

Gemeente Eindhoven

Ruimtelijke onderbouwing
Polynormbuurt Eindhoven

B^{vught}**RO**

adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

Documentatiepagina

Opdrachtgever:	Gemeente Eindhoven
Titel rapport:	Ruimtelijke onderbouwing Polynormbuurt Eindhoven
Rapporttype:	Eindrapport
Rapportnummer:	127x00672.014247_1
Datum:	20 mei 2005
Contactpersoon opdrachtgever:	dhr. J. Ketelaers (gemeente Eindhoven) mevr. M. van de Mortel (WOONBEDRIJF SWS.HhvL)
Projectteam BRO:	Jan Hein Biemans, Roeland Mathijsen, Hester Dijkman, Luuk Vranken
Trefwoorden:	Eindhoven, Ruimtelijke onderbouwing Polynormbuurt

Beknopte inhoud: De 'Polynormbuurt' is gelegen in de wijk Lievendaal (stadsdeel Strijp) aan de noordwestzijde van Eindhoven. Het masterplan is inmiddels uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. Ook is de gemeente gestart met het wijzigen van het huidige bestemmingsplan.

Vooruitlopend op de definitieve vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan 'Nieuw Polynorm' wordt een procedure gestart starten om vrijstelling te verlenen van het vigerende bestemmingsplan (artikel 19, lid 1 WRO).

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 De zelfstandige projectprocedure	4
1.3 Inhoud en leeswijzer	4
2. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Ligging projectgebied	7
2.3 Beschrijving projectgebied en (directe) omgeving	7
3. INTEGRAAL PROJECTPROFIEL	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Ruimtelijke hoofdstructuur en ontwikkelingsprogramma	9
3.3 Accenten in het ontwerp	11
3.4 Inrichting openbare ruimte	11
3.5 Ontsluiting en parkeren	12
4. MOTIVERING	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Beleidsafstemming	13
4.3 Milieuaspecten	14
4.3.1 Kwaliteit bodem en grondwater	14
4.3.2 Bedrijfshinder	14
4.3.3 Externe veiligheid	15
4.3.4 Geluidshinder	15
4.3.5 Luchtkwaliteit	16
4.3.6 Waterhuishouding	18
4.3.7 Duurzaam Bouwen	20
4.4 Toetsing aan de waarden	20
4.4.1 Archeologische waarden	20
4.4.2 Cultuurhistorische waarden	20
4.4.3 Landschappelijke en natuurwaarden	21
4.5 Functionele aspecten	22
4.6 Ruimtelijke aspecten	22
4.6.1 Ruimtelijke samenhang omgeving projectgebied	22
4.6.2 Beeldkwaliteit en welstand	23

4.7 Programmatische en mobiliteitsaspecten	23
4.7.1 Behoeft	23
4.7.2 Verkeersstructuur	24
4.7.3 Parkeren	24
4.8 Economische uitvoerbaarheid	25
5. CONCLUSIE	27
6. VERSLAG INSPRAAK (PM)	29

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De 'Polynormbuurt' is gelegen in de wijk Lievendaal (stadsdeel Strijp) aan de noordwestzijde van Eindhoven. De buurt telt momenteel 212 grondgebonden woningen die in eigendom zijn van woonstichting Hertog Hendrik van Lotharingen, in het vervolg woonstichting Hhvl genoemd. WOONBEDRIJF SWS.Hhvl is het werkapparaat van woonstichting Hhvl en woningstichting SWS, in het vervolg WOONBEDRIJF genoemd. De woningen zijn in 1950-1951 gebouwd, als eerste complex 'polynormwoningen', genoemd naar de in 1948 opgerichte fabriek NV Polynorm. Deze fabriek had een bouwconcept ontwikkeld dat geheel zuivere droge montagesysteembouw mogelijk maakte. Alle te bouwen onderdelen werden vooraf in de fabriek gemaakt en afgewerkt. Op de bouwplaats werd alles in elkaar gezet, waarbij geen metselaar, stukadoor of schilder nodig was.

De woonstichting Hhvl heeft in overleg met de gemeente besloten de woningen te slopen. De binnenmuren zijn namelijk afgewerkt met platen waarin asbest is verwerkt. Het nemen van afdoende maatregelen in de bestaande woningen brengt extreem hoge kosten met zich mee, hetgeen niet in verhouding staat tot de beperkte resterende levensduur van de woningen (maximaal 10 jaar). Daarnaast voldoen de woningen niet aan de eisen van de huidige tijd. Sloop van de woningen biedt bovendien de unieke kans om de buurt te transformeren, waarbij de kwaliteit van de woon- en leefomgeving verbetert.

In overleg met onder meer de huidige bewoners van de Polynormbuurt is een masterplan¹ opgesteld voor de transformatie. Dit masterplan is inmiddels uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. Ook is de gemeente gestart met het wijzigen van het huidige bestemmingsplan.

De gemeente en WOONBEDRIJF kennen een hoge prioriteit toe aan de uitvoering van het project, de huidige situatie vraagt om een snelle realisering.

De gemeente heeft daarom besloten vooruitlopend op de definitieve vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan 'Nieuw Polynorm' een procedure te starten om vrijstelling te verlenen van het vigerende bestemmingsplan (artikel 19, lid 1 WRO). Om vrijstelling te kunnen verlenen, moet aangetoond worden dat de vrijstelling uit ruimtelijk oogpunt verantwoord is. Onderhavige rapportage vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

¹ Woonstichting HHVL en Gemeente Eindhoven, Planproces en masterplan Polynormbuurt, BRO, 2003.

1.2 De zelfstandige projectprocedure

Op grond van artikel 19, lid 1 WRO (de zelfstandige projectprocedure, ZPP) kan de gemeenteraad, behoudens de mogelijkheid van delegatie aan burgemeester en wethouders, vrijstelling verlenen van het geldende bestemmingsplan mits vooraf een verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten is ontvangen. Om vrijstelling te kunnen verlenen dient het project voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Bij voorkeur is dit een gemeentelijk of intergemeentelijk structuurplan, maar in beginsel voldoet ieder (ruimtelijk) document waaruit een goede ruimtelijke onderbouwing blijkt.

Vrijstelling verlenen van bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar is niet mogelijk met gebruikmaking van de ZPP, tenzij voor het gebied een voorbereidingsbesluit geldt, een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd, danwel overeenkomstig artikel 33, lid 2 WRO vrijstelling van de herzieningsplicht is verleend.

Op basis van de geformuleerde ruimtelijke onderbouwing, zal gedeputeerde staten onder andere beoordelen of het te realiseren project bijdraagt aan het provinciale beleid met betrekking tot instandhouding en verbetering c.q. versterking van de ruimtelijke structuur.

Het vigerende bestemmingsplan is ouder dan 10 jaar. Momenteel is een nieuw bestemmingsplan voor de Polynormbuurt in voorbereiding. Vaststelling van dit bestemmingsplan zal nog enige tijd op zich laten wachten. Daarom is besloten een artikel 19, lid 1-procedure op te starten en zal de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit nemen om vrijstelling van het vigerende plan te kunnen verlenen.

1.3 Inhoud en leeswijzer

In deze rapportage zal allereerst ingegaan worden op het 'integrale gebiedsprofiel'. Dit omvat een beschrijving van het gebied, waarbij de ruimtelijke en functionele aspecten aan de orde komen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het geldende bestemmingsplan en het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan 'Nieuw Polynorm'.

Als tweede onderdeel komt een 'integraal projectprofiel' aan bod. Dat wil zeggen een omschrijving van het project waarvoor vrijstelling van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Hierin wordt eveneens ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten.

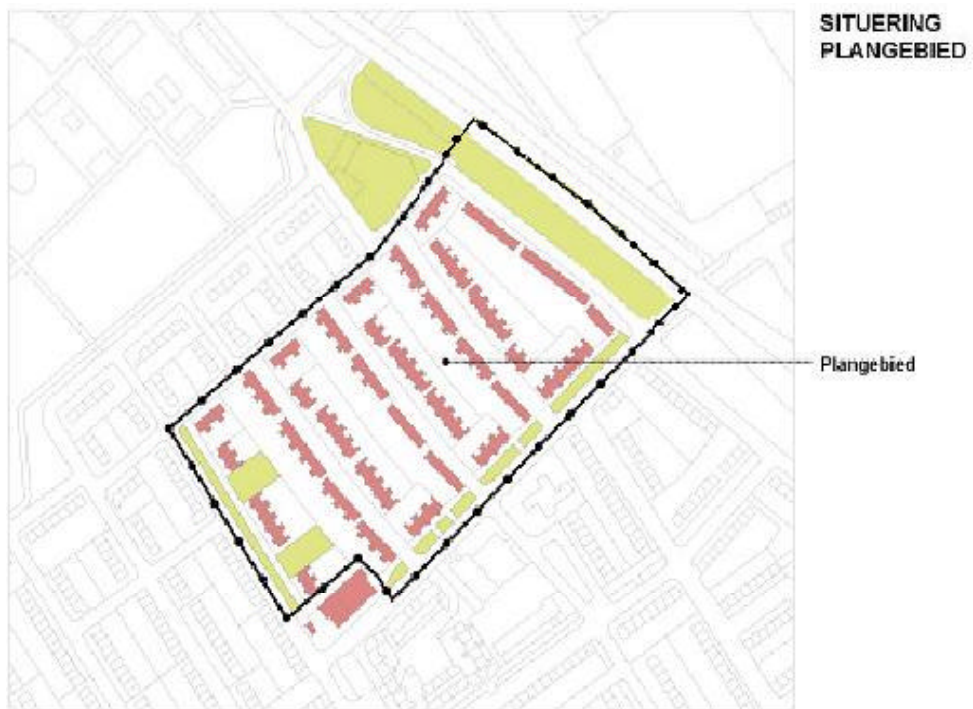
Het derde onderdeel van de rapportage omvat een motivering voor de afwijkende bebouwing van het betreffende gebied, waarbij mede gebruik wordt gemaakt van

de voorgaande hoofdstukken. Aan het begin van het hoofdstuk is een lijst opgenomen van criteria die bij de overweging zijn betrokken.

In hoofdstuk 5 wordt een integrale afweging gemaakt ten aanzien van de aanvaardbaarheid en wenselijkheid van het project. De conclusie van deze afweging is eveneens opgenomen in hoofdstuk 5. Het laatste hoofdstuk, hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke haalbaarheid en bevat een verslag van de gehouden inspraak.



Situering van Polynorm in Lieveendaal



Het projectgebied

2. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op het 'integrale gebiedsprofiel'. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het voor het projectgebied vigerende bestemmingsplan 'Lievendaal' dat op 1 september 1986 door de raad is vastgesteld en op 12 december 1986 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Het projectgebied is in dit plan grotendeels bestemd als 'eengezinshuizen (ER2b)', 'openbare weg' en 'groenvoorziening'.

Allereerst wordt de ligging van het projectgebied beschreven. Vervolgens wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie, waarin diverse structuren thematisch worden belicht.

2.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen in de wijk Lievendaal (stadsdeel Strijp) aan de noordwestzijde van Eindhoven (zie nevenstaande kaart en tekening). Het projectgebied wordt begrensd door de Johannes Buijslaan, Van Vollenhovenstraat, Pieter Stockmanslaan en de Tilburgseweg. Deze wegen behoren in hun geheel tot het projectgebied, met uitzondering van de Tilburgseweg die slechts tot de centrale as van de weg tot het projectgebied behoort. De supermarkt aan de zuidwestzijde van het gebied behoort niet tot het projectgebied.

2.3 Beschrijving projectgebied en (directe) omgeving

Het projectgebied heeft een oppervlakte van circa 4,6 hectare. Momenteel zijn er 212 woningen aanwezig, allen grondgebonden eengezinswoningen in de huursector. De gemiddelde dichtheid is 46 woningen per hectare.

De buurt kenmerkt zich door een strokenverkaveling. Het bestaat uit vier straatblokken met een noordwestgerichte oriëntatie.

De openbare groenstructuur wordt hoofdzakelijk bepaald door de begeleidende groenstrook langs de Tilburgseweg. Deze maakt onderdeel uit van de stedelijke hoofdgroenstructuur. Op wijk- en buurtniveau zijn de groenstructuur langs de Johannes Buijslaan en de Van Vollenhovenstructuur van belang. In de Van Vollenhovenstraat wordt de bebouwingsstructuur onderbroken door twee groenkavels.

In de (directe) omgeving van de Polynormbuurt bevinden zich enkele ook voor de buurt belangrijke voorzieningen. Langs de Johannes Buijslaan bevinden zich een supermarkt met bovenwoningen en een basisschool, daarnaast staat er ook een appartementencomplex met gestapelde meergezinswoningen en een woonbegeleidingscentrum van stichting 'De Plaatsse'. Langs de Pieter Stockmanslaan (ten noorden van het gebied) bevinden zich grondgebonden woningen. Noordwestelijk en op loopafstand van het projectgebied ligt het Van Lennepark, een stadspark, dat een betekenis heeft voor een groot deel van de stadsbewoners. In de directe nabijheid van de Polynormbuurt, langs de Leendert Donkerstraat, is een kleinere groenvoorziening aanwezig. Hier bevinden zich een kinderspeelplaats met speelobjecten en een trapveldje. Deze speelplaats heeft een belangrijke functie voor de bewoners van de buurt. Overige kinderspeelplaatsen in de omgeving bevinden zich in het Van Lennepark en ten zuidwesten van de Johannes Buijslaan bij de basisschool. De westrand van de Polynormbuurt bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen.

3. INTEGRAAL PROJECTPROFIEL

3.1 Inleiding

In functioneel opzicht betekent het project een verschuiving en uitbreiding van de functies die reeds in het projectgebied aanwezig waren. De wijk krijgt een andere stedenbouwkundige opzet, waarbij de woonfunctie behouden blijft en waarbij de groenfunctie in de wijk een prominentere plaats krijgt. De ruimtelijke structuur van de wijk en de beeldkwaliteit zullen door het project worden gewijzigd.

Dit hoofdstuk gaat in op deze wijzigingen en geeft een omschrijving van het integrale projectprofiel. Als eerste zal de ruimtelijke hoofdstructuur worden beschreven. Vervolgens komen de verbijzonderingen in het ontwerp, de inrichting van de openbare ruimte, de ontsluiting en het parkeren in de buurt aan bod.

3.2 Ruimtelijke hoofdstructuur en ontwikkelingsprogramma

Na de sloop van de bestaande 212 grondgebonden eengezinswoningen, ontstaat tussen de Johannes Buijslaan, de Van Vollenhovenstraat, de Pieter Stockmanslaan en de Tilburgseweg West een gebied van circa 4,6 hectare dat opnieuw ingericht dient te worden.

Het plan van de nieuwe woonbuurt, dat hier zal ontstaan, gaat uit van een nageoeg symmetrische opzet met, centraal, een groene ruimte (met een speelvoorziening) en zal slechts een afgeleide zijn van de huidige verkavelingstructuur.

De woningen centraal in het gebied zijn aan de centrale groene ruimte gesitueerd. Langs de groene assen worden eveneens woningen gesitueerd.

De woningen langs de Johannes Buijslaan worden beschouwd als eerste lijnsbebouwing. Deze eerste lijnsbebouwing ligt met de achterzijde van de woningen aan een groenstrook, welke grenst aan de centrale groene ruimte. Aan de achterzijde van deze woningen wordt gedacht aan verhoogde terrassen aan de groenstrook. Het is mogelijk om via trappen de groenstrook vanaf de terrassen te bereiken.

De tweede lijnsbebouwing, gezien vanaf de Johannes Buijslaan, voorziet in een bijzondere woonvorm. Hier wordt voorzien in brede maar ondiepe woningen, zogenaamde stijlwoningen. Ook deze tweede lijnsbebouwing wordt georiënteerd op de tussengelegen gemeenschappelijke groenvoorziening.



Concept plan (bron: Architecten Werkgroep)

Aan twee zijden van de centrale groene ruimte zijn grondgebonden woningen in drie bouwlagen geprojecteerd. Ten noorden van deze centrale groene ruimte komt gestapelde bebouwing, eveneens in drie lagen. De hoekwoningen op de eerste en tweede verdieping worden gericht op de groene ruimte. Hierdoor wordt de centrale functie van de centrale groene ruimte benadrukt.

Aan de Van Vollenhovenstraat, Tilburgseweg West, Pieter Stockmanslaan en de overige woonstraten wordt gedacht aan grondgebonden woningen in twee bouwlagen en daarboven gevarieerde kapvormen en daketages.

Aan-bijgebouwenregeling:

Voor de woningen is de standaardbijgebouwenregeling van toepassing, d.w.z. maximaal 75 m² en een (goot)hoogte van 4,0 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 65%.

3.3 Accenten / verbijzonderingen in het ontwerp

Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet in een aantal stedenbouwkundige en/of architectonische verbijzonderingen. Deze verbijzonderingen worden voorzien bij de entrees van de buurt langs de Johannes Buijslaan en ten noorden van de centrale groene ruimte in het midden van de buurt.

Langs de Johannes Buijslaan komen drie appartementengebouwen met een afwijkende bouwhoogte van maximaal vijf lagen (en liftopbouwen). Het eerste appartementengebouw komt op de hoek met de Tilburgseweg West en de andere twee aan weerszijde van de nieuwe straat ter plaatse van de huidige Van Maanenstraat.

Langs de Johannes Buijslaan worden naast de drie appartementen stadswoningen gerealiseerd. Deze stadswoningen zijn drie (hooguit vier lagen) hoog. Op deze wijze wordt een stedelijke wandvorming gecreëerd die het buurtoverstijgende karakter van de Johannes Buijslaan accentueert.

Woningdifferentiatie

Nieuw Polynorm krijgt een gevarieerd aanbod in woningtypen en prijscategorieën, waardoor er veel verschillende doelgroepen zijn. De differentiatie is flexibel en afhankelijk van eventuele aanpassingen als gevolg van veranderende maatschappelijke markt vraag. Door deze differentiatie ontstaat een gemêleerde buurt. In totaal betreft het circa 220 woningen waarvan indicatief circa:

- 55% koop- en 45% huurwoningen
- 20% gestapelde en 80% grondgebonden woningen
- 70% in de middeldure en 30% in de goedkope sector

Het betreft een grove indeling; afwijkingen zijn nog mogelijk bij de feitelijke realisering.

3.4 Inrichting openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte dient een groen karakter te krijgen. Het hart van het plan wordt gevormd door de centrale groene ruimte. Deze groene ruimte staat in verbinding met de groenstrook tussen de eerste en tweedelijnsbebouwing. Zodoende wordt er een verbinding gelegd tussen de Van Vollenhovenstraat en de Tilburgseweg-West. De centrale groene ruimte is autovrij. Op de centrale groene ruimte zal een nader te bepalen speelvoorziening gerealiseerd worden.

De groenstrook tussen de eerstelijnsbebouwing aan de Johannes Buijslaan en de tweedelijnsbebouwing daarachter is gericht op de versterking van de kwaliteit van de daaraan gesitueerde woningen. Door de stedenbouwkundige opzet is het mogelijk deze groenstrook in te richten als een gemeenschappelijke, wellicht semi-

openbare, tuin. Er wordt ingezet op een kwalitatief hoogwaardige inrichting. De groenstrook is autovrij.

Wat betreft de randen van het plangebied worden de bestaande groenstroken langs de Tilburgseweg-West en van Vollenhovenstraat gehandhaafd. Langs de Johannes Buijslaan wordt de groenstrook verhard in verband met de inritten van de stadswoningen.

Zowel de straten aan de randen van het plangebied als de beide woonstraten die door het gebied lopen zullen een bomenstructuur krijgen.

3.5 Ontsluiting en parkeren

Het planconcept gaat uit van een drietal aansluitingen op de Johannes Buijslaan. De bestaande aansluitingen Van Vollenhovenstraat en Tilburgseweg West blijven gehandhaafd. In het tussenliggende gebied wordt slechts één aansluiting op de Johannes Buijslaan gerealiseerd, ter plaatse van de huidige Van Maanenstraat. Aan de Pieter Stockmanslaan zijn vijf aansluitingen voorzien. De interne ontsluiting vindt plaats via de zijaanluitingen op de Van Vollenhovenstraat en Tilburgseweg West.

Alle straten in en om het projectgebied maken deel uit van een 30-km zone. Dit betekent dat de straten ook als zodanig worden ingericht: relatief smalle profielen, korte rechtstanden en de kruispunten worden voorzien van verkeersplateaus.

Nagenoeg alle koopwoningen hebben een parkeerplaats op eigen terrein. De stadswoningen aan de Johannes Buijslaan krijgen inpandige garages, bijna alle andere koopwoningen krijgen een parkeerplaats op een gezamenlijk te beheren binnenterrein. De meeste huurwoningen parkeren in het openbaar gebied met enkele uitzonderingen die een parkeerplaats op een gezamenlijk binnenterrein krijgen. Bezoekersparkeren wordt eveneens in het openbaar gebied gerealiseerd.

De Tilburgseweg West maakt deel uit van het stedelijk hoofdfietsroutenetwerk. Daartoe wordt de rijbaan voorzien van rode, geasfalteerde fietsstroken. In de noordoosthoek van het projectgebied wordt de fietsverbinding voortgezet d.m.v. een solitair fietspad.

4. MOTIVERING

4.1 Inleiding

Als eerste stap in dit hoofdstuk worden de criteria op een rij gezet die gebruikt worden voor de ruimtelijke onderbouwing en afweging. Bij het vaststellen van deze criteria is het de vraag welke aspecten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie, maar ook van de directe omgeving. De te hanteren criteria zijn samen te vatten tot de volgende hoofdthema's

- Beleidsafstemming
- Milieuhygiënische aspecten
- Functionele en ruimtelijke aspecten
- Programmatische en mobiliteitsaspecten
- Financieel-economische haalbaarheid

4.2 Beleidsafstemming

Gemeentelijk beleid

Het project leidt tot een structurele kwaliteitsverbetering, passend binnen het gemeentelijk beleid. Zo streeft de Woonvisie (2004) naar meer woningdifferentiatie en 'levensloopbestendige' woonwijken. Daarnaast stelt de Woonvisie dat bij de nieuwbouw en herontwikkeling van woningbouwlocaties de gemeente rekening moet houden met de woonvoorkeuren van haar burgers. Er blijkt vooral vraag te zijn naar de twee uiterste woonmilieus, centrumstedelijk en groenstedelijk. Voor de verder van het centrum gelegen woningbouwlocaties en voor de vroegnaoorlogse woonwijken betekent dit dat op den duur gekozen moeten worden voor verandering in een meer groenstedelijk woonmilieu.

De ontwikkeling in het projectgebied is een uitwerking van deze Woonvisie. Een vroegnaoorlogse woonbuurt wordt vernieuwd, waarbij de buurt een groener karakter krijgt. Bovendien komt er een gevarieerd aanbod van woningen, waarmee wordt ingespeeld op de huidige en toekomstige (kwantitatieve) woningbehoefte. De transformatie leidt per saldo ook niet tot een afname van het aantal woningen door creatief en intensief gebruik te maken van de aanwezige ruimte. Een verwachting die wel in de Woonvisie wordt uitgesproken.

De ontwikkeling in het projectgebied sluit ook aan bij het gemeentelijk groenbeleid. De uitgangspunten uit het groenbeleidsplan zijn verwerkt in het stedenbouwkundig plan, waarin groen een belangrijke positie inneemt. Het groen heeft in de wijk een

ondersteunende functie aan de stedelijke identiteit en een recreatieve functie voor de woonomgeving.

Provinciaalbeleid

Het streekplan 'Brabant in Balans' (2002) schetst een provinciaal kader voor het ruimtelijk beleid voor de komende periode. Hoofddoel in het streekplan is zorgvuldig omgaan met de Brabantse ruimte. Zo streeft de provincie naar concentratie van verstedelijking en zuinig ruimte gebruik en geeft ze de voorkeur aan inbreiding en herstructurering boven uitbreiding.

De ontwikkeling in het projectgebied past uitstekend in het provinciaal beleid. Er vindt een herstructurering van het bestaande stedelijk gebied plaats, waarbij de woon- en leefomgeving verbetert.

4.3 Milieuaspecten

4.3.1 Kwaliteit bodem en grondwater

Uit het vooronderzoek² dat is uitgevoerd door de Milieudienst van de Regio Eindhoven blijkt dat binnen het projectgebied geen sprake is van potentiële verontreinigingsbronnen. In de nabije omgeving zijn geen aanwijzingen gevonden dat de invloed van de aangetroffen verontreinigingsbronnen (metaaloppervlaktebehandeling-bedrijf en afgevlude tank) zich ook uitstrekt tot buiten het projectgebied.

Geconcludeerd kan worden dat voor de aanpassing van het bestemmingsplan geen bodemonderzoek noodzakelijk is. Dit is wel het geval als na sloop van de bestaande polynormwoningen een bouwvergunning moet worden aangevraagd voor de nieuwbouw.

4.3.2 Bedrijfshinder

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 VGN brochure 'Bedrijven en milieuzonering', 2^e druk 2001, waarin een lijst is opgenomen van nagenoeg alle bedrijfstypen en hun milieukenmerken.

In het projectgebied zijn geen ontwikkelingen geprojecteerd die mogelijk hinder opleveren voor de bebouwing in het gebied of daarbuiten. De activiteiten die rondom het projectgebied plaatsvinden zijn getoetst op de (potentiële) hinder voor de gevoelige bestemmingen in het projectgebied. Naast activiteiten met een be-

² Brief Milieudienst Regio Eindhoven, d.d. 21 juni 2004.

perkte milieuhinder (milieucategorie 1 en 2) die door de gemeente worden toegestaan in een woongebied, zoals de supermarkt aan de Johannes Buijslaan, bevinden zich rondom het projectgebied geen bedrijven die meer hinder veroorzaken. Een analyse van de verleende milieuvergunningen van de dichtstbijzijnde bedrijven laat zien dat de (potentiële) milieuhinder van deze bedrijven geen consequenties heeft voor de ontwikkeling in het projectgebied.

4.3.3 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals opslag en transport). Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

In de omgeving blijken geen belastende bedrijven aanwezig te zijn. Het projectgebied ligt eveneens ver buiten het onderzoeksgebied voor risico's die verbonden zijn aan vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, waterwegen en buisleidingen.

Wel vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Tilburgseweg. Over deze weg vindt echter slechts in geringe mate vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Daarom ligt de zogenaamde plaatsgebonden-risicocontour niet of nauwelijks buiten het wegtracé. Gelet op de afstand van de geprojecteerde woningen ten opzichte van de weg is geen sprake van een belemmering voor de geplande woningbouw.

4.3.4 Geluidshinder

Geluid beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de leefomgeving. In wetgeving is vastgelegd welke mate van geluid acceptabel wordt geacht, afhankelijk van de specifieke omstandigheden. Deze omstandigheden zijn bijvoorbeeld de aard van het geluid en de functie van het geluidsbelaste object.

In het projectgebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen geprojecteerd die mogelijk geluidshinder opleveren voor de bebouwing in het gebied of daarbuiten. Rond het projectgebied zijn ook geen bedrijven gevestigd die mogelijk geluidshinder veroorzaken.

Het projectgebied is buiten de geluidszone van rail- en vliegverkeer gelegen. Wel is het projectgebied gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de Tilburgseweg.

Ligging binnen de geluidszone van de Tilburgseweg betekent dat woningbouw pas mogelijk is, nadat maatregelen zijn getroffen aan de bron (bijvoorbeeld een verlaging van de snelheid, geluidarm asfalt e.d.) en/of in de overdrachtssfeer (bijvoor-

beeld een geluidsscherm) en nadat ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is verkregen van gedeputeerde staten van de provincie.

4.3.5 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging met (gasvormige) stoffen en verontreiniging van de lucht met stof. Voor een aantal stoffen dat luchtverontreiniging veroorzaakt, gelden wettelijke normen. Deze normen zijn vastgelegd in AmvB's. Luchtverontreiniging wordt veroorzaakt door wegverkeer, industrie en landbouw.

Voor een aantal stoffen in de lucht, gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het Besluit Luchtkwaliteit van 11 juni 2001. Voor de stoffen NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijn stof) kent het Besluit tijdelijk verhoogde grenswaarden, ofwel plandrempels. Bij overschrijding van deze plandrempels dient een plan opgesteld te worden waarin wordt aangegeven op welke wijze in 2005 respectievelijk 2010 voldaan zal gaan worden aan de grenswaarden van PM₁₀ en NO₂. Opgemerkt wordt dat vanaf 1 januari 2015 de PM₁₀-concentraties dienen te voldoen aan de grenswaarde.

De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. Dat gebeurt door kwaliteitseisen te stellen voor gevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen, kinderdagverblijven, ziekenhuizen en sportvelden. Als bronnen worden aangemerkt bedrijven en verkeer.

Eenzijds 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. 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. Anderzijds wordt voor bestaande situaties waarbij de gestelde normen worden overschreden, een luchtkwaliteitsplan opgesteld waarin wordt aangegeven op welke wijze in 2015 voldaan zal gaan worden aan de grenswaarde (dit geldt enkel voor lokaal verkeer en niet voor snelwegen). Dat gebeurt door het stellen van eisen aan verbrandingsmotoren (de bron; door het rijk) en door technische en/of planologische maatregelen (door de gemeente, het rijk of de provincie).

In mei 2005 is onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit in en rond het gebied. De resultaten daarvan zijn verwoord in een rapportage³ die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. De volgende conclusies kunnen worden getrokken:

1. *Bedrijven.*

³ Luchtonderzoek Polynormbuurt te Eindhoven, projectnummer 419890, 11 mei 2005, SRE Milieudienst Regio Eindhoven

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 projectgebied of de nabije omgeving ervan zijn geen bedrijven aanwezig waarvan de emissies naar de lucht van invloed zijn op de woonomgeving.

2. Snelweg A2 en de Tilburgseweg.

Op basis van gegevens voor 2003 van het ministerie van V&W zijn voor de Polynormbuurt indicatieve luchtconcentraties bepaald. Uit de toetsing van de resultaten blijkt dat:

- de grenswaarden voor het jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) niet wordt overschreden in 2010 en 2015;
- de grenswaarden voor het jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO_2) niet wordt overschreden in 2010 en 2015.

3. Lokaal wegverkeer.

Met het CAR II-model, versie 4.0 zijn voor het projectgebied berekeningen uitgevoerd, uitgaande van (verkeers)uitgangspunten voor 2015. In het Besluit luchtkwaliteit zijn geen wettelijke grenswaarden opgenomen voor 2015. Vooralsnog is daarom getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor het jaar 2010. Uit de toetsing van de berekeningsresultaten blijkt dat:

- de normen conform het Besluit luchtkwaliteit voor het jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) voor 2010 en 2015 niet worden overschreden.
- de normen conform het Besluit luchtkwaliteit voor het jaargemiddelde stikstofdioxide (NO_2) voor 2010 en 2015 niet worden overschreden.
- de normen conform het Besluit luchtkwaliteit voor benzeen (C_6H_6), zwaveldioxide (SO_2) en koolstofmonoxide (CO) voor 2010 en 2015 niet worden overschreden.
- de grenswaarde van $200 \mu g/m^3$ voor het 24-uurgemiddelde NO_2 in 2010 en 2015 niet meer dan de toegestane 18x per jaar overschreden wordt.
- de grenswaarde van $50 \mu g/m^3$ voor het 24 uurgemiddelde voor fijn stof (PM_{10}) in 2010 en 2015 meer dan de toegestane 35x per jaar overschreden wordt. De heersende achtergrondconcentratie (exclusief de bijdrage van wegverkeer) zorgt al voor een overschrijding van deze norm. Ook in de huidige situatie wordt de norm overschreden. Conform artikel 26 van het Besluit luchtkwaliteit van 11 juni 2001 zal het Rijk een plan van aanpak op moeten stellen, wat ertoe dient te strekken dat de huidige problematiek in de toekomst opgelost zal worden. Hiertoe is een eerste aanzet gegeven middels het Nationaal Luchtkwaliteitsplan (versie 11-11-2004).

Ook na cumulatie van de lokale wegen en de snelwegen worden de normen conform het Besluit luchtkwaliteit voor het jaargemiddelde stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) voor 2010 en 2015 niet overschreden.

Algemeen dient opgemerkt te worden dat de achtergrondconcentratie van PM_{10} in het SRE-gebied dermate hoog is dat alleen deze achtergrondconcentratie al leidt tot een overschrijding van de grenswaarde van het 24 uur gemiddelde. Het voorliggende plan biedt daarom ook geen mogelijkheden om de overschrijding van deze norm uit het Besluit luchtkwaliteit te voorkomen.

Daarnaast zal in de situatie 2010 en 2015 een merkbaar effect waarneembaar zijn van het Europees bronbeleid ten aanzien van de achtergrondconcentraties van stikstofdioxide en fijn stof. In de afgelopen jaren is dat effect al merkbaar geweest.

4.3.6 Waterhuishouding

De Gemeente Eindhoven werkt mee aan de herontwikkeling van de zogenaamde "Polynorm woningen". Middels deze waterparagraaf wordt aangegeven of en welke duurzame maatregelen met betrekking tot het watersysteem te realiseren zijn, en of de veranderingen gevolgen hebben voor het bestaande watersysteem.

Huidige situatie

Riolering

Het projectgebied ligt aan de noordwestzijde aan de stadsrand van Eindhoven. Het maakt onderdeel uit van de wijk Lievendaal. De bestaande Polynormbuurt wordt begrensd door de Johannes Buijslaan, van Vollenhovenstraat, Pieter Stockmanslaan en de Tilburgseweg-West en heeft een oppervlakte van circa 4,6 ha. Momenteel zijn er 212 woningen aanwezig met de benodigde infrastructuur. De wijk dateert uit de jaren 50 en is voorzien van een gemengd rioolstelsel dat eveneens dateert uit 1950.

Grondwater

In de wijk bevinden zich geen grondwaterwaarnemingsputten. Uit waarnemingsputten in de omgeving blijkt dat de grondwaterstand waarschijnlijk zal variëren tussen 17,80 m +NAP en 15,40 m +NAP. Het maaiveld in het projectgebied ligt gemiddeld op 19,00 m +NAP. Klachten over grondwateroverlast in dit deel van Eindhoven zijn niet bekend. De buurt "Polynorm" is geheel gelegen in de boringsvrije zone van de waterwinning Welschap. In het op te stellen bestemmingsplan zullen bepalingen worden opgenomen ter bescherming van deze boringsvrije zone.

Toekomstige situatie

Onderstaand is een tabel opgenomen met de verdeling van oppervlakken in de huidige en te verwachten toekomstige situatie. Als bijlagen bij deze waterparagraaf zijn tekeningen van de huidige en toekomstige situatie opgenomen.

Oppervlaktes	huidig [ha]	toekomstig [ha]
daken	1,3	ca. 1,2
terrein verharding	0,9	ca. 1,2
totaal verhard	2,2	ca. 2,4
onverhard terrein	2,4	ca. 2,2
totaal	4,6	ca. 4,6

Voorgestelde waterhuishoudkundige maatregelen

Berging

Gezien de beperkte uitbreiding van het verhard oppervlak door deze herontwikkeling en het gebrek aan ruimte binnen het projectgebied worden geen bergingsvoorzieningen aangelegd.

Afvoer

De bodemopbouw in dit deel van Eindhoven is te typeren als zeer slecht doorlatend, infiltratie van hemelwater in de bodem wordt niet reëel geacht. Alle hemelwater van daken en terreinverharding wordt via een gescheiden stelsel geloosd. In de nabije omgeving van het projectgebied is geen open water aanwezig. Ten westen van het projectgebied bevindt zich op enige afstand het Beatrixkanaal, aan de oostzijde, aan de overzijde van de Tilburgseweg stroomt de Grote Beek over het particuliere terrein Landgoed de Wielewaal. Onderzocht zal worden wat de mogelijkheden zijn van de afvoer van het hemelwater onder de Tilburgseweg door naar de Grote Beek. Bij het ontwerp van het gescheiden stelsel voor de Polynormbuurt dient rekening gehouden te worden met de mogelijkheid van een andere afvoeroptie. Indien een afvoer naar open water niet kan worden gerealiseerd, zal een (tijdelijke) afvoer naar het gemengde rioolstelsel gemaakt dienen te worden.

Te verwachten effecten waterhuishoudkundige maatregelen

Grondwater

Vooralsnog wordt niet uitgegaan van hemelwater infiltratie maar afvoer van het water. Aangezien geen grondwateroverlast klachten bekend zijn, is er geen aanleiding de huidige optredende grondwaterstanden aan te passen.

Waterkwaliteit

Bij het afkoppelen en duurzame watersystemen in het algemeen verdient de waterkwaliteit van het afstromende regenwater bijzondere aandacht. Sommige af te koppelen of nieuw aan te sluiten verharde oppervlakken kunnen de waterkwaliteit nadelig beïnvloeden (bv. olie van parkeerterreinen, en uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, lood en koper verwerkt in daken). Conform de handreiking "afkoppelen & niet aankoppelen" dienen de verharde oppervlakken gekwalificeerd te worden als zijnde matig verontreinigd. Geadviseerd wordt bij het lozen van het regenwater op

een open watergang het hemelwater door een zuiverende of scheidende voorziening te leiden (hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een olie/vetafscheider of bodempassage). Nadelige effecten op de waterkwaliteit worden op deze wijze beperkt.

4.3.7 Duurzaam Bouwen

Gebruik van duurzame energie is een belangrijk onderdeel van duurzame nieuwbouw. Voor de nieuwe ontwikkeling in het projectgebied is dan ook een energievissie opgesteld⁴, waarin is nagegaan in hoeverre het energieambitieniveau van de gemeente (EPL van 7,0 voor nieuwbouw) technisch, economisch en planmatig haalbaar is. De resultaten van dit onderzoek en de aanbevelingen worden bij de verdere planuitwerking zoveel mogelijk betrokken.

4.4 Toetsing aan de waarden

4.4.1 Archeologische waarden

In het projectgebied of in de directe nabijheid bevinden zich geen archeologische monumenten die beschermd zijn ex artikel 3 van de Monumentenwet 1988 of waarvoor bescherming in voorbereiding is.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden is het projectgebied niet in kaart gebracht, omdat het tot de bebouwde kom van Eindhoven behoort. Aan het gebied ten noorden van het projectgebied is een lage verwachtingswaarde toegekend.

In verstoorde bodems is de kans op het voorkomen van goed geconserveerde archeologische resten zeer gering. In de bebouwde kom is de bodem over een groot oppervlak diep verstoord en zijn archeologische resten grotendeels vernietigd. Het projectgebied is volledig in gebruik met bebouwing en wegen. Het archeologisch bodemarchief op deze locatie is dan ook ernstig verstoord door de aanleg van wegen, bebouwing en ondergrondse infrastructuur (leidingen, riolering e.d.). De aanleg van de nieuwe bebouwing zal geen archeologische waarden aantasten. Een nadere archeologische inventarisatie is dan ook niet noodzakelijk.

4.4.2 Cultuurhistorische waarden

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn aan het projectgebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden toegekend. In het gebied bevinden zich geen monumenten die op grond van de monumentenwet of de gemeentelijke monumentenverordening worden beschermd.

⁴ Energievissie Drents Dorp & Polynorm, DWA, 2003.

In de omgeving van het projectgebied bevinden zich twee elementen van historisch-stedenbouwkundige betekenis. Het betreft het 'Drents Dorp-Gelderse Buurt' aan de oostzijde van de Tiburgseweg en de woonwijk 't Ven' ten zuiden van de Noord Brabantlaan. Bovendien is de Halve Maanstraat, die in het verlengde van de Johannes Buijslaan ligt, aangemerkt als historisch-geografisch element van redelijk hoge waarde. De ontwikkelingen in het projectgebied tasten deze cultuurhistorische waarden niet aan.

De woningen in het projectgebied kennen ook een historische betekenis. Het is het eerste complex dat geheel zuiver als droge montagesysteembouw is gerealiseerd. Momenteel wordt onderzocht of het mogelijk is het stalen skelet van een woning te behouden. Dit staalskelet kan een plaats krijgen buiten het projectgebied, bijvoorbeeld in het aangrenzende parkje of op het terrein van de technische universiteit.

4.4.3 Landschappelijke en natuurwaarden

Ecologica heeft een Quick-Scan⁵ uitgevoerd om de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten flora en fauna in het kader van de Flora- en faunawet (1 april 2002) vast te stellen.

Doel van de Flora- en faunawet is het voortbestaan van honderden van de 40.000 in Nederland voorkomen plant- en diersoorten te garanderen. Consequentie van de wet is dat een ontheffing moet worden aangevraagd als door activiteiten een beschermde soort of het leefgebied van een beschermde soort kan worden aangetast.

Flora

Uit het onderzoek blijkt dat er geen beschermde planten zijn waargenomen of te verwachten in het projectgebied. Een ontheffingsaanvraag is voor deze soorten dus niet nodig.

Fauna

Uit het onderzoek blijkt wel dat mogelijk verschillende dieren in het projectgebied voorkomen. Zo is de verwachting dat drie soorten beschermde amfibieën (de gewone pad, de bruine kikker en de groene kikker) voorkomen binnen het projectgebied. Voor de geplande werkzaamheden was in verband met deze soorten tot februari 2005 een ontheffing noodzakelijk. Op 23 februari 2005 is de zogenaamde "AmvB artikel 75" van de Flora- en faunawet in werking getreden en geldt voor deze soorten een algemene ontheffing.

De verwachting is ook dat vaste rust- en verblijfplaatsen van algemene grondgebonden zoogdieren in het projectgebied aanwezig zijn. Ook voor deze dieren geldt een algemene ontheffing.

⁵ Beschermde flora en fauna Polynormbuurt te Eindhoven -Fase 1-, Ecologica, juli 2004.

Omdat er mogelijk ook broedvogels aanwezig zijn in het projectgebied en voor het verstoren van broedvogels geen ontheffing kan worden gekregen, moeten maatregelen die van invloed zijn op broedvogels buiten het broedseizoen plaatsvinden.

In het projectgebied kunnen tevens twee beschermde vleermuizen voorkomen. Voor deze dieren geldt wel dat ontheffing noodzakelijk is. Of ze daadwerkelijk aanwezig zijn en zo ja waar, is aan de hand van 'expert judgement' echter niet aan te geven. In september 2004 zijn de vleermuizen geïnventariseerd en aangetroffen door ECOLOGICA. In juni 2005 zal een tweede inventarisatie plaatsvinden.

Een laatste groep dieren dat is onderzocht zijn beschermde reptielen, vissen en ongewervelden. De verwachting dat deze aanwezig zijn binnen het projectgebied is niet aanwezig.

Geconcludeerd kan worden dat voor de grondgebonden zoogdieren en amfibieën een ontheffingsaanvraag niet noodzakelijk is. Wel is het mogelijk dat een ontheffing moet worden aangevraagd met betrekking tot de vleermuissoorten. Hiervoor is echter nader onderzoek nodig (uitvoering in juni 2005).

Naast een eventuele ontheffingsaanvraag dient altijd de zorgplicht in acht te worden genomen. Dit houdt in, dat volgens normaal gebruik zorgvuldig gewerkt moet worden, waarbij indien mogelijk verstoring wordt voorkomen.

4.5 Functionele aspecten

Ten opzichte van het oude bestemmingsplan vinden er geen functionele veranderingen plaats in het gebruik van het projectgebied. De buurt blijft hoofdzakelijk een woonbuurt. In functioneel opzicht is het project dus acceptabel.

4.6 Ruimtelijke aspecten

4.6.1 Ruimtelijke samenhang omgeving projectgebied

De wijk Lievendaal bestaat uit verschillende verkavelingspatronen waar groene pleinruimten een centrale plaats innemen. In het nieuwe Polynorm zal een centrale groene ruimte worden gerealiseerd. De buurt krijgt hierdoor een hart en een groener karakter.

De autovrije groene ruimten verbeteren niet alleen de woonkwaliteit maar ook de kwaliteit van spelen in de buurt.

4.6.2 Beeldkwaliteit en welstand

De Polynormbuurt is door haar ligging aan belangrijke (stedelijke) verkeerswegen goed bereikbaar en bewoners kunnen relatief gemakkelijk andere stadsdelen of gebieden buiten de stad bereiken. Gezien de ligging aan deze verkeerswegen, heeft de nieuwbouw een belangrijk aandeel in de vormgeving van de entree van Eindhoven. Deze vormgeving zal vooral en hoofdzakelijk eigentijds zijn. Duidelijk mag worden gezien dat met de herontwikkeling van deze buurt een nieuw gezicht voor de 21^e eeuw wordt gegeven aan de buurt, maar met een eigen, herkenbare identiteit, zoals de wijk die kende.

De bebouwing in de omgeving van de Polynormbuurt is in het algemeen kleinschalig, waarvoor de individualiteit van de woningen benadrukt wordt. Deze kenmerken zijn in de nieuwe bebouwing opgepakt. De architectonische vormgeving en een zorgvuldige detaillering zullen rust en samenhang uitstralen.

De realisering van het project betekent dus een structurele verbetering van de woon- en leefkwaliteit, de ruimtelijke structuur en de beeldkwaliteit in het gebied.

Relatie bestemmingsplan - Beeldkwaliteitsplan

Samen met het bestemmingsplan (en naast deze ruimtelijke onderbouwing) wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In deze paragraaf wordt ingegaan op de relatie tussen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

In het kort wordt ingegaan op de afstemming tussen het beeldkwaliteitsplan (als welstandsnota) en het bestemmingsplan. Kort samengevat is de relatie als volgt:

1. het bestemmingsplan heeft voorrang wat betreft de planologische aspecten;
2. de redactie en de bedoeling van het bestemmingsplan zijn cruciaal;
3. als het bestemmingsplan een uitputtende regeling geeft, dan heeft welstandstoets geen aanvullende normerende werking;
4. geeft het bestemmingsplan bewust keuzevrijheid dan kan de welstandstoets (aanvullend) normerend werken.

Dit vereist een goede afstemming tussen beide instrumenten.

4.7 Programmatische en mobiliteitsaspecten

4.7.1 Behoeft

De polynormwoningen zijn gebouwd in de periode 1950-1951 en voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Het renoveren van de bestaande woningen bleek echter niet mogelijk. De binnenmuren van de woningen zijn afgewekt met platen asbest, het nemen van afdoende maatregelen zou extreem hoge kosten met zich mee brengen, hetgeen niet in verhouding zou staan tot de beperkte resterende

levensduur van de woningen (maximaal 10 jaar). Sloop van de polynormwoningen bleek onvermijdelijk,

Nieuwbouw biedt de unieke kans de buurt te transformeren, waarbij de kwaliteit van de woon- en leefomgeving verbetert. Het gedifferentieerde woningaanbod door breekt het huidige eentonige karakter van het Polynormcomplex en draagt bij aan de levensloopbestendigheid van de wijk.

4.7.2 Verkeersstructuur

In de nieuwe verkaveling is weinig van de bestaande verkaveling te herkennen. Het straatblokpatroon vervalt en in plaats van een vijftal straten in noord-zuid richting waaraan de woningen gesitueerd zijn, wordt er in de nieuwe verkaveling gekozen voor een centrale groene ruimte die autovrij is ingericht. Buiten de van Vollenhovenstraat en Tilburgseweg West is er verder geen doorgaande verbinding meer voor autoverkeer in noord-west richting. Via een tweetal woonstraten en een tweetal insteken met parkeerplaatsen is het gebied bereikbaar voor bestemmingsverkeer. De centrale groene ruimte en de groenstrook tussen de eerstelijnsbebouwing aan de Johannes Buijslaan en de tweedelijnsbebouwing zijn autovrij.

4.7.3 Parkeren

Nagenoeg alle koopwoningen hebben een parkeerplaats op eigen terrein. De stadswoningen aan de Johannes Buijslaan krijgen inpandige garages, bijna alle andere koopwoningen krijgen een parkeerplaats op een gezamenlijk te beheren binnenterrein. De meeste huurwoningen parkeren in het openbaar gebied met enkele uitzonderingen die een parkeerplaats op een gezamenlijk binnenterrein krijgen. Bezoekersparkeren wordt eveneens in het openbaar gebied gerealiseerd. Hiermee wordt voldoende parkeerruimte gerealiseerd voor de nieuwe woningen.

De parkeerbehoefte wordt gerealiseerd conform de gemeentelijke parkeernormen:

- 1 pp/woning voor senioren
- 1,2 pp/woning voor sociale sector
- 1,5 pp/woning voor vrije sector

Het aandeel bezoekersparkeren bedraagt minimaal 20%. Minimaal dit deel wordt opgenomen in de vorm van openbare parkeerplaatsen. Per deelgebied is de parkeerbalans in evenwicht. De parkeerbalans is de verhouding tussen het aantal benodigde parkeerplaatsen en het aantal gerealiseerde parkeerplaatsen'

4.8 Economische uitvoerbaarheid

Als particuliere opdrachtgever is woonstichting Hhvl binnen het projectgebied verantwoordelijk voor zowel de grond- als de vastgoedexploitatie. Dit betekent onder meer dat alle kosten voor de aanpassing van de openbare ruimte die het gevolg zijn van de sloop en nieuwbouw ten laste van woonstichting Hhvl komen. Uitgangspunt voor de (her)inrichting van de openbare ruimte is het door de gemeente geformuleerd standaardkwaliteitsniveau. De kosten van (her)inrichting van de openbare ruimte komen ten laste van woonstichting Hhvl. De eventueel reeds geplande gemeentelijke onderhoudsbudgetten voor openbare ruimte en riolering worden ingezet voor de totale vernieuwing van de infrastructuur.

Een grondruil tengevolge van de uit het stedenbouwkundig plan voortvloeiende nieuwe verkaveling zal noodzakelijk zijn. Deze zal met gesloten beurzen plaatsvinden. Kosten voor de overdracht en de levering van de grond zijn voor rekening van woonstichting Hhvl.

Eventueel noodzakelijke kosten voor geluidsbeperkende maatregelen op openbaar gebied komen in principe ten laste van de grondexploitatie van woonstichting Hhvl. Hierop worden eventuele bijdragen van de gemeente in mindering gebracht.

5. CONCLUSIE

Algemeen kan gesteld worden dat de voorgestelde ontwikkeling in de Polynormbuurt in relatie tot de omgeving ruimtelijk, functioneel en milieuhygiënisch verantwoord is.

De verouderde grondgebonden huurwoningen worden vervangen door een gedifferentieerd woningaanbod. De woningen en het verkavelingspatroon passen goed in de omgeving en geven de buurt een eigen herkenbare identiteit, een stedelijk karakter met eigentijds gezicht.

Daarnaast krijgt de wijk een groen karakter, waardoor het een aantrekkelijk en kindvriendelijk woonmilieu wordt.

De uitstekende bereikbaarheid blijft gehandhaafd, terwijl de overlast van doorgaand en/of sluipverkeer in de buurt wordt verminderd.

6. VERSLAG INSPRAAK (PM)

