buiten de Ring dat niet is opgenomen in het bestemmingsplan Tongelre buiten de Ring 2005 worden nieuwe bestemmingsplannen ontwikkeld. Het bestemmingsplan Buitengebied is in procedure gebracht voor onder meer het gebied Tongelre buiten de Ring dat niet tot het stedelijk gebied behoort. Voor het nieuwe uitleggebied aan de oostkant van het stadsdeel Tongelre, ter plaatse van het voormalige Burgemeester van Engeland Sportpark e.o., zijn de nieuwe bestemmingsplannen Centrum Doornakkers en Tongelrese Akkers in voorbereiding c.q. in procedure gebracht. Laatsgenoemde bestemmingsplan beoogt een planologische regeling te scheppen om circa 900 overwegend grondgebonden/eengezinswoningen te kunnen realiseren alsmede op twee locaties sportvelden te kunnen aanleggen ter vervanging van het eerdergenoemde gemeentelijke sportpark.

1.4 Leefmilieuverordening

Voor het onderhavige plangebied geldt sinds 5 augustus 2004 de Algemene Leefmilieuverordening Eindhoven 2003 die op 19 april 2004 door de gemeenteraad is vastgesteld en bij besluit van 7 juli 2004 door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd. Het doel van deze verordening is het voorkomen van achteruitgang van de woon- en werkomstandigheden in het gebied of het uiterlijke aanzien van het gebied. Deze verordening moet worden gezien als een overbruggingsmaatregel voorafgaande aan de eerdergenoemde actualisatie van de bestemmingsplannen voor het stedelijke gebied van Eindhoven. De leefmilieuverordening geldt voor ten hoogste vijf jaar. De leefmilieuverordening, voorzover van toepassing op het onderhavige plangebied, vervalt zodra het voorliggende bestemmingsplan in werking is getreden.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen.

Na deze inleiding volgt Paragraaf 2 met de beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied (inclusief de nog uit te voeren projecten waarover de planvorming en de besluitvorming heeft plaatsgevonden). Paragraaf 3 bevat de uitgangspunten bij de randvoorwaarden voor en het beleidskader voor de opstelling van het voorliggende bestemmingsplan. Paragraaf 4 geeft inzicht in de milieu-aspecten. Paragraaf 5 bevat de waterparagraaf. De juridische vormgeving van het bestemmingsplan is neergelegd in paragraaf 6. In paragraaf 7 wordt aandacht besteed aan de handhaving van het bestemmingsplan. De financiële uitvoerbaarheid is neergelegd in paragraaf 8. Paragraaf 9 gaat ten slotte in op de gevolgde procedure inclusief de maatschappelijke uitvoerbaarheid (met name de resultaten van het gevoerde overleg en de inspraak).

2 Beschrijving plangebied

2.1 Historisch perspectief

Tongelre was vroeger een overwegend agrarisch gebied. Dit is goed te zien aan de bewaard gebleven karakteristieke boerderijen aan de Doolstraat, de Loostraat, 't Hofke en de Urkhovenseweg.



Historisch was Tongelre minder verbonden met Eindhoven dan de andere gemeenten die in 1920 bij Eindhoven werden gevoegd. Het behoorde voor de 19e eeuw tot het kwartier van Peelland en had niet dezelfde heerlijkheidsrelaties met de Prins van Oranje.

De dorpskern werd gevormd door 't Hofke, nog steeds herkenbaar aan o.a. de St. Martinuskerk en het oude raadhuis. Vanaf 't Hofke waaierden verbindingswegen uit naar Woensel, Nuenen, Geldrop en Stratum. De verbinding met Eindhoven liep vroeger via Stratum en Klein Tongelre. In 1872 werd de huidige Tongelresestraat vanaf de Geldropseweg aangelegd, die ter hoogte van de Kievitlaan aansloot op het oude tracé.

In de tweede helft van de 19e eeuw, ontstond aan de oostzijde van het centrumgebied van Eindhoven een concentratie van industrie, voornamelijk in het gebied rond het havenhoofd en de Tongelresestraat dat toen nog tot de gemeente Stratum behoorde.. Deze industrialisatie werd mogelijk gemaakt door de aanleg van het Eindhovens Kanaal in 1846 en de spoorlijnen naar Venlo in 1866 en naar Weerts in 1913. Door de industrialisatie ontstond er ook meer woonbebouwing in deze omgeving, hoewel de uitbreiding in Tongelre beperkt bleef en pas tot ontwikkeling kwam nadat fabrikanten zich gingen vestigen aan de Parklaan, wat het begin vormde van villapark Tongelre.

Het Uitbreidingsplan voor Groot Eindhoven van Cuypers en Kookken uit 1918 voorzag in een Ringweg en nieuwe wijken tussen de radialen, maar ook na de annexatie met Eindhoven in 1920 bleef de stadsuitbreiding in Tongelre vooral beperkt tot het gebied binnen de huidige Ring. Een voorbeeld van de sociale woningbouw uit de twintiger jaren is het gebied Lakerlopen.

Een uitbreidingsplan van de stedenbouwkundige De Casseres verscheen in 1930, waarvan het plan de Doornakker nog vóór 1940 werd gerealiseerd. Verder bestond de woningbouw in de dertiger jaren vooral uit middenstandswoningen. Een belangrijk project uit deze periode was de aanleg van het zwembad De Ijzeren Man in 1929.

Na de Tweede Wereldoorlog ontstaat er in het kader van de wederopbouw wederom een bouwhausse. Bijzonder daarbij zijn de zogenaamde 'zelfbouwwoningen' nabij de Melkweg. Philips bouwt Oostenrijkse woningen in de Generaal Bothastraat en omgeving en een Zweeds dorp bij de Javalaan (inmiddels verdwenen) en er worden noodwoningen gerealiseerd aan de Rustenburgstraat.

In de jaren 60 is men gestart met het bebouwen van het gebied Muschberg/Geestenberg. Hierdoor zijn Eindhoven en Tongelre niet alleen bestuurlijk maar ook fysiek met elkaar verbonden. Het historisch wegenpatroon werd daarbij doorbroken. In dezelfde tijd doorsneed een nieuwe weg naar Helmond het gebied.

Momenteel zijn er vergaande plannen om Tongelre in zuidoostelijke richting uit te breiden met ca. 900 woningen (project Tongelresche Akkers).

2.2 Stedenbouwkundige structuur

Opbouw

Tongelre is een van de vijf lobben die rond het centrum van Eindhoven zijn ontwikkeld. Deze lobben zijn te vergelijken met een bloem waarvan de blaadjes (de lobben) rondom het hart zijn geformeerd. De scheiding tussen de lobben is duidelijk waarneembaar en worden gevormd door groengebieden of bedrijfsterreinen. Voor Tongelre wordt de scheiding tussen de lobben gevormd door de westelijk en oostelijk gelegen groengebieden die vanuit het buitengebied lopen tot aan de Ring.

De hoofdstructuur van Tongelre buiten de Ring wordt bepaald door de Tongelresestraat als oude radiaal met aan weerszijden de woonbuurten en enige latere radiale toevoegingen zoals de Eisenhowerlaan en het Eindhovens Kanaal. Verder werken de spoorlijnen Eindhoven-Helmond en Eindhoven-Roermond als sterk scheidende (radiale) elementen. Oostelijk van het gebied markeren de hoogspanningsleidingen de overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied. Een opmerkelijk gegeven in de structuur van Eindhoven, maar in het bijzonder voor Tongelre buiten de Ring, vormen de Karpendonkse plas met het daaromheen gelegen park en de Ijzeren Man.



Meergezinswoningen in de vlinderbuurt in de wijk 't Hofke

De eerste complexmatige woningbouw werd voor de Tweede Wereldoorlog gerealiseerd in de omgeving van de Poeijersstraat. Na de oorlog werd dit plan afgerond en voortgezet met De Doornakker. Vanaf het begin van de zeventiger jaren werden woningen gebouwd in 't Hofke (de oude kern van de voormalige gemeente Tongelre), Herzenbroeken en de Karpen. Koudenhoven dateert geheel uit de tachtiger jaren. Vooral de Karpen, maar ook Koudenhoven vallen op door hun ruime villa-bebouwing.

Groen en water

Het stadsdeel Tongelre ligt voor een groot deel ingebed in het groen. Ook de woonbuurten hebben op enkele uitzonderingen na een groen karakter. Met 92 hectare ligt 15 % van de plantsoenen van de gemeente Eindhoven in Tongelre.

Hieruit blijkt wel dat de groenstructuur van het stadsdeel een wezenlijk element is dat wordt bepaald door groene zones, groene aders en solitaire groenelementen. Zij bepalen voor een belangrijk deel de kwaliteit van het woongebied. De groene aders die door het gebied lopen geven een sterke groenimpressie en leggen een ruimtelijke relatie tussen de groene zones en andere groengebieden.



Uitzicht op de Karpendonkse Plas

Deze groenstructuur wordt aangevuld met solitaire groenelementen zoals groenpleinen en kleine buurtparkjes. Het is van belang dat deze ruimtelijke samenhang van de verschillende groengebieden behouden blijft. Verstoring door het bebouwen van de groenelementen tast ook de stedenbouwkundige opzet van het plangebied aan.

Ten noorden van Tongelre ligt het natuur- en wandelgebied Wandelpark Eckart, ook wel aangeduid als De Bogten. Westelijk van Wandelpark Eckart liggen de Karpendonkse Plas met omringend park en een kleinere plas de IJzeren Man. Beide plassen zijn voormalige zandwinplassen voor de aanleg van het spoor en het emplacement en hebben inmiddels een recreatieve functie.

Karakteristieke en historische groengebieden zijn Het Wasven en het Beukenlaantje. Het Wasven maakt deel uit van het voormalige kasteelpark. Het Beukenlaantje is het laatst overgebleven deel van de oprijlaan naar het kasteel.

Het gebied de Loovelden, gesitueerd tussen de Wolvendijk, de Loostraat en de Dommel is een karakteristiek agrarisch gebied. Vermeldenswaard voor het stadsdeel Tongelre zijn de groendomeinen die buiten het plangebied zijn gesitueerd, t.w. De Varkensputten, De Zeggen en de Urkhovense Akker.

In het gebied Muschberg/Geestenberg ligt, nabij 't Karregat, een parkachtige omgeving die wordt aangeduid als de Groene Long.

Wat betreft de groenvoorzieningen in de buurten is er sprake van een onevenwichtige verdeling. Er zijn buurten met een prachtige groene uitstraling, veel bomen, parkachtige omgevingen, buitengebieden nabij de woonomgeving, e.d. Maar er zijn ook buurten die groenarm zijn zoals delen van Doornakkers, 't Busselke (onderdeel van Geestenberg/ Muschberg) en de omgeving van 't Hofke.

Verkeer

De rondweg, de Tongelresestraat en de Eisenhowerlaan zijn de belangrijkste aan- en afvoerwegen van het stadsdeel Tongelre. De wegenstructuur is echter zodanig verouderd dat er in toenemende mate problemen ervaren worden met de doorstroming van het verkeer in en tussen de buurten. Buurtontsluitingswegen worden momenteel als sluiptwegen gebruikt terwijl ze daar niet op ingericht zijn. Daarnaast wordt Tongelre doorkruist door spoorlijnen die geen

functie hebben voor het stadsdeel. De spoorwegovergangen zorgen voor een extra belemmering voor de doorstroming van het verkeer. Opstoppingen worden versterkt door op de weg stilstaande vrachtauto's. De bij elkaar opgetelde verkeersproblemen zorgen ervoor dat de bereikbaarheid van Tongelre een groot knelpunt is. Zonder een fundamentele aanpak zal geen verandering in deze situatie komen. De verkeerssituatie en de bereikbaarheid hebben een directe relatie met de onder druk staande leefbaarheid in de buurten van Tongelre. Bijna elke buurt heeft dit moment wel een probleem op verkeersgebied. Er wordt op verschillende vlakken gewerkt aan het oplossen van de problemen maar niet altijd met het gewenste resultaat. Ook bewonersorganisaties in Tongelre ontwikkelen zelf alternatieve ideeën om de verkeersproblematiek aan te pakken.

2.3 De buurten



Geestenberg/ Muschberg (323)

De buurt die ingeklemd ligt tussen twee spoorlijnen en een mix heeft van woningen en bedrijvigheid, bestaat uit een kleine 2000 woningen waarvan het merendeel is gebouwd na 1970. Het westelijk deel van de wijk, Muschberg, heeft een diversiteit aan woonmilieu terwijl het oostelijk deel, Geestenberg, is ontwikkeld als een stedenbouwkundige eenheid waarbij het gemeenschappelijk karakter een belangrijk uitgangspunt is geweest. Met name de laagbouw in Geestenberg kreeg het predikaat 'experimenteel' toegekend door de variatiemogelijkheden van de woningen binnen het kader van de gesubsidieerde woningbouw. Veel experimenteler nog was de opzet van het multifunctionele centrum 't Karregat waar alle ruimtes, zoals de school, de winkel, de bibliotheek, het café enz., met elkaar in open verbinding stonden. Het was de ultieme vertaling van de maatschappelijke ambitie van ontklontering, integratie en ontmoeting. Dit concept werd een aantal jaren na de opening al weer ten grave gedragen en als mislukt beschouwd wegens de vele overlast, waarna het gebouw door de vele verbouwingen volledig dichtslabde.



't Karregat.

Kenmerkend voor de buurt is het teruglopend aantal voorzieningen. Dit geldt met name voor het winkelcentrum 't Karregat als centrum van de buurt. Naast winkels zijn hier ook een aantal sociaal-maatschappelijke instellingen gehuisvest. Van het open karakter van 't Karregat, dat aansluit bij de stedenbouwkundige visie van Geestenberg, is door uitbreidingen niet veel meer over. Steeds meer commerciële- en dienstverlenende voorzieningen trekken weg uit 't Karregat. De gemeente heeft, om teloorgang van het winkelcentrum tegen te gaan, vanuit het economisch perspectief een onderzoek gestart naar de revitaliseringmogelijkheden van 't Karregat. Inmiddels (jan. 2005) is door het College van Burgemeester en Wethouders een besluit genomen waarin uitgegaan wordt van een integrale benadering van 't Karregat en omgeving. Ook staat de Groene Long in de omgeving van 't Karregat op de nominatie om gerenoveerd te worden.

Naast de bestaande winkelcentra de Haagdijk en 't Karregat wordt er, als onderdeel van de nieuwbouwwijk Tongelresche Akkers (niet in dit bestemmingsplan opgenomen), een derde winkelcluster in Tongelre ontwikkeld. In de detailhandelnota zien totaalvisie voor een samenhangend winkelaanbod in Tongelre ontwikkeld.

In de nieuwe wijk Tongelresche Akkers worden 900 woningen gerealiseerd. In het te ontwikkelen gebied dat de wijk Tongelrese Akkers met het zorgcentrum aan de Molijnstraat verbindt (Centrum Doornakkers) zal onder meer een buurtcentrum met sociaal, maatschappelijke en commerciële voorzieningen gebouwd gaan worden.

't Hofke (325)

De buurt ligt ingeklemd tussen de spoorlijn Eindhoven-Helmond en de Eisenhowerlaan en heeft een gedifferentieerde opbouw zowel in stedenbouwkundige zin als in bebouwingstypologische zin. Van de circa 1500 woningen zijn 150 woningen vooroorlogs. Circa 2/3 deel van de naoorlogse woningen is in de periode 1970-1979 gebouwd. De meest recent gebouwde woonbuurten liggen in het oostelijk deel van 't Hofke. In het noordelijk deel, tegen de Eisenhowerlaan aan, treffen we zowel meergezinswoningen als hoogwaardige vrije sectorbouw aan.

Min of meer in het hart van de buurt ligt het oude centrum van het voormalige dorp Tongelre. De historische structuur is nog goed waar te nemen en wordt met name gevormd door de Tongelrese straat 't Hofke en de Wolfendijk die deel uitmaken van een historische verbindingsroute tussen Eindhoven en Nueneen. Hier staan ook de meest in het oog springende bebouwing zoals het Oude Raadhuis en een aantal monumentale boerderijen.

In het westen van de buurt ligt het landelijk ogende gebied het Wasven. Onderdeel van het Wasven is de oude kasteeloprijlaan, beter bekend onder de naam Beukenlaantje. Voorts ligt in het Wasven de enige school voor het voortgezet onderwijs in Tongelre, het Lorentz-Casimirlyceum.

Qua winkelvoorzieningen is de wijk in belangrijke mate aangewezen op de supermarkt aan de Pagelaan.



Winkelvoorzieningen Pagelaan

De buurt is van oudsher een doorgangsgebied en dat is het nog steeds. Het verkeer is dan ook het grootste probleem in 't Hofke. De verkeersintensiteit is hoog, er wordt hard gereden, er is sluipverkeer en geluidsoverlast (Tongelrese straat, Koudenhovenseweg-Zuid, Wolvendijk, Loostraat en de Eisenhowerlaan). Voorts is er veel parkeeroverlast en zijn er onoverzichtelijke verkeers- en oversteeksituaties en leiden de spoorwegovergangen tot verkeersopstoppingen. Ook is er gebrek aan veilige fietspaden.

Doornakkers (-West 321, -Oost 322)

De buurt Doornakker wordt door het tracé Rogier van de Weydenstraat-President Steynstraat-Generaal Bothastraat in twee nagenoeg gelijken delen verdeeld: Doornakkers-West en Doornakkers-Oost. Beide buurten zijn door de gemeente aangewezen als Impulsgebied in verband met de relatief hoge werkloosheid, gebrek aan sociale samenhang, hoog percentage allochtonen, toenemende vergrijzing, etc.

Een groot deel van de woningen in Doornakkers-West is gebouwd voor 1945. Vervolgens is in de periode 1945-1969 de buurt verder uitgebreid en is het grootste deel van Doornakkers-Oost gebouwd.

Doornakkers-West kent een gevarieerde opbouw terwijl Doornakkers-Oost een meer eenzijdige opbouw heeft waarbij het accent ligt op goedkope huurwoningen.

Wat opvalt binnen Doornakkers zijn de speciale woonvoorzieningen voor ouderen, de begraafplaats, het sportpark en het woonwagenkamp.

De Karpen (326)

De Karpen is een hoogwaardige villapark met bijna uitsluitend koopwoningen die zijn gebouwd na 1970. De kleine 200 woningen worden voornamelijk bewoond door bewoners in gezinsverband. Naast relatief gezien veel gezinnen met jonge kinderen is er ook sprake van vergrijzing.

De Karpen heeft een zeer groene omgeving met beeldbepalende elementen zoals de Karpendonkse Plas en het Zwembad de Ijzeren Man. De omgeving wordt vaak gebruikt voor recreatie en ontspanning en er worden buurtoverschrijdende activiteiten georganiseerd.

Een probleem in de buurt is de hoge verkeersintensiteit. Er wordt hard gereden, er is sluipverkeer en verkeersoverlast in met name de Van Oldenbarneveltlaan, Eisenhowerlaan en Javalaan. Het aantal verkeersongevallen is relatief groot in de Eisenhowerlaan en Insulindeplein.

Koudenhoven (327)

Koudenhoven is een aantrekkelijke villawijk aan de rand van het Eckartse Bos die bestaat uit eengezinswoningen in de koopsector. Het merendeel van de woningen is gebouwd na 1970. De aantrekkelijkheid van de wijk ligt vooral besloten in de ruime en groene stedenbouwkundige opzet en de aangelegde geluidswal die het verkeerslawaai van de Eisenhowerlaan aanzienlijk heeft teruggebracht.

De verkeersoverlast blijft echter nog aanzienlijk voor met name de Van Oldenbarneveltlaan en in mindere mate de Eisenhowerlaan, met name het sluipverkeer en de onoverzichtelijke verkeers- en oversteeksituaties van genoemde lanen.

2.4 Projecten

In het gebied van het stadsdeel Tongelre dat is gelegen buiten de Ring ligt een aantal projecten op stapel die echter niet voldoende concreet zijn dan wel nog niet zijn onderworpen aan bestuurlijke besluitvorming om thans te kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan Tongelre buiten de Ring 2005. Dit betreft onder meer de projecten herinrichting openbare ruimte groendomein Wasven, Stadspark de Karpen, gebied omg. Jeroen Boschlaan/Tongelresestraat en het project herontwikkeling binnenterrein 't Hofke en de locatie Generaal Bothastraat hoek Rustenburgstraat (prijsvraaglocatie).

De volgende bouwprojecten zijn als nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied ingepast:

- Groenstraat/Kalverstraat: plan voor het realiseren van een kantoor met wonen op de verdieping.
- Accumulatorstraat 3; plan voor de bouw van wooneenheden boven een bestaande bedrijfsgebouw.
- Merckthoef/Tongelresestraat: plan voor de bouw van appartementen, bibliotheek en fitnessruimte.
- Generaal Bothastraat/Rustenburgstraat: plan voor de bouw van 9 starterswoningen.

Separaat aan de bestemmingsplanprocedure worden/zijn er ten behoeve van deze projecten vrijstellingsprocedures doorlopen. De procedures voor de eerste twee projecten zijn reeds in een ver gevorderd stadium. In het voorliggend plan zijn deze projecten direct bestemd. Omdat de procedures voor de projecten Merckthoef/Tongelresestraat en Generaal Bothastraat/Rustenburgstraat nog niet zover zijn gevorderd zijn deze projecten in het bestemmingsplan verwerkt met een wijzigingsbevoegdheid.

Voor de projecten Tongelrese Akkers en Centrum Doornakkers wordt/is voor elk afzonderlijk een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht.

3 Uitgangspunten, randvoorwaarden en beleidskader

3.1 Inleiding

De reden dat het bestemmingsplan "Tongelre buiten de Ring 2005" wordt gemaakt, is enerzijds gelegen in het feit dat het thans voor het grootste deel van het plan geldende bestemmingsplan "Tongelre buiten de ring" te globaal van opzet is en te weinig rechtszekerheid biedt en anderzijds zijn een aantal vigerende plannen ouder dan tien jaar.

Met het voorliggende bestemmingsplan "Tongelre buiten de Ring 2005" wordt met name het (met enige flexibiliteit) conserveren en beheren van de bestaande situatie beoogd. Uitsluitend beleid en projecten waarover besluitvorming heeft plaatsgevonden, worden in dit plan meegenomen.

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt beoogd voor de komende jaren een adequaat planologisch kader voor het gebied te geven. Aanpassingen zijn alleen toelaatbaar als deze de bestaande structuur niet aantasten en zo mogelijk verbeteren. Omdat het plangebied nagenoeg helemaal is ingevuld, zal het daarbij veelal gaan om aanpassingen van geringe aard. Doel van het nieuwe plan is het behouden van de bestaande ruimtelijke structuur zoals die wordt gevormd door bouwvlakken, -hoogten, straten en groenelementen.

3.2 Volkshuisvesting

De raad heeft op 7 juni 2004 deel 1 ("Visie") van het beleidsplan wonen vastgesteld.

Er wordt in de Woonvisie een verschuiving van kwantiteit naar kwaliteit, van aanbod naar vraag en van overheid naar markt geconstateerd. De grote verscheidenheid aan kwaliteitswensen van de woonconsument naar woning en woonmilieu staat centraal. De woonconsument vraagt meer dan in het verleden naar kwaliteit en is ook bereid daarvoor een flink bedrag te betalen. In Eindhoven is er een duidelijke vraag naar stedelijk wonen in de vooroorlogse woonwijken nabij het centrum. Ook naar de groenstedelijke woonmilieus is veel vraag. Daarentegen staan de naoorlogse wijken binnen de stad onder druk. Daar is in principe een over-aanbod aan woningen te vinden, waarbij het vooral gaat om goedkope en middeldure huurwoningen waar mensen per saldo uit zouden willen verhuizen. Dit beeld komt ook terug in het soort woningen dat men zoekt. Er is een vraag naar vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers. Ook is er vraag naar appartementen. Beide "uiteinden" van de woningtypologie staan in de belangstelling van de consument. De gewone standaard eengezinswoning in een rij wordt veel minder gevraagd. Per saldo wil de woonconsument deze woning uit en doorstromen naar een kwalitatief meer aantrekkelijke woning (waardoor de naoorlogse wijken met veel van dit soort woningen onder druk staan).

Door intensivering van de nieuwbouw, met name in de marktsector en een voortzetting van de wijkvernieuwing kan de kwaliteit en variatie van woningen en woonmilieus in Eindhoven duurzaam worden vergroot. Wat de integrale wijkvernieuwing betreft zullen naast de vooroorlogse woonmilieus, waarvoor een gezamenlijk vernieuwingsprogramma met de corporaties is ontwikkeld, ook een aantal eenzijdig opgebouwde naoorlogse woonmilieus ('45-'65) de aandacht vragen.

Op stedelijk niveau is het noodzakelijk dat er jaarlijks voldoende woningen als antwoord op de natuurlijke groei, "huishoudensverdunding" en migratie worden gebouwd. Stagnatie betekent dat de druk op de woningmarkt toeneemt waardoor de prijzen (te) hoog blijven. Mensen met een smallere beurs, waaronder veel starters, zijn hierdoor niet meer in staat om een woning te kopen. Naast dit kwantitatieve aspect staat de kwaliteit en verscheidenheid van woning en woonmilieu centraal. Voor het in opkomst zijnde centrumstedelijk wonen wil en kan de stad haar unieke positie in de regio en daarbuiten nog meer gaan uitbuiten. Eindhoven vormt met de omliggende gemeenten een stedelijk netwerk. De unieke regionale functie van Eindhoven gecombineerd met het toenemend aantal internationale contacten vanuit het bedrijfsleven, universiteit / hogeschool, onderzoeks- en kennisinstellingen maken dit noodzakelijk. Mede door de internationalisering is bijvoorbeeld de groep van "shortstayers" (mensen uit onderwijs en bedrijfsleven die voor korte tijd in Eindhoven verblijven), op de woningmarkt een factor van

strategisch belang geworden.

Wat groenstedelijke woonmilieus betreft moet Eindhoven de op veel plaatsen nog bijna "dorpse" woonkwaliteit koesteren respectievelijk via wijkvernieuwing versterken. Juist daarin onderscheidt de stad zich als vestigingsplaats van de Randstad.

Op wijkniveau moet een gedifferentieerd aanbod van woonmilieus aanwezig zijn. Het behoud en de versterking van de herkenbaarheid / identiteit van ieder stadsdeel zal ertoe bijdragen dat de binding wordt vergroot. Het zorgdragen voor een levensloopbestendig stadsdeel draagt ook hiertoe bij.

Op wijk- en buurtniveau wordt gestreefd naar homogene buurten in heterogene wijken. Op buurtniveau is een meer homogeen woonmilieu vanuit sociaal oogpunt zelfs wenselijk. Dit laat onverlet dat op het schaalniveau van de woning er een differentiatie naar verschijningsvorm / architectuur, indeling woningplattegrond, woninggrootte, uitrustingsniveau, eengezins/meergezins, eigendomsvorm en prijsklasse moet plaatsvinden. De zeggenschap van de woonconsument moet hierbij meer centraal gaan staan.

Voor m.n. zorgbehoevende senioren en mensen met een functiebeperking is het van groot belang dat zij in hun eigen buurt en in ieder geval in hun eigen wijk kunnen blijven wonen. Bijvoorbeeld in zogenaamde woonservicezones.

Naast de fysieke ingrepen in de woningvoorraad en omgeving dienen ook sociale en wijk-economische maatregelen de binding aan de wijk/buurt en de zorg voor het publieke domein te vergroten. Gelijktijdig neemt hierdoor het gevoel van onveiligheid af, en verbetert het draagvlak voor voorzieningen. Voor het stimuleren van de wijk-economie en het verlevendigen van de buurten door functiemenging wordt onder meer ingezet op het bouwen van meer woon-werkcombinaties.

Binnen het plangebied is aan de Borneolaan een woonwagencentrum gesitueerd. Het nieuwe gemeentelijke woonwagenbeleid (onder andere betreffende de verdeling van de woonwagenstandplaatsen over de diverse locaties en de (her)inrichting van de verschillende locaties) is op hoofdlijnen door de gemeenteraad op 20 juni 2005 vastgesteld.

In het voorliggende plan is het aantal woonwagens/woningen op deze woonwagenlocatie in afwijking van het thans geldende bestemmingsplan II "Verspreide Woonwagenlocaties" bepaald op maximaal twaalf. Dit vloeit voort uit de besluitvorming door de raad op 20 juni 2005. De illegaal ingenomen standplaatsen op deze locatie worden met dit nieuwe plan gelegaliseerd. De verruiming van het aantal standplaatsen houdt ook verband met de ontwikkelingen in Tongelresche Akkers. De mogelijkheid om woonwagens te plaatsen of/ woningen te bouwen op de woonwagenstandplaatsen zoals dat was opgenomen in dit bestemmingsplan is ook in het voorliggende bestemmingsplan Tongelre buiten de Ring 2005 vastgelegd.

Binnen het plangebied zijn op een tweetal locaties, aan de Hofstraat en het Hefveld, woonvoorzieningen voor kunstenaars met ateliers c.q. werkruimte.



Woonwagencentrum Borneolaan

Zoals in hoofdstuk 2 onder "Projecten" al is vermeld, zijn de procedures voor de (woning)bouwprojecten in het plangebied nog niet afgerond. De bij deze bouwprojecten te realiseren woningen zullen slechts tot een beperkte toename van het woningbestand voor het stadsdeel Tongelre leiden.

De twee grote (woningbouw)projecten in het stadsdeel Tongelre, t.w. Tongelrese Akkers en Centrum Doornakkers liggen niet in het plangebied. Voor deze ontwikkelingen worden aparte

bestemmingsplannen gemaakt.

3.3 Cultuurhistorische waarden

Binnen het plangebied komen een aantal cultuurhistorische waarden voor. Daartoe behoren onder meer een aantal monumenten, historische wegenstructuren en stedenbouwkundig waardevolle structuren.



Gemeentelijk monument aan 't Hofke.

Op de Monumentenlijst 2003 Eindhoven (zoals die luidde in 2004) staan de volgende rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten vermeld:

<i>'t Hofke 1</i>	<i>St. Martinuskerk</i>	<i>rijksmonument</i>
<i>'t Hofke 13</i>	<i>boerderij</i>	<i>rijksmonument</i>
<i>'t Hofke 15</i>	<i>oude raadhuis Tongelre</i>	<i>rijksmonument</i>
<i>'t Hofke 22</i>	<i>woonhuis</i>	<i>gemeentelijk monument</i>
<i>Hofstraat 98</i>	<i>vm. school, woonhuis/atelier</i>	<i>gemeentelijk monument</i>
<i>Loostraat 1</i>	<i>vm. langgevelboerderij</i>	<i>gemeentelijk monument</i>
<i>Oude Urkhovenseweg 2</i>	<i>vm. looiershuis</i>	<i>gemeentelijk monument</i>
<i>Oude Urkhovenseweg 4</i>	<i>vm. langgevelboerderij</i>	<i>gemeentelijk monument</i>
<i>Sumatralaan 3</i>	<i>vm. langgevelboerderij - restaurant</i>	<i>gemeentelijk monument</i>
<i>Celebeslaan 30</i>	<i>boerderij</i>	<i>gemeentelijk monument</i>

Deze monumenten en bijbehorende gronden zijn op de plankaart voorzien van de aanduiding “rijks-/gemeentelijk monument”. Terzake is de Monumentenwet en/of de gemeentelijke monumentenverordening, alsmede de terzake aangescherpte regeling van de Woningwet van toepassing.



Rijksmonument St. Martinuskerk.

De Tongelresestraat, Broekakkerseweg, 't Hofke, Koudenhovenseweg, Wolvendijk, Loostraat en Urkhovenseweg zijn wegen, aangelegd vóór 1900, die op de cultuurhistorische waardenkaart zijn aangegeven als belangrijke radialen van de historische wegenstructuur van Eindhoven waarvan het historische beloop niet mag veranderen. Deze wegen zijn expliciet bestemd met een verkeersbestemming. Nu het plan niet voorziet in aanpassingen van de historische wegenstructuur, is behoud daarvan voor de toekomst gewaarborgd.

Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie staat 't Hofke (kern van het het vroegere dorp Tongelre) aangemerkt als historisch zeer hoogwaardige stedenbouwkundige structuur. De oude structuur is zowel in het wegenpatroon als in een deel van de bebouwing goed herkenbaar. Op diezelfde kaart is de wijk Geestenberg (experimentele (woning)bouw uit de beginjaren 70) aangemerkt als historisch redelijk hoogwaardige stedenbouwkundige structuur. Voor deze wijk zijn gebiedsgerichte welstandscriteria vastgesteld.



Cultuurhistorische waarden

Het plan voorziet in beginsel in behoud van de bestaande situatie. Er zal dus op basis van het voorliggende plan geen structurele aantasting van de stedenbouwkundige structuren en radialen kunnen plaatsvinden.

Voorts kan worden opgemerkt, dat volgens de Cultuurhistorische waardenkaart aan de groenstructuur van het gebied 't Wasven cultuurhistorische waarde is toegekend. Bescherming van deze groenstructuur is gewaarborgd met de daarop gelegde bestemming met aanlegvergunningstel.

Het plan voorziet in beginsel in behoud van de bestaande situatie. Aanpassingen van genoemde waardevolle stedenbouwkundige structuren en groenstructuren zijn niet aan de orde. Er zal dus op basis van het voorliggende plan geen structurele aantasting van de geconstateerde waarden kunnen plaatsvinden.

De monumentale bomen in het gebied 't Hofke en aan de Sumatralaan zijn op de kaart aangeduid. Bescherming van de monumentale bomen geschiedt middels het kapvergunningstelsel op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening Eindhoven.

Ingevolge de archeologische verwachtingskaart zijn er indicaties dat er in het plangebied op een drietal locaties gronden zijn met (indicatieve) archeologische waarden. Deze betreffen het landgoed aan de Celebeslaan in het gebied 't Wasven, 't Hofke en het gebied Klein Tongelre. Middels een dubbelbestemming met bijbehorend aanlegvergunningvereiste voor nader bepaalde werken en werkzaamheden wordt voorzien in de bescherming van deze potentiële archeologische waarden.

3.4 Verkeer

Autoverkeer

In het kader van Duurzaam veilig heeft het gemeentebestuur de wegcategorisering vastgesteld en daarmee impliciet de verblijfsgebieden. De wegen met een verkeersfunctie zijn primair bedoeld voor de afwikkeling van het verkeer en moeten daarop als zodanig worden ingericht. Alle overige wegen zijn onderdeel van het verblijfsgebied ook wel de 30km/uur-zones.



De Tongelresestraat.

De Tongelresestraat, Koudenhovenseweg Zuid, Van Oldenbarneveltlaan, Wolvendijk en Eisenhowerlaan hebben een verkeersfunctie en zijn ingericht voor het doorgaande verkeer en worden daartoe uitdrukkelijk bestemd door middel van de bestemming "Verkeersdoeleinden". In de voorschriften bij deze bestemming is geregeld dat het bestaande wegprofiel moet worden gehandhaafd, opdat geen veranderingen optreden die gevolgen kunnen hebben voor de toepassing van de Wet geluidhinder.

Voor de aanpak van de verkeersproblematiek van de Van Oldenbarneveltlaan staat de handhaving van verkeersregels voorop. Daarnaast zullen werken in de (nabije) toekomst aan de aan de Fliednerstraat en de Orpheuslaan daaraan een bijdrage leveren.

Alle overige wegen in het plangebied zijn onderdeel van het verblijfsgebied en zijn bestemd als verkeers- en verblijfsdoeleinden. Met uitzondering van wegen waar het openbaar vervoer gebruik van maakt, of die onderdeel vormen van drukke fietsroutes, zijn in principe alle inrichtingsmogelijkheden van toepassing. Een uitzondering moet ook gelden voor de wegen met een verblijfsfunctie die relatief veel autoverkeer moeten verwerken. Ondanks dat dit 30 km wegen moeten zijn, zal de afstemming op de afwikkeling van het autoverkeer daarbij ook een rol moeten spelen. De afwikkeling van het autoverkeer, uitvalroutes van hulpdiensten, openbaar vervoer routes en stedelijke fietsroutes leggen beperkingen op aan het inrichten tot verblijfsgebied.

Openbaar vervoer

In 2003 zijn de 2 buslijnen door Tongelre samengevoegd tot 1 buslijn. De vervoersvraag is te laag om meerdere lijnen rendabel te houden. Voor de toekomst is het behoud van deze lijn nog onzeker. Op bijgevoegd kaartje is de meest actuele buslijn aangegeven.

Zoals reeds gesteld behoren de wegen met een verblijfsfunctie, waar het openbaar vervoer gebruik maakt, zodanig te worden ingericht dat er geen overlast ontstaat voor het openbaar vervoer.

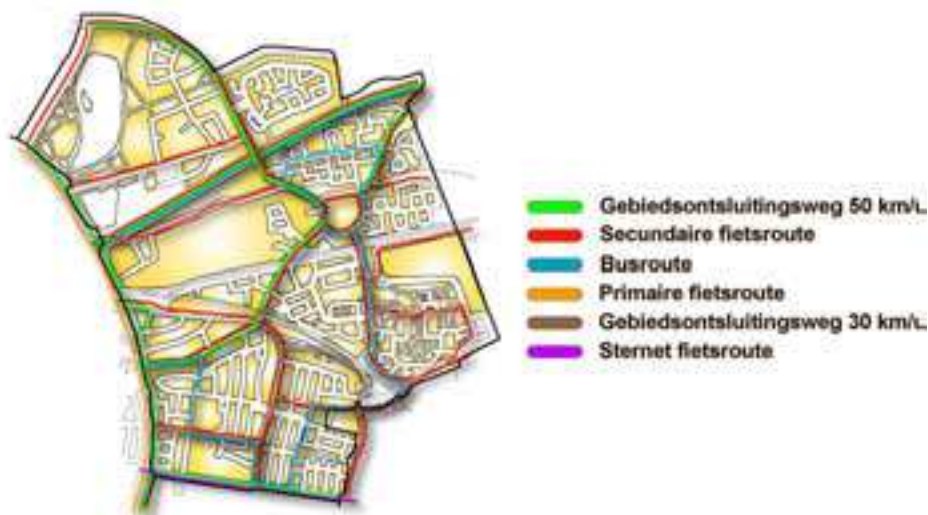
Zoals reeds gesteld behoren de wegen met een verblijfsfunctie, waar het openbaar vervoer gebruik van maakt, zodanig te worden ingericht dat er geen overlast ontstaat voor het openbaar vervoer.

Fietsverkeer

Voor de rijdende fiets bestaan in Eindhoven diverse netwerken van fietsroutes. Ten eerste is er het utilitair fietsroutenetwerk Eindhoven, met een Primair fietsroutenetwerk Eindhoven (voorheen non-stop routes) en een Secundair fietsroutenetwerk (voorheen stedelijke routes). Ten tweede is er het Regionale fietsroutenetwerk met utilitaire routes, het zogenaamde Sterfietsnet, en recreatieve routes.

Op een primaire fietsroute of regionaal utilitaire fietsroute, moet een fietser in principe snel en comfortabel kunnen doorfietsen. Hiervoor gelden hoge kwaliteitseisen zoals brede (eenzijdig is 2m tweezijdig is 3,5m breed) vrijliggende fietspaden in asfalt. Fietsverkeer heeft voorrang op het kruisend verkeer.

De secundair fietsroutes in Eindhoven hebben geen specifieke inrichtingseisen. Op een bedrijventerrein als de Hurk, met veel vrachtverkeer is ruimte voor de fiets echter een pré.



Hoofdroutenet fietsverkeer

Het primaire fietsroutenetwerk loopt over de Ring (Insulindelaan – Jeroen Bosch laan). Het regionale Sterfietsnet loopt over de: Kanaaldijk noord en de Eisenhowerlaan en het secundair fietsroutenetwerk betreft de overige maaswijdte.

Parkeren

Burgemeester en wethouders hebben bij besluiten van 12 februari 1997 en 29 april 2003 het parkeerbeleid vastgesteld. De parkeernormen zijn niet rechtstreeks in het bestemmingsplan overgenomen. De normen worden gehanteerd in het kader van de bouwvergunningprocedure. De eis voor de parkeertoets is neergelegd in de Bouwverordening gemeente Eindhoven. De parkeernormen zijn gebaseerd op de normen van het CROW (kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur). Deze normen zijn onlangs door het CROW geëvalueerd en daaruit blijkt dat de Eindhovense normen verouderd zijn. Deze zullen worden bijgesteld.

Bij een substantiële uitbreiding van een woning of een andere functie of bij de verandering van het gebruik van (onderdelen van) een woning of een andere functie met substantiële gevolgen voor de parkeerdruk dient (mede afhankelijk van het tijdstip waarop de parkeerbehoefte zich voordoet) gezien te worden of aan de normen van het gemeentelijk parkeerbeleid wordt voldaan. Voor het parkeren van autoverkeer gelden de vastgestelde parkeernormen en de daarbij behorende gebiedsindelingen zoals door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. In de gehele stad moeten de minimumnormen nadrukkelijk zoveel mogelijk ook als de maximumnormen worden gehanteerd. Het bestemmingsplan voorziet in beginsel niet in een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

Stallen fietsen

De hoeveelheid toe te passen stallingsvoorzieningen voor werknemers is vastgelegd in het Bouwbesluit.

Voor bezoekers moet worden uitgegaan van de richtlijnen "Leidraad fietsparkeren" van het CROW. Burgemeester en wethouder van Eindhoven hebben in 2002 besloten de door het CROW opgestelde 'Leidraad fietsparkeren' als richtlijn te beschouwen bij het realiseren van stallingvoorzieningen.

Bereikbaarheid voor hulpdiensten

Bij de (her)inrichting van het openbaar gebied dient het belang van de bereikbaarheid voor hulpdiensten mede in overweging te worden genomen.

Railverkeer

Door het stadsdeel Tongelre lopen een tweetal spoorlijnen te weten de lijn Eindhoven Venlo en de lijn Eindhoven Maastricht. Deze spoorlijnen werken als radiale sterk delende elementen. Voor de verbinding van de diverse gebiedsdelen is op beide spoorlijnen voorzien in bewaakte spoorwegovergangen.



Spoorwegovergang Tongelresestraat

3.5 Groen

De gemeenteraad heeft op 5 november 2001 het Groenbeleidsplan 2001 vastgesteld. Dit beleidsplan geeft de hoofdlijnen weer van het gemeentelijke groenbeleid. Het is richtinggevend voor een gebiedsgerichte planontwikkeling op lagere schaalniveaus. Gestreefd wordt naar een opwaardering van de groene ruimte in de stedelijke gebieden. Er wordt voorts ingespeeld op de toenemende behoefte om de natuur sterker te laten doorklinken in het ruimtelijke beleid. Gestreefd wordt naar een stad met een hoogwaardig groen woon- en werkklimaat.



De in het Groenbeleidsplan uitgezette strategieën en typologieën zijn verder uitgewerkt in de door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde nota "Overdraagbaarheid openbaar groen". Het groen dat in deze nota is aangemerkt als "structureel groen op stedelijk niveau" en "structureel groen op wijk- en buurtniveau" is in het voorliggende plan expliciet voorzien van de bestemming "Groenvoorzieningen". Het openbare groen dat niet tot het structurele groen behoort en dat eveneens geen deel uit maakt van het groen binnen de bestemming "Verkeersdoeleinden" heeft in dit plan eveneens de bestemming "Groenvoorzieningen". Ten behoeve van het te ontwikkelen bouwprojecten op de locatie Generaal Bothastraat/Rustenburgstraat en de locatie Tongelresestraat/Merckthoef is ter plaatse op de plankaart de bestemming groenvoorzieningen tevens aangeduid met een wijzigingsbevoegdheid. Op beide locaties is geen sprake van structureel groen op stedelijk niveau of structureel groen op wijk- en buurtniveau.

De Bomenstichting heeft een landelijke inventarisatie verricht van de bestaande waardevolle

bomen. De bomen die in het onderhavige plangebied als monumentaal en/of waardevol zijn aangemerkt, zijn op de plankaart voorzien van een specifieke aanduiding. In de nota "Eindhoven's beeldbepalende elementen in het ruimtelijk beleid zijn de laanbomen in de Loostraat als beeldbepalend element aangemerkt. De bescherming van waardevolle bomen in het plangebied is middels het kapvergunningstelsel op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening Eindhoven zeker gesteld.

De belangrijkste groenelementen binnen het plangebied betreffen het gebied rondom de Karpendonkse Plas, het gebied in de omgeving Celebeslaan/Eisenhowerlaan en de "groene long" in de wijk Geestenberg. Delen van het gebied nabij de Karpendonkse Plas en het gebied nabij de boerderij aan de Celebeslaan hebben een bijzondere groenwaarde. Door deze gebiedsdelen als "Bos" te bestemmen is de bescherming van de bijzondere groenwaarde gewaarborgd. De cultuurhistorische waarde van het groen op en rondom het perceel van de boerderij Celebeslaan 30 geniet daarenboven een bijzonder bescherming middels de bestemming historisch groen. Het gebied Karpendonkse Plas en het gebied rondom de boerderij Celebeslaan 30 maken deel uit van in voorbereiding zijnde projecten respectievelijk Stadspark De Karpen en Herinrichting Groendomein Wasven.

In het gebied de Karpen zijn aansluitend aan het tennispark op de tuinen van de woningen Johan de Wittlaan 21 en 27b de bestemming groenvoorzieningen gelegd. In deze tuinen is een natuurlijke vijver met natuurwaarde. Voor de bescherming en de instandhouding van deze vijver met natuurwaarde ter plaatse is in de voorschriften een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

3.6 Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied van Tongelre buiten de Ring 2005 zijn geen voorzieningen aanwezig met een bovenwijks karakter. De sociaal-culturele, medische, kerkelijke, onderwijs- en sportvoorzieningen worden gezien als een afgeleide van de overwegende woonfunctie in het plangebied. Daartoe kunnen ook worden gerekend de woonzorgvoorzieningen voor ouderen en de beschermd wonen voorzieningen. Ten aanzien van de sportvoorzieningen zij opgemerkt dat hiermee worden bedoeld de binnensportaccommodaties (sporthal/fitness-accommodaties).



't Karregat

Verspreid binnen het plangebied zijn verschillende scholen gevestigd. Tot de maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied behoren een kerk, enkele sporthallen en woonzorgcentra, een medisch centrum, kinderopvanggelegenheden en voorzieningen voor het verenigingsleven (Dahliavereniging). Op menig locatie voor maatschappelijke voorzieningen zijn bestaande dienstwoningen aanwezig. Nieuwe dienstwoningen zijn uitgesloten.

Een uitzonderlijke maatschappelijke voorziening in het plangebied betreft 't Karregat. In dit complex zijn naast horeca- en detailhandelsvoorzieningen ook een gemeenschapshuis, een

bibliotheek, een sporthal en een school gevestigd. Er bestaan plannen om in 't Karregat een bovenwijkse vrijetijds accommodatie (VTA) te realiseren met een spilcentrum. Deze plannen zijn echter nog zeer pril en weinig concreet.

In het kader van het (nog in voorbereiding zijnde) project "Groendomein Wasven" heeft de boerderij aan de Celebeslaan een maatschappelijke functie gekregen.



Bejaardenappartementen Koudenhovenseweg

De bestaande maatschappelijke voorzieningen zijn bestemd voor Maatschappelijke doeleinden. Bij het leggen van het bouwvlak (al dan niet in combinatie met een maximaal bebouwingspercentage en/of een maximale hoogte) wordt uitgegaan van enige uitbreidingsmogelijkheden.

Op de locatie hoek Tongelresestraat en Merckthoef is ten behoeve van het bouwproject voor bibliotheek/fitnessvoorzieningen/woningen is in de bestemming Groenvoorzieningen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

3.7 Sport en recreatie

Het plangebied grenst in het oosten aan het voormalige Gemeentelijk Burgemeester van Engeland Sportpark dat deels heeft moeten wijken in verband met de realisering van het project Tongelresche Akkers en het project Centrum Doornakkers. In het project Tongelresche Akkers is ook voorzien in sportaccommodaties.

Een belangrijke binnensportaccommodatie in het plangebied betreft de sporthal in het Karregat. Andere sport- en recreatieve voorzieningen zijn binnen het plangebied te vinden in het gebied De Karpen in de directe omgeving van de Karpendonkse plas. Dit gebied alsmede het gebied 't Wasven bieden mogelijkheden voor extensieve recreatie. De twee grote oppervlaktewateren in het plangebied zijn de Karpendonkse Plas en het natuurbad De IJzeren Man. Waterrecreatie en watersportmogelijkheden zijn bij het natuurbad aanwezig. Tussen de woningen in het gebied De Karpen is een tenniscomplex gesitueerd.



Steiger Ijzeren Man

De overige recreatieve voorzieningen in het plangebied betreffen de speeltuin op de hoek Rogier van der Weydenlaan/St. Josephlaan en het midgetgolf complex nabij de Insulindelaan. De binnensportaccommodaties hebben de bestemming maatschappelijke doeleinden. Daarentegen zijn de overige sportvoorzieningen (buitensporten) bestemd als sportdoeleinden. De recreatieve voorzieningen zijn bestemd als recreatieve doeleinden.

3.8 Detailhandel

Landelijk beleid: decentralisatie structureringsbeleid

De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. De beleidsvoornemens zijn mede gebaseerd op de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening van mei 2002. De doelstelling 'ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies' staat centraal met een vertaling in een integraal locatiebeleid waarin als doeleinden zijn geformuleerd: economische ontwikkelingsmogelijkheden, bereikbaarheid en leefbaarheid. Het gaat in feite nog steeds om de 'juiste functie op de juiste locatie'. De kaderstelling in de nota Ruimte is zodanig, dat de verantwoordelijkheid wordt gelegd bij provincies en gemeenten voor wat betreft een voldoende en gevarieerd - op de vraag afgestemd - aanbod van locaties voor bedrijven en voorzieningen. Decentralisatie derhalve, waarbij de landelijke regelgeving voor PDV (perifere detailhandel vestiging) en GDV (grootschalige detailhandel vestiging) wordt beëindigd.

Provinciaal beleid

Voor detailhandel is het provinciale beleid, zoals dat is vastgelegd in de beleidsbrief "Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen" van juli 2004, gericht op versterking van de bestaande structuur, met onderscheid in drie belangrijke subdoelen, namelijk:

- Het ondersteunen van de economische en culturele motorfunctie van de stedelijke regio's en de stedelijke centra in het bijzonder.
- Het behoud van de kwaliteit van de leefomgeving vooral in kleine kernen, die voor een belangrijk deel bepaald wordt door de omvang en de kwaliteit van de aanwezige detailhandels- en overige voorzieningen.
- Om de detailhandelsstructuur te behouden wordt de aard en omvang van de detailhandelsvestigingen afgestemd op de aard, omvang en functie van de kern. Ontwikkelingen, die bovenstaande belangen bedreigen, dienen te worden tegengegaan.

Gemeentelijk detailhandelsbeleid

In zijn vergadering van 19 december 2006 heeft de raad de detailhandelsnota gemeente Eindhoven, "Tenminste houdbaar tot januari 2010" vastgesteld. Na vaststelling zal het beleidsplan conform het bepaalde in de Algemene wet bestuurrecht worden bekendgemaakt. Voor de beoordeling van nieuwe ontwikkelingen op detailhandelsgebied (vrijstellingen) vormt het detailhandelsbeleid het toetsingkader.

Kenmerkend voor de radialen in Eindhoven is de diversiteit aan functies. Verspreid aan de

Tongelresestraat - een van de radialen - zijn naast andere niet-woonfuncties diverse winkels gevestigd.

Naast het voorzieningencentrum t Karregat ligt binnen het plangebied een tweetal winkelschillen. Het gaat om de zogenaamde buurtsteunpunten aan de Jan van Riebeecklaan, waar is voorzien in detailhandelsvestigingen. Zowel 't Karregat' als deze winkelsschillen zijn bestemd voor "Centrumdoeleinden".



Winkelstrip Jan van Riebeecklaan

In het plangebied liggen verspreid op diverse locaties, te weten de omgeving van de Pagelaan, de Paul Krugerlaan en de Poeijersstraat detailhandelsvestigingen. Tot de detailhandelfuncties in de omgeving Pagelaan kunnen worden gerekend een supermarkt en een bloem- en plantencentrum. In de omgeving Poeijersstraat en en Jan Tooropstraat is een kleine concentratie van van zakelijke functies onder meer in de vorm van winkels en dienstverlenende instellingen en bedrijven.

De bestaande autohandel in het plangebied is slechts daar toegelaten waar het als zodanig op de plankaart is aangeduid. Op de plankaart bij de bestemming bedrijfsdoeleinden is deze detailhandelfunctie aangeduid met "detailhandel toegelaten". Andere detailhandelfuncties dan deze vorm van detailhandel zijn bij de bestemming bedrijfsdoeleinden niet zonder meer toegelaten.

3.9 Horeca

De raad heeft op 19 april 2004 het Horecabeleidsplan vastgesteld. Het algemene beleid is voor wat betreft de woonwijken gericht op handhaving en beperkte uitbreiding van de bestaande horeca. Buiten de bestaande horeca bij de winkelcentra zijn er in het plangebied geen solitaire horecafuncties. Het bestemmingsplan voorziet conform het Horecabeleidsplan niet in nieuwe horecavestigingen buiten de winkelcentra.

Eindhoven kenmerkt zich door een wegenstructuur waarbij radiaalwegen vanuit de zes stadsdelen naar het centrum leiden. Met betrekking tot de horecafunctie wordt ten aanzien van radialen het volgende uitgangspunt gevolgd: "Geen nieuwe horeca aan de radialen tenzij..... In ieder geval geen drankverstrekkers!"

De Tongelresestraat wordt in het kader van deze nota als radiaal aangemerkt.

Een algemene lijn is dat langs de radiaalwegen geen nieuwe cafés en koffiehuisen zijn toegestaan, tenzij er bijzondere omstandigheden aanwezig zijn om dit wel vrij te geven. Deze bijzondere omstandigheden zijn vooralsnog beleidsmatig niet verder uitgewerkt. Hierbij kan evenwel worden gedacht aan noodzakelijke verplaatsing van een bedrijf in de wijk, of instellingen met een sterke maatschappelijke functie die ruimte behoeven, dan wel horeca met een belangrijke buurt- of wijkfunctie. Dit restrictieve beleid vloeit voort uit de woonbelangen die eveneens aanwezig zijn aan of achter de radiaalwegen.

Door middel van een categorisering (middels een "lijst van horeca-activiteiten") wordt onderscheid tussen de verschillende vormen van horeca gemaakt naar potentiële

milieuhinder/overlast. In principe is behoudens de horeca aan en nabij de Tongelresestraat slechts horeca toegestaan behorende tot de categorie 1 als vermeld in de genoemde lijst; er zal uitsluitend horeca uit een hogere categorie worden toegestaan als daar ten tijde van het van kracht worden van het plan reeds sprake van was. De in deze lijst vermelde vormen van horeca zijn merendeels ook terug te vinden in de horecacypering zoals vermeld in het Horecabeleidsplan. In dit bestemmingsplan gaat het om een conserverende regeling van ruimtelijke aard voor specifieke locaties.

Binnen de bestemming "Centrumdoeleinden" is horeca beperkt tot en met categorie 1 ingevolge de "Lijst van horeca-activiteiten". Binnen de bestemmingen "Detailhandel", "recreatieve voorzieningen", "Sportvoorzieningen" en "Maatschappelijke doeleinden" is horeca uitsluitend toegestaan ten dienste van dan wel ter ondersteuning van de desbetreffende functies. Dat wil (zoals vermeld in het gemeentelijke Horecabeleidsplan) zeggen dat de openingstijden van de horeca-activiteit niet ruimer mogen zijn dan die van de hoofdactiviteit, dat de horecavoorziening geen eigen toegang mag hebben en dat er geen separate reclame-uitingen zijn toegestaan.

Horecafuncties zijn verspreid gesitueerd binnen het plangebied. Horeca waarbij het accent ligt op het verstrekken van drinkwaren zijn voornamelijk gevestigd aan en direct nabij de Tongelresestraat. Deze horecafuncties behorende tot de categorie 2 zijn slechts daar toegelaten waar het een bestaande horecagelegenheid betreft. Restaurants en dergelijke horecafuncties waarbij het accent ligt op het verstrekken van eet- en/of drinkwaren zijn verspreid gesitueerd binnen het plangebied.

3.10 Bedrijvigheid

Binnen het plangebied is een aantal concentraties van bedrijvigheid waar te nemen. De bedrijventerreinen aan de Daalakkersweg en de Doornakkersweg zijn expliciet als bedrijventerrein opgenomen. Aan de Verbruggenstraat is eveneens een kleine concentratie van bedrijvigheid. Als bijzondere concentratie van (kunstzinnige) bedrijvigheid kan worden genoemd het ateliercomplex aan de Generaal Bothastraat waar kunstenaars wonen en werken. Naast de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis, komt bedrijvigheid binnen het plangebied verspreid voor. Deze solitaire bedrijven en kantoren zijn voornamelijk gesitueerd in de gebieden waar het woongebied is verweven met bedrijvigheid/kantoren aan de Jeroen Boschlaan, de Tongelresestraat, 't Hofke, Kalverstraat en het gebied 't Busselke tussen de spoorlijnen.

De bedrijven in het plangebied zijn in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan geïnventariseerd. De bedrijven hebben uit milieuoogpunt beziene onaanvaardbare effecten voor de omgeving. De bedrijfsactiviteiten van de bestaande bedrijven behoren voornamelijk tot de milieucategorieën 1 tot en met 3. De milieucategorieën van de onderscheidenlijke bedrijven zijn gebaseerd op de bestaande situatie. Behoudens vrijstelling is de milieucategorie van de solitaire bedrijfsvestigingen die verspreid in het overwegende woongebied zijn gesitueerd, in de voorschriften beperkt tot maximaal 2. In gebieden binnen het plangebied waar bedrijven zijn geconcentreerd, te weten de bedrijventerreinen aan de Doornakkersweg en de Urkhovenseweg, zijn, behoudens vrijstelling, bedrijven behorende tot de milieucategorie 3 toegelaten. Dit is conform het provinciaal beleid zoals neergelegd in de handleiding voor ruimtelijke plannen voor het onderdeel bedrijventerreinen. Dit onderscheid is in de voorschriften vertaald middels de bestemming Bedrijfsdoeleinden I en Bedrijfsdoeleinden II. De bestemming Bedrijfsdoeleinden is specifiek gelegd op een locatie aan de Accumulatorstraat ten behoeve van het vergunde project voor de bouw van appartementen boven op het bestaande bedrijfspand. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe locaties voor bedrijven.

Ondanks dit uitgangspunt komt het in de bestaande situatie ook voor dat er sprake is van een bedrijf behorende tot een hogere categorie. Deze situaties zijn in het plan positief bestemd. Omdat het hier het conserveren van de bestaande situatie betreft, is het niet uitgesloten dat bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 voorkomen op de bedrijventerreinen waar categorie 3 is toegelaten. Deze situaties zijn ontstaan op basis van het voorheen geldend planologisch regiem.

Kleinschalige bedrijvigheid in de vorm van een bedrijf aan huis is onder voorwaarden met vrijstelling toegelaten bij de bestemming woondoeloeinden.

Op de voor bedrijfsdoeleinden bestemde gronden is detailhandel slechts toegelaten voorzover het autohandel betreft op de locaties waar dat als zodanig is aangeduid op de plankaart en voorzover daarvoor vrijstelling is verleend. Daartoe kan de bestaande autohandel in het

plangebied worden gerekend.

De bedrijven in de vorm van werk- en atelierruimte van kunstenaars aan het Hefveld en aan de Hofstraat is mogelijk gemaakt bij de bestemming woondoeleinden middels een aanduiding op de plankaart.

3.11 Prostitutie

Er bevindt zich in het plangebied een tweetal prostitutiebedrijven, te weten aan de Tongelresestraat 319 en aan de Hofstraat 87. Deze bedrijven zijn overeenkomstig het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Prostitutiebedrijven" (raadsbesluit d.d. 12 maart 2001; goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 23 oktober 2001) positief bestemd.

3.12 Kabels, leidingen en straalpaden

Slechts ruimtelijk relevante leidingen en straalpaden worden op de plankaart en in de planvoorschriften geregeld. In de regel betreft dit de hoofdtransportleidingen voor gas en brandstof en leidingen voor het vervoer van risicovolle stoffen en bovengrondse en ondergrondse hoogspanningsleidingen. Leidingen met ongevaarlijke stoffen zoals hoofdwatertransportleidingen, afvalwatertransport-/rioolpersleidingen zijn in beginsel niet opgenomen in het bestemmingsplan tenzij door de leidingbeheerder de noodzaak voor opname wordt aangetoond. Een vereiste voor opname in het bestemmingsplan is dat de opgave van de ligging van de leidingen op digitale wijze dient te geschieden. Dit in verband met het bepalen van de exacte ligging. De ruimtelijk relevante leidingen - bovengrondse hoogspanningsleidingen in het oosten van het plangebied - zijn in het bestemmingsplan als een dubbelbestemming opgenomen.

Binnen het plangebied is een straalpad (straalverbinding voor telecommunicatie) die tot het gebouw van KPN Telecom aan de Prof. Dr. Dorgelolaan loopt. De hoogte van het straalpad is zodanig, dat de in het plangebied toegestane bouwhoogte geen enkele invloed heeft op het straalpad. Bovendien is binnen het straalpad niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen. Omdat de relevantie om het straalpad in de plankaart op te nemen ontbreekt, blijft dit ook achterwege.

4 Milieuparagraaf

4.1 Inleiding

Milieu is een aspect dat in belangrijke mate bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving (wonen, werken, recreëren en natuur). Dit is in relatie tot het toekennen van functies aan een gebied van belang. Door een goede ordening van verschillende functies en voldoende ruimtelijke scheiding tussen functies met verschillende kwaliteiten wordt een belangrijk basisoniveau voor een goed en geordend leefklimaat gegeven.

In deze paragraaf wordt de feitelijke milieusituatie van het plangebied vanuit twee verschillende invalshoeken toegelicht. Enerzijds gaat het om het garanderen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen woonomgeving en bedrijvigheid, door het beperken van de zwaarte van bedrijven ten aanzien van mogelijke milieu emissies (zonerings). Anderzijds gaat het om garanties die een aantasting van de leefomgeving op het vlak van de milieuthema's lucht, geluid, externe veiligheid en bodem beperken c.q. voorkomen. In verband met de beoordeling deze milieuthema's in relatie tot het plangebied heeft een toetsing van de feitelijke situatie aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving plaatsgevonden.

4.2 Leefomgeving en bedrijvigheid

Voor behoud en verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid en wonen noodzakelijk. Voor deze afstemming wordt gebruik gemaakt van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', 2e druk 2001, waarin een lijst is opgenomen van nagenoeg alle bedrijfstypen en hun milieukeurmerken (bedrijvenlijst). Daarin worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieu emissies.

De lijsten van bedrijfsactiviteiten die voor de bestemmingsplannen in het kader van het actualisatieproject worden samengesteld, zijn ontleend aan voornoemde lijst van de VNG. Bij de samenstelling van de lijst van bedrijfsactiviteiten is primair als uitgangspunt genomen, dat daarin slechts dienen te worden opgenomen "bedrijven in enge zin". Van de lijst zijn dus uitgezonderd activiteiten zoals detailhandel, horeca, kantoren, sport-/recreatie-inrichtingen, zoals sportschool, zwembad etc., onderwijs- en andere maatschappelijke instellingen, alsmede dienstverlenende instellingen/beroepen, zoals kapsalons, artspraktijk advocatenkantoor etc. De reden hiervan is dat dergelijke bestemmingen in bestemmingsplannen anders dan met "bedrijfsactiviteiten" worden aangegeven. Verder zijn uitgezonderd bedrijven die niet in het plangebied zijn gewenst. Vervolgens wordt een selectie gemaakt van de bedrijven behorende tot de voor het plangebied al dan niet met vrijstelling toegelaten milieucategorie. Met deze selecties wordt uiteindelijk per bestemmingsplan een lijst van bedrijfsactiviteiten op maat samengesteld.

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Als bijlage bij de planvoorschriften is een lijst van bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarin de verschillende bedrijfstypen met sbi-code en bijbehorende milieucategorie zijn aangeduid. Deze lijst is geheel gerelateerd aan de tabel behorende bij de eerdergenoemde brochure van de VNG. Binnen het plangebied zijn uitsluitend bedrijven toegestaan behorende tot de milieucategorie 1-3 of die qua milieubelasting met milieucategorie 3 gelijk gesteld kunnen worden. Bedrijven behorende tot de milieucategorie 4 zijn slechts mogelijk via een vrijstellingsprocedure. Geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen zijn niet toegelaten. Bij de in voorkomende gevallen te maken afweging wordt voornoemde VNG brochure gebruikt, en de op dat moment geldende relevante milieuwet- en regelgeving en het lokale milieubeleid.

Bij de inventarisatie van de bedrijven binnen het plangebied zijn alle onder de Wet milieubeheer vallende bedrijven bezocht en beoordeeld op de toegelaten milieucategorie. Naar aanleiding van dit onderzoek is vastgesteld, dat er geen afwijkingen zijn ten aanzien van de voorgeschreven milieucategorieën.

De in het plangebied voorkomende bedrijven zijn als zodanig bestemd. Er wordt in de voorschriften naar gelang de toegelaten milieucategorie onderscheid gemaakt in de bestemming

Bedrijfsdoelenden I en Bedrijfsdoeleinden II. Laatstgenoemde bestemming is met name gelegd op locaties waar, behoudens de bestaande bedrijven behorende tot de categorie 1 of 2, bedrijven behorende tot de categorie 3 zijn geclusterd. De bestemming Bedrijfsdoeleinden III is gelegd op de locatie aan de Accumulatorstraat ten behoeve van het bouwproject realiseren nieuwe wooneenheden boven het bestaande bedrijfspand.

4.3 Geluid

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Luchtvaartwet. Het betreft normen voor industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai en luchtvaartlawaai. Er wordt uitgegaan van voorkeursgrenswaarden, waarvan met ontheffing tot een bepaalde maximale hoogte mag worden afgeweken. De belangrijkste bronnen die geluidsoverlast kunnen veroorzaken zijn wegverkeer, railverkeer, industrie / bedrijven en vliegverkeer.

a. Wegverkeer

Het plangebied is gelegen in de geluidszones van de Jeroen Boschlaan, de Insulindelaan, de van Oldenbarneveltlaan, de Eisenhowerlaan, de Koudenhovenseweg Zuid, de Wolvendijk, de Tongelresestraat, de Groenstraat, de Meerkollaan, de Fuutlaan, de Ruijsdaelbaan en de Quinten Matsyslaan.

In het kader van "Duurzaam Veilig" zijn alle overige wegen in en nabij het plangebied 30 km per uur wegen geworden. Deze wegen hebben volgens de Wet geluidhinder vooralsnog geen zone, zodat deze verder buiten beschouwing kunnen blijven.

De Wet geluidhinder maakt onderscheid tussen zogenaamde bestaande situaties en nieuwe situaties. Ingevolge het hoofdstuk "bestaande situaties" van de Wet geluidhinder heeft voor de aanwezige geluidsgevoelige bebouwing geen nieuw akoestisch onderzoek te worden ingesteld. In het plangebied is geen sprake van "nieuwe situaties".

Bovendien maakt de Wet geluidhinder onderscheid tussen geluidsgevoelige en niet-geluidsgevoelige bestemmingen. In het plangebied worden op twee locaties nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen geprojecteerd. Deze betreffen de volgende projecten:

- bouwen van wooneenheden boven bedrijfspand aan de Accumulatorstraat 3
- bouwen van een kantoor met bovenwoning aan de Groenstraat

Ten behoeve van deze projecten zijn/worden vrijstellingsprocedures ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening toegepast. Voor deze nieuwe projecten zijn in dat kader akoestische onderzoeken uitgevoerd. Voorzover van toepassing wordt/is de ontheffingsprocedure hogere grenswaarden voor deze projecten in het kader van de vrijstellingsprocedure doorlopen.

Omdat een concreet bouwplan ontbreekt zijn de projecten met geluidgevoelige functies op de locaties Merckthoef/Tongelresestraat en Rustenburgstraat/Generaal Bothastraat niet positief bestemd. Ten behoeve deze projecten is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Reconstructies van wegen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, die leiden tot een toename van de geluidsbelasting met 2 dB(A) of meer, worden niet toegestaan.

b. Railverkeer

Het plangebied is gelegen in de zone van de spoorlijn Eindhoven – Weert, zonebreedte 500 m en in de zone van de spoorlijn Eindhoven – Venlo, zonebreedte 400 m. Eerdergenoemde projecten zijn eveneens binnen de zone van het spoor geprojecteerd. In het kader van eerdergenoemde vrijstellingsprocedures worden/zijn akoestische onderzoeken uitgevoerd en is/wordt voorzover van toepassing de ontheffingsprocedure hogere grenswaarden doorlopen.

c. Industrielawaai

In het plangebied zijn geen industrieterreinen aanwezig, waarop geluidszoneringsplichtige zijn toegelaten. Het plangebied is wel gedeeltelijk gelegen in de zones van de industrieterreinen DMV – Campina en Daf – Kanaaldijk Noord.

Binnen deze zones worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen geprojecteerd, zodat geen nader akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

d. Luchtvaartlawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de 35 Kosteneenhedenlijn rondom vliegbasis Eindhoven.

4.4 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit

Inleiding

Voor het bestemmingsplan "Tongelre buiten de Ring", dat een conserverend plan betreft en slechts voorziet in een drietal beperkte nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (luchtkwaliteitstoets is meegenomen in het kader van de vrijstellingsprocedures), wordt de luchtkwaliteit in kaart gebracht en getoetst aan het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het Besluit luchtkwaliteit van 5 augustus 2005

Voor de stof NO₂ (stikstofdioxide) kent het besluit tot en met 2009 tijdelijk verhoogde grenswaarden, ofwel plandrempels. Bij overschrijding van deze plandrempels dient een plan opgesteld te worden waarin wordt aangegeven op welke wijze in 2010 voldaan zal gaan worden aan de grenswaarde.

Voor fijn stof zijn er geen plandrempels meer van toepassing. Sinds 1 januari 2005 gelden de grenswaarden. Gevolg daarvan is dat er een directe verplichting geldt om maatregelen te treffen om een (dreigende) overschrijding van een grenswaarde zo spoedig mogelijk te beëindigen of zoveel mogelijk te voorkomen. Niet alleen het Rijk maar ook provincies en gemeenten kunnen - ieder naar hun eigen mogelijkheden om maatregelen te treffen - hierop worden aangesproken.

De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. In dit onderzoek is de luchtkwaliteit berekend op 5 meter uit de as van de weg berekend, met uitzondering van de Eisenhowerlaan, Insulindelaan en Jeroen Boschlaan. Hier is gerekend ter hoogte van de naast gelegen trottoirs.

Er wordt beoogd te voorkomen dat nieuwe knelpunten ontstaan. De gemeente toetst daartoe het aspect luchtkwaliteit in het begin van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen conform het Besluit luchtkwaliteit 2005. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen dan wordt naar een zodanig (technisch, planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Resultaten

1. Bedrijven

Uit de rapportage "Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2002" kan worden afgeleid dat de, binnen de gemeente Eindhoven gelegen, bedrijven op lokaal niveau verwaarloosbaar bijdragen aan het achtergrondniveau. In het plangebied of de nabije omgeving ervan zijn geen bedrijven aanwezig waarvan de emissies naar de lucht van invloed zijn op de woonomgeving.

1. Spoor

Uit gegevens van het RIVM blijkt dat de emissie van railverkeer ten opzichte van wegverkeer zeer gering is. De bijdrage van de sporen richting Roermond en Helmond/Venlo aan de optredende luchtconcentraties in het bestemmingsplangebied zal naar verwachting verwaarloosbaar zijn.

1. Lokaal wegverkeer

Om de luchtkwaliteit langs lokale wegen te bepalen in en rondom het plangebied, zijn berekeningen uitgevoerd met het CAR II-model, versie 5.0 voor de jaren 2010 en 2015. De (verkeers)gegevens zijn afkomstig van de Regionale Verkeersmilieukaart (als worst case zijn de invoergegevens van het jaar 2016 aangehouden).

In het Besluit luchtkwaliteit 2005 zijn geen wettelijke grenswaarden opgenomen voor) 2015. Vooralsnog is daarom voor de lokale wegen, getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor het jaar 2010.

In onderstaande tabel zijn de hoogst berekende waarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) op een rijtje gezet van de meest relevante wegen binnen het plangebied.

	NO ₂		PM ₁₀	
	Juergemiddelde concentratie (µg/m ³)	Overschrijdingen vd 24 uurgemiddelde concentratie (aantal malen)	Juergemiddelde concentratie (µg/m ³)	Overschrijdingen vd 24 uurgemiddelde concentratie (aantal malen)
Lokale wegen	norm: 40 µg/m ³	norm: 18 maal	norm: 40 µg/m ³	norm: 35 maal
2010				
Eisenhowerlaan	33	0	27	24
H. Segherslaan	34	0	27	25
Insulindelaan	39	0	28	29
Jeroen Boschlaan	40	0	29	31
Ruyzdeelaan	35	0	27	26
T Hofke	34	0	27	25
Tongkreestraat	37	0	28	27
V. Oldenbarneveldlaan	39	0	29	31
Wolvendijk	34	0	27	24
2015				
Eisenhowerlaan	28	0	25	20
H. Segherslaan	30	0	25	20
Insulindelaan	34	0	26	20
Jeroen Boschlaan	35	0	26	23
Ruyzdeelaan	31	0	25	21
T Hofke	29	0	25	20
Tongkreestraat	32	0	25	21
V. Oldenbarneveldlaan	33	0	26	23
Wolvendijk	29	0	25	20

Conclusie:

Uit de toetsing blijkt dat er in de jaren 2010 en 2015 geen overschrijdingen van de grenswaarden plaatsvinden, conform het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Het kabinet werkt aan een omvangrijk pakket aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Hiervoor is 900 miljoen euro beschikbaar. Naast de generieke maatregelen door het Rijk, moeten ook overheden aan de slag met lokale initiatieven.

De ambities die de gemeente Eindhoven ten aanzien van de luchtkwaliteit nastreeft, zijn besproken in de Milieuvisie 2030.

4.5 Externe veiligheid

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

De (deels nog in voorbereiding zijnde) wetgeving onderscheidt normen voor het:

- Plaatsgebonden Risico (PR): Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10⁻⁶ die niet mag worden overschreden ten aanzien van "kwetsbare objecten", alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10⁻⁶ ten aanzien van "beperkt kwetsbare objecten");

- Groepsgebonden Risico (GR): Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.



Contouren risicovolle bedrijven

1. Inrichtingen binnen het plangebied

Binnen het plangebied zijn de volgende inrichtingen gelegen, die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen, beperkingen opleveren voor de omgeving:

Benzine-servicestation met LPG

-Eisenhowerlaan 11; 40 m³ LPG

Rondom het vulpunt voor de LPG tankinstallaties is een plaatsgebonden risicogebied gelegen met een straal van 110 meter. Binnen dat gebied mogen geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd. Bij gebieden die bestemd zijn voor het verblijf van minderjarigen, zoals een school of openluchtzwembad, geldt genoemde afstand van het vulpunt tot de grens van dat gebied.

Indien binnen dat gebied bestaande woningen of verblijven voor minderjarigen zijn gelegen is er sprake van een te saneren al dan niet urgent knelpunt. Binnen de contour van het LPG tankstation aan de Eisenhowerlaan zijn woningen gelegen. Er is in dit geval sprake van een niet urgent knelpunt dat uiterlijk in 2010 dient te zijn opgeheven.

De omzet van deze tankstation blijkt al jaren ruim minder dan 1000 m³ per jaar te zijn. De procedure om de omzet in de Wet milieubeheer vergunning tot die hoeveelheid te beperken is medio 2005 gestart. Als de aangepaste vergunning onherroepelijk is geworden, is de risicocontour teruggebracht naar 45 m rondom het vulpunt. In dat geval zijn binnen de plaatsgebonden risicocontour geen kwetsbare objecten meer gelegen en bovendien voorziet het bestemmingsplan voor de planperiode geen nieuwe ontwikkelingen met nieuwe kwetsbare objecten. Beide knelpunten zijn dan opgelost. Mocht de procedure tot beperking van de omzet van LPG niet succesvol worden afgerond, dan zal het LPG gedeelte van het betreffende tankstation uiterlijk in 2010 geheel gesaneerd moeten worden.

Groepsrisico

Rondom het vulpunt van de LPG tankstations is een invloedsgebied gelegen met een straal van 150 m. Afhankelijk van het aantal mensen dat in dat gebied verblijft kan er sprake zijn van van overschrijding van de oriënterende waarde. In het invloedsgebied van het tankstation aan de Insulindelaan verblijven gemiddeld over het jaar gezien zo weinig mensen dat het groepsrisico (naar verwachting) niet wordt overschreden. In het invloedsgebied van het LPG tankstation aan de Eisenhowerlaan zijn 87 woningen gelegen. De oriënterende waarde van het groepsrisico

wordt daardoor overschreden.

Het ministerie van VROM heeft op 22 juni 2005 een convenant ondertekend met de LPG autogas branche. De branche verplicht zich ertoe, in het geval het groepsrisico op 27 oktober 2004 (de datum dat het Besluit externe veiligheid inrichtingen in werking is getreden, werd overschreden, maatregelen te treffen waardoor het knelpunt wordt opgeheven danwel de verkoop van LPG uiterlijk op 31 december 2010 te stoppen. Daarvan is bij de Eisenhowerlaan sprake. Het vulpunt kan zodanig worden verlegd dat het knelpunt wordt opgeheven.

Benzine-servicestation zonder LPG

-Tongelresestraat 446d

Het gaat om een tankstation met ondergrondse opslag van brandstoffen voor motorvoertuigen. Op grond van de VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering" tweede druk 2001 bedraagt de gewenste aan te houden veiligheidsafstand voor nieuwe situaties tenminste 30 meter tussen de grens van de inrichting en een naastgelegen woning. In beide gevallen gaat het om bestaande situaties. Het tankstation aan de Jeroen Boschlaan voldoet aan genoemde voorkeursafstand. Het tankstation aan de Tongelresestraat niet. Er is geen sprake van een knelpunt dat moet worden opgeheven.

Op grond van de VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering" tweede druk 2001 moet de aan te houden veiligheidsafstand tenminste 30 meter bedragen.

Gasdruk meet- en regelstations

De volgende gasdruk meet- en regelstations zijn in het plangebied gesitueerd:

Broekakkerseweg

Kadaster: Tongelre, sectie G, perceel 950

(Gasdrukregelstation bevindt zich tegenover 't Karregat op de Broekakkerseweg)

J.van Riebeecklaan

Kadaster: Tongelre, sectie F, perceel 2464

(Gasdrukregelstation bevindt zich tegenover Jan van Riebeecklaan huisnummer 43)

Eisenhowerlaan

Kadaster: Tongelre, sectie G, perceel 2067

(Gasdrukregelstation bevindt zich achter ministerlaan huisnummer 14, aan het fietspad vanaf de eisenhowerlaan; NRE heeft dit station op LOUDONLAAN 16 staan)

Muschbergweg

Kadaster: Tongelre, sectie G, perceel 2061

(Gasdrukregelstation bevindt zich achter de speeltuin aan de Keizersmantelstraat)

In onderstaande tabel is een overzicht van de stations en de bijbehorende afstandseisen gegeven ten opzichte van objecten die buiten de inrichtingen zijn gelegen waartoe het station behoort.

Innr	Statio nnr	Naam	Adres	categ orie	capaciteit (m3/u)	druk (bar)	1994 V/N
4380	209	N.R.E. Netwerk BV	BROEKAKKERSEWEG 0	C.1	6400	8	V

te hanteren
afstandseisen (m):

woningen	15
categorie I object	15
categorie II object	4
spoorwegen	n.v.t.
openbare weg	n.v.t.
erfscheiding	n.v.t.

Innr	Statio nnr	Naam	Adres	categ orie	capaciteit (m3/u)	druk (bar)	1994 V/N
4912	38	N.R.E. Netwerk BV	JAN VAN RIEBEECKLA 0 ONG	B.4	2000	1	V
4506	245	N.R.E. Netwerk BV	EISENHOWERLAAN 0 ONG	B.4	2500	8	V
53447	120	N.R.E.	MUSCHBERGWEG 2	B.4	2500	8	V

te hanteren
afstandseisen (m):

woningen	10
categorie I object	10
categorie II object	4
spoorwegen	n.v.t.
openbare weg	n.v.t.
erfscheiding	n.v.t.

De grootste veiligheidsafstand die genoemd wordt in het Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer bedraagt 25 meter ten opzichte van woningen en objecten categorie I en 4 meter ten opzichte van objecten categorie II.

2. Inrichtingen buiten het plangebied

Buiten het plangebied zijn de onderstaande inrichtingen gelegen, die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen, beperkingen kunnen opleveren voor de omgeving binnen het plangebied:

LPG tankstation Hermens, Prof. Dr. Dorgelolaan

De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} zijnde 110 meter vanaf het vulpunt, en het invloedsgebied, zijnde 150 m, reiken over het plangebied. In dat gebied zijn in onderhavig plan geen woningen of andere kwetsbare objecten aanwezig of geprojecteerd. Dit tankstation vormt derhalve geen probleem c.q. knelpunt.

Benzine-servicestation met LPG

Insulindelaan 98

/jaar,

Rondom het vulpunt voor de LPG tankinstallaties is een plaatsgebonden risicogebied gelegen met een straal van 110 meter. Binnen dat gebied mogen geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd. Bij gebieden die bestemd zijn voor het verblijf van minderjarigen, zoals een school of openluchtzwembad, geldt genoemde afstand van het vulpunt tot de grens van dat gebied.

Indien binnen dat gebied bestaande woningen of verblijven voor minderjarigen zijn gelegen is er sprake van een te saneren al dan niet urgent knelpunt. In het geval bij het tankstation aan de Insulindelaan is binnen het plaatsgebonden risicogebied het in het plangebied gelegen openluchtzwembad de Ijzeren Man gelegen. Er is in dit geval sprake van een niet urgent knelpunt dat uiterlijk in 2010 dient te zijn opgeheven.

De omzet van dit tankstation blijkt al jaren ruim minder dan 1000 m^3 per jaar te zijn. De procedure om de omzet in de Wet milieubeheer vergunning tot die hoeveelheid te beperken is medio 2005 gestart. Als de aangepaste vergunning onherroepelijk is geworden, is de risicocontour teruggebracht naar 45 m rondom het vulpunt. In dat geval zijn binnen de plaatsgebonden risicocontour geen kwetsbare objecten meer gelegen. Beide knelpunten zijn dan opgelost. Mocht de procedure tot beperking van de omzet van LPG niet succesvol worden afgerond, dan zal het LPG gedeelte van het betreffende tankstation uiterlijk in 2010 geheel gesaneerd moeten worden.

Groeprisico

Rondom het vulpunt van de LPG tankstations is een invloedsgebied gelegen met een straal van 150 m. Afhankelijk van het aantal mensen dat in dat gebied verblijft kan er sprake zijn van een overschrijding van de oriënterende waarde. In het invloedsgebied van het tankstation aan de Insulindelaan verblijven gemiddeld over het jaar gezien zo weinig mensen dat het groepsrisico (naar verwachting) niet wordt overschreden.

Benzine-servicestation zonder LPG

Jeroen Boschlaan 5

Quinten Matsyslaan 65

Het gaat om een tankstation met ondergrondse opslag van brandstoffen voor motorvoertuigen. Op grond van de VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering" tweede druk 2001 bedraagt de grens aan te houden veiligheidsafstand voor nieuwe situaties tenminste 10 meter tussen de grens van de inrichting en een naastgelegen woning. Het gaat om een bestaande situaties. Beide tankstations voldoen aan genoemde voorkeursafstand.

Verkoop en opslag van maximaal 10 ton consumentenvuurwerk

-Wolvendijk 23 (J. Feenstra); maximaal 10 ton consumentenvuurwerk

-Goorstraat 35 (J. Laurens); maximaal 3 ton consumentenvuurwerk

-Loostraat 9 (Tuincentrum De Collse Waterlelie); maximaal 1 ton consumentenvuurwerk

Het Vuurwerkbesluit geeft voor de opslag van maximaal 10 ton consumentenvuurwerk een minimale veiligheidsafstanden van 8 meter ten opzichte van een (geprojecteerd) kwetsbaar object. De opslagpunten liggen allemaal ver buiten het plangebied.

Rioolwaterzuiveringsinrichting; Van Oldenbarneveltlaan 1

Vanwege de opslag van enkele gevaarlijke stoffen wordt dit bedrijf als 'risicovol' aangemerkt. De in acht te nemen veiligheidsafstanden liggen echter ruim binnen de grenzen van de inrichting en dus ruimschoots buiten onderhavig plangebied.

Campina, Dirk Boutslaan 2

De maximale effectafstand bedraagt 298 meter. Deze afstand reikt niet over het plangebied.

Deli HTL, Kanaaldijk Noord123

Geen knelpunt. Invloedsfeer reikt niet over plangebied.

Boma Coating, Quinten Matsyslaan 59

Geen knelpunt. Invloedsfeer reikt niet over plangebied.

Gaslascentrum, Quinten Matsyslaan 33

De contour voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} reikt gedeeltelijk tot over in het plangebied gelegen woningen. Er is sprake van een niet urgent knelpunt. Met het bedrijf wordt onderzocht of de risico's kunnen worden verkleind. Dat blijkt het geval te zijn. In dat geval reikt de contour voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} nog over een klein gedeelte van het plangebied. In dat deel zijn geen woningen aanwezig noch geprojecteerd. Er is dan dus geen sprake meer van een knelpunt. Die situatie dient nog in de Wet milieubeheer vergunning te worden vastgelegd. De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden

b. Transport

Wegverkeer

/jaar

Door het plangebied vindt vanwege de ligging van de risicovolle bedrijven nauwelijks transport van gevaarlijke stoffen plaats. Aan de rand van het plan vindt in beperkte mate transport plaats van gevaarlijke stoffen, m.n. over de ring, de Eisenhowerlaan, de Ruysdaelbaan en de Quinten Matsyslaan. Het betreft zowel bestemmingsverkeer als transitoverkeer (alleen over de ring) naar elders in Eindhoven gelegen risicovolle bedrijven.

Railverkeer

In het plangebied zijn nationaal van belang zijnde doorgaande spoorwegen naar Helmond/Venlo (de zogenaamde Brabant Route) en Weert/Geleen gelegen. Over die sporen worden grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het betreft met name LPG, ammoniak, brandbare vloeistoffen en giftige vloeistoffen en gassen. De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} bedraagt bij het huidige transport maximaal 25 meter. Het invloedsgebied bedraagt 200 meter aan weerszijden van het spoor. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt in het plangebied niet overschreden.

Door VROM is in het project Ketenstudies onderzocht hoe de risico's met name voor het vervoer van de belangrijkste gevaarlijke stoffen zijnde chloor, LPG en ammoniak kunnen worden verkleind. Het Kabinet heeft daaromtrent in december 2004 een standpunt ingenomen. Het perspectief daarvan is dat het vervoer van LPG en ammoniak in Eindhoven flink zal afnemen. Die situatie zal pas op langere termijn verwezenlijkt zijn. Ten gevolge van de openstelling van de Betuwelijn in 2007 zal het vervoer van genoemde stoffen volgens studies van ProRail (Autonome marktontwikkeling december 2003) op de lijn Eindhoven – Weert niet afnemen en op de lijn Eindhoven – Venlo wordt wel minder vervoer van gevaarlijke stoffen verwacht.

De plaatsgebonden risicocontour zal daardoor ongeveer 15 meter worden. Het invloedsgebied blijft 200 meter. De oriënterende waarde van het groepsrisico zal evenredig afnemen met de afname van de hoeveelheid vervoerde gevaarlijke stoffen.

Waterwegen en buisleidingen

In of nabij het plan zijn geen waterwegen en buisleidingen aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Luchtverkeer

Het plangebied ligt ver buiten het invloedsgebied van de luchthaven.

4.6 Bodem

Het percentage onderzochte grond/bodem in het plangebied dat niet of nauwelijks verontreinigd is bedraagt 10% (groene vlakken).

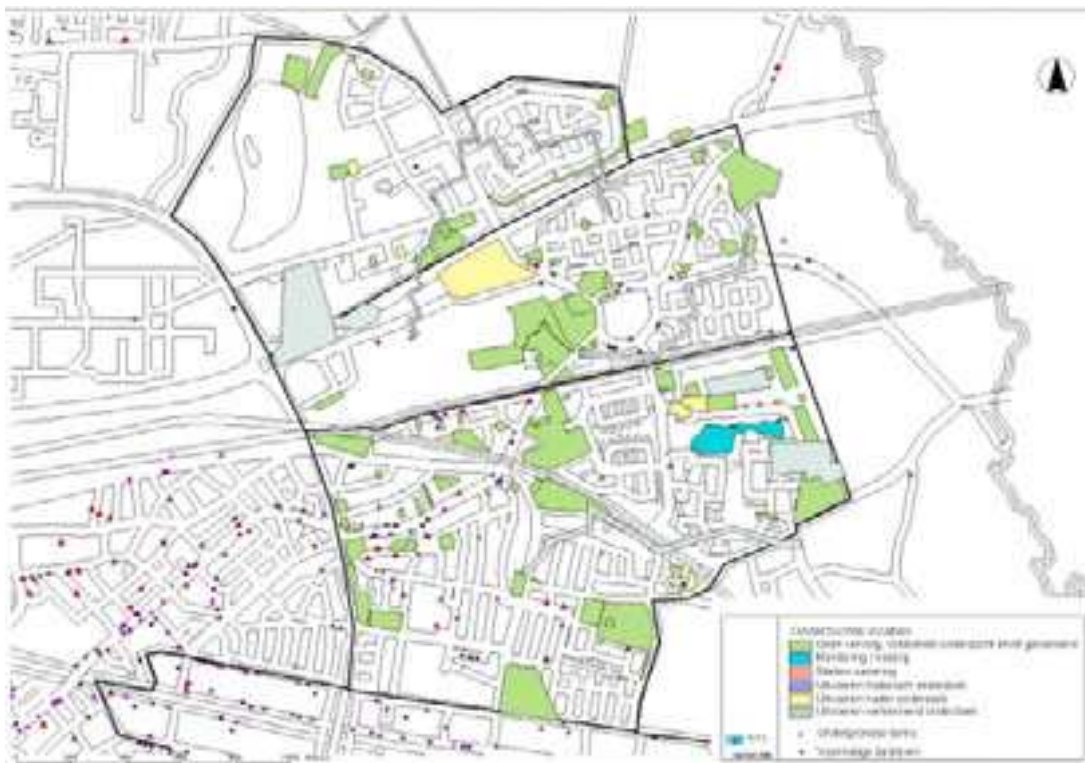
Er zijn 14 locaties dusdanig verontreinigd, dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is (gele vlakken).

Er is 1 gesaneerde locatie, waarop nog een monitoring/nazorg verplichting rust (blauwe vlak). Dit betekent dat een verontreiniging is achter gebleven, welke regelmatig onderzocht moet worden op mogelijke verspreiding.

Buiten de onderzochte locaties blijken er nog 52 verdachte locaties puntlocaties. Het betreffen voormalige bedrijfslocaties (paarse puntjes) waar in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden en welke niet eerder zijn onderzocht. Binnen het gebied liggen of lagen diverse ondergrondse tanks, 17 van deze tanklocaties zijn nog niet onderzocht (rode puntjes). Dit zijn dus locaties waar mogelijk verontreinigingen aanwezig zijn. Om te bepalen of deze locaties daadwerkelijk verontreinigd zijn dienen deze onderzocht te worden. In dit gebied zijn 12 verdachte vlaklocaties (vm waterlopen, dempingen en ophogingen) aanwezig. Om te bepalen of de bodem ter plaatse van deze vlaklocaties verontreinigd is dienen de nog niet onderzochte gedeelten alsnog onderzocht te worden (grijze vlakken).

De niet onderzochte verdachte locaties dienen uiterlijk voor 2030 onderzocht te worden. Gezien de kosten voor deze onderzoeken zullen deze niet op korte termijn uitgevoerd worden. Veelal wordt voor het tijdstip van onderzoek aangesloten bij "natuurlijke" momenten. Dit zal meestal bij bouwactiviteiten op de locaties zijn.

Huidige situatie



5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 12, lid 2, onder c, van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets. Er wordt gewerkt op basis van documenten die zijn vastgelegd met instemming van het Waterschap De Dommel en de provincie (gemeentelijk rioleringsplan) of zelfs mede worden ondertekend door deze partijen (waterplan). Daarbij kan allereerst worden opgemerkt dat het onderhavige bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan is en dat er derhalve weinig speelruimte is voor aanpassingen aan het watersysteem. De nadruk zal liggen op de uitgangspunten voor het beheer. Allereerst komen het vigerende beleid en beleidsontwikkelingen aan de orde van gemeente, waterschap en provincie. Daarna wordt de situering van het plangebied vanuit de waterhuishouding beschreven, vervolgens het watersysteem en tot slot de toekomstige situatie van het watersysteem.

5.2 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk rioleringsplan (GRP) vastgesteld door gemeenteraad in oktober 2006

Het huidige GRP is opgesteld voor de periode van 2007 tot en met 2010.

Het 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 waarbij het regenwater gescheiden van afvalwater wordt ingezameld, zoveel mogelijk wordt geborgen en afgevoerd naar het oppervlaktewater.

In het nieuwe GRP is geanticipeerd op de Wet Gemeentelijke Watertaken die naar verwachting per 1 januari 2007 van kracht wordt. Met de Wet Gemeentelijke Watertaken wordt de verbrede rioolheffing geïntroduceerd. Dit betekent dat naast de rioleringszorg ook de gemeentelijke grondwaterzorg en hemelwaterzorg in het GRP is opgenomen.

Waterplan

Het Waterplan is een plan dat is opgesteld door de gemeente Eindhoven, waterschap De Dommel, provincie Noord Brabant en waterleidingbedrijf BrabantWater. Het plan omvat drie delen. Het "Visiedocument" (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2004) geeft het gezamenlijk streefbeeld van de waterpartijen weer. Het deel "Taken en Bevoegdheden" regelt de (verdeling van de) verantwoordelijkheden voor het stedelijk water tussen de vier waterpartijen. Het deel "Maatregelen" geeft de projecten weer die de komende jaren uitgevoerd worden. Deze projecten zijn ingedeeld naar de vier thema's (programmaliijnen) van het Visiedocument. Het gehele Waterplan is bestuurlijk bekrachtigd met een convenant in januari 2006.

Een van de belangrijkste doelstellingen uit het Waterplan is het realiseren van een waternetwerk in de stad.

Aanpak grondwateroverlast

In april 2000 heeft de gemeenteraad het beleid vastgelegd voor de gebieden met grondwateroverlast. Maatregelen zijn voorzien bij de clusters met overlast in ondiepe kelders en kruipruimten die veroorzaakt wordt doordat het grondwaterpeil in winterperioden hoger komt dan 1 meter onder het maaiveld.

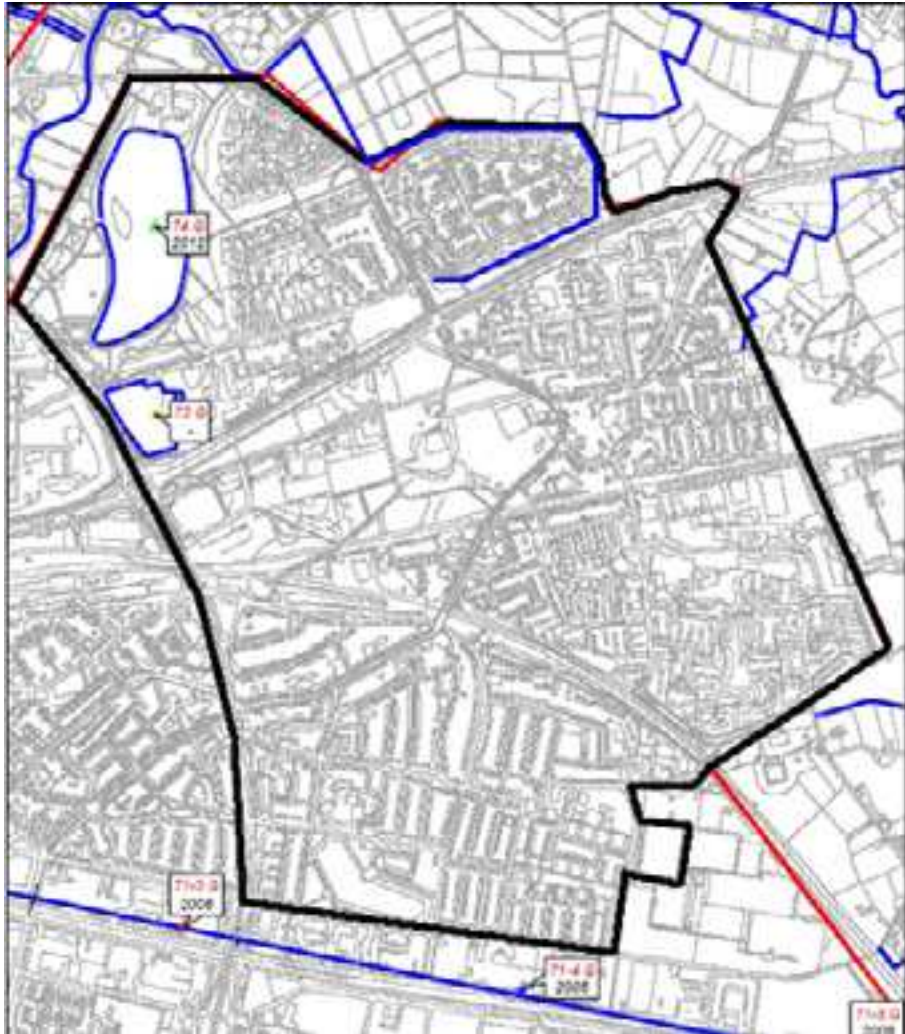
5.3 Beleid waterschap en provincie

Het Waterschap De Dommel heeft Waterbeheersplan 2001-2004 "Door water gedreven" vastgesteld waarin de activiteiten en doelstellingen van het Waterschap zijn opgenomen. Voorts geeft het Waterschap in de beleidsnota "Samen werken aan stedelijk water" inzicht in hoe het stedelijk waterbeheer verder inhoud zal worden gegeven. In de Inrichtingsvisies geeft het Waterschap voor de stroomgebieden de geplande ontwikkelingen weer, dit dient voor het Waterschap als toetsingskader voor de plannen die door derden in het stroomgebied worden opgesteld (waterhuishouding en ecosysteem). Tenslotte is de Keur oppervlaktewateren 2005 van belang. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of melding verplicht is voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen keurbeschermingsgebieden, attentiegebieden en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunning- en ontheffingverlening.

De provincie Noord-Brabant onderscheidt drie lagen voor beleidsafwegingen in ruimtelijke planvorming. De onderste laag is het bodemwatersysteem. De provincie Noord-Brabant heeft het provinciaal Waterhuishoudingsplan (partiële herziening 2003-2006) vastgesteld. Van belang zijn met name de thema's: water in bebouwd gebied, het verbeteren van de waterkwaliteit en de inrichting van waterlopen. De provincie is ook het bevoegd gezag voor het verlenen van vergunningen voor de onttrekking van grondwater. Daarnaast is in het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water een deelstroomgebiedsvisie voor Oost-Brabant opgesteld die de gebieden aangeeft waar o.a. ruimte voor waterberging gezocht wordt of benodigd is.

5.4 Situering plangebied vanuit de waterhuishouding

Het plangebied ligt in het oosten van de stad Eindhoven. Buiten de plangrenzen liggen drie grote waterstructuren: ten westen de Dommel, ten oosten de Kleine Dommel en ten zuiden het Eindhovenskanaal. In het westelijk deel van het plangebied liggen de grote waterpartijen: Karpendonkseplas en de zwemplas IJzeren Man. Om de wijk Karpen is ten behoeve van ont- en afwatering oppervlaktewaterstelsel aangelegd, dat uiteindelijk uitmondt in de Dommel. De grondwaterstroming is richting noordnoordoost.



Afbeelding: plangebied in relatie tot het oppervlaktewater

5.5 Beschrijving watersysteem plangebied

Voorafgaand aan de beschrijving van het watersysteem wordt gemeld dat de opbouw van de bodem van invloed is op de karakteristiek van het watersysteem. In het plangebied treft men een toplaag aan die sterk is geroerd door de stedelijke ontwikkelingen (waaronder door de aanleg van wegen en gebouwen). Daarnaast ligt het plangebied voor een deel in de beekdalen van de Dommel. In het beekdal worden leemgronden aangetroffen die slecht doorlatend zijn.

Regenwater

Regenwater dat op daken en wegen valt, stroomt overwegend af naar de gemengde riolering (in dit stelsel wordt regenwater gemengd met afvalwater afgevoerd naar de zuivering, zie verder onder het kopje *Afvalwater*). Overig regenwater infiltreert in de grond. Vanuit geohydrologisch oogpunt is het plangebied niet geschikt voor infiltratievoorzieningen. (Verdamping wordt in dit plan buiten beschouwing gelaten.)

Op dit moment wordt het afkoppelen toegepast in een beperkt aantal straten in de wijken Muschberg en Geestenberg: regenwater van daken en wegen stroomt niet meer af naar de gemengde riolering, maar wordt direct op het oppervlaktewater geloosd.

Grondwater

Voeding van grondwater in het plangebied geschiedt door infiltratie van regenwater en door toestroming vanuit het regionaal watersysteem. De ontwatering van het gebied vindt plaats door ondergrondse afstroming naar oppervlaktewater. Daarnaast is het plangebied onderdeel van het regionaal systeem: zoals grondwater het gebied instroomt, stroomt grondwater het gebied ook uit. Het is onbekend in hoeverre het gebied is voorzien van drainage waarmee grondwater kan worden afgevoerd.

De wijk Koudenhoven, ten oosten van de Van Oldenbarneveltlaan, heeft te kampen gehad met wateroverlast. In deze wijk heeft afhankelijk van de omstandigheden water in de kelders en kruipruimten gestaan. Oorzaak hiervan is veelledig. Enerzijds ligt het plangebied in een laag gebied en in de directe nabijheid van de Dommel en de Kleine Dommel, waardoor de beide beken een direct invloed op (grond)wateroverlast kunnen hebben en heeft het gebied een slechte grondslag, waardoor hemelwater en afstromend water van hoger gelegen delen slecht kan infiltreren. Deze gebieden kenden vroeger weinig bebouwing, omdat de van nature slechte ontwatering – vanwege slecht doorlatende bodem of ver weg gelegen waterlopen, vaak in combinatie met relatief lage maaiveldhoogtes – het comfortabel wonen moeilijk maakte. Daarnaast is de verminderde grondwaterwinning bij Campina mogelijk van invloed op de grondwaterstand (de grondwaterstand is hierdoor gestegen, de invloedssfeer van de onttrekking is afgenomen). Verder zijn klimaatveranderingen van invloed op de grondwaterstand. (Let wel, dit is geen volledige lijst van oorzaken.) Inmiddels is door diverse maatregelen en voorzieningen de wateroverlast in de wijk Koudenhoven aangepakt

Oppervlaktewater

Het plangebied kent een aantal oppervlaktewateren: de Karpendonkseplas, zwemplas de IJzeren Man en het oppervlaktewaterstelsel om wijk De Karpen met de afvoer naar de Dommel. De oppervlaktewateren zijn in de bovenstaande figuur aangegeven.

Drinkwater en B-water

Drinkwater wordt geleverd door het bedrijf Brabant Water.

Er wordt geen B-water geleverd.

Afvalwater

Alle panden in het plangebied zijn aangesloten op de riolering. De riolering is van het type gemengd stelsel: afvalwater wordt gemengd met regenwater afgevoerd naar de zuivering. Het water in dit type riolering stroomt onder vrij verval af naar een gemaal dat het water naar de zuivering pompt.

Voor zover bekend zijn er geen knelpunten (hydraulische capaciteit) in het rioolsysteem. Overstortingen van het gemengde stelsel vanuit het plangebied vinden plaats op de Dommel.

5.6 Toekomstige situatie van het watersysteem

Bij nieuwe ontwikkelingen dient het principe "waterneutraal bouwen" te worden gehanteerd. Dat wil zeggen dat bij herstructureringen of zogenaamde inbreidingen regenwater dient te worden geborgen en geleidelijk te worden afgevoerd. De vijvers in het plangebied kunnen worden gebruikt voor toekomstige waterberging. Zonodig kan een deel van de aansluitende groenzones worden benut om de bergingscapaciteit uit te breiden. Een tweede principe dat wordt gehanteerd is het voorkomen van verontreiniging van schoon oppervlakte water.

In de huidige situatie maakt de Karpendonkseplas geen deel uit van de waterstructuren in het plangebied. De plas is net zoals de IJzeren Man geïsoleerd. In de toekomst maakt de Karpendonkseplas onderdeel uit van een waterstructuur, waardoor het water vanaf de zuidkant van de Eisenhouwerlaan door de Karpendonkseplas stroomt en vanaf de noordkant wordt doorgeleid naar de Dommel. De aanleg van de waterstructuur verbetert de afvoer van water bij de Insulindetunnel, Koudenhoven en het overige gebied rondom de Eisenhouwerlaan.

De Dommel, het Eindhovens Kanaal en de Kleine Dommel hebben de functie waternatuur. Dit betekent dat de ecologische doelstellingen hoog zijn. In bijzonder geldt dit voor het Eindhovenskanaal waar door de grondwaterlozing een waterkwaliteit is ontstaan waarin zeldzame soorten voorkomen. Aanvoer van vervuild (afstromend)water moet zoveel mogelijk worden voorkomen om de doelstelling waternatuur te behalen.

6 Juridische vormgeving

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Tongelre buiten de Ring 2005 is te typeren als een gedetailleerd plan. De methodiek van het bestemmingsplan is gebaseerd op de standaard aanbevelingen van het NIROV voor kaart en voorschriften (NIROV-rapport "Op de digitale leest" uitgave juni 2003). Waar dat noodzakelijk is, worden de plankaart en –voorschriften in afwijking van de standaard specifiek toegesneden op de feitelijke situatie in het onderhavige plangebied.

6.2 Planmethodiek

Er is gekozen voor een gedetailleerde kaart, waarop de bestemmingen zijn aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouw- en gebruiksvoorschriften gekoppeld die direct inzichtelijk maken welke ontwikkelingen zijn toegestaan. In beginsel wordt de bestaande situatie vastgelegd, voor zover legaal tot stand gekomen. Plankaart en –voorschriften bieden een directe (bouw)titel voor bebouwing en gebruik. Deze wijze van bestemmen is gekozen vanwege de geconstateerde tekortkomingen in de tot nu toe gehanteerde globale ("mengkraan")planmethodiek.

6.3 Plankaart

Op de plankaart hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover deze in de voorschriften daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding in dit plan juridisch gezien geen betekenis en is deze uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens) of vanwege de "attentiewaarde" van de desbetreffende aanduiding. De bestemmingen en de aanduidingen zijn verklaard in het op de plankaart opgenomen "renvooi".

6.4 Planvoorschriften

De planvoorschriften zijn ondergebracht in inleidende bepalingen, in bestemmingsbepalingen en in aanvullende bepalingen.

De *inleidende bepalingen* bestaan uit begripsbepalingen en de wijze van meten, teneinde te voorkomen dat discussie ontstaat over de interpretatie van begrippen.

In de *begripsbepalingen (artikel 1)* wordt een omschrijving gegeven van de in de voorschriften gehanteerde begrippen. Als gebruikte begrippen niet in deze lijst voorkomen, dan geldt de uitleg/interpretatie conform het dagelijks taalgebruik.

In het artikel over de *wijze van meten (artikel 2)* worden de te gebruiken meetmethodes vastgelegd. De belangrijkste bestemmingen worden hierna afzonderlijk toegelicht.

Bestemming Woondoeleinden (artikel 3)

Deze bestemming is gelegd op de in het plangebied gelegen gronden met woningen en de bijbehorende voor- en achtererven al dan niet met ondergeschikte beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis (zie ook hiernavolgende).

In de voorschriften is onderscheid gemaakt tussen enerzijds hoofdgebouwen en anderzijds bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen. Het gebouw dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, wordt beschouwd als het hoofdgebouw. Bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen zijn in architectonisch opzicht te onderscheiden van en

ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

De aanduiding "ateliers toegestaan" is specifiek toegespitst op de locaties aan het Hefveld en aan de Hofstraat waar de zogenaamde atelierwoningen zijn gebouwd. Deze atelierwoningen zijn bedoeld als woon-, werk- en tentoonstellingsruimten voor kunstenaars. De werk- en tentoonstellingsruimten aan het Hefveld zijn zodanig gesitueerd dat zij een akoestische afscherming van het spoorweglawaai voor de woningen vormen.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gebouwd. Binnen een bouwvlak geldt geen beperking ten aanzien van het oppervlak dat mag worden bebouwd. De bouwvlakken mogen dus volledig worden benut. Met in achtneming van de overige eisen mogen aan-, uitbouwen en bijgebouwen ook binnen het bouwvlak worden gesitueerd.

Bij "grondgebonden woningen" (niet-gestapelde woningen) in stroken is in beginsel uitgegaan van een diepte van het bouwvlak van 12 m vanaf de voorgevel(rooilijn). Daarbij dient de resterende achtertuin een diepte van minimaal 10 m te hebben. Indien deze minimale diepte in de gegeven situatie niet mogelijk is, is voor het bouwvlak een diepte van 10 m aangehouden. Indien ook dan een ontoereikende diepte van de achtertuin resteert, is een diepte van het bouwvlak overeenkomstig de bestaande situatie aangegeven.

Er is gekozen voor standaardisering van de diepte van het bouwvlak met het oog op rechtsgelijkheid. Veel "grondgebonden woningen" hebben een bestaande diepte van 8 tot 10 m. Mogelijkheden tot uitbreiding van hoofdbebouwing naar 12 m is substantieel en praktisch. Wel dient de achtertuin een minimale dieptemaat van 10 m te behouden opdat deze niet verwordt tot een slecht bezonde binnenplaats. Bij de bepaling van de minimaal te behouden tuindiepte worden reeds in de tuin gerealiseerde bijgebouwen buiten beschouwing gelaten.

Bij het vaststellen van een woningdiepte van 12 m wordt er van uitgegaan dat dit een aantal voordelen heeft ten opzichte van het vastleggen van de bestaande achtergevelrooilijn:

- er is meer rechtsgelijkheid: woningen die aan de achterzijde nog niet zijn uitgebreid kunnen alsnog worden uitgebreid en gelijkgetrokken worden met de reeds uitgebreide woningen;
- relatief kleine woningen kunnen qua ruimtebehoefte aan de norm worden aangepast;
- de bestaande achtergevelrooilijn hoeft niet te worden vastgelegd. Voor sommige woningen is het bepalen van de achtergevelrooilijn moeilijk.

Bij vrijstaande woningen op relatief ruime kavels is als diepte van het bouwvlak in beginsel een maat van 15 m aangehouden. Voor minimaal resterende diepte van de achtertuinen bestaan dezelfde uitgangspunten als bovenstaand zijn verwoord. Afwijkingen hiervan kunnen zich voordoen indien in de bestaande situatie de diepte van het hoofdgebouw meer dan 15 m bedraagt. In dat geval wordt de bestaande diepte van het hoofdgebouw als de maximale diepte van het bouwvlak aangemerkt.

Bij meergezinswoningen in middelhoog- en hoogbouw is voor de bepaling van het bouwvlak de bestaande situatie aangehouden. Van deze bebouwing is veelal iedere gevel beeldbepalend.

Geen uitbreiding mogelijk aan de voorgevel

De voorzijde van woningen bepaalt in hoge mate het straatbeeld evenals de onderlinge samenhang van de gevels en het straatmeubilair. Een rommelig gevelbeeld zal afbreuk doen aan de belevingswaarde van het straatbeeld. Daarom zal bij een goed stedenbouwkundig plan altijd worden uitgegaan van een helder en evenwichtig gevelbeeld zodat de gevels van de afzonderlijke woningen gezamenlijk een aantrekkelijk ensemble opleveren. Daarbij dient ook samenhang te ontstaan tussen de afmetingen van het profiel van de openbare ruimte en de gevelhoogten en gevelbreedten.

Bij substantiële uitbreidingsmogelijkheden aan de voorgevels van bebouwing, dus de gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, bestaat het risico dat de bestaande ruimtelijke kwaliteit van het desbetreffende openbare gebied verstoord wordt. Dit is zeker het geval indien bij individuele gebouwen de voorgevels worden gewijzigd zonder dat sprake is van samenhang met de aanliggende gevels. Het ensemble van de gevels kan dan door een individuele gevelaanpassing in negatieve zin veranderd worden. Om deze ongewenste situatie te voorkomen wordt het kader van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt substantiële uitbreidingen aan de voorgevels te doen.

Voor de achtergevels, dus de gevels die veelal niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte,

geldt de bovenstaande beperking niet. Een substantiële uitbreiding aan deze gevels is wel mogelijk omdat deze gevel niet beeldbepalend is voor de openbare ruimte. Uiteraard zal in het kader van de bouwvergunning altijd gecontroleerd dienen te worden of een substantiële uitbreiding van de achtergevel bouwtechnisch en esthetisch verantwoord is.

Bepaling situering aan-/uitbouwen en bijgebouwen

Om te waarborgen dat de bebouwing aan de openbare ruimte voldoende esthetische kwaliteit behoudt wordt gekozen voor een duidelijk onderscheid tussen hoofdgebouwen en aan-/uitbouwen en bijgebouwen. Dit onderscheid wordt geconcretiseerd door aan-/uitbouwen en bijgebouwen gelegen aan de openbare ruimte terug te leggen ten opzichte van de hoofdgebouwen. Hierdoor vallen de hoofdgebouwen extra op en de aan-/uitbouwen en bijgebouwen, die doorgaans esthetisch minder aantrekkelijk zijn, vallen minder op.

De aan-/uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 3 m terug te liggen ten opzichte van de voorgevel (de gevel die aan de openbare ruimte ligt). De afstand tussen de afzonderlijke hoofdbebouwing dient dan wel minimaal 3 m te zijn. Bij een kleinere afstand dan 3 m is het onderscheidend beeld van de afzonderlijke hoofdgebouwen dermate gering dat de terugliggende aan-/uitbouwen en bijgebouwen geen toegevoegde esthetische waarde meer creëren. Daarnaast is een aan-/uitbouw en bijgebouw van minder dan 3 m tussen twee hoofdgebouwen van ondergeschikt belang zodat het terugleggen van minimaal 3 m ten opzichte van de voorgevel geen verbeterd beeld oplevert. In dat geval mogen de bijgebouwen in het verlengde van de voorgevel liggen.

Concreet betekent dit voor de plankaart dat het vlak 'te bebouwen erven', aan de zijde van de openbare ruimte, tussen de hoofdbebouwing 3 m terugligt ten opzichte van de voorgevelrooilijn. De onderlinge afstand tussen de hoofdgebouwen dient dan wel minimaal 3 m te zijn. Indien dit niet het geval is, ligt het vlak 'te bebouwen erven' voor zowel hoofdbebouwing als aan-/uitbouwen en bijgebouwen in dezelfde lijn.

Aan-/uitbouwen en bijgebouwen aan kopgevels

Behoudens de in het plan genoemde uitzonderingen dienen aan-/uitbouwen en bijgebouwen binnen de denkbeeldige lijn te vallen die in het verlengde ligt van de kopgevel van een hoekwoning.

De hoekwoning maakt deel uit van een bouwblok dat gevormd wordt door meerdere woningen. Specifiek aan een hoekwoning is dat deze aan twee zijden aan de openbare weg ligt. De entree van de woning ligt vaak aan dezelfde openbare weg als de entrees van de naastgelegen woningen. Door de tweezijdige ligging aan de openbare weg bepaalt de hoekwoning voor een belangrijk deel de esthetische uitstraling van het gehele bouwblok. Aan-/uitbouwen en bijgebouwen die tegen de kopgevel worden gebouwd kunnen deze uitstraling verstoren. Er dient dus zeer zorgvuldig te worden omgegaan met bijgebouwen die buiten het gevelvlak van de kopgevels vallen.

Gezien het bovenstaande wordt er voor gekozen om de reeds bestaande bijgebouwen die buiten het kopgevelvlak liggen positief te bestemmen en binnen het vlak 'te bebouwen erven' op te nemen. Voor de overige gevallen wordt het vlak 'te bebouwen erven' bepaald door de denkbeeldige lijn, die in het verlengde ligt van de kopgevel, als grens te nemen.

Maximum bebouwd oppervlak binnen 'te bebouwen erven'

Door bij grondgebonden woningen een maximale woningdiepte toe te staan van 12 m ontstaat de mogelijkheid het vlak 'te bebouwen erven' extra te bebouwen. Om te voorkomen dat het vlak 'te bebouwen erven' volledig volgebouwd wordt met hoofdgebouwen en aan-/uitbouwen en bijgebouwen is een percentage van 65% opgenomen. Dit percentage geldt als het maximum voor het bebouwen van het binnen de te bebouwen erven grens gelegen gedeelte van het perceel.

Dit resulteert in de mogelijkheid dat bij relatief kleine percelen met een beperkt vlak 'te bebouwen erven' minder dan de genormeerde oppervlakte van 75 m² aan bijgebouwen, uitbouwen en aanbouwen kan worden gerealiseerd.

Ingeval van grotere bouwpercelen van 500m² en groter geldt een maximum van 100 m² en 50%. Vaak staan op dergelijke grote kavels vrijstaande woningen. Bij deze woningen wordt een woningdiepte van 15 m toegestaan. Bij dergelijke grote kavels zal de genormeerde oppervlakte van 100 m² niet onder druk komen te staan.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen voorzover binnen het bouwvlak gerealiseerd, worden niet in mindering gebracht op de in het voorgaande genoemde maten en percentages.

Indien in de bestaande situatie reeds sprake is van een afwijking ten aanzien van de maximaal voorgeschreven oppervlakte aan aan-/uitbouwen en bijgebouwen dan geldt de bestaande

oppervlakte aan aan-/uitbouwen en bijgebouwen als maximum

De gronden met de aanduiding “te bebouwen erven” zijn primair gelegen aan de achterzijde van de hoofdgebouwing. In de gevallen waarin reeds sprake is van bijgebouwen, uitbouwen en aanbouwen aan de voorzijde/straatzijde dan wel de kopse zijde van de woning, zijn deze eveneens meegenomen binnen de begrenzing “te bebouwen erven”. Het voorgaande geldt in beginsel niet voor carports; deze blijven in dit verband buiten beschouwing. Er is gekozen voor een uniform beeld in die zin dat de qua omvang grootste bebouwing in de vorm van bijgebouwen, uitbouwen en aanbouwen aan de voorzijde/straatzijde van de woning (carports buiten beschouwing latend) bepalend is geweest voor de begrenzing van de “te bebouwen erven” aan de voorzijde van het gehele desbetreffende blok woningen. Slechts in die gevallen dat dit zou leiden tot een uit stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbare situatie, is uitgegaan van de per woning in het desbetreffende blok aan de straatzijde dan wel kopse zijde bestaande situatie.

Beperkingen ten aanzien van de situering van gebouwen

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gesitueerd en aan-/uitbouwen en bijgebouwen dienen binnen de te bebouwen erven grens te worden gesitueerd. Bij vrijstaande woningen in de wijk de Karpen, in het bijzonder de woningen ten noorden van de Javalaan, dient een onbebouwde zijde van 2 m vanaf de zijdelingse perceelsgrens in acht te worden genomen. Bij de vrijstaande woningen in de wijk Koudenhoven dient een onbebouwde zijde van 2 m vanaf de zijdelingse perceelsgrenzen en vanaf de achterperceelsgrens in acht te worden genomen. Dezew eisen worden gesteld ten einde het vrijstaand karakter van deze woningen te waarborgen..

Bouwhoogte

De maximale (goot)bouwhoogte is in beginsel bepaald op “als bestaand” (ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan). Dit betreft de bestaande (maximale) hoogte per hoofdgebouw (in casu per woning c.q. woongebouw). Er kan dus binnen een bouwvlak sprake zijn van verschillende maximale bouwhoogten.

In enkele gevallen is op de plankaart middels een aanduiding (jo. de planvoorschriften) een aparte hoogteregeling vastgelegd. Er is voor een andere specifieke hoogteregeling gekozen indien er sprake is van woonbebouwing die op korte termijn door andere woonbebouwing zal worden vervangen, of indien er sprake is van een bestaande situatie die qua hoogte substantieel afwijkt van de hoogteregeling in het voorgaande plan.

Aan huis-gebonden-beroepen

Het gebruik van ruimten voor aan huis verbonden beroepen is binnen de woonbestemming toegestaan (tot maximaal 50 m²). Met een vrijstelling is het onder bepaalde voorwaarden mogelijk om maximaal 75 m² vloeroppervlak te benutten voor aan huis gebonden beroepen. Tevens is het na vrijstelling onder bepaalde voorwaarden mogelijk om maximaal 30 m² te benutten voor kleinschalige bedrijvigheid. Indien sprake is van beroeps- c.q. bedrijfsuitoefening aan huis dan is deze meegenomen in de bestemming “Woondoeleinden”.

Bestemming woonwagenterrein (artikel 4)

Deze bestemming geeft een regeling voor het plaatsen van woonwagens c.q. het bouwen van woningen op het woonwagenterrein aan de Borneolaan. Het maximaal aantal standplaatsen is bepaald op 12.

Bestemming garageboxen (artikel 5)

In verband met de specifieke verschijningsvorm is voor solitair staande garageboxen een aparte bestemming opgenomen.

Bestemming Bedrijfsdoeleinden I (artikel 6)

De bestemming bedrijfsdoeleinden I is toegekend aan de gronden van de bestaande bedrijven die solitair verspreid in het plangebied tussen de woonfunctie zijn gesitueerd. Binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden I is de voorgeschreven milieucategorie 1-2. Bovendien zijn geen geluidszoneringsplichtige en risicovolle bedrijven toegelaten. Een afwijkende milieucategorie is slechts toegestaan voorzover het bestaande situatie betreft.

Prostitutiebedrijven en seksinrichtingen alsmede detailhandel zijn binnen deze bestemming uitgesloten. Uitzonderingen hierop vormen de locaties waar op de kaart is aangeduid dat detailhandel is toegelaten. Dit betreft de bestaande situaties waar sprake is van autohandel. Bepaalde vormen van detailhandel zijn middels vrijstelling toegelaten. Bedrijven die niet voorkomen op de lijst van bedrijfsactiviteiten en bedrijven behorende tot de naast hogere categorie kunnen afhankelijk van de mate van belasting van het milieu middels vrijstelling

worden toegelaten.

Bestemming Bedrijfsdoeleinden II (artikel 7)

De bestemming bedrijfsdoeleinden II is toegekend aan de gronden in het plangebied van de op de bedrijvenlocaties aan de Urkhovenseweg en aan de Doornakkersweg. Binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden II is de voorgeschreven milieucategorie 3. Bovendien zijn geen geluidszoneringsplichtige en risicovolle bedrijven toegelaten. Een afwijkende milieucategorie is slechts toegelaten voorzover het een bestaande situatie betreft.

Prostitutiebedrijven en seksinrichtingen alsmede detailhandel zijn binnen deze bestemming uitgesloten. Bepaalde vormen van detailhandel zijn middels vrijstelling toegelaten. Bedrijven die niet voorkomen op de lijst van bedrijfsactiviteiten en bedrijven behorende tot de naast hogere categorie kunnen afhankelijk van de mate van belasting van het milieu middels vrijstelling worden toegelaten. Voorts zijn er binnen deze bestemmingen ook kantoorfuncties toegelaten uitsluitend voorzover het bestaande kantoren betreft.

Bestemming Bedrijfsdoeleinden III (artikel 8)

De bestemming bedrijfsdoeleinden III is gelegd op de locatie aan de Accumulatorstraat 3. Boven op het bedrijfspand worden nieuwe wooneenheden gerealiseerd. Deze ontwikkeling is middels de bestemming Bedrijfsdoeleinden III ingepast. De uitgangspunten zoals vermeld bij de bestemming Bedrijfsdoeleinden I zijn bij deze bestemming in principe van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat daarnaast een woonfunctie (op de verdieping) toegelaten.

Bestemming detailhandel (artikel 9)

De bestemming detailhandel is gelegd op de solitaire detailhandelsfuncties die verspreid in het plangebied zijn gesitueerd. Perifere detailhandel is uitgesloten. Deze specifieke bestemming detailhandel onderscheidt zich van de bestemming centrumdoeleinden. Daar is de detailhandelsfunctie geclusterd met andere functies. Aan de bestemming detailhandel is tevens een woonfunctie op de verdieping gekoppeld. Voorts zijn binnen deze bestemming toegelaten dienstverlenende bedrijven en instellingen alsmede horeca ter ondersteuning c.q. ten dienste van deze functies.

Bestemming horecadoeleinden (artikel 10)

De bestemming horecadoeleinden is gelegd op de solitaire horecabedrijven die verspreid in het plangebied zijn gesitueerd. De horeca is beperkt tot de begane grond tenzij de verdiepingen reeds (bestaand) voor horeca in gebruik zijn. De woonfunctie is beperkt tot de verdieping. Deze specifieke bestemming onderscheidt zich van de bestemming centrumdoeleinden. Daar is de horecafunctie geclusterd met andere functies.

Naar analogie van de "lijst van bedrijfsactiviteiten" bij de bestemming "bedrijfsdoeleinden" is bij deze bestemming gebruik gemaakt van een "lijst van horeca-inrichtingen" dat als bijlage bij de voorschriften is gevoegd. Op deze lijst zijn de volgende categorieën te onderscheiden:

Horeca 1 "Maaltijdverstrekking"

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

Horeca 2 "Drankverstrekking"

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

Horeca 3 "Multifunctioneel horecabedrijf"

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

Horeca 4 "Vermaak, sport, spel en ontspanning"

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

Horeca 5 "Logiesverstrekking"

Hotels en pensions.

Horeca 6 "Ontmoetingscentra / Maatschappelijke instellingen"

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

Uitgangspunt voor de keuzen die op dit gebied worden gemaakt is het Horecabeleidsplan 'Kwaliteit door differentiatie'.

De Wet milieubeheer en de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) bieden onvoldoende

mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder ten gevolge van de aanwezigheid van horeca-inrichtingen te voorkomen. Een lijst van horeca-inrichtingen behorende bij de voorschriften van een bestemmingsplan kan worden gehanteerd als een aanvulling op de reikwijdte van beide genoemde instrumenten en ter uitvoering van het Horecabeleidsplan.

De bestaande horecabedrijven in het plangebied betreffen voornamelijk horecagelegenheden behorende tot de categorie 1. De horecabedrijven behorende tot deze categorie zijn zonder meer toegelaten. Horecabedrijven behorende tot een hogere categorie zijn uitsluitend toegelaten voorzover het bestaande horecabedrijven zijn.

Bestemming Maatschappelijke doeleinden (artikel 11)

Het betreft hier een verzamelbestemming ten behoeve van medische, sociaal-culturele, religieuze, educatieve en openbare dienstverlenende (non-profit) instellingen, voorzieningen ten behoeve van sport en voorzieningen in de vorm van beschermd/begeleid/verzorgd wonen. Concreet gaat het hier om voorzieningen als een kerk, scholen, buurtcentra, kinderdagverblijven verzorgingstehuizen etc. Gekozen is voor een flexibele regeling, zodat uitwisseling van alle functies die passen binnen de omschrijving mogelijk is. De grenzen van de bouwvlakken zijn dusdanig op de plankaart gezet en in de voorschriften is gekozen voor een dusdanig maximaal bebouwingspercentage dat enige uitbreiding van de bebouwde oppervlakte mogelijk is. Ten aanzien van deze bestemming geldt een verbod om niet geluidgevoelige functies te wijzigen in geluidgevoelige functies in het geval dat overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van de geluidbelasting plaatsvindt.

Binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden is horeca uitsluitend toegestaan ondergeschikt aan dan wel ter ondersteuning van de desbetreffende maatschappelijke functie(s). Dat wil (zoals vermeld in het gemeentelijke Horecabeleidsplan) zeggen dat de openingstijden van de horeca-activiteit niet ruimer mogen zijn dan die van de hoofdactiviteit, dat de horecavoorziening geen eigen toegang mag hebben en dat er geen separate reclame-uitingen zijn toegestaan.

Bestemming Sportdoeleinden (artikel)12

De bestemming sportdoeleinden is toegekend aan het tenniscomplex aan de Javalaan in het gebied de Karpen. Het betreft hier een buitensportaccommodatie met bijbehorende voorzieningen.

Bestemming Recreatieve doeleinden (artikel)13

Het gebied bij het natuurbad de "Ijzeren Man" met de voorzieningen voor waterrecreatie, het terrein van de midgetgolfbaan aan de Insulindelaan 95 en de speeltuin op de hoek van de Rogier van de Weijdenstraat en de St. Josephlaan zijn aangemerkt als recreatieve functies en zijn daarom als zodanig bestemd. Uitsluitend de bestaande recreatieve voorzieningen zijn ter plaatse toegelaten.

Bestemming Centrumdoeleinden (artikel 14)

Naast het Karregat aan de Urkhovenseweg zijn ook de bestaande buurtsteunpunten c.q. winkelstrips aan de Jan van Riebeecklaan als centrumdoeleinden bestemd. De bestemming beperkt zich niet alleen tot winkels. Naast detailhandel zijn ook dienstverlenende bedrijven en instellingen alsmede woningen op de verdieping toegelaten. Het gaat dan om kantoren of bedrijven met een publiekgerichte functie die in hoofdzaak zijn gericht op het ter plaatse bedrijfsmatig verlenen van diensten aan of ten gerieve van personen, zoals makelaarskantoren, adviesbureaus, reisbureaus en banken. Binnen de bestemming "Centrumdoeleinden" is ook horeca toegestaan. Die is beperkt tot categorie 1 ingevolge de "Lijst van horeca-activiteiten". Detailhandel, horeca en dienstverlening zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan. De grenzen van de bouwvlakken zijn dusdanig op de plankaart gezet en de maximale bebouwingspercentages en hoogtes zijn zo gekozen dat slechts een incidentele uitbreiding van een individuele voorziening plaatselijk mogelijk is.

Bestemming Gemengde doeleinden (artikel 15)

Aan de Jan Tooropstraat en op de hoek Poeijersstraat en Paul Krugerlaan zijn enkele zakelijke functies waarop de bestemming gemengde doeleinden is gelegd. Binnen deze bestemming zijn de functies detailhandel en dienstverlening en de woonfunctie toegelaten. In een situatie betreft het een bestaande functie maatschappelijke voorzieningen.

Bestemming Kantoren (artikel 16)

De bestemming kantoren is in het plangebied geprojecteerd op de locaties van de bestaande kantoorvestigingen. Deze zijn gesitueerd aan de Ring (Jeroen Boschlaan) .

Bestemming Kantoren I (artikel 17)

De bestemming Kantoren I is gelegd op een ontwikkelingslocatie aan de Groenstraat. Deze bestemming maakt het realiseren van een bouwplan voor een kantoor met op de verdiepingen een woonfunctie mogelijk.

Bestemming "Dienstverlening" (artikel 18)

Deze bestemming is gelegd op vestigingen ten behoeve van dienstverlening waarbij sprake is van meer dan beroepsuitoefening aan huis (bijvoorbeeld makelaarskantoren, financiële adviesbureaus, reclame-adviesbureaus e.d.). De planregeling voorziet tevens in de aanwezigheid van (boven)woningen. De grenzen van de bouwvlakken zijn dusdanig op de plankaart gezet dat enige uitbreiding van de bebouwing mogelijk is. Dienstverlenende bedrijven die zijn gelegen in een centrum-/concentratiegebied, zijn meegenomen in de bestemming "Centrumdoeleinden" (zie voorgaande).

Bestemming "Prostitutiebedrijven" (artikel 19)

Deze bestemming is gelegd op de twee prostitutiebedrijven in het plangebied (Hofstraat 87 en Tongelresestraat 319). De planregeling is ontleend aan die van het bestemmingsplan "Prostitutiebedrijven" (raadsbesluit d.d. 12 maart 2001; goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 23 oktober 2001).

Bestemming Verkeersdoeleinden (artikel 20)

Deze bestemming is geprojecteerd op de wegen welke primair gericht zijn op de afwikkeling van het doorgaande verkeer. Bij deze wegen wordt uitgegaan van het bestaande wegprofiel.

Bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden (artikel 21)

Het gaat bij deze bestemming om de wegen die primair dienen voor de ontsluiting van de aangrenzende of nabijgelegen gronden, zoals winkelerven, pleinen, woonstraten, woonerven en paden. Ook is deze bestemming bedoeld voor de parkeerterreinen en voor de groenstrookjes die een onderdeel zijn van de straatinrichting.

Bestemming Railverkeersdoeleinden (artikel 22)

De spoorlijnen Eindhoven - Weert en Eindhoven - Venlo zijn bestemd als railverkeersdoeleinden. Binnen deze bestemming is de mogelijkheid opgenomen voor geluidwerende voorzieningen.

Bestemming "Verkooppunt voor motorbrandstoffen" (artikel 23)

Deze bestemming is gelegd op de in het plangebied gelegen tankstations c.a. De verkoop van lpg is uitsluitend toegelaten voorzover de verkoop ervan reeds plaatsvond ten tijde van het inwerking treden van het plan en de doorzet niet meer bedraagt dan 1000 m3 per jaar. Voor het tankstation aan de Eisenhowerlaan is tevens voorzien in de mogelijkheid voor de bouw van een wasstraat.

Bestemming Nutsdoeleinden (artikel 24)

Deze bestemming geeft een regeling voor gebouwen voor nutsvoorzieningen die vanwege de omvang niet vergunningsvrij kunnen worden opgericht, met daarbij behorende wegen, paden en groenvoorzieningen.

Bestemming Groenvoorzieningen (artikel 25)

Het groen dat in de uitwerking van het gemeentelijke Groenbeleidsplan is aangemerkt als "structureel groen op stedelijk niveau" en "structureel groen op wijk- en buurniveau" is in het voorliggende plan expliciet voorzien van de bestemming "Groenvoorzieningen". Het openbare groen, behoudens het snippergroen binnen de bestemming verkeersdoeleinden en de bestemming verkeers-verblijfsdoeleinden, dat niet als structureel groen is aangemerkt, is eveneens bestemd als groenvoorzieningen.

In de voorschriften is ten behoeve van het ontwikkelingsproject starterswoningen op het plantsoen op de hoek Rustenburgstraat en Generaal Bithastraat een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen.

In de voorschriften is ten behoeve van de ontwikkeling van het project voor de bouw van een bibliotheek, een fitnessruimte en appartementen op de locatie aan de Merckthoef en de Tongelresestraat nabij het spoor is eveneens een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen.

Voor de bescherming van de vijver met natuurwaarde in de tuinen van de woningen Jan de Wittlaan 21 en 27b is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Bestemming Begraafplaats (artikel 26)

Deze bestemming is gelegd op de begraafplaats aan de Jacob Jordaensweg en de begraafplaats in het gebied het Wasven nabijde Koudenhovenseweg.

Bestemming Bos (artikel 27)

Deze bestemming is gelegd op het bos- en groengebied bij De Karpendonkse Plas en het gebied het Wasven bij het pand Celebeslaan 30. Behoud van de waarden van deze bosgebieden is gewaarborgd middels de bebouwingsregeling en het aanlegvergunningstelsel.

Bestemming Agrarisch gebied (artikel 28)

Deze bestemming is gelegd op gedeelten van percelen die grenzen aan het bestemmingsplan Buitengebied op grond waarvan deze percelen de bestemming agrarisch gebied hebben.

Bestemming Volkstuinen (artikel 29)

Dit betreft eveneens een gedeelte van een perceel dat aan het bestemmingsplan Buitengebied grenst. Het betrokken perceel heeft in dit bestemmingsplan de bestemming Volkstuinen.

Bestemming Water (artikel 30)

Binnen deze bestemming vallen onder meer de grote oppervlaktewateren (Karpendonkse Plas en Ijzeren Man) in het plangebied.

Bestemming Leidingen (artikel 31)

De bestemming leidingen betreft een dubbelbestemming voor de in het plangebied voorkomende electriciteitshoogspanningsleiding.

Bestemming archeologisch waardevol terrein (artikel 32)

Op de gronden binnen het plangebied die volgens de cultuurhistorische waardenkaart zijn aangewezen als gebieden met een archeologische waarde is de bestemming archeologisch waardevol terrein gelegd. Dit betreft een dubbelbestemming..

Bestemming Historisch groen (artikel 33)

Op de gronden binnen het plangebied die volgens de cultuurhistorische waardenkaart zijn aangewezen als groengebieden met een historische waarde is de dubbelbestemming Historisch groen gelegd. Dit betreft de groengebieden rondom de monumentale boerderij aan de Celebeslaan 30.

Onder de aanvullende bepalingen zijn opgenomen de *Algemene vrijstellingsbevoegdheid*, *Anti-dubbeltelbepaling*, *bepalingen over de uitsluiting van de aanvullende werking van de Overgangsbepalingen* en *Slotbepaling*.

7 Handhaving

7.1 Algemeen

Politiek en samenleving onderkennen steeds nadrukkelijker de cruciale rol van handhaving bij het met elkaar verbinden van werkelijkheid en regels. Met dit groeiend besef van het belang van handhaving en de jurisprudentie in het bestuursrecht waarin steeds meer de beginselplicht tot handhaven is uitgesproken, wordt de noodzaak van een handhavingsbeleid benadrukt. De beleidsmatige grondslag voor de handhavingstaak van de gemeente Eindhoven is neergelegd in de Gemeentebrede handhavingnota gemeente Eindhoven, door de raad vastgesteld op 5 november 2001. In deze nota zijn de doelstellingen en de uitgangspunten van het handhavingsbeleid geformuleerd.

In de inleiding van deze toelichting is reeds vermeld, dat een belangrijke reden tot actualisatie van bestemmingsplannen lag in het feit, dat de meeste bestemmingsplannen die volgens het "mengkraanmodel" zijn gemaakt onvoldoende rechtszekerheid bieden. In het kort komt het erop neer dat de planvoorschriften onvoldoende mogelijkheden bieden om aan gewenste ontwikkelingen mee te werken en om handhavend op te treden tegen ongewenste ontwikkelingen. In het laatstelijk in 2001 gehouden onderzoek van de Inspectie VROM naar de uitvoering van de ruimtelijke regelgeving is onder meer gewezen op deze tekortkomingen en de noodzaak van handhaafbare bestemmingsplannen.

Een eerste vereiste voor een goede handhaving is een handhaafbaar bestemmingsplan. Bij het ontwikkelen van de standaardvoorschriften voor het stedelijk gebied van Eindhoven is daarom gekozen voor een zo helder mogelijke juridische methodiek. De voorschriften zijn zo geredigeerd, dat deze in de toetsingspraktijk goed hanteerbaar zijn. Planvoorschriften bevatten duidelijke normen, die niet voor verschillende uitleg vatbaar zijn en tevens actueel en controleerbaar zijn. Teneinde hieraan te voldoen is bij de actualisatie van bestemmingsplannen ervoor gekozen om de planvoorschriften zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij landelijk ontwikkelde standaardwerken zoals "Op de digitale leest" van het NIROV. Verder zijn de voorschriften aangepast aan de laatste stand van de jurisprudentie en wetgeving (bijv. Woningwet). Dit biedt voldoende garanties voor de rechtszekerheid en de flexibiliteit van de nieuwe bestemmingsplannen. Tevens wordt hiermede voldaan aan het in het handhavingsbeleid geformuleerde uitgangspunt dat normstellingen handhaafbaar dienen te zijn.

In het voorliggende bestemmingsplan is vastgelegd het actuele ruimtelijk beleid van Eindhoven toegespitst op het plangebied. Het bestemmingsplan bevat een juridisch toetsingskader voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Om deze kwaliteit voor de planperiode te kunnen garanderen is vereist, dat in de praktijk de planvoorschriften strikt worden toegepast en gehandhaafd. Goede voorlichting en informatievoorziening dragen bij aan een verbetering in de naleving van de bestemmingsplannen. In het bijzonder wordt daaraan in de inspraakfase van de bestemmingsplanprocedure de nodige aandacht besteed.

Het voornemen bestaat om de plicht tot actualisatie van bestemmingsplannen en de beginselplicht tot handhaving van de ruimtelijke regelgeving wettelijk te verankeren. Met het project actualisatie bestemmingsplannen en de daaruit voortvloeiende handhavingstrajecten wordt daarop vooruitgelopen.

Standaard vindt bij de voorbereiding van een planherziening in het kader van deze actualisatie een inventarisatie plaats van het plangebied. Deze inventarisatie, gebaseerd op de beschikbare actuele gegevensbestanden en gegevens van opnames ter plaatse, vormt het startpunt voor handhavingactiviteiten op het gebied van de ruimtelijke en bouwregelgeving alsmede op het gebied van de milieu- en brandveiligheidsregelgeving. Met de gebiedsinventarisatie wordt dus nieuw werk gegenereerd, namelijk milieuvergunningen- en brandveiligheidscontroles en ook een actieve controle op situaties die strijdig zijn met de ruimtelijke en bouwregelgeving. De planning van deze handhavingactiviteiten kan worden afgestemd op de planning voor de actualisatie van bestemmingsplannen om vervolgens te kunnen worden opgenomen in de gemeentebrede handhavingprogramma's.

In de uitgangspunten van de handhavingnota is bepaald, dat handhaving elke handeling van de

gemeente betreft, die erop gericht is de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Overtredingen die in het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen worden geconstateerd, worden conform de bestaande handhavingprotocollen behandeld. De handhavingprocedures zijn in deze protocollen gestandaardiseerd en geüniformeerd.

Door de handhaving standaard in de bestemmingsplancycclus op te nemen, zal de ruimtelijke kwaliteit van het grondgebied van Eindhoven beter gewaarborgd worden voor de toekomst.

7.2 Handhaving voorliggend plan

Het gaat bij het toekennen van de bestemmingen primair om het vastleggen van de bestaande situatie. Er zal in een aantal gevallen sprake kunnen zijn van het met het voorliggende plan legaliseren van situaties die niet conform de nu nog geldende bestemmingsplannen zijn, maar uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar zijn. Dit zal betekenen dat in deze situaties te zijner tijd niet meer zal kunnen worden opgetreden op basis van het voorliggende bestemmingsplan. De plicht tot handhaving van andere regelgeving (bijvoorbeeld milieuwetgeving) ter zake blijft uiteraard onverkort van kracht.

Er is in het voorliggende plan slechts aandacht voor handhaving in geval van het met dit bestemmingsplan wegbestemmen van momenteel bestaande functies, dus als er sprake is van het om redenen van een de goede ruimtelijke ordening toekennen van een bestemming die niet conform de bestaande situatie is. Dergelijke gevallen doen zich – voorzover uit onderzoek gebleken – met het voorliggende plan niet voor.

8 Financiële aspecten

Het bestemmingsplan vervangt de nu geldende bestemmingsplannen voor het stadsdeel Tongelre voorzover gelegen buiten de Ring. Er zijn in het nieuwe bestemmingsplan geen ontwikkelingen opgenomen waaraan voor de gemeente kosten zijn verbonden. Binnen de planperiode zijn vooralsnog geen concrete ontwikkelingen voorzienbaar die veranderingen in de bestemmingen en ruimtelijke voorwaarden tot gevolg zullen hebben.

De projecten die in het plangebied tot ontwikkeling komen hebben geen financiële consequenties voor de gemeente. Deze komen immers voor rekening van de betreffende initiatiefnemers.

Uit een "Risicoanalyse planschade" (uitgevoerd door Tonnaer adviseurs in omgevingsrecht) onder meer ten aanzien van de gehanteerde bestemmingsplansystematiek is gebleken dat het risico dat planschadeclaims zullen moeten worden gehonoreerd, niet bijzonder groot is. Derhalve is er ook in dit opzicht geen aanleiding om te twifelen aan de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

In de openbare gebieden is het beleid voornamelijk gericht op handhaving van de huidige situatie. Activiteiten bestaan uit het regulier beheer en onderhoud van de openbare ruimte en de daarbij behorende kwaliteitsverbeteringen. Financiering hiervan vindt plaats via de jaarlijkse onderhoudsbudgetten.

9 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Overleg ex artikel 10 BRO (1985)

NAAM	OVERLEGREACTIE (samengevat)	REACTIE BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
------	-----------------------------	------------------------------------

<p>Provinciale Planologische Commissie Postbus 90151 5200 MC 's Hertogenbosch 8 maart 2006</p>	<p>De provinciale planologische commissie (PPC) adviseert overeenkomstig het advies van de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH) van 20 februari 2006.</p> <p>Het advies van de Directie RoH bevat de volgende opmerkingen:</p> <p>Bestaande bedrijven in het plangebied worden geregeld via artikel 6 en 7, Bedrijfsdoeleinden I en II. Hierbij worden bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 en deels in 3 toegestaan. De directie vraagt in het vastgestelde plan aandacht voor de beleidsbrief "Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen". De bedrijven in de categorieën 1 en 2 en kantoorvestigingen worden niet expliciet uitgesloten. Omdat het hier grotendeels om bestaande vestigingen gaat, zal sprake zijn van een uitzonderingssituatie. Desalniettemin zou in geval van nieuwvestiging het beleid richting gevend moeten zijn. (Cat.II).</p> <p>De directie verzoekt de paragraaf Luchtkwaliteit te actualiseren aan het Besluit luchtkwaliteit 2005. (Cat. II).</p> <p>De directie verzoekt om de paragraaf Externe Veiligheid in de toelichting aan te vullen met kaartbeelden waarop de PR-contouren inzichtelijk worden gemaakt, danwel deze indicatief op de plankaart op te nemen.(Cat.II)</p> <p>Het bestemmingsplan bevat een uitgebreide waterparagraaf. Conform de afspraken in het kader van de watertoets verwacht de directie in het vastgestelde plan een akkoord van het Waterschap. (Cat.II)</p> <p>De directie adviseert om de aanlegvergunningvereiste voor de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol terrein" ook van toepassing te verklaren voor het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 50 cm en om deze dubbelbestemming meer zichtbaar en meer onderscheidend op de plankaart aan te duiden. (Cat.II)</p> <p>De directie adviseert om de historische bouwkundige waarden van de MIP-panden, zoals aangeduid op de CHW, te beschermen, in het bijzonder waar het betreft de panden 't Hofke 36/38 en 42, die deel uitmaken van een ensemble (Cat. II). Hoewel de panden door het voorliggend plan niet direct worden bedreigd, biedt het plan wel rechtstreekse mogelijkheden voor verbouwing en sloop. Daarbij wordt aanbevolen voor de bescherming van de historische-bouwkundige waarden deze panden aan te wijzen als gemeentelijk monument of een regeling in de planvoorschriften op te nemen waarbij de bouwmogelijkheden worden gebonden aan een vrijstelling en de sloop aan een aanlegvergunning</p>	<p>Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de beleidsbrief "Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen". Zoals ook door de directie is vastgesteld betreft het een uitzonderingssituatie in die gevallen waar sprake is van bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 en kantoorvestigingen. Door uitsluitend de bestaande situatie toe te laten worden conform het beleid nieuwe vestigingen uitgesloten.</p> <p>De paragraaf Luchtkwaliteit van de Toelichting is geactualiseerd aan het Besluit Luchtkwaliteit 2005.</p> <p>Paragraaf Externe veiligheid in de Toelichting is aangevuld met kaartbeelden waarop de PR-contour inzichtelijk zijn gemaakt.</p> <p>Het Waterschap is akkoord gegaan met de waterparagraaf (zie reactie van het Waterschap in het kader van het vooroverleg).</p> <p>De aanlegvergunningvereiste voor de dubbelbestemming "Archeologisch verwachtingsgebied" is ook van toepassing verklaard voor het uitvoeren van groundbewerkingen van dieper dan 50 cm.</p> <p>De aanduiding van de dubbelbestemming archeologischverwachtingsgebied is op de plankaart zodanig verbeterd dat het voldoende zichtbaar en onderscheidend is.</p> <p>Thans vindt een actualisatie van de gemeentelijke monumentenlijst plaats. Enerzijds betreft dit een doorlichting van de lijst en anderzijds een inventarisatie en beoordeling van in de gemeente voorkomende cultuurhistorische objecten die in aanmerking zouden kunnen komen voor plaatsing op deze lijst. Plaatsing op deze lijst houdt in dat deze objecten zullen worden aangewezen als gemeentelijk monument.</p> <p>Van de MIP-lijst is destijds voor het MSP een selectie gemaakt van de cultuurhistorische waardevolle objecten. Deze objecten worden, voorzover ze destijds niet zijn meegenomen in het MRP, betrokken bij de actualisatie van de gemeentelijke monumentenlijst. De MIP-panden, 't Hofke 36/38 en 42 zijn ook meegenomen in deze actualisatie en zullen dan worden meegenomen in de beoordeling over de aanwijzing als gemeentelijk monument. De bescherming van de historische-bouwkundige waarden wordt daarmee voldoende gewaarborgd.</p> <p>Met betrekking tot de bescherming van de historische-bouwkundige waarden van MIP-panden wordt het volgende opgemerkt. De MIP-panden die de status van monument hebben, zijn ook als zodanig op de plankaart aangeduid. Deze aanduiding is slecht</p>
--	--	---

De directie geeft in overweging om de monumentale boom bij het pand Sumatralaan 3, zoals aangeduid op de CHW, op de plankaart, aan te duiden als monumentale/waardevolle boom, zoals dit ook met andere monumentale bomen is gebeurd (Cat.III).

De directie merkt op dat de percelen voor detailhandel en horeca groot zijn in verhouding tot de daadwerkelijke aanwezige bebouwing. Ter voorkoming van ongewenste ontwikkelingen adviseert de directie voor die situaties waarin de detailhandel of horeca zich beperkt tot een deel van het perceel niet het gehele perceel een detailhandels of horecabestemming te geven, maar deels als erf of iets dergelijks te bestemmen (cat.III).

Binnen verschillende bestemmingen zijn woningen op de verdieping toegestaan. De directie vraagt zich af of hierdoor mogelijkheden ontstaan voor nieuwe woningen, waarbij niet duidelijk is of in dat geval aan alle milieu-eisen wordt voldaan (Cat.II).

In de bestemming Recreatieve doeleinden zijn enkele specifieke recreatiebedrijven geregeld. De directie adviseert, ter voorkoming van mogelijk ongewenste gevolgen en gelet op de erg algemene definitie van het begrip recreatieve voorziening, om de bestemming te beperken tot die recreatieve voorziening die ter plaatse aanvaardbaar zijn Cat. II).

De bepaling in artikel 25 (Agrarisch gebied) lid 2 staat de bouw van (mest)silo's toe. Deze bebouwing is volgens het streekplan enkel in agrarische bouwblokken toegestaan. In onderhavige bestemmingen liggen geen agrarische bouwblokken. De directie adviseert dan ook om deze bouw mogelijkheden te schrappen (Cat. II).

Artikel 25 lid 4 bevat een aanlegvergunning. Niet duidelijk is waarom onder andere parkeerplaatsen in het agrarisch gebied nodig zijn. Ingeval het gaat om onverharde paden is er mogelijk sprake van cultuurhistorische waarden. In dat geval wordt geadviseerd de bestemming daarop af te stellen. (Cat. II).

indicatief. Voor de bescherming van historisch-bouwkundige waarden van bouwwerken is de monumentenwetgeving (primair) het aangewezen wettelijk kader. Bovendien biedt de procedure tot aanwijzing van een monument een betere rechtsbescherming aan de eigenaren van deze bouwwerken. De bescherming van historisch-bouwkundige waarden van bouwwerken via de monumentenregelgeving heeft de voorkeur boven een regeling via het bestemmingsplan. De eerdergenoemde actualisatie van de gemeentelijke monumentenlijst is afgestemd op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie, waarop de MIP-panden zijn aangeduid.

De monumentale boom bij het pand Sumatralaan 3 is op de plankaart aangeduid als monumentale waardevolle boom .

Bekeken is of zich situaties in het plan voor zouden kunnen doen waarin ongewenste ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Dit is niet het geval. De bebouwing is vastgelegd binnen het bouwvlak, de rest van de terreinen zijn veelal in gebruik voor opslag / parkeren, tuin etc. zonder dat dit nu tot ongewenste situaties leidt. De feitelijke exploitatie van de detailhandels-/horecafunctie geschiedt binnen de bestaande bebouwing. Middels de stedenbouwkundige eisen voor de bebouwing zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor de deze functies ter plaatse beperkt gehouden. Deze wijze van bestemmen heeft in de Eindhovense bestemmingsplanpraktijk nimmer tot ongewenste situaties geleid. Bovendien betreft het hier geen ontwikkelingslocaties doch bestaande situaties.

Daar waar woningen zijn toegelaten op de verdiepingen betreft het de bestaande situatie met woonfuncties op de verdiepingen. Met de stedenbouwkundige eisen voor de bebouwing ter plaatse wordt voorkomen dat er mogelijkheden ontstaan voor nieuwe woningen.

De bestemming Recreatieve doeleinden is zodanig aangepast dat slechts recreatieve voorzieningen zijn toegelaten die ter plaatse aanvaardbaar zijn. Deze betreffen de bestaande voorzieningen.

De gronden met de bestemming Agrarisch gebied betreffen slechts een zeer klein gedeelte van een groter gebied dat is gesitueerd in het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied waarop eveneens de bestemming Agrarisch gebied is gelegd. De voorschriften zoals die luiden voor de bestemming Agrarisch gebied in het bestemmingsplan Buitengebied zijn voorzover relevant overgenomen bij dezelfde bestemming in het bestemmingsplan Tongelre buiten de Ring 2005. De bouw mogelijkheid in artikel 25 is dienovereenkomstig aangepast waardoor de bouw van mest silo's zijn uitgesloten. Overigens zijn binnen de bestemming agrarisch gebied geen bouw blokken.

Zie ook de vorige reactie over artikel 25 van de planvoorschriften. Conform het verzoek c.q. advies zijn de bepalingen over de aanlegvergunning aangepast. Voorts zij nog vermeld dat er binnen de bestemming Agrarisch gebied geen sprake is van cultuurhistorische waarden, waardevolle landschapselementen, reliëfrijk

		gebied, natuurwaarden, graslanden archeologisch waardevol gebied in het geding zijn.
Waterschap De Dommel Postbus 10.001 5280 DA Boxtel 10 maart 2006	Het waterschap deelt mede in te stemmen met het conserverend bestemmingsplan.	Voor kennisgeving aangenomen.
Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat Postbus 90157 5200 MJ's Hertogenbosch 4 januari 2006	De directie Rijkswaterstaat deelt mede dat een eventuele reactie via de PPC zal worden ingebracht	Voor kennisgeving aangenomen.
Rijksdienst voor de Monumentenzorg Postbus 1001 3700 BA Zeist 13 februari 2006	De rijksdienst heeft geen opmerkingen.	Voor kennisgeving aangenomen.
Ministerie van Defensie, eerstaanwendend ingenieur directeur directie zuid Postbus 412 5000 AK Tilburg 27 maart 2006	Het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel. Het ongestoord functioneren van radar- en communicatie-apparatuur op de basis dient te worden gewaarborgd. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen met obstakels hoger dan 65 m boven NAP dient vooraf te worden berekend of verstoring van de radar optreedt. Het bestemmingsplan is niet in strijd met dit belang.	Er zijn geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen het bestemmingsplan die voorzien in een hoogte van meer dan 65 meter boven NAP die tot verstoring van de radar zouden kunnen leiden.
Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek Postbus 1600 3800 BP Amersfoort 27 januari 2006	In onderhavige plangebied speelt geen rijksbelang op het gebied van archeologie.	Voor kennisgeving aangenomen.
Samenwerkingsverband regio Eindhoven (SRE) Postbus 986 2500 AZ Eindhoven 9 januari 2006	De SRE heeft t.a.v. dit plan geen opmerkingen.	Voor kennisgeving aangenomen.

9.2 Overig Overleg

Overige overlegpartners	Reactie	Standpunt burgemeester en wethouders
-------------------------	---------	--------------------------------------

<p>NRE Netwerk BV Postbus 2414 5600 CK Eindhoven d.d. 13 januari 2006 06ink01420</p>	<p>NRE wil de mogelijkheid opgenomen zien voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de energievoorziening (gebouwen voor electriciteits- /gas-voorziening voor distributiedoelinden) zonder dat daarvoor een specifieke locatie wordt aangewezen. Met betrekking tot het niet opnemen van vergunningvrije bouwwerken voor de energievoorziening wordt opgemerkt dat i.v.m. de vaststelling van de functie van deze gebouwen wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan netwerkbedrijven altijd de mogelijkheid dienen te geven een bouwwerk op te kunnen richten. Voorts wordt opgemerkt dat op de plankaart niet alle locaties voor nutsdoelinden zijn opgenomen. Verzocht wordt om de plankaart in overeenstemming te brengen met de opgave van de locaties voor nutsdoelinden.</p> <p>Tot slot wordt opgemerkt dat in de Toelichting onder paragraaf 4..5 externe veiligheid onder de kop Gasdruk meet- en regelstations slechts twee stations in plaats van 4 zijn genoemd. De stations aan de Muschbergweg en de Broekakkerseweg ontbreken.</p>	<p>Het bouwen van gebouwen ten behoeve van op het openbaar net aangesloten nutsvoorzieningen is ingevolge het Besluit vergunningsvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken (BBLB) vergunningsvrij in het geval van bouwwerken lager dan 3 meter en met een oppervlakte van minder dan 15 m². Voor dergelijke bouwwerken blijft het bestemmingsplan buiten toepassing (zie artikel 20 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening). Het bestemmingsplan behoeft dan ook geen regeling voor dergelijke bouwwerken te bevatten en deze zijn dan ook niet uitdrukkelijk op de bestemmingsplankaart bestemd. De plankaart is overigens ook niet bedoeld als "overzichtskaart". Alle overige nutsvoorzieningen met een hoogte van meer dan 3 meter en/of met een oppervlakte van meer dan 15 m² zijn wel expliciet bestemd voor "nutsdoelinden". De "algemene vrijstellingsbevoegdheid" (artikel 25) is uitgebreid met een vrijstellingsregeling ten behoeve van de realisering van (onder meer) nutsvoorzieningen. Deze mogelijkheid volstaat om een goede ruimtelijke afweging te maken in het geval dat er nieuwe nutsgebouwen dienen te worden gerealiseerd. Binnen het plangebied zijn geen nieuwe gasreguleerstations gepland. Regulering daaromtrent blijft derhalve achterwege. De (ontbrekende) locaties voor nutsdoelinden zijn voorzover het geen vergunningsvrije bouwwerken zijn op de plankaart verwerkt. In de Toelichting zijn alsnog de ontbrekende gasdruk meet- en regelstations vermeld.</p>
<p>N.V. Nederlandse Gasunie Kantoor Waddinxveen Postbus 444 2740 AK Waddinxveen 16-01-06 06ink01717</p>	<p>Binnen het plangebied zijn geen leidingen of stations van de Gasunie aanwezig.</p>	<p>Voor kennisgeving aangenomen.</p>
<p>ProRail Postbus 624 5600 AP Eindhoven 08-02-06 06ink05403</p>	<p>T.a.v. de vermelding in de Toelichting op pag. 36 dat de openstelling van de Betuwelijn in 2007 het vervoer van genoemde stoffen door Eindhoven volgens studies van ProRail (autonome marktontwikkeling december 2003) al flink zal afnemen wordt het volgende opgemerkt: Volgens inzichten van ProRail zal het vervoer van deze stoffen op de lijn Eindhoven – Weert niet afnemen als gevolg van de opening van de Betuwe Route. Op de lijn Eindhoven – Venlo wordt wel minder vervoer van gevaarlijke stoffen verwacht als gevolg van de opening van de Betuwe Route.</p>	<p>De Toelichting is op dit punt aangepast.</p>
<p>Essent Postbus 856 5201 AW 's-Hertogenbosch 28-02-06 06ink07832</p>	<p>T.a.v. het ontwerpplan wordt het volgende opgemerkt: - de bovengrondse hoogspanningsverbinding Eindhoven Noord - Eindhoven Oost en de verbinding Eindhoven Oost – Eindhoven Zuid – Maarheeze zijn correct op de plankaart aangegeven; Hoogspanningsverbinding 's-Hertogenbosch Noord – Eerde – Eindhoven Oost die zich slechts een klein gedeelte in (de noordoosthoek van) het plan bevindt, ontbreekt op de plankaart. Verzocht wordt om dit alsnog op de plankaart aan te geven. - een klein deel van 150 Kv-transformatorstation dat zich binnen het huidige plan bevindt is ten onrechte als bestemming agrarisch gebied aangegeven. Verzocht wordt om dit te corrigeren c.q. buiten het plan te plaatsen.</p>	<p>De ontbrekende hoogspanningsverbinding is alsnog op de kaart verwerkt. De betreffende bestemming agrarisch gebied voor het 150 Kv-trafostation is gewijzigd in de bestemming nutsdoelinden.</p>

9.3 Inspraak

Het voorontwerp heeft in het kader van de inspraak conform de Inspraakverordening gemeente Eindhoven 1999 gedurende zes weken, vanaf donderdag 5 januari 2006 tot en met 15 februari 2006, ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is men in de gelegenheid gesteld om een reactie ten aanzien van het voorontwerp in te dienen. Bekendmaking van de ter inzage legging en van de mogelijkheid om een reactie in te dienen is op de gebruikelijke wijze middels een gemeentelijke advertentie in het plaatselijke weekblad Groot Eindhoven en de Staatscourant bekend gemaakt. Daarnaast kon het voorontwerp digitaal worden geraadpleegd via de gemeentelijke website. Men is daarbij ook in de gelegenheid om digitaal inspraakreacties kenbaar te maken.

Op woensdag 11 januari 2006 heeft er een inloopavond plaats gevonden waarbij men kon worden geïnformeerd omtrent het voorontwerp en het digitale traject van het plan. Uitnodigingen voor de inloopavond zijn in het plangebied huis aan huis bezorgd. In totaal zijn er 125 bezoekers geweest.

Ten aanzien van het voorontwerp zijn de volgende reacties, zowel schriftelijk als per mail, ontvangen.

Naam	INSPRAAKREACTIE (samengevat)	REACTIE BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
██████████ ██████████ ██████████ 5641 GE Eindhoven 05-01-06 mail 06ink00559	Het perceel Merckthoef 43, kad. bekend gem. Tongelre, sectie G nr. 1947 van de heer ██████████ is ten onrechte als verkeers- en verblijfsdoeleinden aangemerkt i.p.v. woondoeleinden.	Naar aanleiding van deze reactie is op de kaart de bestemming bij het perceel Merckthoef 43 gewijzigd in de bestemming woondoeleinden.
██████████ ██████████ ██████████ 5641 CG Eindhoven 06-01-06 mail 06ink00557	Insprekerster vraagt zich af wanneer de geluidswal langs de Eisenhowerlaan wordt geplaatst. Volgens info zou het er allang moeten staan.	Thans is de aanleg van een geluidafschermdende voorziening aan de zuidzijde van de Eisenhowerlaan ter hoogte van de Vlinderbuurt in voorbereiding. Verwacht wordt dat deze voorziening na de zomervakantie van 2006 zal worden aangebracht.
██████████ ██████████ 5631 AV Eindhoven 09-01-06 brief 06ink00888	Inspreker is van mening dat de wijkinfo te moeilijk is opgesteld en dat het voor menigeen niet is te begrijpen. Voorts wordt er op gewezen dat niet iedere bewoner over internet beschikt.	De mening van inspreker wordt niet gedeeld. Bij het maken van een wijkinfo wordt gebruik gemaakt van een standaard tekst. Inmiddels zijn in het kader van deze actualisatie elf bestemmingsplannen in procedure gebracht die zijn onderworpen aan de inspraakprocedure. Daarbij zijn de bewoners middels de wijkinfo geïnformeerd over de te houden inloopavond. Nooit eerder werd gesteld dat de wijkinfo te moeilijk is opgesteld en dat het voor menigeen niet is te begrijpen. Afgaande op de opkomst bij de inloopavonden en de reacties over de wijze waarop informatie wordt verstrekt over de actualisatie van bestemmingsplannen kan worden gesteld dat de wijkinfo goed is overgekomen. Dat niet iedereen over internet beschikt wordt niet bestreden. Naast de mogelijkheid om het bestemmingsplan via internet te raadplegen, bestaat ook de mogelijkheid om het bestemmingsplan in te zien in het gebouw van de Technische Diensten en het Stadskantoor. Op nagenoeg dezelfde wijze de is de inspraakprocedure bekendgemaakt
██████████ ██████████ ██████████ 5642 AK Eindhoven 09-01-06 mail 06ink00886	Inspreker is het niet eens met de woonbestemming van de gronden t.p.v. de J.Tooropstraat 20c. Dit wijkt af van de feitelijke situatie. De panden ter plaatse zijn als winkel/kantoor/bedrijfsruimten gebouwd met bovenwoningen. Ook dienen ter plaatse te worden voorzien in uitbreidingsmogelijkheden. In het bestemmingsplan zijn v.w.b. de Jan Tooropstraat meer situaties die afwijken van de feitelijke situatie.	De bestemming ter plaatse zal conform de bestaande situaties worden aangepast in de bestemming gemengde doeleinden waarin de betrokken functies op de begane grond en de woonfunctie op de verdiepingen zal zijn toegelaten.

<p>5642 CJ Eindhoven 13-01-06 brief 06ink01518</p>	<p>Inspreker vraagt zich af in hoeverre in het plan is voorzien van de aan te brengen geluidswal aan de Kalverstraat.</p>	<p>Zowel het vigerend bestemmingsplan als het toekomstig bestemmingsplan Tongelre buiten de Ring 2005 voorziet in de mogelijkheid om geluidafschermdende voorzieningen langs de spoorlijn te realiseren. Het project geluidafschermding spoorlijnen in Tongelre buiten de Ring verkeert nog in de ontwerpfasen. Zodra het ontwerpplan voor de geluidafschermding gereed is zal na bestuurlijke besluitvorming het plan ter inzage worden gelegd.</p>
<p>5641 AG Eindhoven 13-01-06 mail 06ink01317</p>	<p>Inspreker wijst er op dat de op zijn woning Celebeslaan 2 gelegde bestemming groenvoorziening niet juist is en verzoekt dit te wijzigen in de bestemming wonen.</p>	<p>Op de plankaart is de bestemming groenvoorziening op de woning aan de Celebeslaan 2 gewijzigd in de bestemming woondoeleinden.</p>
<p>5641 JS Eindhoven 13-01-06 mail 06ink01316 10-02-06 brief 06ink05408</p>	<p>Inspreker deelt mede dat de vermelding van de zuidzijde van de Loostraat onder andere ter plaatse van de groengebieden aan het begin van de straat als beeldbepalend element in het nieuwe plan ontbreekt terwijl dit wel in het geldend plan is vermeld. In aanvulling op zijn mail pleit inspreker voor bescherming van de cultuurhistorische waarden van de Loostraat met de bijbehorende bestaande bebouwing en groenvoorzieningen.</p>	<p>Het bestemmingsplan Tongelre buiten de Ring 2005 is overwegend conserverend van aard en voorziet nagenoeg niet in nieuwe ontwikkelingen. De bestaande situatie in de Loostraat is in het plan vastgelegd. Deze wijze van bestemmen biedt reeds een beschermen van de bestaande bebouwing. Uitsluitend cultuurhistorische waarden aan de Loostraat e.o. die als zodanig formeel zijn aangewezen hebben een specifieke bescherming. In dit geval betreft het slechts het pand Loostraat 1 dat als gemeentelijk monument is aangewezen. Nieuwe ontwikkelingen kunnen slecht middels (buitenplanse) vrijstelling of planherziening worden mogelijk gemaakt. Daarbij worden de betrokken belangen (dus ook cultuurhistorische belangen en de status van beeldbepalend element) afgewogen. In het geldend bestemmingsplan heeft de aanduiding beeldbepalend element geen normatieve waarde. Deze aanduiding is slechts indicatief. Omdat de aanduiding van beeldbepalende elementen voor het bestemmingsplan geen meerwaarde heeft, is dit ook niet in het plan opgenomen.</p>
<p>5641 NE Eindhoven 13-01-06 mail 06ink01351</p>	<p>Inspreker deelt mede dat uit het nieuwe bestemmingsplan niet kan worden afgeleid of de bouw van een carport op zijn perceel Baelschot 8 is toegestaan. Hij vraagt zich af hoe dit in het bestemmingsplan wordt geadresseerd. Een specifieke bepaling daaromtrent ontbreekt terwijl daarin in het geldend plan wel is voorzien.</p>	<p>Op het perceel Baelschot 8 is de bestemming woondoeleinden gelegd. De bij deze bestemming behorende bouwvoorschriften geven de criteria aan waaraan dient te worden voldaan bij het bouwen van bouwwerken. Net als het geldend bestemmingsplan voorziet het bestemmingsplan Tongelre buiten de Ring 2005 in voorschriften voor de bouw van aan-/uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde bij woningen. In tegenstelling tot het geldend bestemmingsplan dat een globaal karakter heeft, is het nieuwe bestemmingsplan gedetailleerd. Behoudens de begripsbepalingen bevat het geldend bestemmingsplan geen specifieke bepalingen voor een carport. De bouw van een carport is op basis van de bouwvoorschriften van het voorliggend bestemmingsplan mogelijk.</p>
<p>5641 BJ Eindhoven 13-01-06 brief 06ink01517</p>	<p>Inspreker deelt mede dat in overleg met de stedenbouwkundige dhr. M.Groenendijk de tekening ter plaatse van het perceel Apollolvinderlaan 7 dient te worden aangepast met een tuinkamer en een tuinhuisje ten zuiden van de huiskamer.</p>	<p>Het vlak te bebouwen erven is op de plankaart uitgebreid tot aan de tuinmuur aan de westkant.</p>
<p>5641 AV Eindhoven 16-01-06 mail 06ink01511</p>	<p>Inspreker vraagt zich af waarom haar huis aan de Tongelresestraat 425 niet op de kaart is aangegeven.</p>	<p>Het pand Tongelresestraat 425 is op de kaart aangegeven doch daarbij was verzuimd het huisnummer te vermelden. Dit is inmiddels op de plankaart gecorrigeerd.</p>

<p>5642 GC Eindhoven 16-01-06 mail 06ink01512</p>	<p>Inspreker vraagt zich af wat de gevolgen zijn van de aanduiding archeologisch waardevol terrein voor zijn perceel. Omdat destijds bij de aankoop van het huis niet wist dat het een archeologisch waardevol terrein betreft vraagt hij zich af of hij destijds correct was geïnformeerd.</p>	<p>De dubbelbestemming archeologisch verwachtingsgebied heeft tot doel mogelijke archeologische waarden te beschermen. De bescherming van deze waarden geschiedt middels een aanlegvergunningstelsel. Dit betekent dat werken c.q. werkzaamheden aan de grond, behoudens vergunning van burgemeester en wethouders, verboden zijn. Dat het perceel in een archeologisch verwachtingsgebied ligt, was reeds langer bekend. Destijds had dit geen directe consequenties voor de belanghebbenden. Sinds kort is de bescherming van (te verwachten) archeologisch waardevolle gebieden wettelijk verankerd waardoor het zoals de wetgever het voorschrijft, vereist is om in bestemmingsplannen deze bescherming vast te leggen.</p>
<p>5641 JT Eindhoven 16-01-06 mail 06ink01681</p>	<p>In tegenstelling tot het geldend bestemmingsplan ontbreekt in het nieuwe plan de aanduiding beeldbepalend element zowel in de tekst als op de kaart voor de gebouwen aan de zuidzijde van de Loostraat.</p>	<p>Zie hiervoor het standpunt ten aanzien van de reactie van [redacted]</p>
<p>5641 Eindhoven 17-01-06 mail 06ink018491</p>	<p>Inspreker heeft een drietal bezwaren ten aanzien van het plan t.w.: actuele woon- en ruimtevragen zoals uitbreidingmogelijkheden middels aan-, uit- en opbouw voor deze wijk zijn niet onderzocht; mogelijkheid voor het realiseren van een derde woonlaag zijn niet onderzocht en vertaald in het bestemmingsplan de kosten en risico om de in genoemde bezwaren bedoelde uitbreidingmogelijkheden te onderzoeken zijn geheel voor rekening van de burger</p>	<p>Uitgangspunt bij het project inhaalslag actualisatie bestemmingsplannen in de bebouwde omgeving van Eindhoven is het conserveren van de bestaande situatie. Nieuwe ontwikkelingen zijn in principe uitgesloten behoudens de ontwikkelingen die nagenoeg voldoende concreet zijn en waarover bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden. Voor de wens van inspreker dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd of een derde bouwlaag op de gewenst en mogelijk is. Dit onderzoek zal projectgewijs moeten plaatsvinden omdat er meerdere patiowoningen van hetzelfde type bij elkaar staan die een stedenbouwkundige samenhang hebben. In het kader van dit bestemmingsplan zal een dergelijk onderzoek niet worden uitgevoerd en wordt dus uitgegaan van de bestaande situatie. De wens van inspreker om, vooruitlopend op eventuele onderzoeken voor het aanbrengen van een derde bouwlaag, alvast in het bestemmingsplan een mogelijkheid voor een derde bouwlaag op te nemen wordt dan ook niet ingewilligd.</p>
<p>5631 NH Eindhoven 23-01-06 mail 06ink02351</p>	<p>Inspreker is het er niet mee eens dat voor bestaande locaties geen akoestische metingen nodig zijn. Naar zijn mening zijn eerder uitgevoerde metingen van louter archeologische waarde. Gelet op de toename van het weg- en railverkeer is de geluiddruk voor de villawijk Koudenhoven. Nieuwe metingen en nieuwe geluidwerende maatregelen zijn noodzakelijk</p>	<p>Dat er in dit kader zoals door inspreker wordt gesteld enig verband zou zijn tussen archeologische waarde en akoestische metingen ontgaat ons. Het verrichten van geluidmetingen in de huidige situatie is niet relevant. Niet alleen zijn er voldoende inzichten in de geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeer op de Eisenhowerlaan ten gevolge van metingen in het verleden en berekeningen in het verleden en onlangs. De resultaten hiervan afgezet tegen de groei in mobiliteit geven nog steeds een zeer betrouwbaar beeld van de geluidbelastingen en de hinderbeleving in het stadsdeel Tongelre buiten de ring. Op basis van deze resultaten kan geconcludeerd worden dat er weliswaar situaties met geluidhinder bestaan, maar dat hieraan op landelijk niveau geen prioriteit gegeven wordt. Gemeentelijk beleid is in voorbereiding. Pas na vaststelling kan worden bezien of op gemeentelijk niveau hieraan prioriteit kan worden gegeven.</p>

<p>██████████ ██████████ 5641 AG Eindhoven 25-01-06 mail 06ink02983</p>	<p>Inspreker verzoekt om de bestemming van zijn woning Celebeslaan 8 van maatschappelijke doeleinden te wijzigen in woondoeleinden. Tevens verzoekt hij om het plan zodanig aan te passen dat zijn berging/garage in de toekomst mag worden herbouwd.</p>	<p>Bij de bestemming maatschappelijke doeleinden is verzuimd de woonfunctie in de vorm van een dienstwoning (conform het vigerend plan) op te nemen. In het ontwerp bestemmingsplan Tongelre buiten de Ring 2005 is dit verzuim hersteld door aan het bestemmingsvoorschrift bestaande dienst-woningen alsmede ten behoeve van de dienstwoningen bebouwingsvoorschriften voor het hoofdgebouw, aan-, uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde toe te voegen. Hiermede is het pand Celebeslaan 8 nagenoeg op dezelfde wijze als in het geldende bestemmingsplan 't Wasven B bestemd. Herbouw van de berging/garage is hiermede voor de toekomst gegarandeerd.</p>
<p>██████████ ██████████ 5641 AG Eindhoven 25-01-06 mail 06ink02981</p>	<p>Inspreker verzoekt om de bestemming van zijn woning Celebeslaan 6 van maatschappelijke doeleinden te wijzigen in woondoeleinden. Tevens verzoekt hij om het bouwvlak van zijn perceel te vergroten met vijf meter richting het zuiden.</p>	<p>Bij de bestemming maatschappelijke doeleinden is verzuimd de woonfunctie in de vorm van een dienstwoning (conform het vigerend plan) op te nemen. In het ontwerp bestemmingsplan Tongelre buiten de Ring 2005 is dit verzuim hersteld door aan het bestemmingsvoorschrift bestaande dienst-woningen alsmede ten behoeve van de dienstwoningen bebouwingsvoorschriften voor het hoofdgebouw, aan-, uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde toe te voegen. Hiermede is het pand Celebeslaan 6 nagenoeg op dezelfde wijze als in het geldende bestemmingsplan 't Wasven B bestemd. Dit volstaat om uitbreidingen aan de woning te kunnen realiseren.</p>
<p>Boskamp & Willems advocaten, Postbus 8727 5605 LS Eindhoven ██████████ ██████████ 27-01-06 brief 06ink03205</p>	<p>Kort samengevat is de advocaat van dhr. en mw. Aerts van mening dat ten onrechte slechts een gedeelte van de woning van zijn cliënten aan de Javalaan 7 positief is bestemd terwijl in het geldend bestemmingsplan op grond van de beschrijving in hoofdlijnen en de bestemmingbepaling de gehele woning positief is bestemd. Hierdoor en mede door de te bebouwen erven grens en het bouwvlak zijn de bebouwingmogelijkheden aan de woning aanzienlijk beperkt. Een gedeelte van de woning zou hierdoor onder het bouw- en gebruiksovergangsrecht komen te vallen. De mogelijkheid om geheel te vernieuwen of te veranderen wordt door de bouwovergangs-bepaling uitgesloten.</p>	<p>In tegenstelling tot wat door de advocaat van dhr. en mw. Aerts wordt gesteld is de woning Javalaan 7 wel positief bestemd. Op het perceel Javalaan 7 is immers de bestemming woondoeleinden gelegd. In de bij deze bestemming behorende bebouwingsvoorschriften zijn bepalingen opgenomen over hoofdgebouw en de aan-, uitbouwen en bijgebouwen van een woning. Een stedenbouwkundig uitgangspunt bij de actualisatie van bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied is dat bij grondgebonden woningen het bouwvlak voor een hoofdgebouw een diepte heeft van 12 m en 15 m voor kavels met een oppervlak van respectievelijk tot 500 m² en groter dan 500 m² heeft van hoofdgebouwen. In het geval dat de diepte van het bestaande hoofdgebouw groter is dan 15 m, dan wordt voor de bepaling van de diepte van het bouwvlak uitgegaan van de bestaande situatie. Voorzover op de plankaart van het voorontwerp niet het gehele hoofdgebouw van de woning Javalaan 7 is opgenomen in het bouwvlak, is dit op de plankaart van het ontwerp alsnog hersteld. De bestaande bebouwing op het perceel valt geheel binnen de bouwbeperking van de bestemming woondoeleinden en niet zoals door inspreker wordt gesteld onder het overgangsrecht. De bebouwingsvoorschriften van de bestemming woondoeleinden met het gecorrigeerde bouwvlak bieden in tegenstelling tot het vigerend bestemmingsplan meer mogelijkheden om een woning te verbouwen en te veranderen.</p>

<p>5641 TD Eindhoven namens buurtvereniging 't Busselke 30-01-06 mail 06ink03302</p>	<p>De reactie van de buurtvereniging betreft de volgende punten: 't Busselke dient primair de bestemming wonen te krijgen open plekken dienen een beschrijving te krijgen gericht tegen nieuwe bedrijven dus groenvoorziening; elke verandering dient aan dit uitgangspunt te worden getoetst nieuwe bedrijven, bedrijfsontwikkelingen, horeca en prostitutie is niet toegestaan bestaande bedrijvigheid kan worden gehandhaafd en aan uitbreidingen wordt niet meegewerkt; achtererven bij woningen mogen niet worden bebouwd of gebruikt voor bedrijven de bestaande bestemming van de achtererven van de panden aan de Hofstraat dienen te worden gehandhaafd bij beëindiging van zakelijke functies dient de bestemming te worden herzien in de bestemming woondoeleinden nieuwe bestemmingen anders dan voor woondoeleinden zijn niet toegelaten.</p>	<p>In het kader van de actualisatie van de bestemmingsplannen van het stedelijk gebied van Eindhoven worden conserverende plannen gemaakt. De bestaande situatie wordt daarbij als uitgangspunt genomen. Voor het bestemmingsplan Tongelre buiten de Ring 2005 betekent dit dat de bestaande woonfuncties in het overwegend woongebied 't Busselke positief zijn bestemd. Ook andere bestaande functies zijn positief bestemd. De bestemmings- en bebouwingsvoorschriften van de voorkomende bestemmingen bieden, middels de perceelsgewijze bestemming en de bouwvlakken en te bebouwen erven grenzen slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande functies. Hiermede worden nieuwe ontwikkelingen en aldus nieuwe functies niet toegelaten. Slechts voor nieuwe ontwikkelingen die bestuurlijk zijn geaccordeerd biedt het bestemmingsplan een directe bouwtitel. Gelet op het feit dat de bestaande zakelijke functies positief zijn bestemd, is wegbestemmen van deze functies gedurende planperiode niet aan de orde. Het leggen van een nieuwe bestemming op een zakelijke functie dat is beëindigd, dient te geschieden middels een planherziening. De wijze waarop hier conserverend wordt bestemd, biedt voldoende waarborgen om de overwegende woonfunctie in het gebied 't Busselke te behouden en te beschermen.</p>
<p>M.B.v. Doormalen Namens Stichting Trudo Postbus 360 5600 AJ Eindhoven 31-01-06 mail 06ink03802</p>	<p>Inspreker deelt mede dat in het nieuwe bestemmingsplan het gebouw Hofstraat 89 in afwijking van het huidige gebruik als woon- en atelierruimte door een kunstenaarscollectief is bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Hij vraagt zich af wat de gevolgen voor het huidige gebruik zijn indien de bestemming maatschappelijke doeleinden wordt gehandhaafd. Voorts vraagt hij zich af welke concrete invullingen binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden passen.</p>	<p>Volgens het globale bestemmingsplan 't Busselke dat thans nog vigeert is het gebouw Hofstraat 89 gesitueerd op gronden met de bestemming overwegend woondoeleinden. Het gebruik als woon- en atelierruimte door een kunstenaarscollectief past weliswaar binnen deze bestemming doch voorzover kan worden nagegaan, zijn er in het gemeentelijk archief geen gegevens omtrent de vereiste toestemming voor de wijziging van dit voormalige schoolgebouw in een woon- en atelierruimte door een kunstenaarscollectief. Immers ten aanzien van woonruimten worden specifieke eisen gesteld. Bij maken van het voorontwerp van het bestemmingsplan Tongelre buiten de Ring 2005 is voor de bestemming ter plaatse van het gebouw Hofstraat 89 uitgegaan van de laatste legale functie, namelijk maatschappelijke doeleinden. Gelet op het conserverend karakter van het voorliggend bestemmingsplan, waarbij overwegend wordt uitgegaan van het bestaande (legale) gebruik, is de bestemming maatschappelijke doeleinden thans gewijzigd in de bestemming woondoeleinden met de aanduiding ateliers toegelaten.</p>

<p>Buurtcomité 't Hofke Noord p/a [redacted] 5641 AJ Eindhoven brief 06ink03539</p>	<p>Het buurtcomité is van mening dat 't Hofke noord, gelet op het raadsbesluit van 20-12-99 waarbij deze weg als 30km gebied is aangewezen, ten onrechte is bestemd als verkeersdoeleinden (gericht op afwikkeling doorgaand verkeer i.p.v. verkeers en verblijfsdoeleinden (gebiedsontsluitingsweg).</p> <p>Naar de mening van het buurtcomité is de vermelding door de provincie van het oude centrum van Tongelre als hoogwaardig stedenbouwkundige structuur op de cultuurhistorische waardekaart ten onrechte in het bestemmingsplan niet opgenomen als stedenbouwkundig aandachtsgebied. De cultuurhistorische waarden dienen te worden veiliggesteld door vastlegging van gebiedsgebonden welstandscriteria.</p>	<p>Op de plankaart van het voorontwerp bestemmingsplan is 't Hofke ten onrechte aangeduid als gebiedsontsluitingsweg. In het ontwerp-bestemmingsplan is 't Hofke (30km-gebied/verblijfsgebied) bestemd als verkeers- en verblijfsdoeleinden. Dit is in overeenstemming met het wegencategoriseringsplan van 1999. De Tongelresestraat, Wolvendijk en de Koudenhovenseweg-zuid hebben een verzamel functie voor de omliggende woonbuurten en verbinden Tongelre met de aansluitende gebiedsontsluitingswegen zoals de Ring en de Eisenhowerlaan en met andere stadsdelen. De cultuurhistorische waardekaart van de provincie en de gemeentelijke monumentenlijst vormen het uitgangspunt voor de verwerking van cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan. Het oude centrum van Tongelre, 't Hofke, heeft op de nieuwe cultuurhistorische waardekaart van de provincie niet de aanduiding hoogwaardig stedenbouwkundige structuur. Met de vermelding van de monumenten aan 't Hofke en de bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden van 't Hofke is de bescherming van de deze cultuur historische waarden en de hoogwaardige stedenbouwkundige structuur voldoende gewaarborgd. De diversiteit van de bebouwing aan 't Hofke leent zich niet voor gebiedsgerichte welstandscriteria.</p>
<p>[redacted] 5641 AG Eindhoven 01-02-06 mail 06ink03996</p>	<p>Als bewoner van het pand Celebeslaan 22 is dhr Sanders het niet eens met de ter plaatse gelegde bestemming maatschappelijke doeleinden. Verzoekt dit te wijzigen in de bestemming woondoeleinden.</p>	<p>Bij de bestemming maatschappelijke doeleinden is verzuimd de woonfunctie in de vorm van een dienstwoning (conform het vigerend plan) op te nemen. In het ontwerp bestemmingsplan Tongelre buiten de Ring 2005 is dit verzuim hersteld door aan het bestemmingsvoorschrift bestaande dienst-woningen alsmede ten behoeve van de dienstwoningen bebouwingsvoorschriften voor het hoofdgebouw, aan-, uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde toe te voegen. Hiermede is het pand Celebeslaan 22 nagenoeg op dezelfde wijze als in het geldende bestemmingsplan 'T Wasven B bestemd.</p>
<p>[redacted] 5631 NB Eindhoven 02-02-06 brief 06ink04008</p>	<p>Inspreker is het niet eens met de te bebouwen erven grens en het bouwvlak van zijn perceel aan de Ministerlaan 59, omdat de bebouwingsmogelijkheden t.o.v. de situatie toen hij daar ging wonen worden beperkt.</p>	<p>Conform de reactie van inspreker is de te bebouwen erven grens ter plaatse van het perceel Ministerlaan 59 aan de rechterzijde van de woning verruimd.</p>
<p>[redacted] Javalaan 1 5631 DA Eindhoven 03-02-06 brief 06ink04204</p>	<p>Kort samengevat zijn insprekers van mening dat ten onrechte slechts een gedeelte van hun woning aan de Javalaan 1 positief is bestemd terwijl in het geldend bestemmingsplan op grond van de beschrijving in hoofdlijnen en de bestemmingbepaling de gehele woning positief is bestemd. Hierdoor en mede door de te bebouwen erven grens en het bouwvlak zijn de bebouwingsmogelijkheden aan de woning aanzienlijk beperkt. Een gedeelte van de woning zou hierdoor onder het bouw- en gebruiksovergangsrecht komen te vallen. De mogelijkheid om geheel te vernieuwen of te veranderen wordt door de bouwovergangs-bepaling uitgesloten.</p>	<p>De reactie van insprekers is nagenoeg identiek aan de reactie van Willems & Boskamp advocaten namens [redacted] Gelet hierop wordt korthedshalve verwezen naar het standpunt ten aanzien van deze reactie.</p>

<p>██████████ ██████████ ██████████ 5641 TC Eindhoven 03-02-06 mail 06ink04356</p>	<p>Inspreekster is van mening dat het bedrijf Rubo BV, groothandel in vlees en frituurbenodigdheden aan de Tongelresestraat 441A qua opp. te ruim is bestemd. Inspreekster en andere omwonenden ondervinden geluidsoverlast van de koelmachines. Voorst vraagt zij zicht af of de uitbreiding van het bedrijf met vergunning is geschied.</p>	<p>In het kader van de actualisatie van de bestemmingsplannen van het stedelijk gebied van Eindhoven worden conserverende plannen gemaakt. De bestaande situatie wordt daarbij als uitgangspunt genomen. Voorzover de feitelijke situatie van deze groothandel aan de Tongelresestraat 441A niet overeenstemt met de plankaart is daarop de nodige aanpassing uitgevoerd. Door conserverend te bestemmen zijn de uitbreidingsmogelijkheden ter plaatse van deze groothandel beperkt. De activiteiten van deze groothandel zijn onderworpen aan het milieurecht. De klachten over de geluidsoverlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten van deze groothandel worden binnen dat kader bezien.</p>
<p>██████████ ██████████ ██████████ 5631 DA Eindhoven 06-02-06 brief 06ink04400</p>	<p>Kort samengevat zijn insprekers van mening dat ten onrechte slechts een gedeelte van hun woning aan de Javalaan 3 positief is bestemd terwijl in het geldend bestemmingsplan op grond van de beschrijving in hoofdlijnen en de bestemmingbepaling de gehele woning positief is bestemd. Hierdoor en mede door de te bebouwen erven grens en het bouwvlak zijn de bebouwingmogelijkheden aan de woning aanzienlijk beperkt. Een gedeelte van de woning zou hierdoor onder het bouw- en gebruiksovergangsrecht komen te vallen. De mogelijkheid om geheel te vernieuwen of te veranderen wordt door de bouwovergangs-bepaling uitgesloten.</p>	<p>De reactie van insprekers is nagenoeg identiek aan de reactie van Willems & Boskamp advocaten namens ██████████. Gelet hierop wordt korthedshalve verwezen naar het standpunt ten aanzien van deze reactie.</p>
<p>██████████ Secr. Verniging Dromedaris (bewonersver. ██████████ ██████████ ██████████ 5641 TC Eindhoven 06-02-06 mail 06ink04570</p>	<p>Inspreeker is van mening dat de bestemming maatschappelijke doeleinden voor het pand Hofstraat 89 op een vergissing berust daar het pand sinds 1987 als atelierwoningen in gebruik is.</p>	<p>De reactie van insprekers is nagenoeg identiek aan de reactie van ██████████, namens Stichting Trudo. Gelet hierop wordt korthedshalve verwezen naar het standpunt ten aanzien van deze reactie.</p>
<p>██████████ ██████████ ██████████ 5685 HK Best 07-02-06 brief 06ink04615</p>	<p>Als voorzitter van de Stichting Gemeente van Christus gevestigd aan de Jan Tooropstraat 6 vraagt hij zich af waarom dat noch op dit adres noch op het adres van de stichting informatie over dit bestemmingsplan is bezorgd. Inspreeker is het niet eens met de woonbestemming van het pand. Voor dat het pand als gebedshuis/kerk in gebruik is genomen had het de bestemming detailhandel. Aan het gebruik als gebedshuis is de voorwaarde opgelegd dat bij beëindiging van dit gebruik het gebruik van het pand t.b.v. detailhandel is toegelaten pand doen afnemen.</p>	<p>De bestemming ter plaatse van het pand Jan Tooropstraat 6 is zodanig aangepast dat het bestaande gebruik als gebedshuis is toegelaten.</p>

<p>■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ 5631 AW Eindhoven 07-02-06 brief</p>	<p>Inspreker is van mening dat met de in art. 3.3.1 onder b van de planvoorschriften opgenomen regels inzake bouwvlak alsmede de bepaling inhoudende het bouwverbod binnen een afstand van 12 meter vanaf de achtergrens toekomstige uitbreidingen op zijn perceel aan de Koudenhovenseweg Noord 13 beperken. Dit bouwverbod zou de mogelijkheid voor het bouwen van een kelder e/o bouwwerken geen gebouw zijnde uitsluiten. Tot slot wordt gevraagd om het slecht onderhouden openbaar groen aan de Koudenhovenseweg Noord aan hem over te dragen teneinde een goud onderhoud voor de toekomst te kunnen garanderen.</p>	<p>Het beleid van de Gemeente Eindhoven is erop gericht om de bestaande hoofdbebouwing, zoals deze aanwezig is tijdens de periode dat het nieuwe bestemmingsplan wordt geconcentreerd, in principe positief te bestemmen. Daarnaast wordt bij percelen met een oppervlak van 500m² of meer een bouwvlak opgenomen die een diepte heeft van 15m¹. In het onderhavige geval is het gehele hoofdgebouw ruim in het bouwvlak opgenomen. Uitbreiden van het hoofdgebouw is in beperkte mate aan de achterzijde mogelijk. Voorts is er een aanzienlijke uitbreiding mogelijk van bijgebouwen binnen het vlak 'te bebouwen erven' van maximaal 100m² of maximaal 50% van het overgebleven perceeloppervlak. Het 'overgebleven perceeloppervlak' is de totale perceeloppervlakte minus het bouwvlak. De restrictie is er in gelegen dat voor de bijgebouwen geldt dat zij in fysieke presentatie duidelijk te onderscheiden moeten zijn van het hoofdgebouw. Voorzover het bestaande hoofdgebouw is gelegen buiten het bouwvlak is dit op de plankaart aangepast. Van de beperkingen zoals door inspreker in zijn brief naar voren gebracht is naar onze mening geen sprake.</p>
<p>■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ 5613 DA Eindhoven 07-02-06 brief 06ink04814</p>	<p>Insprekers zijn het niet eens met de planvoorschriften omdat zijn woning t.o.v. het geldende bestemmingsplan niet positief is bestemd en omdat de te bebouwen erven grens en het bouwvlak van zijn perceel aan de Javalaan 1 zijn bebouwingsmogelijkheden beperken. De bouwovergangsbepaling beperkt bovendien de mogelijkheid om geheel te vernieuwen of te veranderen.</p>	<p>De reactie van insprekers is nagenoeg identiek aan de reactie van Willems & Boskamp advocaten namens ■■■■■ hierop wordt korthedshalve verwezen naar het standpunt ten aanzien van deze reactie.</p>

<p>5641 AM Eindhoven namens Stg. Groendomein Wasven 10-02-06 brief 06ink05256</p>	<p>Inspreker legt m.b.t. de groendomeinen in Tongelre in het algemeen en het groendomein 't Wasven in het bijzonder de volgende aandachtspunten voor: par. 2.2 van de toelichting heeft aanvulling v.w.b. vermelding van de groendomeinen in Tongelre; in par. 3.3 en 3.5 dient te worden vermeld dat de groendomeinen ook waardevol zijn vanuit cultuurhistorisch oogpunt; op de groendomeinen dient ook een dubbelbestemming te worden gelegd (zoals de dubbelbestemming archeologisch waardevol gebied);</p> <p>In par. 2.3 dient tevens te worden vermeld dat 't Wasven als stedelijk structuur eveneens van belang is; de boerderij Celebeslaan 30 dient als gemeentelijk monument te worden aangemerkt; de contouren van de aanduiding archeologisch waardevol terrein voor het groendomein 't Wasven is op de kaart te klein aangeduid;</p> <p>een aantal bomen in 't Wasven zijn niet op de kaart aangeduid als monumentale/waardevolle bomen;</p> <p>het groendomein 't Wasven dient in plaats van ged. de bestemming bos en ged. de bestemming groenvoorziening geheel te worden gewijzigd in de bestemming bos; ook de eiken- en beukenlaan dienen als zodanig te worden bestemd; de groenstrook aan de zuidzijde van de Celebeslaan dient als bos te worden bestemd in plaats van groenvoorzieningen;</p> <p>aan de bolakker dient in plaats van de bestemming groenvoorziening de bestemming agrarisch te worden toegekend;</p> <p>bij de bestemming maatschappelijke doeleinden voor het pand Celebeslaan 30 ontbreken de woon-, horeca- en detailhandelfunctie;</p> <p>inspreker vraagt zich af wat de status is van de bijgebouwen (schop en bakhuis); voorts wordt opgemerkt dat bij de bijental de aanduiding maatschappelijke doeleinden ontbreekt; n.a.v. de vermelding in par. 4.6 "verontreinigd en aanvullend onderzoek" t.a.v. het gebied ten noorden van de Celebeslaan nabij de Koudenhovenseweg wordt, vanwege de exploitatie van een kinderboerderij ter plaatse, gevraagd aan</p>	<p>In par. 2.2 van de toelichting zijn nu ook de groendomeinen vermeld die buiten het plangebied zijn gesitueerd. In Hoofdstuk 3 van de Toelichting zijn slechts de cultuurhistorische waarden en groenwaarden binnen het plangebied vermeld. Voor de verwerking van cultuurhistorische waarden en de bescherming van deze waarden in het bestemmingsplan vormt de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie het uitgangspunt. Uitsluitend die cultuurhistorische waarden alsmede de archeologische verwachtingsgebieden die op deze kaart voorkomen zijn in het bestemmingsplan Tongelre buiten de Ring 2005 opgenomen. De op de groendomeinen gelegde bestemmingen biedt voldoende waarborg om de groenwaarden te beschermen. Naar onze mening volstaat de korte beschrijving in de Toelichting van de ruimtelijke structuur van 't Wasven. De boerderij Celebeslaan 30 is als monument in het bestemmingsplan opgenomen. Voor de aanduiding van de archeologische verwachtingsgebieden worden de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie en de archeologische verwachtingskaart van de gemeente als uitgangspunt genomen. De aanduiding van de archeologische verwachtingsgebieden binnen het plangebied is conform de opgave van de archeologen van de afdeling Archeologie van de dienst Maatschappelijke Ontwikkeling verwerkt in het bestemmingsplan. Slechts de bomen die op de lijst van de Landelijke Bomen Stichting voorkomen als monumentale bomen worden op de plankaart aangeduid. Omdat de door inspreker bedoelde bomen niet op deze lijst zijn aangegeven, worden ze niet op de plankaart aangeduid. De aanduiding van monumentale waardevolle bomen op de plankaart is slechts indicatief. De feitelijke bescherming van bomen in Eindhoven, en dus ook de monumentale/waardevolle bomen, geschiedt middels het kapvergunningstelsel van de Algemene Plaatselijke Verordening. Voor de bestemming bos is het vigerend bestemmingsplan alsmede de bestaande situatie als uitgangspunt genomen. De bestemmingen bos en groenvoorzieningen zoals deze zijn opgenomen in het voorontwerp worden in het ontwerp gehandhaafd. Aan het door inspreker genoemde kasteelbos is ter bescherming van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden de dubbelbestemming historisch groen gelegd. De planologische bescherming van de bolakker is met de bestemming groenvoorziening gegarandeerd. Een agrarische bestemming wordt slechts toegepast indien het gaat om een bedrijfsmatige agrarische exploitatie. De bestemming groenvoorziening wordt hier gehandhaafd. De detailhandelfunctie als ondersteunende functie ten dienste van de primaire functie en de bestaande woonfunctie als ondergeschikte functie zijn bij de bestemming van het pand Celebeslaan 30 betrokken. De betreffende bouwwerken bij het pand Celebeslaan 30 zijn als bouwvlakken opgenomen in de bestemming maatschappelijke doeleinden. In 1986 is een bodemonderzoek uitgevoerd op deze locatie. Daarbij is geen verontreiniging in de grond aangetroffen. In het grondwater zijn destijds plaatselijk wel verhoogde gehalten aan zink en cadmium gevonden. Getoetst aan de huidige geldende interventiewaarden, werd destijds in 1 van</p>
---	--	---

	te geven waaruit de verontreiniging bestaat.	de 5 geanalyseerde grondwatermonsters een overschrijding van de interventiewaarden van cadmium en zink aangetroffen. Tevens werd geconstateerd dat het grondwater een lage pH had, dus relatief zuur was. Deze lage zuurgraad, die in bosgronden vaker voorkomt, kan de oorzaak zijn van de plaatselijk verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater. Destijds is geconcludeerd dat het kweken van consumptiegewassen op deze locatie geen gevaar oplevert voor de gezondheid, maar dat werd afgeraden om het ondiepe grondwater te gebruiken voor consumptie of irrigatie. Een nader onderzoek zoals destijds is geadviseerd, is echter tot op heden nog niet uitgevoerd.
<p>██████████ ██████████ ██████████ 5622 BS Eindhoven 10-02-06 brief 06ink05234</p>	<p>Inspreker is het niet eens dat het hem in eigendom toebehorend pand Jan Tooropstraat 4 is bestemd als woondoeleinden. De begane grond is verhuurd en van oudsher in gebruik als winkel. De Jan Tooropstraat kent altijd al een mix van wonen/dienstverlening/detailhandel. Tot slot deelt hij mede het vreemd te vinden dat hij als eigenaar niet is geïnformeerd over de bestemmingsplanwijziging</p>	<p>Ter plaatse van het pand Jan Tooropstraat 4 is de bestemming gewijzigd in de bestemming gemengde doeleinden. De informatie aan belanghebbenden is op de gebruikelijke wijze geschied middels bekendmaking in de Staatscourant en het weekblad Groot Eindhoven en voorts is de wijk geïnformeerd middels een wijkinfo. Dat deze wijze van informeren van burgers juist en adequaat is, is in de jurisprudentie diverse malen bevestigd</p>
<p>Stichting Trudo Paradijslaan 38 5611 KN Eindhoven 10-02-06 brief 06ink05229</p>	<p>Als eigenaar van de voormalige school aan de Hofstraat 89, dat thans in gebruik is als woon-/werk-/expositieruimte voor kunstenaars is de Stichting het niet eens met de beperkte gebruiksmogelijkheden die de bestemming maatschappelijke doeleinden biedt. Gevraagd wordt: om aan te geven wat het begrip maatschappelijke voorzieningen inhoudt en aan te geven welke concrete invullingen binnen deze categorie passen wat de gevolgen zijn voor het huidige gebruik (woondoeleinden) bij het vaststellen van de functie maatschappelijke doeleinden.</p>	<p>De reactie van insprekers is nagenoeg identiek aan de reactie van ██████████ namens Stichting Trudo . Gelet hierop wordt korthedshalve verwezen naar het standpunt ten aanzien van deze reactie. Beantwoording van de gestelde vragen kan derhalve achterwege blijven.</p>
<p>HRA Ontwikkeling b.v. Postbus 1 5688 ZG Oirschot 13-02-06 brief 06ink05414</p>	<p>HRA Ontwikkeling b.v. , als ontwikkelaar van het binnenterrein 't Hofke , wijst er op dat de door burgemeester en wethouders vastgestelde uitgangspunten voor dit gebied niet zijn vertaald in het nieuwe plan. Daarom wordt verzocht om het inmiddels uitgewerkte plan voor herontwikkeling van het binnenterrein 't Hofke in het bestemmingsplan te verwerken.</p>	<p>Het door HRA Ontwikkeling B.V. uitgewerkte plan voor herontwikkeling van het binnenterrein 't Hofke is niet akkoord bevonden. De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het binnenterrein van 't Hofke zullen worden herzien. Met HRA Ontwikkeling B.V. is dit kortgesloten. Gelet hierop wordt voor de bestemming ter plaatse uitgegaan van de bestaande situatie.</p>

<p>5642 MJ Eindhoven 08-02-06 mail 09-02-06 brief- 06ink04998</p>	<p>Inspreker heeft de volgende opmerkingen, vragen, suggesties en bezwaren t.a.v. de toelichting: Hij vraagt zich af of de vermelding in paragraaf 2.2 van de Toelichting onder het hoofdje Groen en water dat 15 % van de plantsoenen van de gemeente Eindhoven in Tongelre ligt heel Tongelre of alleen Tongelre buiten de Ring betreft. Naar zijn mening is het oppervlak aan plantsoenen, indien de Karpendonkse Plas en de Ijzeren Man niet worden meegerekend, veel minder zeker nu het veld aan de Generaal Cronjestraat wordt volgebouwd. Inspreker stelt op de pagina's 15, 16, 18, 27, 31 en 32 van de Toelichting een aantal tekstverbeteringen voor. Inspreker vraagt zich af daarbij af wat met woonpark wordt bedoeld. Inspreker merkt op het jammer te vinden dat een groot deel van historisch wegenstructuur van de Urkhovenseweg bij de aanleg van Geestenberg is vernietigd. In tegenstelling tot de plankaart is op de kaartjes in de toelichting het veldje aan de Generaal Cronjestraat wel meegenomen</p> <p>Waar ligt het gebied Klein Tongelre?</p> <p>Gevraagd wordt wat wordt bedoeld met de zin in pag. 22 "In de voorschriften bij deze bestemming is geregeld Wet Geluidhinder; Inspreker maakt bezwaar tegen de vermelding op pag. 22 onder Openbaar vervoer dat behoud van de enige buslijn nog onzeker is. Naar zijn mening mag dit beslist niet gebeuren; Inspreker merkt op dat hij op de kaart op pag. 23 geen primaire fietsroute kan ontdekken. Inspreker merkt op dat de paragraaf Parkeren zeer onduidelijk is over verouderde, vastgestelde, bij te stellen, minimum- en maximum en niet opgenomen normen. In de paragraaf Railverkeer geen enkele opmerking over de gevaren van het railverkeer.</p> <p>Inspreker merkt op dat zoals op pag. 25 is gesteld het veld aan de Generaal Cronjestraat inderdaad structureel groen op wijk en buurtniveau is.</p> <p>Er dient ten minste het aantal monumentale e/o waardevolle bomen te worden vermeld.</p> <p>Inspreker heeft bezwaar tegen de vermelding op pag. 27 dat het handhaven van de winkelschil aan de Jan van Riebeecklaan en het toekennen van de bestemming centrumdoeleinden en zeker met het plan Buurtcentrum Doornakkers in het vooruitzicht;</p> <p>Inspreker vraagt zich af waar het verschil van het in pag. 31 vermelde zonebreedte uit voort komt;</p> <p>De tekst op pag. 31 "Met de vaststelling van het Op basis van geactualiseerde gegevens. (afstemmen met DSOB) acht inspreker onbegrijpelijk; Naar aanleiding van de vermelding in de Toelichting op pag. 32 dat de gemeente Eindhoven in de loop van 2005 een beleidsnota lucht zal opstellen merkt</p>	<p>De vermelding van de omvang van de plantsoenen in Tongelre betreft het stadsdeel Tongelre.</p> <p>Tekstverbeteringen zijn uitgevoerd. De tekst met het begrip woonpark is geschrapt omdat dit geen betrekking heeft op het plangebied.</p> <p>Opmerking is voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>Inspreker heeft dit terecht opgemerkt. De plankaart is de juridische weerslag van het plangebied. De plangrenzen dienen daarop exact te worden weergegeven. Op deze kaart is het veldje aan de Generaal Cronjestraat buiten het plangebied gelaten. De kaartjes in de toelichting zijn aangepast. Het gebied Klein Tongelre betreft het gebied tussen de ring, Poeijersestraat, omgeving Willem van der Veldestraat en de Tongelresestraat. Verandering van het wegprofiel heeft consequenties voor het wegverkeer en kan als gevolg daarvan leiden tot geluidhinder. Besluitvorming omtrent de buslijnen voor het openbaar vervoer dient nog plaats te vinden. Overigens ligt dit buiten het kader van het bestemmingsplan. Op de verkeersroutekaart in de Toelichting is de primaire fietsroute wel aangegeven. (zie Ring). De mening dat de paragraaf Parkeren onduidelijk is, wordt niet gedeeld. Deze paragraaf is niet voor verschillende uitleg vatbaar.</p> <p>Primair gaat het in deze paragraaf om het railverkeer dat in het plangebied aanwezig is. De veiligheid m.b.t. het railverkeer is ondergebracht in het onderdeel externe veiligheid van de milieuparagraaf. De opmerking dat het veld aan de Generaal Cronjestraat structureel groen op wijk en buurtniveau betreft is juist. Dit veld valt echter buiten het plangebied. De aanduiding van monumentale e/o waardevolle bomen op de plankaart is slechts indicatief en heeft geen normatieve waarde. Vermelding van het aantal bomen heeft in deze vanuit planologisch oogpunt geen enkele meerwaarde. Het bestemmingsplan Tongelre buiten de Ring 2005 is conserverend van aard, wat inhoudt dat de bestaande situatie als uitgangspunt is genomen. Ten aanzien van de winkelschil aan de Jan van Riebeecklaan zijn nog geen concrete ontwikkelingsplannen bekend. Daarom wordt vooraanvoert uitgegaan van handhaving van de bestaande situatie. Het verschil in zonebreedte komt voort uit het feit dat er 's nachts iets meer goederenwagons op het traject Eindhoven - Weert rijden dan op het traject Eindhoven - Venlo. Deze verkeersintensiteiten leiden tot meer railverkeerslawaai. Dus hoe meer lawaai wordt geproduceerd, hoe groter de zone is. Deze tekst is aangepast.</p> <p>Deze tekst is aangepast.</p>
---	---	---

inspreker op te hopen dat die nota al klaar is; De vermelding op pag. 33 van de toelichting dat bij minder omzet een contour uitgedrukt in meters minder wordt, acht inspreker vreemd. Dit is naar zijn mening een bezwaar tegen de gehanteerde methode. Omdat bij paragraaf Railverkeer wordt gesproken over een invloedsgebied vraagt hij zich af of dat hier ook niet moet worden vermeld; Inspreker acht het onbegrijpelijk dat op pag. 34 in de ene zin "tenminste 10 meter" en in de andere zin "tenminste 30 meter" staat vermeld als er over dezelfde situatie wordt gesproken; Op pag. 35 staat vermeld dat het huidige risicocontour van bedraagt bij het huidige transport maximaal 25 meter. Inspreker vraagt zicht af of dit 25 meter aan de ene kant en ook 25 meter aan de andere kant is; Op pag. 37 staat vermeld dat de niet onderzochte locaties uiterlijk voor 2030 dienen te worden onderzocht. Inspreker merkt op dat dit niet bepaald snel te noemen is en spreekt de hoop uit dat het in 2029 niet wordt uitgesteld; Op pag. 38 staat vermeld dat het hele Waterplan bestuurlijk zal worden bekrachtigd met een convenant in de tweede helft van 2004. Inspreker merkt op dat dit dan zo langzamerhand gebeurd zal zijn; Ten aanzien van pag. 48 van de Toelichting merkt inspreker het volgende op:
Wie bepaalt wat gewenste en wat ongewenste ontwikkelingen zijn?
Hoe gaat de gemeente optreden als gewenste ontwikkelingen straks in strijd zijn met de strikte handhaving bedoeld als dit bestemmingsplan vastgesteld is?
Hoeveel speelruimte heeft de gemeente straks om het vrijkomend gebied van de Tongelaar in te vullen?
Het op meerdere plaatsen genoemde bestemmingsplan Buurtcentrum Doornakkers is volledig in strijd met de goede bedoelingen van het bestemmingsplan Tongelre buiten de Ring. Groen gaat hier ten koste van bebouwing;

Inspreker vraagt zich af wat op pag. 48 wordt bedoeld met het dreigende handhavingstraject;

Inspreker vraagt of de volgende volzin op pag. 48 begrijpelijker kan worden geformuleerd: De planning van deze handhavingactiviteiten gemeentebrede handhavingprogramma's;

T.a.v. pag. 49 van de Toelichting merkt inspreker op dat de volgende volzin volledig onbegrijpelijk is: Er is in het voorliggende plan die niet conform de bestaande situatie is.

T.a.v. de vermelding "binnen de planperiode (10 jaar)" op pag. 50 van de Toelichting vraagt inspreker zich af of het niet correcter zou zijn om deze periode ergens in de inleiding reeds te vermelden i.p.v. hier tussen haakjes?

T.a.v. pag. 51 van de Toelichting merkt inspreker op dat het beschrijven van "Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid" niet uitgevoerd;

M.b.t. de voorschriften heeft inspreker de volgende vragen, opmerkingen en bezwaren:

Niet is gebleken dat de hier toegepaste methode voor bepaling van de risicocontouren onjuist zou zijn. Het invloedsgebied betreft een groter gebied dan het gebied van de risicocontouren. Zowel bij risicovolle inrichtingen als bij railverkeer met risicovolle transporten wordt het begrip invloedsgebied gehanteerd. Abusievelijk is hier 10 m vermeld in plaats van 30 m. De tekst is aangepast.

Met een contour wordt een omtreklijn verondersteld. De risicocontour betreft ook de andere kant.

Deze opmerking is voor kennisgeving aangenomen.

De tekst is aangepast.

In ruimtelijke plannen wordt het ruimtelijk beleid vastgelegd door het gemeentebestuur. Het ruimtelijk beleid vormt daarbij voor de gemeente het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het voorliggend plan is primair gericht op conserveren van de bestaande situatie. Ontwikkelingen die niet passen binnen dit plan zijn niet bij voorbaat ongewenst. Indien deze passen binnen de ruimtelijke visie dan kan dat via de zogenaamde zelfstandige projectprocedure of via een planherziening worden mogelijk gemaakt. Voor eventuele toekomstige ontwikkelingen voor het gebied de Tongelaar zal deze weg dienen te worden bewandeld. Vooralsnog is dit niet aan de orde en is de bestemming gericht op conservering van het gebied.

Een reactie ten aanzien van de opmerking over het buurtcentrum Doornakkers blijft achterwege daar dit een kwestie betreft dat buiten het plangebied ligt en waarvoor een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure zal worden gebracht. Dat een handhavingstraject dreigend zou zijn zoals door inspreker wordt gesuggereerd ontgaat ons. Handhaving vloeit voort uit het feit dat regels worden gemaakt. Het is immers een overheidstaak om er op toe te zien dat regels worden nageleefd. Deze zin houdt in dat met de volgorde waarop de bestemmingsplannen worden geactualiseerd de volgorde voor de betreffende handhavingactiviteiten is bepaald. De uitvoering van de handhaving is dus gebiedsgericht. De planning van deze handhavingactiviteiten en de planning van andere gemeentelijke handhavingactiviteiten (op ruimtelijk gebied) worden bijeengebracht in de handhavingprogramma van de gehele gemeente. In de voorgaande alinea op de betreffende pagina in de Toelichting is dit eveneens vermeld en toegelicht.

De vermelding "(10 jaar)" is niet consequent gedaan. In het ontwerp is deze vermelding achterwege gelaten. Omdat de termijn van 10 jaar in de wet is vastgesteld is vermelding in het bestemmingsplan niet noodzakelijk. Dat klopt. In het voorontwerp is dat nimmer het geval. Dit hoofdstuk wordt pas gevuld nadat onder meer de inspraak heeft plaatsgevonden en ten aanzien van de reacties een standpunt is ingenomen.

Het gaat hier om verschillende vrijstellingen. Aan de

	<p>Inspreker merkt op dat er twee verschillende paragrafen over vrijstelling voorkomen en dat daaraan niet altijd een procedurebepaling is gekoppeld. Hij vindt dit ongewenst en maakt hiertegen bezwaar. Tevens merkt hij daarbij op dat een bezwaar in het gemeentelijk jargon, bagatelliserend, een zienswijze wordt genoemd;</p> <p>Inspreker vraagt zich af waarom niet in alle artikelen, m.u.v. die over prostitutiebedrijven, niet het strijdig gebruik t.b.v. een seksinrichting wordt vermeld;</p> <p>Inspreker vraagt zich af of de wietteelt uitdrukkelijk genoemd moet worden.</p> <p>Inspreker heeft de maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde geïnventariseerd. Hij maakt bezwaar tegen de hoogte vermeld in de artikelen, 11, 17, 20 en 32. De maximale hoogte van een reclamezuil ten opzichte van de maximale hoogte van een overkapping bij de bestemming verkooppunt van motorbrandstoffen is volkomen onacceptabel. Bovendien is het begrip reclamezuil niet gedefinieerd en is de maximumbreedte niet bepaald. Een lichtmast van 25 m is niet acceptabel. Er dient een clause te worden opgenomen waar zendmasten helemaal niet mogen worden geplaatst en de hoogte dient te worden gerelateerd aan de omgeving. Inspreker acht het onacceptabel dat de voorgestelde hoogtebeperkingen dan weer door een algemene verordening onderuit kan worden gehaald. De volgende tekstuele verbeteringen geeft inspreker aan:</p> <p>soms wordt met een nummer naar een regel verwezen waar die aangeduid staat met letter (blz 61 procedure bepaling)</p> <p>soms wordt naar een lid verwezen zonder nummer aanduiding (blz. 93 vrijstelling)</p> <p>T.a.v. artikel 29 archeologisch waardevol terrein merkt inspreker op dat op deze terreinen bijv. een woning mag worden verbouwd zonder de oorspronkelijke dakhelling aan te houden, terwijl dat elders wel uitdrukkelijk is vereist.</p>	<p>vrijstelling inzake het meest doelmatig gebruik is geen procedure gekoppeld. Het betreft hier immers niet een discretionaire bevoegdheid doch een verplichting om vrijstelling te verlenen. De opmerking dat het begrip bezwaar bagatelliserend zienswijze wordt genoemd is niet terecht. De toepassing van deze begrippen is wettelijk vastgelegd. In de onderscheidenlijke fasen van het besluitvormingsproces van de (gemeentelijke) overheid heeft de wetgever voor de mogelijkheid om daartegen te ageren een ander begrip gehanteerd. Dit is ook verwerkt in de bestemmingsplanprocedure.</p> <p>Omdat een seksinrichting en daarmee ook een prostitutiebedrijf vanwege de bestemming in de andere artikelen al bij voorbaat niet zijn toegelaten is een afzonderlijk verbodsbepaling overbodig. Op grond van de strafwetgeving is wietteelt een verboden handeling. Deze handeling hoeft daarom niet uitdrukkelijk te worden genoemd.</p> <p>De voorgeschreven hoogtes zijn de hoogtes die standaard in de bestemmingsplannen zijn opgenomen. De hoogte bij de bestemming verkooppunt voor motorbrandstoffen is gerelateerd aan de bouwwerken in de bestaande situatie. De hoogte van de lichtmasten bij de bestemming sportdoeleinden is acceptabel. Afwijkingen ten aanzien van de hoogte en de plaatsing van zendmasten zijn slechts met vrijstelling toegelaten. Daarbij vindt een belangenafweging plaats.</p> <p>De tekstuele verbeteringen zijn uitgevoerd.</p> <p>Archeologie richt zich op historische informatie dat in de bodem ligt opgeslagen. Middels de bestemming archeologisch waardevol gebied wordt de bescherming van deze informatie in de bodem veiliggesteld. Dit artikel is niet bedoeld om bebouwingsvoorschriften te geven ten aanzien van de vormgeving van de op deze gronden voorkomende bebouwing.</p>
<p>5641 TC Eindhoven 13-02-06 mail 06ink05596</p>	<p>Inspreker stelt dat de bedrijfsbestemming van de firma Rubo aan de Accumulatorstraat in het plan kleiner is aangegeven dan de feitelijke situatie. Ook vraagt inspreker zich af of de achter een woning aan de Tongelresestraat in gebruik genomen schuur wel legaal is. Hij verzoekt, mede namens de buurt, vanwege de geluidoverlast de bedrijfsbestemming niet te verruimen tot overeenkomstig de feitelijke situatie.</p>	<p>De bedrijfsbestemming van de firma Rubo is ter plaatse op de plankaart aangepast. De situatie ter plaatse is legaal in gebruik ten behoeve van het bedrijf.</p>

<p> ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ 5631 AH Eindhoven 14-02-06 brief 06ink05638 23-02-06 brief 06ink07011 </p>	<p> Onder overlegging van de resultaten van enquêtes wijst inspreker op de overlast die hij en de buurt ondervindt van de verkeerssituatie op Oldenbarneveltpaan. Het in het plan toekennen van de verkeersfunctie van deze weg voor doorgaand verkeer en de bestemming Verkeersdoeleinden acht hij niet acceptabel. Derhalve wordt mede namens de buurt geëist dat de Oldenbarneveltpaan in het plan als wijkontsluitingsweg wordt aangemerkt en dat er verkeersmaatregelen worden genomen en gehandhaafd teneinde de verkeersintensiteit tot 50% terug te dringen, de snelheid van het verkeer te beperken, vrachtverkeer e.d. uit te bannen, gevaarlijke verkeerssituaties te verhinderen en stank- en geluidoverlast terug te brengen tot een minimum niveau. Tot slot wordt verzocht om een gesprek met een delegatie van de buurt. </p>	<p> De Van Oldenbarneveltpaan vervult in combinatie met de Eisenhowerlaan/Insulindelaan een functie voor het doorgaande verkeer van en naar Nuenen/Helmond naar Eindhoven-Noord en voor de verbinding tussen de wijken in Eindhoven noord-oost. Daarnaast is de Van Oldenbarneveltpaan een belangrijke toegangsweg tot de woonwijk de Karpen. Beide verbindingen zijn als gebiedsontsluitingsweg aangeduid in het wegencategoriseringsplan van 1999. Niettemin vervult de Eisenhowerlaan een zwaardere functie voor met name het doorgaande gemotoriseerde verkeer. De gemeente Eindhoven wil deze functie versterken t.o.v. de Van Oldenbarneveltpaan door de uitvoering van BBZOB-maatregelen op de Eisenhowerlaan-Ring (in beide richtingen). </p> <p> Het realiseren van een verkeerslicht op de kruising Fliednerstraat/Orpheuslaan in dit najaar en op termijn een herinrichting van de Orpheuslaan draagt bij aan het minder aantrekkelijk maken van de route via de Van Oldenbarneveltpaan en tot een lagere snelheid op deze route. </p> <p> De gemeente Eindhoven kan de politie verzoeken om nadrukkelijker het verkeersgedrag op de Van Oldenbarneveltpaan te handhaven (snelheid, vrachtverkeer, motoren op het fietspad). Uit uw tellingen blijkt echter dat deze overtredingen niet in die mate worden gemaakt dat de "pakkans" door de politie groot zal zijn. </p> <p> Het gesprek met een delegatie van de buurt heeft plaatsgevonden. </p> <p> Thans wordt een onderzoek voorbereid om de doorstroming van het verkeer op de Eisenhowerlaan te verbeteren en de overlast van het (sluip)verkeer over de Van Oldenbarneveltpaan te beperken. </p>
---	---	---

<p>      5631 AK Eindhoven 14-02-06 mail 06ink05680 </p>	<p> Inspreekster verzoekt omtrent het volgende te worden geïnformeerd: Het adres staat niet op de kaart bij de lijst straatnamen. </p> <p> Inspraak en ruchtbaarheid aan de plannen is veel te summier en versluierd aan betrokkenen kenbaar gemaakt. </p> <p> Inspreeker vraagt zich af wat de consequenties zijn van het feit dat haar huis op de kaart een andere vorm heeft dan de feitelijke situatie. </p> <p> Bij punt 4.3 wordt gesproken over 30 km voor alle overige wegen. Door ambtelijk taalgebruik is dit voor inspreker niet duidelijk om welke wegen dat het gaat. </p> <p> Inspreekster vraagt zich af of het aansluiten van de Karpendonkse Plas op het afwateringssysteem gevolgen heeft voor de waterkwaliteit en of er dan overstromingen te verwachten zijn. Watersportrecreatie op de Karpendonkse Plas acht inspreker bezwaarlijk. De foto met onderschrift steiger Karpendonkse Plas is niet juist omdat het hier de IJzeren Man betreft. Naar de mening van inspreker is de vermelding bij punt 3.4 dat de Oldenbarneveltdaan is ingericht voor het doorgaande verkeer niet juist. Van de hoge verkeersintensiteit en de vele verkeersovertredingen ondervindt men veel overlast. Inspreekster vraagt om iets te doen tegen deze overlast. M.b.t. de vermelding in hoofdstuk 4. 5 Externe Veiligheid van de opslag van gevaarlijke stoffen bij de waterzuivering verzoekt inspreker om te worden geïnformeerd om welke stoffen en welke hoeveelheden het gaat en hoe gevaarlijk ze zijn. </p>	<p> Het adres is wel op de digitale versie van de kaart bij de lijst straatnamen opgenomen. Na de straatnamen beginnende met de letter z volgen de straatnamen met een voorvoegsel. Bekendmaking heeft op de gebruikelijke wijze plaatsgevonden. Ten aanzien hiervan zijn geen gebreken geconstateerd. Daarnaast is op digitale wijze de inspraak bekendgemaakt via de gemeentelijke website. Het feit dat haar huis op de kaart een andere vorm heeft dan de feitelijke situatie heeft geen consequenties. Met het bouwvlak wordt aangeduid het vlak waar in ieder geval het hoofdgebouw van de woning dient te zijn gesitueerd. De eventuele aan-, uitbouwen en bijgebouwen dienen gesitueerd te zijn binnen het vlak van de te bebouwen erven. De 30 km wegen betreft de wegen waar men binnen de bebouwde kom niet harder mag rijden dan 30km/uur. Deze wegen zijn gesitueerd in verblijfsgebieden waar het verkeer geen hoofdrol mag spelen. Het aansluiten van de Karpendonkse Plas op het afwateringssysteem heeft voor de waterkwaliteit geen gevolgen noch zal het leiden tot overstromingen Watersportrecreatie is in de toelichting van het ontwerp beperkt tot de IJzeren Man. Het onderschrift is gewijzigd. </p> <p> Voor het standpunt ten aanzien van deze reactie zij verwezen naar het standpunt ten aanzien van de reactie van R.M.Lequin. </p> <p> Bij de rioolwaterzuiveringinrichting aan de Van Oldenbarneveltdaan 1 worden de volgende gevaarlijke stoffen opgeslagen: 90 m³ aluminiumchloride 90 m³ aluminiumsulfaat 90 m³ ijzerchloorsulfaat 1,5 m³ dieselolie. De in acht te nemen veiligheidsafstanden liggen ruim binnen de grenzen van de inrichting en dus ruimschoots buiten het plangebied. </p>
<p>     5631 AK Eindhoven 14-02-06 mail 06ink05677 </p>	<p> Inspreeker is het niet eens met de ingetekende kaderlijn op zijn perceel omdat dit voor een gedeelte door zijn huis gaat. Hij verzoekt dit te corrigeren. </p>	<p> Uit nader onderzoek is niet gebleken dat de ter plaatse van het perceel van inspreker getekende situatie (bouwvlak en te bebouwen erven grens) op de plankaart niet juist zou zijn. Een correctie is derhalve niet nodig. </p>

<p>Lorentz Casimir Lyceum [redacted] Celebeslaan 20 5641 AG Eindhoven 14-02-06 brief 06ink05624</p>	<p>Met de op de kaart aangegeven bouwvlakken op het perceel van het Lyceum zijn de bebouwingmogelijkheden aanzienlijk kleiner geworden t.o.v. de ruime mogelijkheden o.g.v. het geldend bestemmingsplan. Daarin geldt immers een bepaalde bebouwingspercentage van het hele perceel en een floor-space-index van 0,6. De aanstaande uitbreidingen en nieuwbouw worden hierdoor aanzienlijk beperkt.</p>	<p>Het vigerende bestemmingsplan 't Wasven B is van 13 maart 1981. De bebouwingmogelijkheden die dit plan geeft passen niet meer binnen het hedendaagse RO-beleid in het algemeen en van de gemeente Eindhoven in het bijzonder. Het perceel waarop het lyceum is gevestigd ligt aan een groene zone die van structurele betekenis is. Het onbebouwde deel aan de achterzijde van het lyceum maakt visueel deel uit van deze groenstructuur. Deze groenstructuur dient te worden behouden en versterkt. Bebouwing die de groenstructuur dreigt te verstoren dient te worden geweerd. Het vigerende bestemmingsplan maakt het mogelijk dat op iedere locatie van het perceel gebouwd kan worden. Dit is gezien het bovenstaande ongewenst.</p> <p>Wel is in het vigerende plan genoemde aantal m2 vloeroppervlakte acceptabel, maar alleen met de restrictie dat deze uitbreiding binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak dient te blijven. Er dient dus bij een eventuele uitbreiding van het lyceum compact gebouwd te worden in plaats van verspreid. Op deze wijze blijft een door het lyceum gewenste substantiële uitbreidingsmogelijk in het nieuwe bestemmingsplan behouden terwijl de aantasting van de aanliggende groenstructuur tot het minimum wordt beperkt.</p>
<p>Wijkvereniging Koudenhoven [redacted] [redacted] [redacted] 5631 ND Eindhoven 14-02-06 brief 06ink05618</p>	<p>Inspreker refereert naar de wateroverlastproblematiek in de wijk Koudenhoven en wijst in dit verband op de toelichting van het plan onder 5..5 en 5.6 van de waterparagraaf. Inspreker is van mening dat de tekst dient te worden aangepast c.q. verwijderd. Inspreker heeft bezwaren tegen het mogelijk aanleggen van waterlopen, waterpartijen of waterbergingen binnen de wijk Koudenhoven derhalve heeft inspreker bezwaar tegen de vermelding van de bestemmingsomschrijving van artikel 22 waarin sprake is van waterlopen, waterberging en waterpartijen.</p>	<p>Terecht wordt hier opgemerkt dat de maatregelen en voorzieningen voor de aanpak van de wateroverlast in de wijk Koudenhoven zijn uitgevoerd. De tekst in de waterparagraaf zal worden aangepast. Er is daarom geen aanleiding om een waterberging in Koudenhoven te realiseren. De bestemming groenvoorziening is een standaardbepaling waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Waterpartijen, -lopen en waterbergingen kunnen binnen de groenvoorzieningen daarin zijn voorzien.</p>
<p>[redacted] [redacted] [redacted] 5631 AW Eindhoven 14-02-06 mail 06ink05573</p>	<p>Inspreker stelt dat mocht het zo zijn dat op deze lokatie uitsluitend het gearceerde gebied voor bebouwing in aanmerking komt en delen van het huidige woonhuis niet dan tekent hij daartegen bezwaar aan.</p>	<p>Het beleid van de Gemeente Eindhoven is erop gericht om de bestaande hoofdbebouwing, zoals deze aanwezig is tijdens de periode dat het nieuwe bestemmingsplan wordt geconcentreerd, in principe positief te bestemmen. Daarnaast wordt bij percelen met een oppervlak van 500m2 of meer een bouwvlak opgenomen die een diepte heeft van 15m1. In het onderhavige geval is het gehele hoofdgebouw ruim in het bouwvlak opgenomen. Het hoofdgebouw dient te zijn opgenomen in het bouwvlak. Voorzover het hoofdgebouw buiten het bouwvlak is gesitueerd, is dit in het ontwerpplan aangepast. Uitbreiden van het hoofdgebouw is in beperkte mate aan de achterzijde mogelijk. Voorts is er een aanzienlijke uitbreiding mogelijk van aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen het vlak 'te bebouwen erven' van maximaal 100m2 of maximaal 50% van het overgebleven perceeloppervlak. Het 'overgebleven perceeloppervlak' is de totale perceeloppervlakte minus het bouwvlak. De restrictie is er in gelegen dat voor de aan-, uitbouwen en bijgebouwen geldt dat zij in fysieke presentatie duidelijk te onderscheiden moeten zijn van het hoofdgebouw.</p>
<p>[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] 5631 AW Eindhoven 13-02-06 mail 06ink056772</p>	<p>Inspreker deelt mede dat hij als eigenaar van het pand Koudenhovenseweg Noord 3 bezwaar maakt tegen het ontwerp indien het gearceerde gebied op het voorontwerp alleen bebouwd mag worden.</p>	<p>Het door inspreker bedoelde gearceerde gebied ter plaatse van zijn perceel betreft het bouwvlak. Binnen dit vlak dient het hoofdgebouw van de woning te zijn gesitueerd. Voorzover het hoofdgebouw buiten het bouwvlak is gesitueerd, is dit in het ontwerpplan aangepast. Binnen het vlak van te bebouwen erven mogen aan-, uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Zie voorts het ingenomen standpunt ten aanzien van de vorige reactie.</p>

<p>5631 NB Eindhoven 14-02-06 brief 06ink05781</p>	<p>Mede namens een aantal leden van de wijkvereniging Koudenhoven heeft Inspreker bezwaren die zich vooral op de vrijstaande woningen en in mindere mate op de halfvrijstaande/geschakelde woningen richten. De bebouwingsvoorschriften dienen in overeenstemming te worden gebracht met het destijds geldende bestemmingsplan Koudenhoven. De bezwaren betreffen de bebouwingsvoorschriften zoals vervat in de volgende artikellieden: Art. 3 lid 3.3.1: bouwvlak uitgaande van de bestaande situatie is te beperkend; qua bebouwingmogelijkheden ontstaat er rechtsongelijkheid bij dezelfde percelen. Art 3 lid 3.3.2 : de ruime mogelijkheid voor aan- en bijgebouwen staan niet in verhouding met kleine hoofdgebouwen. Bij vrijstaande woningen kunnen aan en bijgebouwen tot aan de erfgrens worden gebouwd waardoor afbreuk wordt gedaan aan de onbebouwde stroken en het vrijstaand karakter van de woning. Art. 3 lid 3.3.3: erfafscheidingen van 2 m hoog zijn slechts toegestaan indien het niet wordt geplaatst voor de naar de weg gekeerde gevel. Voor situaties waar de achter-/zijtuin grenst aan de openbare weg is dit een probleem. V.w.b. de bebouwingmogelijkheden tot aan de grens met de openbare weg stemt het bestemmingsplan niet overeen met wat privaatrechtelijk middels een kettingbeding is vastgelegd over de in acht te nemen onbebouwde strook van 1 m. vanaf de grens met de openbare weg t.b.v. een onbelemmerde gebruik door voetgangers. Inspreker stelt voor het plan Tongelre buiten de Ring 2005 voor wat betreft de wijk Koudenhoven als volgt aan te passen: - De op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen en bouwvlakken waarop het hoofdgebouw is gesitueerd, incl. bouwhoogte, dakhelling en inhoud aan te passen aan het oorspronkelijke plan Koudenhoven uit 1976. - Aan- en bijgebouwen voor zover dit vrijstaande woningen betreft, toe te staan tot uiterlijk 2 m van de zijdelingse perceelsgrenzen - De max. opp. van aan- en bijgebouwen voor percelen groter dan 1000 m² per grotere m² met 10% te verhogen. - De hoogte van 1 m voor erfafscheidingen alleen te eisen voor erfafscheidingen langs de voorgevels en de zijgevels langs de openbare weg tot een lijn in het verlengde van de bebouwingsgrens. - De bebouwingsgrenzen aan te passen daar waar door de gemeente Eindhoven privaatrechtelijke beperkingen zijn opgelegd.</p>	<p>In de plannen in het kader van de actualisatie is beleidsmatig gekozen voor het zoveel mogelijk consolideren van de bestaande situatie en niet voor het overnemen van de bebouwingsvoorschriften van het vigerende of voorgaande bestemmingsplan. Vooral als de huidige situatie als een aantrekkelijke woonomgeving kan worden gekarakteriseerd, hetgeen in de onderhavige situatie het geval is, kan het volledig overnemen van de vigerende of oorspronkelijke bebouwingsvoorschriften de bestaande situatie veranderen c.q. verstoren. Immers de bebouwingsvoorschriften van het oorspronkelijke plan zijn opgesteld als kader voor nieuw te bouwen woningen waarvoor andere meer flexibele bebouwingsvoorschriften noodzakelijk zijn en zijn daardoor niet zonder meer toepasbaar voor woningen in een bestaande situatie. Wel zijn wij het met de insprekers eens dat bij een relatief klein hoofdgebouw op een groot perceel het bouwvlak de mogelijkheid dient te geven het hoofdgebouw te vergroten op een dusdanige wijze die vergelijkbaar is met de aanliggende bebouwing. Voor de enkele gevallen waarvan hier sprake is, zal de plankaart worden aangepast. Ook zal in de voorschriften worden opgenomen dat voor de aan- en bijgebouwen, voor zover dit vrijstaande woningen betreft, een strook van 2m¹ vanaf de zijdelingse perceelgrens onbebouwd dient te blijven. Hiermede wordt voorkomen dat afbreuk wordt gedaan aan het vrijstaand karakter van de woning. De door insprekers voorgestelde bebouwingmogelijkheden volgens het oorspronkelijke bestemmingsplan Koudenhoven waren reeds met het in werking treden vigerend bestemmingsplan Tongelre buiten de ring komen te vervallen. Het voorliggende bestemmingsplan Tongelre buiten de Ring 2005 is een gedetailleerd plan gericht op conservering van de bestaande situatie. De Gemeente Eindhoven heeft beleidsmatig gekozen voor het zoveel mogelijk consolideren van de bestaande situatie en niet voor het overnemen van de bebouwingsvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan. Met het inwerking treden van het vigerend plan zijn de bebouwingsvoorschriften van het destijds geldende bestemmingsplan Koudenhoven komen te vervallen. In het voorliggend plan zijn de bestaande hoofdgebouwen van de in Koudenhoven gesitueerde (vrijstaande) woningen opgenomen in de onderscheidenlijke bouwvlakken. De bouwvlakken zijn ruimer van opzet dan de feitelijke omvang van de bestaande hoofdgebouwen. De regeling van de erfafscheidingen is conform de door inspreker voorgestelde regeling.</p>
<p>5631 DD Eindhoven 15-02-06 mail 06ink05771</p>	<p>Inspreker tekent protest aan tegen de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan zoals weergegeven op de kaart. Nadere toelichting volgt op korte termijn.</p>	<p>Daar de inspraakreactie niet is vervolgd met een toelichting over de punten waar betrokkene protest tegen aantekent, blijft een inhoudelijke reactie achterwege.</p>
<p>5631 AJ Eindhoven 15-02-06 mail 06ink05970</p>	<p>Gelet op de in het verleden afgegeven bouwvergunningen en de bebouwde oppervlakken gaat inspreker niet akkoord met de vaststelling van de bebouwinglijnen van het perceel Van Hogendorplan 7.</p>	<p>Voor de bepaling van de bebouwingmogelijkheden op het perceel zijn de te bebouwen erven grens en het bouwvlak relevant. Uit nader onderzoek is niet gebleken dat de ter plaatse van het perceel van inspreker getekende situatie op de plankaart niet juist zou zijn. Een aanpassing van de plankaart kan derhalve achterwege blijven.</p>

<p>██████████ ██████████ ██████████ ██████████ 5631 AM Eindhoven 15-02-06 mail 06ink05969</p>	<p>Inspreker gaat niet akkoord met de in het plan aangegeven rode lijn voor de bebouwingsbeperking op zijn perceel Simon Slingelandlaan 4. Dit vormt op korte termijn een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden.</p>	<p>Het beleid zoals vervat in de plannen in het kader van de actualisatie is er op gericht bebouwingsmogelijkheden aan de voorzijde van bestaande woningen te beperken indien de openbare ruimte van voldoende kwaliteit is hetgeen in de onderhavige situatie het geval is. Bebouwing aan de voorzijde van de woning kan het profiel, de ruimte tussen de voorgevels van tegenovergelegen woningen, ernstig aantasten. Daarnaast kan bebouwing aan de voorzijde bij een hoekwoning verkeerskundig ongewenst zijn omdat het zicht op van om de hoek komend verkeer minder is. Ook kan bebouwing aan de voorzijde van de betreffende woning overlast veroorzaken voor de bewoners van de belendende woningen. Mogelijkheden voor bebouwing aan de achterzijde en zijkanten van de woning zijn echter wel aanwezig in de vorm van aan-, uitbouwen en bijgebouwen. Daarnaast heeft de inspreker een substantiële uitbreidingsmogelijkheid van de hoofdbebouwing, binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak, aan de achterzijde van de woning.</p>
<p>██████████ ██████████ ██████████ ██████████ 5641 AV Eindhoven 16-02-06 mail 06ink05998</p>	<p>Inspreker maakt bezwaar dat: detailhandel alleen op bestaande grootte van de panden mag; de bestemming van Tongelresestraat 435 alleen wonen is en niet zoals nu in gebruik als detailhandel; de bestemming accumulatorstraat 1 B-II is; dat mag dus geen fabriek zijn.</p>	<p>Uitgangspunt bij de actualisatie van bestemmingsplannen is het vastleggen van de bestaande situatie. Op het pand Tongelresestraat 435 is de bestemming detailhandel gelegd. De bestemming bedrijfsdoeleinden II (BII) is gewijzigd in de bestemming bedrijfsdoeleinden I (BI). De bestemming bedrijfsdoeleinden houdt in dat ter plaatse bedrijfsvestigingen zijn toegelaten die behoren tot de voorgeschreven milieucategorie zoals dat in het betreffende voorschrift is vastgelegd; een fabriekje die aan het bestemmingsvoorschrift voldoet, is ter plaatse toegelaten. Gelet op de omvang van de bestemming en de toegelaten milieucategorie is de vestiging van een industriële onderneming waarin op grote schaal stoffen en goederen worden geproduceerd niet waarschijnlijk.</p>
<p>██████████ ██████████ 5631 AD Eindhoven 16-02-06 mail 06ink05999</p>	<p>Omdat op pag. 35 van de toelichting staat vermeld dat op Wolvendijk 23 tot 10 tot vuurwerk mag worden verhandeld, vraagt inspreker zich af gelet op de gebruiksvergunning waar tot 2 ton staat, of dit zonder dat hij het weet is verhoogd. Verder vraagt hij zich af waar Tongelrese Akkers ligt. Hij wijst er op dat niet alle gebouwen zijn ingetekend, zoals Wolvendijk 23 Feenstra vuurwerkopslagplaats met zijn risico index, en vraagt zich af of deze gebouwen illegaal zijn. Voorts vraagt hij waarom de hoek van Tongelre, Wolvendijk 27, niet op de kaart staat.</p>	<p>Het pand Wolvendijk 23 en 27 liggen buiten het plangebied en derhalve ook buiten het kader van het bestemmingsplan Tongelre buiten de Ring 2005. Het plan Tongelrese Akkers ligt eveneens buiten het plangebied. Dit plan is gesitueerd op een gedeelte van het sportpark aan de Jozef Israëlslaan en de Quinten Matsyslaan. Voor dit plan is ook een nieuwe bestemmingsplan in procedure gebracht.</p>
<p>██████████ ██████████ 5641 AR Eindhoven 16-02-06 mail Ink06000</p>	<p>Inspreker merkt op dat volgens het bestemmingsplan de toevoerwegen rond 't Hofke (Tongelresestraat, Koudenhovenseweg Zuid, Wolvendijk) een doorgaande verkeersfunctie heeft en dat deze wegen 50 km wegen blijven die veelal worden gebruikt als sluiproute waardoor gevaarlijke verkeerssituaties optreden. De komst van de nieuwe wijk Tongelrese Akkers zal het verkeer doen toenemen. Hij verzoekt om deze wegen om te zetten in 30km wegen wat zal leiden tot verbetering van de verkeersveiligheid en het milieu.</p>	<p>De Tongelresestraat, Wolvendijk en de Koudenhovenseweg-zuid zijn in het wegencategoriseringsplan van 1999 aangewezen als gebiedsontsluitingsweg. 't Hofke is in dit door de gemeenteraad vastgestelde plan aangewezen als verblijfsgebied. Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft deze indeling als vaststaand beleid overgenomen. De genoemde wegen hebben een verzamel functie voor de omliggende woonbuurten en verbinden Tongelre met de aansluitende gebiedsontsluitingswegen zoals de Ring en de Eisenhowerlaan en met andere stadsdelen. Een aanwijzing en inrichting als 30 km-gebied staat op gespannen voet met deze functie.</p>

<p>██████████ ██████████ 5641 AR Eindhoven 16-02-06 mail 06ink06001</p>	<p>Inspreker is het niet eens dat de Wolvendijk en Tongelresestraat een verkeersfunctie voor het doorgaande verkeer hebben, gelet op de problematiek van de luchtkwaliteit, belemmering van de verkeersstroom en de verkeersdrukke. Hij wijst in deze op de functie van de Eisenhowerlaan voor afwikkeling van het doorgaand verkeer. Hij verzoekt om heroverweging van de verkeersparagraaf en genoemde wegen als verblijfsgebied te bestemmen</p>	<p>De Tongelresestraat, Wolvendijk en de Koudenhovenseweg-zuid zijn in het wegencategoriseringsplan van 1999 aangewezen als gebiedsontsluitingsweg. 't Hofke is in dit door de gemeenteraad vastgestelde plan aangewezen als verblijfsgebied. Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft deze indeling als vaststaand beleid overgenomen. De gemeente Eindhoven stimuleert het doorgaande verkeer uit Geldrop/Nuenen zoveel mogelijk gebruik te maken van de gebiedsontsluitingswegen Eisenhowerlaan en de Geldropseweg. Op deze wegen en op de ring wordt de doorstroming van het autoverkeer bevorderd en worden deze routes aantrekkelijker ten opzichte van andere routes. Een heroverweging van de verkeersparagraaf en het bestemmen van genoemde wegen als verblijfsgebied blijft hier achterwege.</p>
<p>Willems van den Brink Architecten Postbus 2115 5600 CC Eindhoven 21-02-06 brief 06ink06559</p>	<p>██████████ van Willems van den Brink architecten wijst er op dat de bestemming groenvoorziening op de locatie Groens-/Kalverstraat met de grondverwervingsprocedure en de reserveringsovereenkomst i.v.m. de ontwikkeling van kantoor met bovenwoning ter plaatse.</p>	<p>De inspraakreactie is buiten de termijn ingediend en wordt daarom buiten behandeling gelaten. Wel zij opgemerkt dat ambtshalve de ontwikkeling van een kantoor met bovenwoning op de locatie Groen-/Kalverstraat/Insulindelaan in het ontwerpplan is verwerkt. Separaat is een procedure ten behoeve van de vrijstelling ex art. 19 tweede lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgestart.</p>
<p>██████████ ██████████ ██████████ ██████████ 5667 SG Geldrop 24-02-06 brief 06ink07224</p>	<p>De inhoud van de brief is nagenoeg identiek aan de brief van Willems van den Brink Architecten uit Eindhoven, ontvangen op 21-02-06 onder kenmerk 06ink06559, inzake de locatie Groen-/Kalverstraat.</p>	<p>Ten aanzien van deze reactie zij verwezen naar het ingenomen standpunt t.a.v. de reactie van Willems van den Brink Architecten.</p>
<p>██████████ ██████████ 5627 BW Eindhoven Mede namens dhr. Kors 06-03-06 mail 06ink07944</p>	<p>Inspreker is voornemens om in een bedrijfspand aan de Urkhovenseweg 3 een sport- en fitnesscentrum te vestigen. Daar dit pand volgens het bestemmingsplan Tongelre buiten de Ring 2005 de bestemming bedrijfsdoeleinden heeft, is een functie wijziging noodzakelijk. In verband hiermede verzoekt inspreker om de in art. 7 lid 7.4.3 opgenomen vrijstelling toe te passen. Dit verzoek onderbouwt hij met argumenten die naar zijn mening een sport- en fitnesscentrum ter plaatse rechtvaardigen</p>	<p>De inspraakreactie is ruim buiten de termijn ingediend en wordt daarom buiten behandeling gelaten. Overigens zij opgemerkt dat over het verzoek van insprekers een principeverzoek is ingediend en in behandeling genomen. In dat kader zal ook een reactie worden gegeven.</p>
<p>Verest Bouwkundig Juridisch adviesbureau Kwartelstraat 24 5613 ET Eindhoven ██████████ 15-03-06 brief 06ink09136</p>	<p>██████████ herhaald en onderschrijft het verzoek van zijn cliënten, de heren v.Gils en Kors, inzake de vestiging van een sport- en fitnesscentrum in het bedrijfspand aan de Urkhovenseweg 3. Hij meldt voorts, dat ondanks dat zijn reactie buiten de termijn is ingediend een beoordeling is vereist.</p>	<p>Ten aanzien van deze reactie zij verwezen naar het ingenomen standpunt t.a.v. de reactie van de heren ██████████</p>
<p>██████████ ██████████ 5642 CG Eindhoven 20-03-06 brief 06ink09670</p>	<p>Insprekers wijzen op de ontvangen info inzake de wijziging in het bestemmingsplan ivm de bebouwing van de speelplek aan de Groenstraat. Daarbij refereren zij naar de mededeling tijdens de inloopavond dat geen bebouwing op deze plek zou komen. Met deze ontwikkeling zijn zij het niet eens.</p>	<p>De inspraakreactie is ruim buiten de termijn ingediend en wordt daarom buiten behandeling gelaten. Desondanks merken wij op dat separaat aan de bestemmingsplanprocedure een vrijstellingsprocedure wordt doorlopen t.b.v de bouwontwikkeling aan de Groenstraat, waarvan de buurt in kennis is gesteld. In deze procedure is eveneens voorzien in de mogelijkheden van rechtsbescherming voor belanghebbenden.</p>
<p>██████████ ██████████ 5631 AR Eindhoven 08-05-06 mail</p>	<p>Inspreker merkt op dat de rooilijnen in zijn straat zijn gewijzigd, waardoor het bouwen van een garage rechtsachter op zijn perceel niet meer mogelijk is. Hiertegen tekent hij bezwaar aan. Voorts verbaast hij zich dat hij op toevallige wijze van deze verandering op de hoogte moest komen.</p>	<p>De reactie is ruim buiten de termijn ingediend en wordt derhalve buiten beschouwing gelaten.</p>

Overige aanpassingen na inspraak en overleg

Naast de aanpassingen op basis van de overleg- en inspraakreacties is er een aantal wijzigingen aan het voorontwerp aangebracht. Deze wijzigingen betreffen onder meer een viertal bouwprojecten t.w. het project kantoor met woning op de hoek Groen-/Kalverstraat, het project woonvoorzieningen boven bedrijfspand aan de Accumulatorstraat en het project appartementen met bibliotheek en fitnessruimte aan de Merckthoef en het plan voor de bouw van autowasboxen bij het verkooppunt voor motorbrandstoffen aan de Eisenhowerlaan. Voorts zijn twee nieuwe bestemmingen (gemengde doeleinden en historisch groen) aan het plan toegevoegd en aan de plankaart en -voorschriften een aantal verbeteringen uitgevoerd en een aantal omissies hersteld. Tot slot zijn er enkele redactionele aanpassingen van ondergeschikte betekenis in de voorschriften aangebracht met het oog op een verduidelijking van het bestemmingsplan dan wel een uniformering met de andere bestemmingsplannen die in het kader van de actualiseringslag worden opgesteld.

