



BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw

**SINT
TRUDO**

Eikenburg Eindhoven Masterplan

juni 2020

aangepaste versie augustus 2023 voor behandeling in gemeenteraad

Inhoudsopgave

4	Toelichting
6	Bestemmingsplan buitengebied
7	Interim omgevingsverordening
8	Historische reeks
12	Verandering bos
14	Huidige gebouwen en hun functies
15	Gebouwen - bouwjaar
16	Bijzondere functies
17	Infrastructuur
18	Groenstructuur inventarisatie
19	Bosvakken patchwork van soorten
21	Concept gebied
22	Concept bosvakken
23	Masterplan
24	Fase I (deels uitgevoerd)
25	Fase II (deels uitgevoerd)
26	Fase 3
27	Fase 4
28	Mogelijk eindbeeld
29	Dolende route
	Bijlagen
32	Interim omgevingsverordening Provincie Noord-Brabant kleinschalige herbegrenzing NNB
33	Bestemmingsplan Eikenburg Gemeente Eindhoven voorstel mutaties bestemmingsplan
34	Groenbeleidsplan Gemeente Eindhoven
35	Bestaande bebouwing te verwijderen en te handhaven bebouwing
36	Bebouwing Masterplan te handhaven en toe te voegen bebouwing
37	Balans bebouwing mutaties sloop en nieuwbouw
	Addendum
39	Masterplan mei 2022
40	Masterplan mei 2022 alternatieve invulling

Toelichting

In 2006 is het bestemmingsplan voor het plangebied Eikenburg vernieuwd op basis van de bestaande grenzen van het bos en pensionaat. Omdat het bestemmingsplan andere dan de huidige activiteiten (onderwijs, welzijn, zorg) op het terrein onmogelijk maakte, is de bestemmingscontour na bezwaar van de broeders aangepast. De nieuwe contour onderscheidt de groene hoofdstructuur (het bos) van de directe omgeving rond de bestaande bebouwing. Bouwen binnen het bos wordt hiermee goeddeels uitgesloten, tenzij het zwaarwegende maatschappelijke belangen tegemoet komt. Op het eerste oog biedt ook de nieuwe contour dus weinig mogelijkheden om het bebouwingspercentage aan te passen of functieverandering in het gebied door te voeren. Het plan consolideert de huidige status quo en houdt weinig rekening met de toekomst van zowel de broeders als de ruimtelijke kwaliteit van de plek. Het huidige bestemmingsplan beperkt waardevolle ontwikkelingskansen voor Eikenburg.

In opdracht van woningstichting Trudo en de Broeders van de Liefde heeft Buro Lubbers daarom een strategische visie opgesteld voor een toekomstbestendige ontwikkeling van Eikenburg. De strategie laat zien dat behoud en versterking van cultuurhistorische en landschappelijke waarden hand in hand kunnen gaan met het realiseren van nieuwe functies en programma's. De bijzondere groenstructuur kan bijdragen aan de bebouwing en vice versa. Door een intelligente en gefaseerde ontwikkeling kan het saldo natuur behouden blijven of zelfs toenemen, terwijl Eikenburg ook nieuwe functies en gebouwen in zich opneemt. Voor iedereen een win-situatie. We bereiken dit resultaat door de kansen die blijken uit de analyse optimaal te benutten.

Productiebos met afwisselend open en besloten plekken

Oorspronkelijk bevond het plangebied zich op behoorlijke afstand van Eindhoven, vlakbij de hei. Op de plaats van het huidige Eikenburg stond een heide-ontginningshoeve. Naarmate de heide verder werd ontgonnen, nam het bos ten behoeve van de mijnbouw toe. Ook breidde de bebouwing gestaag uit. Voor de Tweede Wereldoorlog is Eikenburg nog een bebouwde enclave te midden van het groene productiebos. De stedelijke expansie van Eindhoven vanaf de jaren vijftig sluit Eikenburg steeds meer in. Bossen worden gekapt en de bebouwing ruikt op. In de nabijheid van Eikenburg verschijnen de eerste sportvoorzieningen, een ziekenhuis, een woonwijk en later een begraafplaats, scholen en een hotel. Ook op Eikenburg zelf wordt gebouwd, een zwembad, diverse paviljoens en recent het Broederhuis en een kinderdagverblijf.

Het gevolg van deze ontwikkelingen is dat de landschappelijke structuur steeds meer versnipperd raakt. De recreatieve relatie met de hei is mede als gevolg van grote infrabundels (A2 en Aalsterweg) afgesneden. De ontsluitingsstructuur van het terrein zelf is ook onoverzichtelijk. Waar vroeger langs de ontginningsassen werd gebouwd, zijn later ook gebouwen in het bos verschenen. De ingang van het hoofdgebouw bevindt zich aan de achterkant, het parkeren is verspreid over het terrein en er lijkt een surplus aan verharding. De bakermat van Eikenburg is evenwel het productiebos met in de kern een lege plek, eerst voor de hoeve en later voor het hoofdgebouw. Door de eeuwen heen is het bos continu veranderd. Er zijn lege plekken ontstaan door kap, die later weer zijn vol gebouwd of gegroeid met nieuw productiehout. Deze cultuurhistorische dynamiek karakteriseert Eikenburg en bepaalt zijn bijzondere identiteit tot op de dag van vandaag. Het huidige bos bestaat uit een patchwork van verschillende monoculturele bosvakken, gescheiden door stevige lanen. Hoewel de diversiteit aan bosvakken een aantrekkelijke kwaliteit is, vormt hun monocultuur, eenzijdige leeftijdsopbouw en dichtheid een knelpunt voor zowel de vitaliteit als de belevingswaarde van het bos. Bouwen in het bos mag vanuit bepaalde perspectieven enigszins discutabel zijn, het volgt wel de historische logica inherent aan de geest van het productiebos. Deze logica kan ook de bakermat zijn Eikenburgs toekomst.

Vaste kern met groene schillen

Die toekomst heeft vier belangrijke aanknopingspunten: zorg, onderwijs, sport en recreatie. Voorzieningen voor sport en onderwijs zijn van oudsher op en rond Eikenburg aanwezig en kunnen in functionaliteit en samenwerkingsverbanden een positieve bijdrage leveren aan de (positie)verbetering van Eikenburg. Dat geldt ook voor sport en recreatie. Naast de voorzieningen in de omgeving, bevinden zich rond en door Eikenburg een mooie fietsroute en een langeafstandswandelroute.

Deze aanleiding en de ruimtelijke kansen van het terrein leiden tot het volgende concept. Eikenburg wordt een gebied met drie schillen: een open plek in het midden, omzoomd door een parkbos en daaromheen het bos. Van het hart naar de randen verloopt de sfeer van cultuur naar natuur. Het hoofdgebouw ligt in de centrale open plek. De bestaande en mogelijk nieuwe paviljoens liggen er als satellieten omheen. De structuur van het (park)bos wordt versterkt, zodat de paviljoens ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en opgaan in de groene parkbosrand. De aanwezige ontsluiting wordt eenvoudig getransformeerd tot een ring, die op de grens ligt van de kern en de rand van het parkbos. Alle paviljoens zijn hiermee op eenduidige wijze te bereiken. Het hoofdgebouw komt vrijer te liggen in de open plek en krijgt daardoor haar monumentale status terug. De deels aanwezige route door het bos wordt aangevuld tot een rondgaande, dolende route. Aan deze route kunnen kleinschalige plekken worden toegevoegd met een vergelijkbare functie als de folies in de Engelse landschapstuinen.

Bouwen en planten, slopen en verplaatsen

Het concept kan gefaseerd worden ontwikkeld met overzichtelijke en haalbare ingrepen. De eerste ontwikkeling heeft reeds plaatsgevonden. Het monumentale hoofdgebouw is getransformeerd tot kloosterlofts. Bewoners dragen bij aan het landgoed door bijvoorbeeld beheer van het bos, vrijwilligerswerk in de zorg of in de moestuinen van de Stadsakkers. Een aantal gebouwen wordt gesloopt en er wordt een eerste stap gezet in het verminderen van het verhard oppervlak en opwaarderen van de groene kwaliteiten en natuurwaarden.

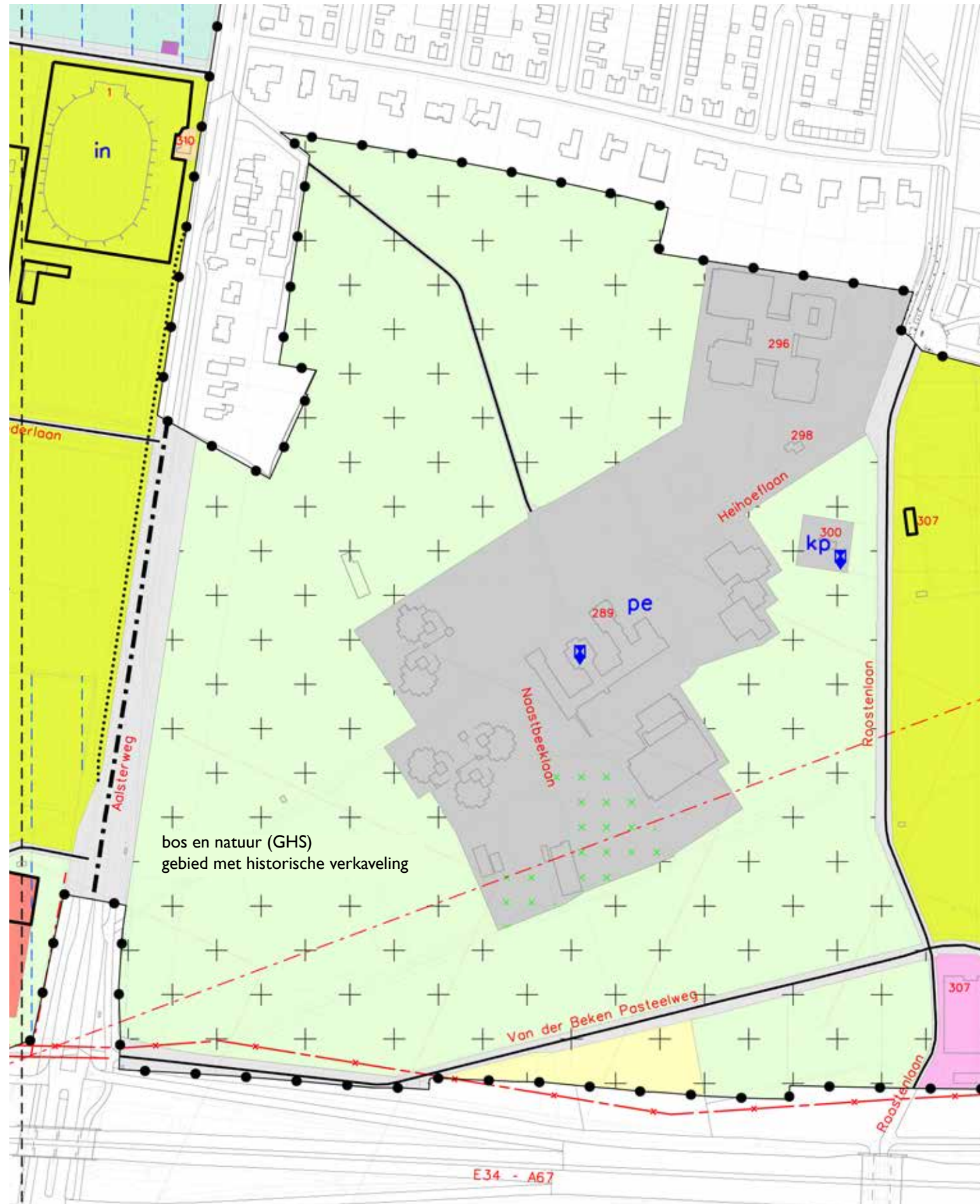
Een volgende stap is de sloop en nieuwbouw van paviljoen Pannenhoef/Lemenhoef binnen de voorwaarden van het huidige bestemmingsplan. Vervolgens komt de transformatie van de sporthal en de sloop van het kinderdagverblijf, zwembadgebouw en bijbehorende kantoren aan bod. De sporthal krijgt een facelift, waardoor deze er weer fris uit komt te zien.

In deze fase kunnen we het ontbrekende deel van de ontsluitingsring aanleggen. Deze stap gaat gepaard met opwaarderen van het parkbos. Het hertenkamp ten oosten van de sporthal maakt plaats voor een hoogwaarde kloosterboerderij. Ten westen van de sporthal ontstaat een bijzonder en kleinschalig woonmilieu van kleine huurwoningen in de kloostertuin. Dit concept sluit aan bij de moestuinen van de Stadsakkers. In de toekomst kunnen aan de noordzijde van de ring nieuwe kleinschalige woonclusters ontstaan, bijvoorbeeld voor starters of bijzondere woongroepen. Tegelijkertijd vullen we elders op Eikenburg lege plekken aan met bos. Binnen de ring transformeren we de huidige wegen tot aangename langzaamverkeerroutes en waarderen we de tuinen op tot een aantrekkelijk parkbos en worden natuurwaarden verder versterkt en gecompenseerd.

In een laatste fase worden 9 sociale woningen naast de sporthal gebouwd. De woningen omsluiten een hof en hebben een vlonder naar het landschap. Tevens is het denkbaar dat bestaande paviljoens in de parkzone getransformeerd worden. Ook dan wordt het omringende bos aangevuld.

Zoals het productiebos voortdurend in beweging was, zo verandert het nieuwe Eikenburg tussen de bomen mee. Hier is altijd gebouwd en gesloopt, geplant en gekapt. Deze dynamiek maakte Eikenburg vroeger landschappelijk, cultureel en economisch succesvol. De toekomstvisie is erop gericht de bebouwing meer te concentreren in het hart. Het landgoed wordt opgewaardeerd en de natuurwaarden worden door deze zonering beter geborgd. De visie laat zien dat dynamische ontwikkeling ook de motor kan zijn voor een zinvolle toekomst.

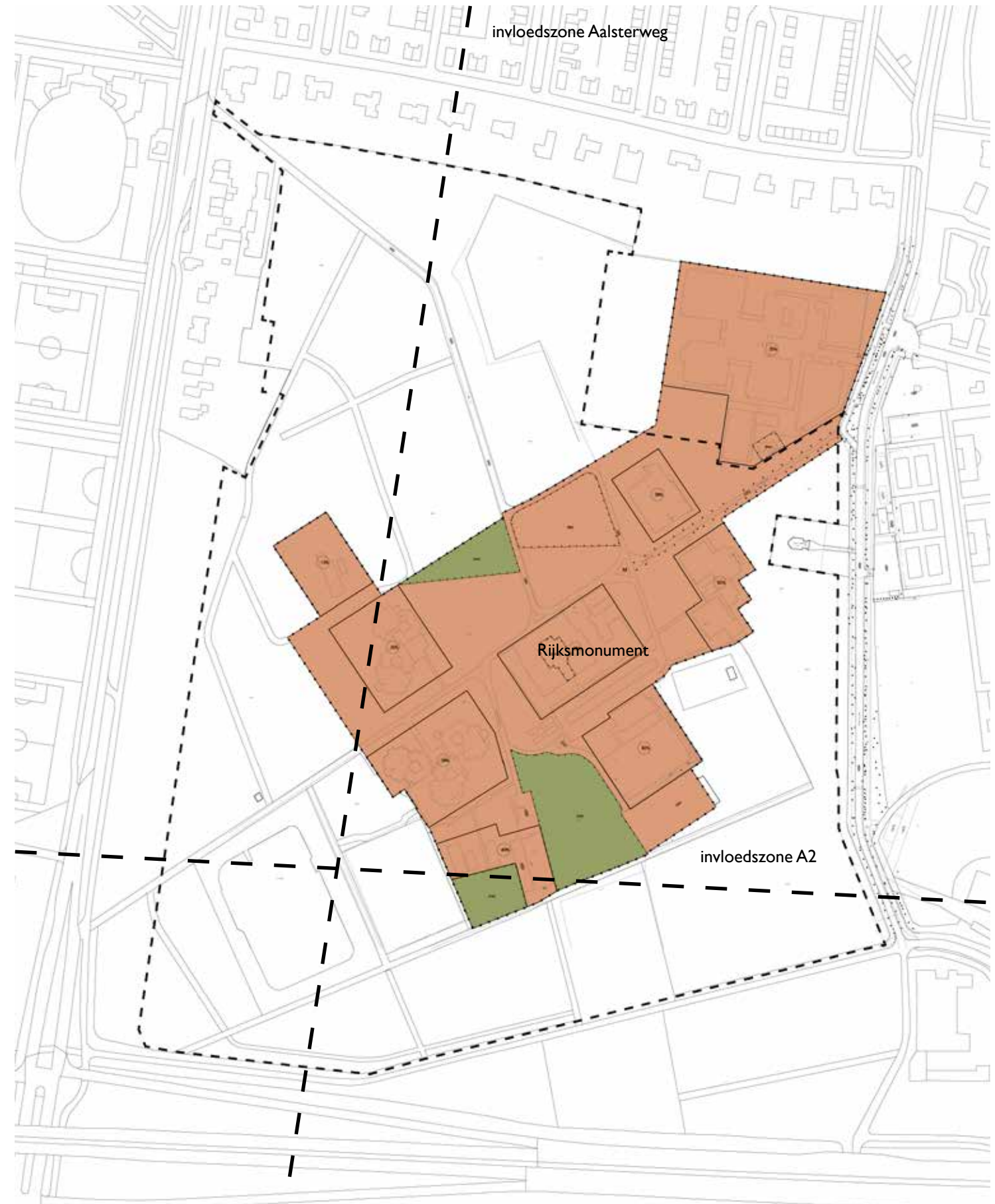
Bestemmingsplan buitengebied 2006



Bestemming 'Pensionaat' blokkeert overige aanwezige functies. De Broeders hebben zich hiertegen verzet, waarop een aangepast bestemmingsplan is gemaakt.

In de legenda-eenheid 'Bos en Natuur' zijn verstedelijking of andere ingrepen niet aan de orde, tenzij het een **zwaarwegende maatschappelijk belang** betreft waarvoor alternatieven ontbreken. In dat geval dient tevens compensatie plaats te vinden.

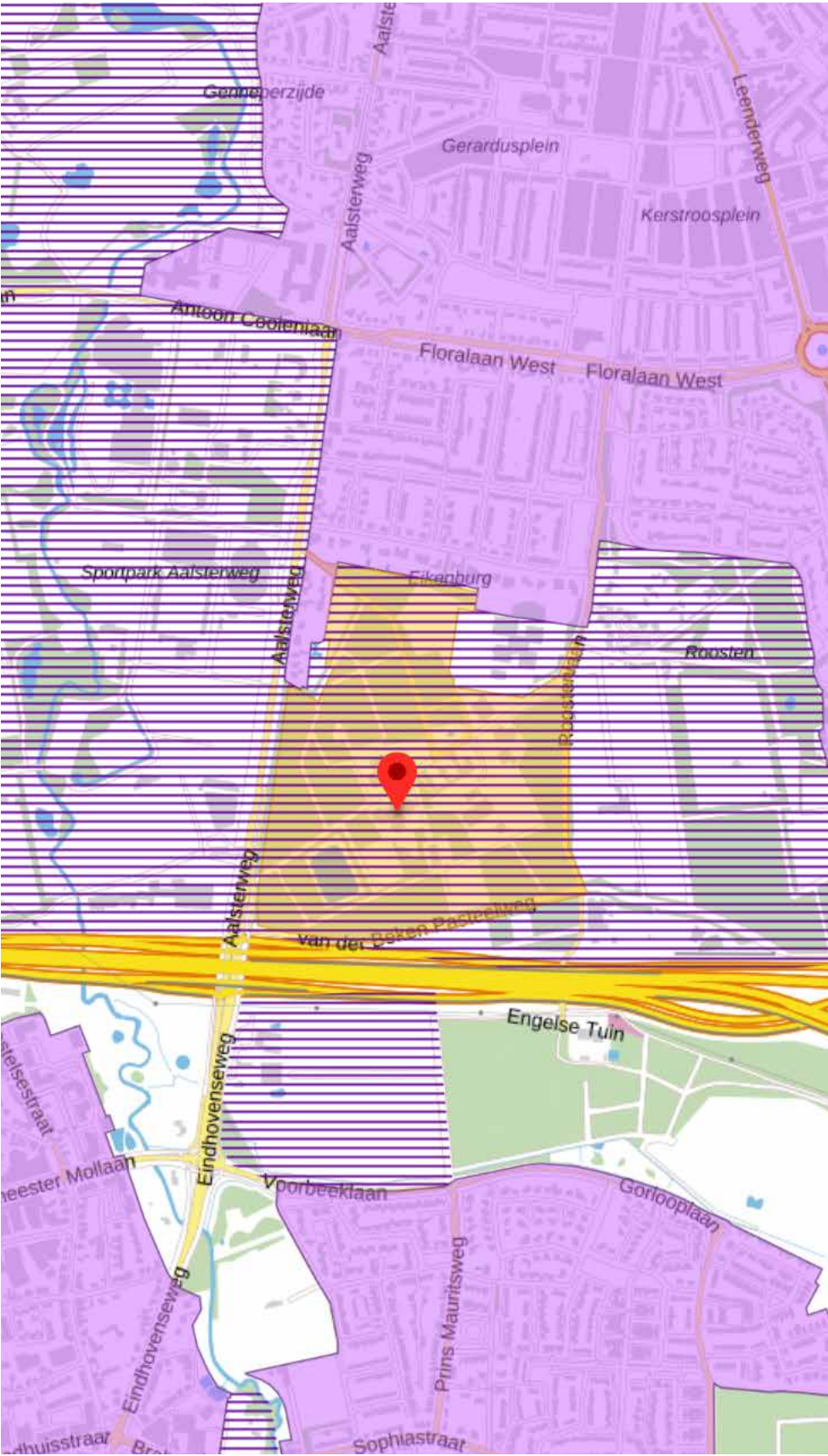
Bestemmingsplan Eikenburg 2009



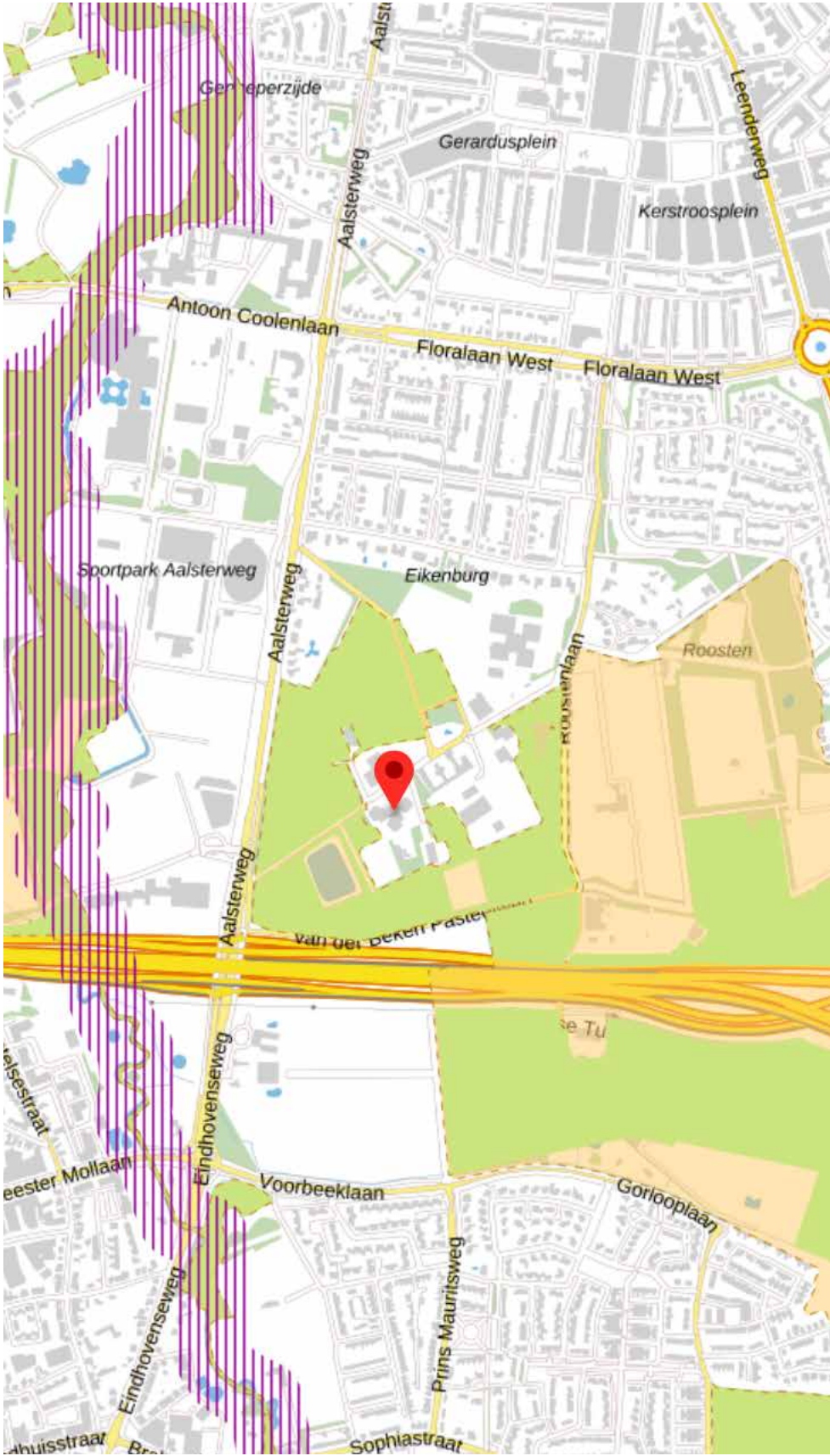
Het bestemmingsplan uit 2009 is **consoliderend**, het legt de huidige situatie vast: pensionaat, onderwijs, welzijn, zorg. Beperkte uitbreiding is mogelijk door naar boven afgerond bebouwingspercentage plus 10% ontheffingsmogelijkheid. Het bestemmingsplan biedt de **ruimte om binnen bestaande gebouwen 1500m2 functieverandering naar kantoorruimte** te realiseren.

Stelling: het huidige bestemmingsplan is niet het beste voor de plek!

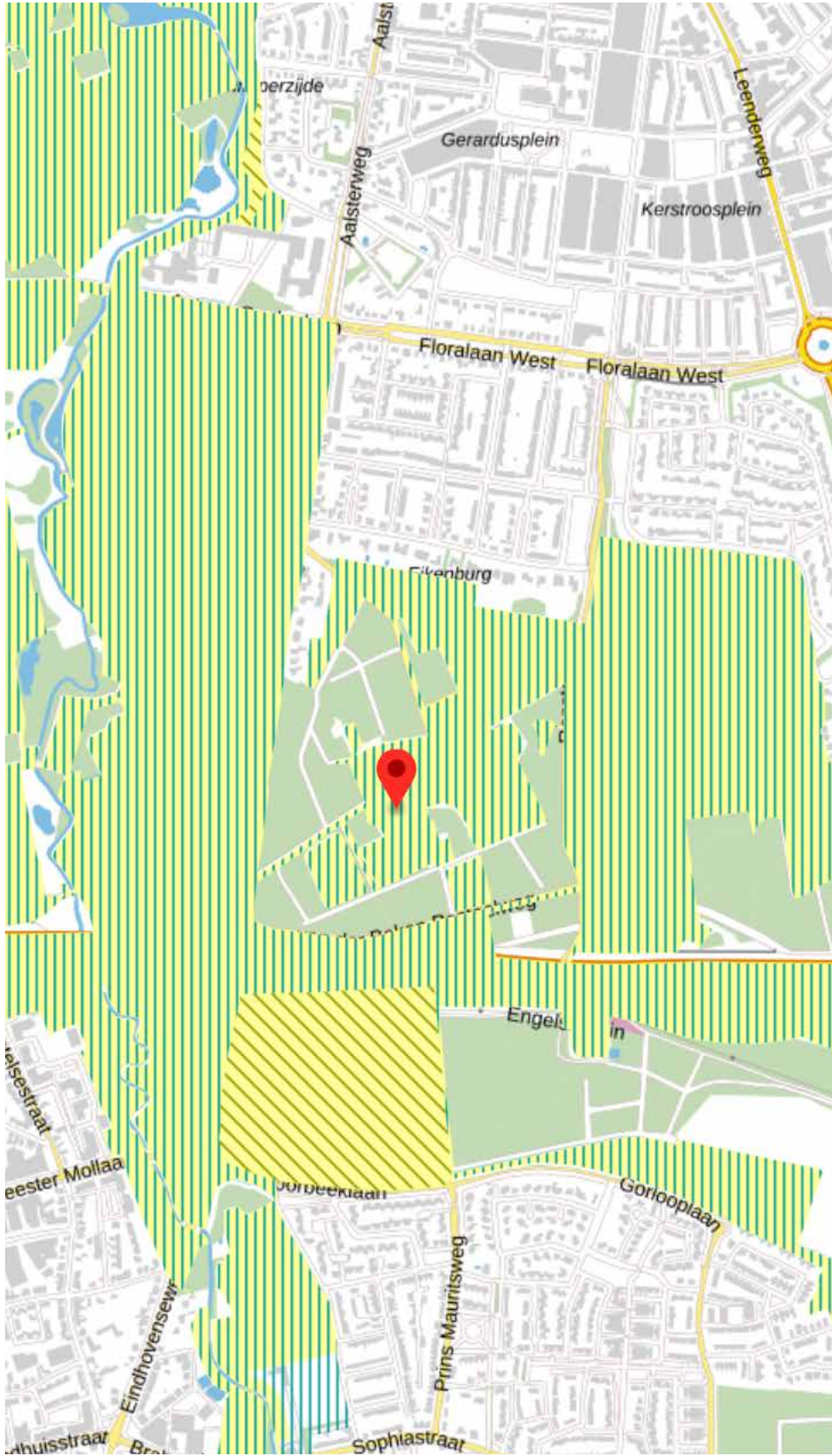
Interim omgevingsverordening



- Cultuurhistorisch waardevol gebied
- Verstedelijking afweegbaar

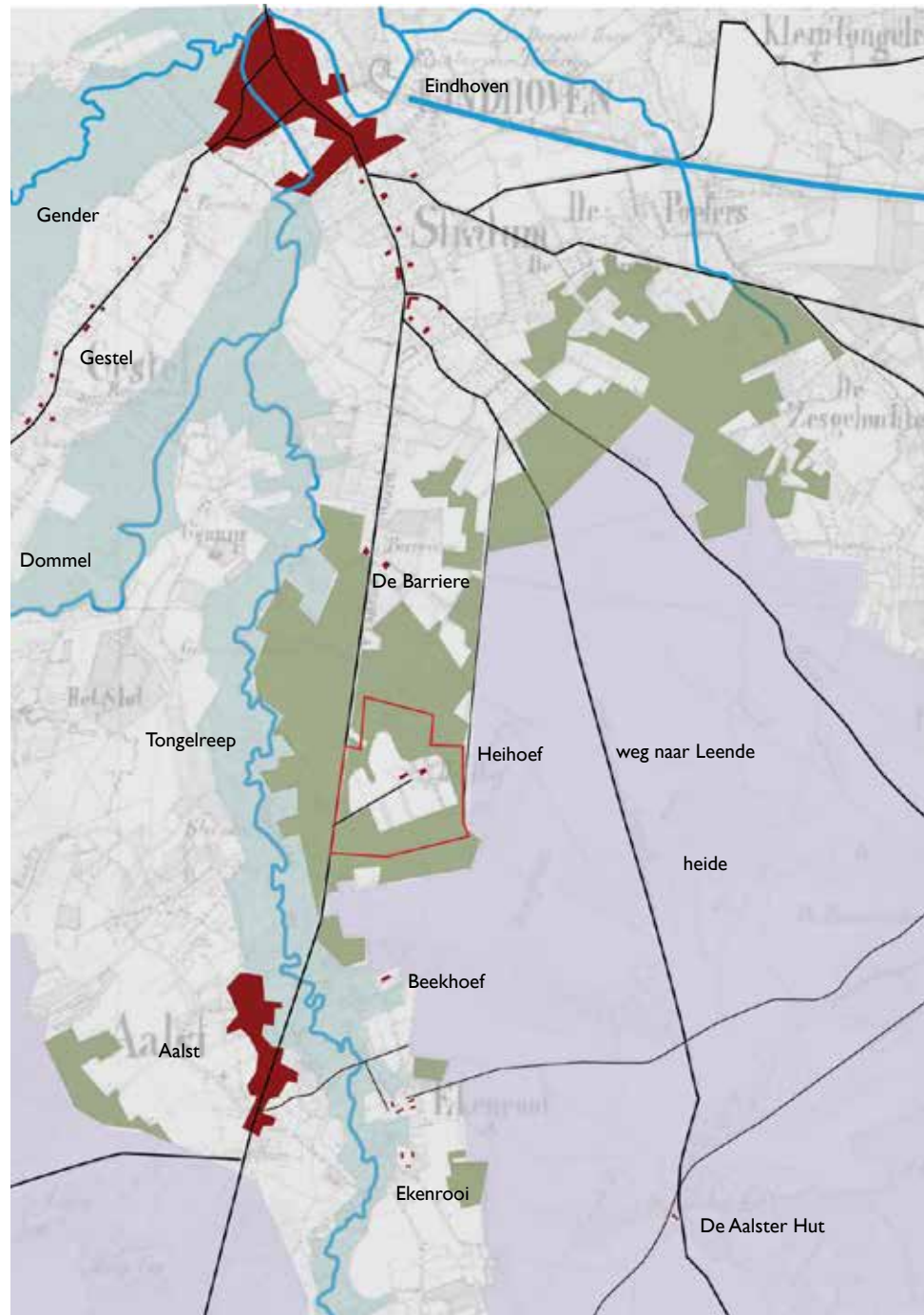


- NNB
- Binnen de **NNB** (Natuurnetwerk Brabant) zijn alleen ontwikkelingen toegestaan die gericht zijn op het behoud, herstel en ontwikkeling van natuur en landschap. Geen ruimte voor stedelijke ontwikkeling of kapitaalintensieve vormen van recreatie en landbouw.



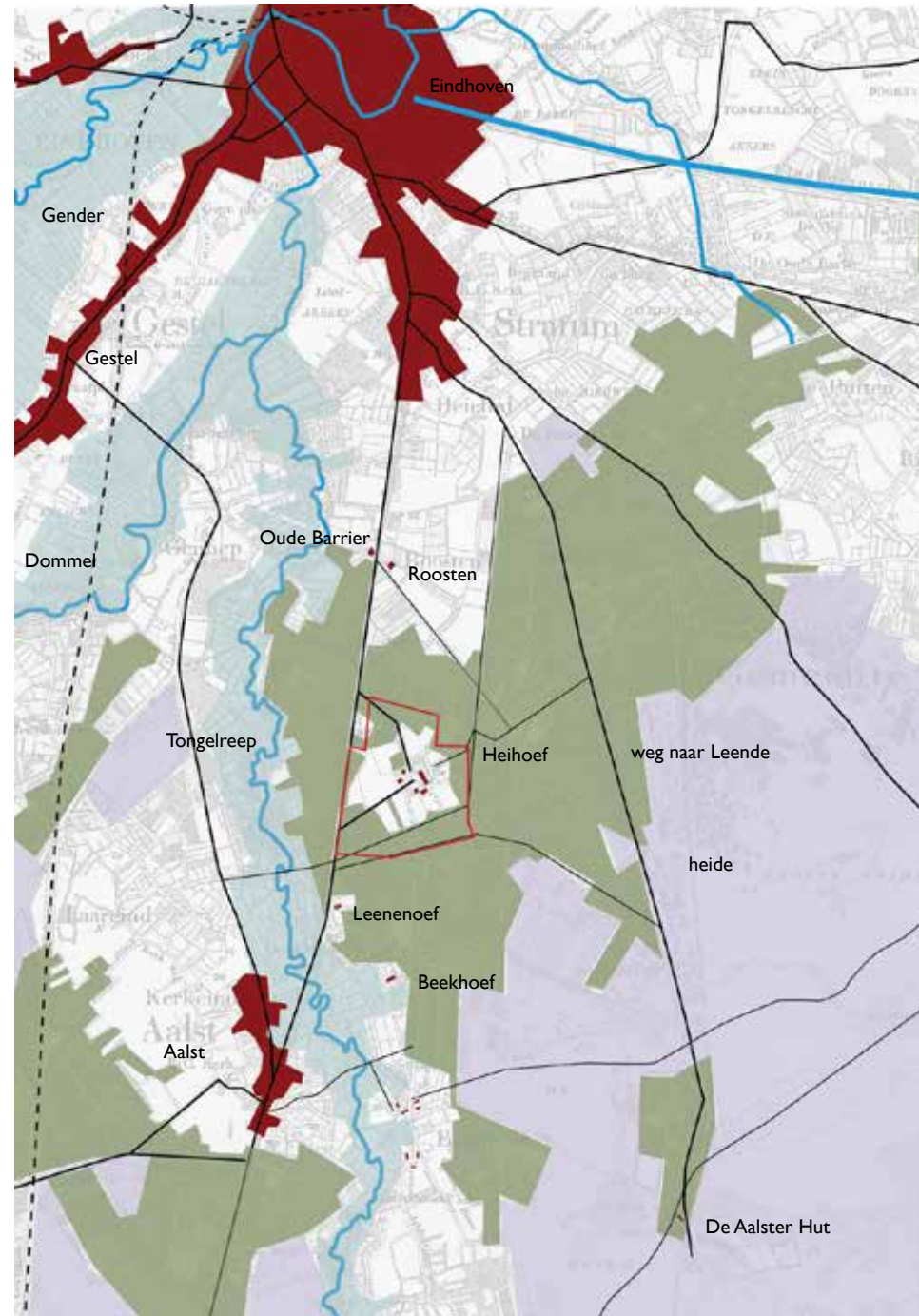
- Groenblauwe Mantel

Historische reeks



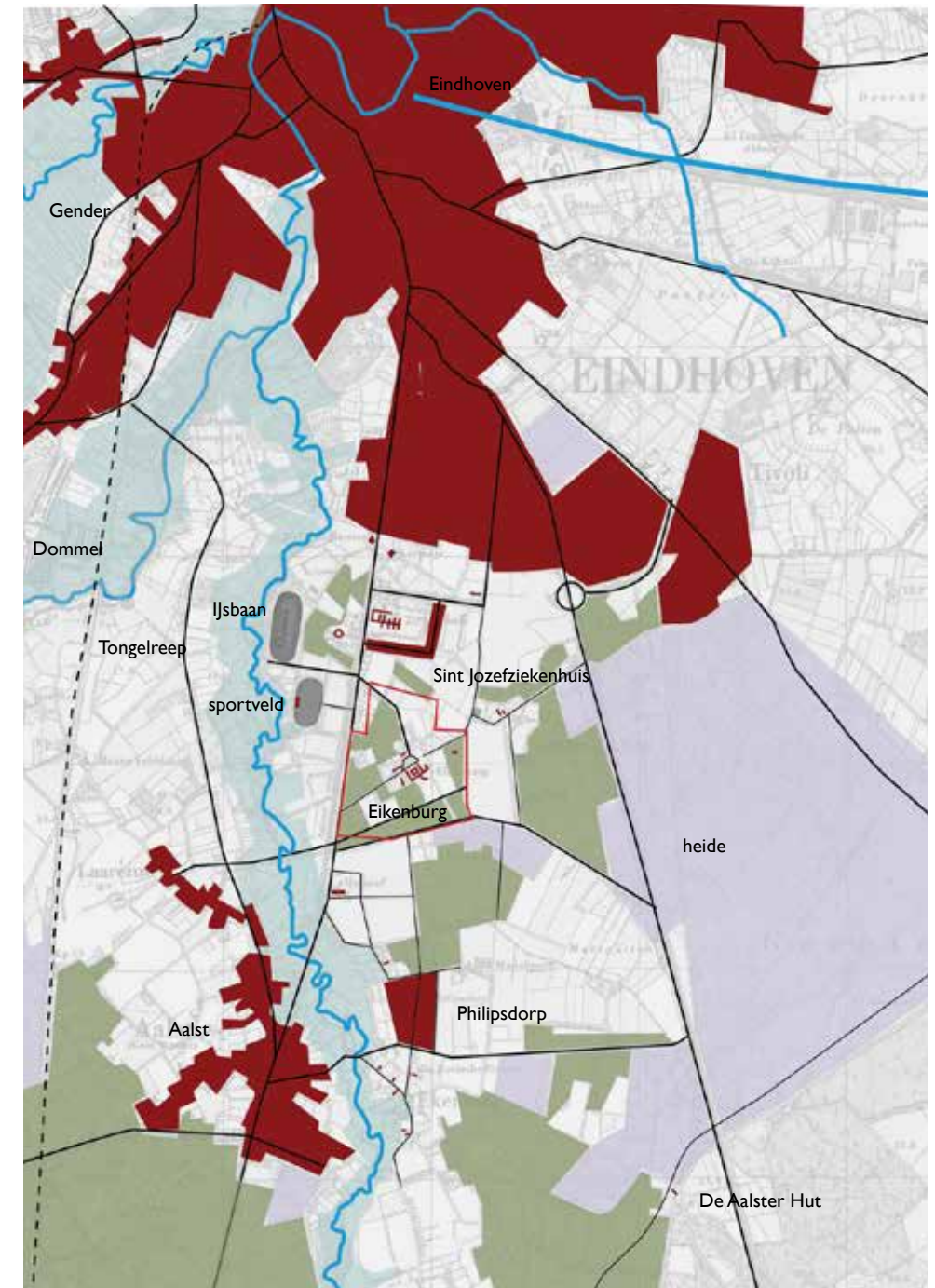
1850 Ontginning van de heide

Op de locatie van het huidige Eikenburg staat een ontginningsboerderij, de Heihoef. De boerderij staat op een logische plek, vlakbij de heide, die ontgonnen wordt en ingeplant wordt met naaldbossen voor de mijnen. De hoofdontsluiting ligt aan de Aalsterweg. De ontginningsassen staan dwars op de ontsluitingsweg. Aan de oostzijde van het gebied loopt de huidige Roostenlaan.



1912 Enclave in het groen

De heide wordt verder ontgonnen, er ontstaat steeds meer bos. De locatie van Eikenburg staat nog op de kaart als Heihoef, hoewel het in 1880 verkocht wordt aan de Franse Paters Redemptoristen. De bebouwing wordt uitgebreid. Als afsluiting van de oorspronkelijke ontsluitingsweg komt een groot landhuis te staan. Er komt een tweede ontsluiting aan de Aalsterweg. Aan de achterzijde van het gebied komt een verbinding met de weg naar Leende en de heide.



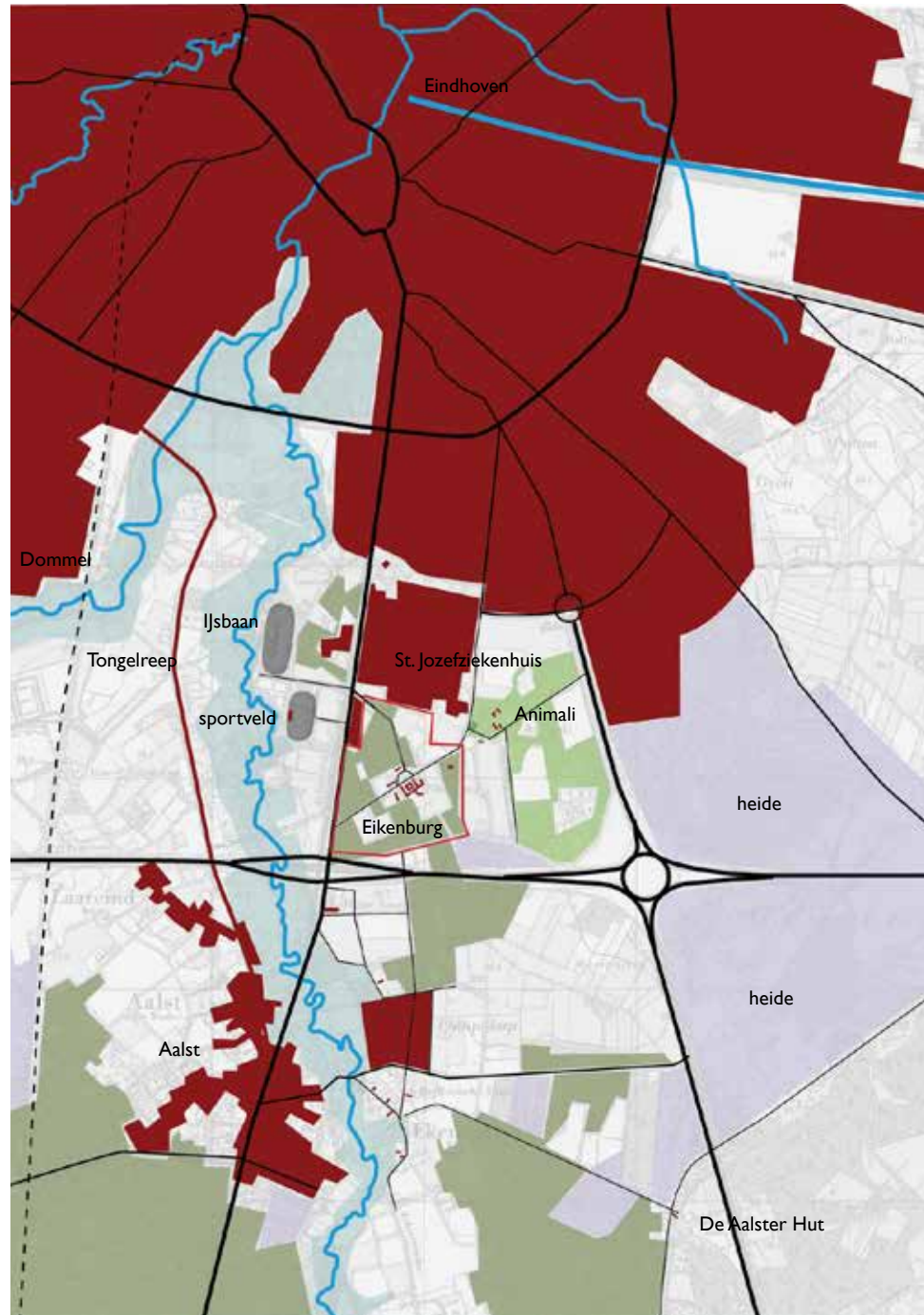
1953

In de wederopbouwperiode groeit Eindhoven hard. De bebouwing ruikt op richting het eens zo geïsoleerde Eikenburg. Direct ten noorden van Eikenburg komt het Sint Jozefziekenhuis, net buiten de stad. Aan de westzijde, aan de overzijde van de Aalsterweg, komen de eerste sportvoorzieningen, een ijsbaan en een sportveld.

Rondom Eikenburg worden veel bossen gekapt. De heide wordt verder ontgonnen ten behoeve van agrarische gronden of nieuwbouw. Eikenburg grenst daardoor niet meer direct aan de heide.

De bebouwing op Eikenburg wordt deels gesloopt en nieuw gebouwd. De noordelijke entree wordt het meest belangrijk, de bebouwing en het voorplein worden in de zichtas geplaatst.

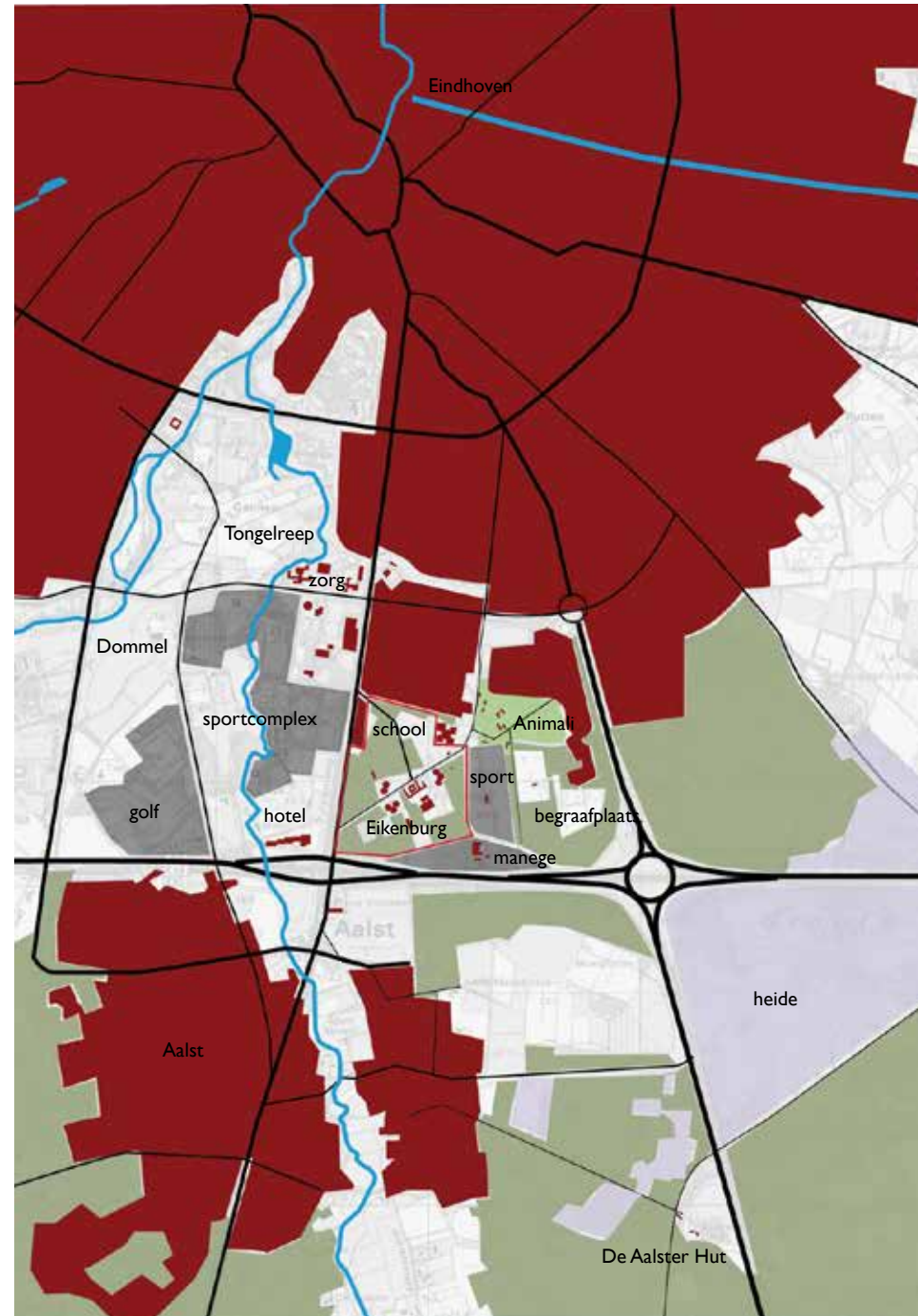
Historische reeks



1963

Eindhoven groeit verder. Rondom het Sint Jozefziekenhuis verrijst een woonwijk. De ontginningsboerderij ten oosten van Eikenburg maakt plaats voor dierenpark Animali.

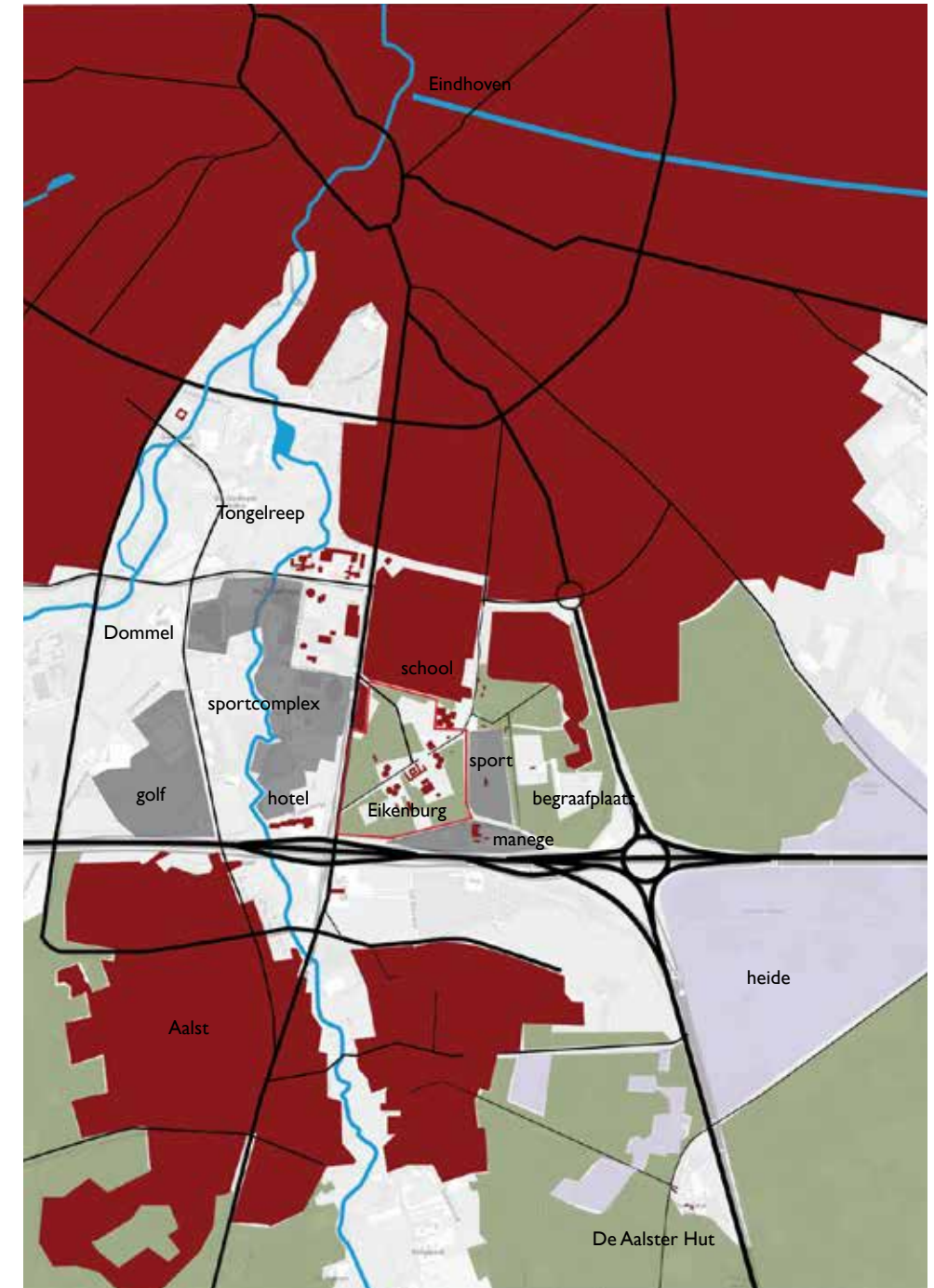
Rondom Eikenburg worden nog meer bossen gekapt en door de komst van de snelweg raakt Eikenburg afgesneden van de heide, die recreatief gebruikt wordt.



1991

Rondom Eikenburg ontstaan diverse functies: sport aan de west-, oost- en zuidzijde, een begraafplaats, een middelbare school, woningen en een hotel. De landschappelijke structuur raakt steeds meer versnipperd.

Op het terrein zelf worden nieuwe paviljoens en een zwembad gebouwd. De logica van bouwen aan de ontginningsas wordt verlaten, het zwembad en enkele verspreid staande gebouwen liggen los in het bos.



2012

De situatie verandert minimaal. Voor dierenpark Animali zijn vergevorderde plannen voor een woningen in het bos. De sportvelden breiden verder uit, hotel Van der Valk wordt gerenoveerd en uitgebreid en de snelweg krijgt een extra randweg.

De nieuwste bebouwing op Eikenburg zijn het Broederhuis en een kinderdagverblijf achter het zwembad.

Historische reeks



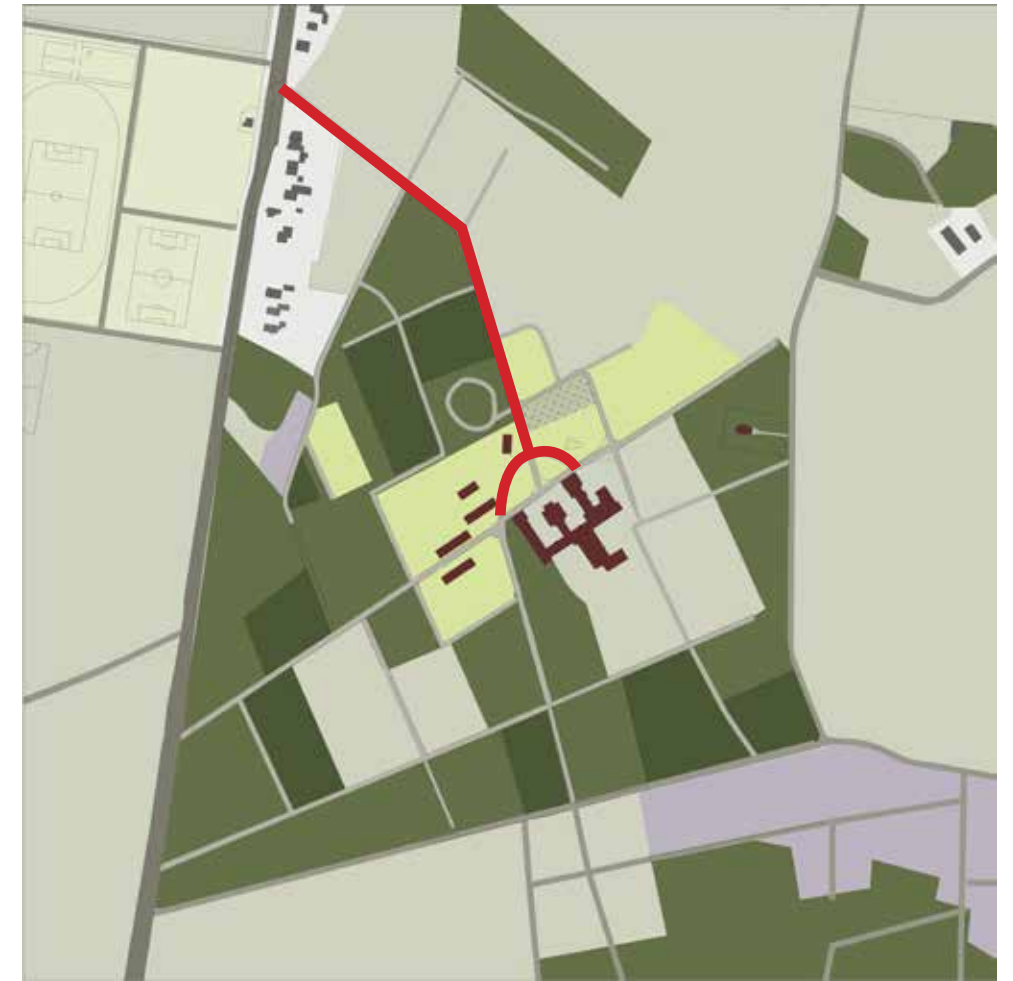
1850

HEIDEONTGINNINGSBOERDERIJ



1912

ONTGINNINGHOEVE 'HEIHOEF' - PRODUCTIEBOS



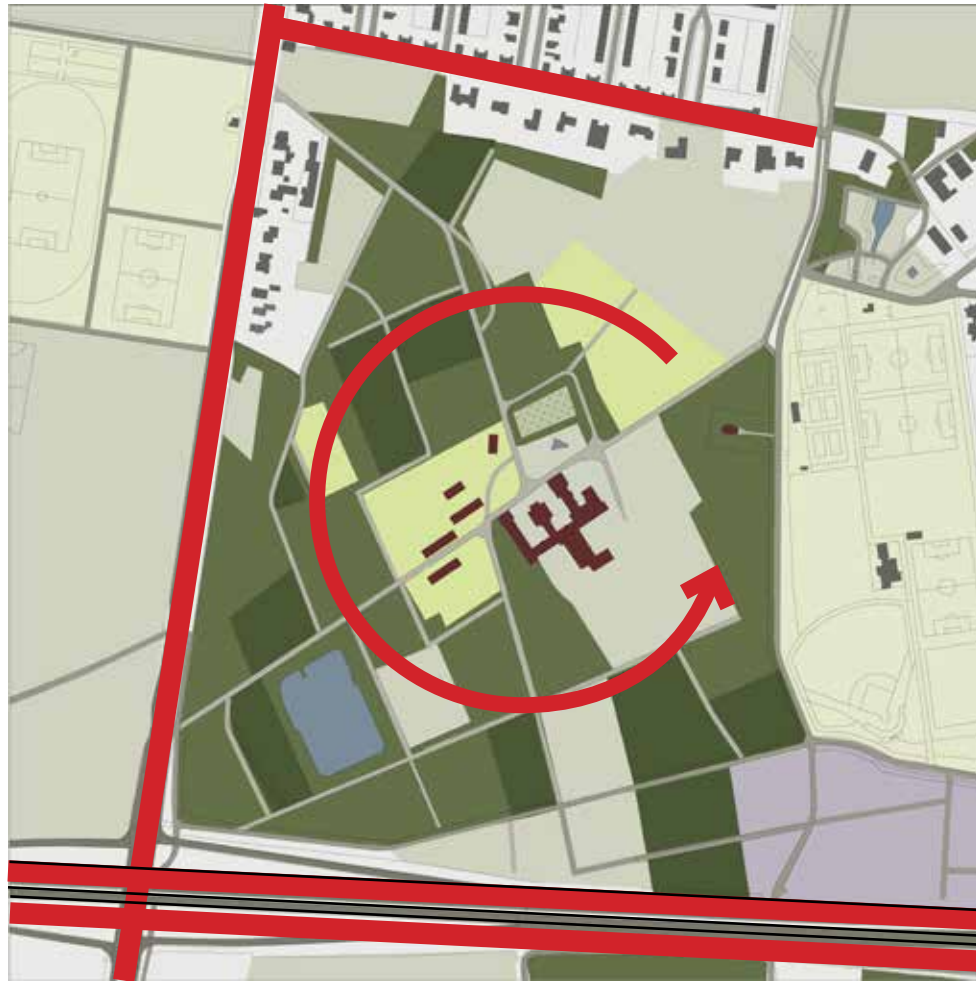
1953

BROEDERSVAN LIEFDE - MONUMENTALE ENTREE



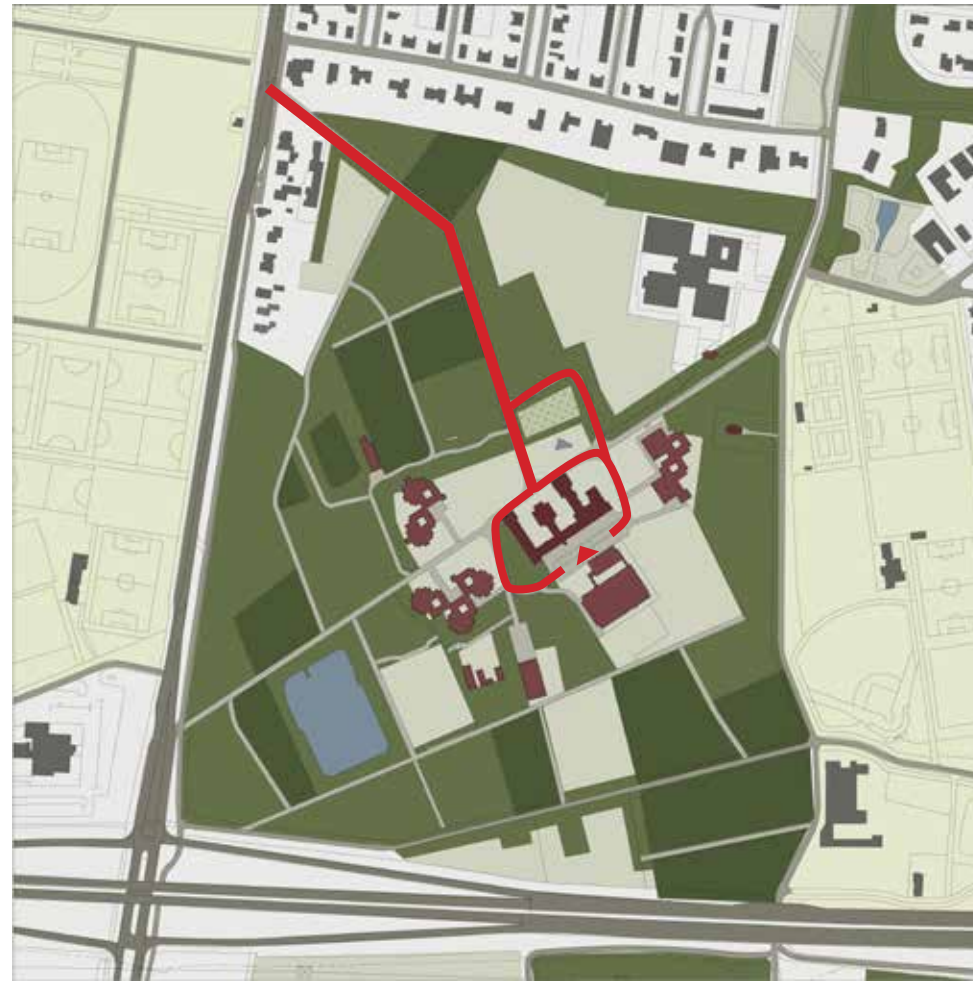
1932

Historische reeks



1963

INFRASTRUCTUUR - GEISOLEERDE ENCLAVE



1991

MONUMENTALE ONTSLUITING VERTROEBELT



> 2012

TOEKOMST: KERN - RAND - BOS

1960



1975



1975



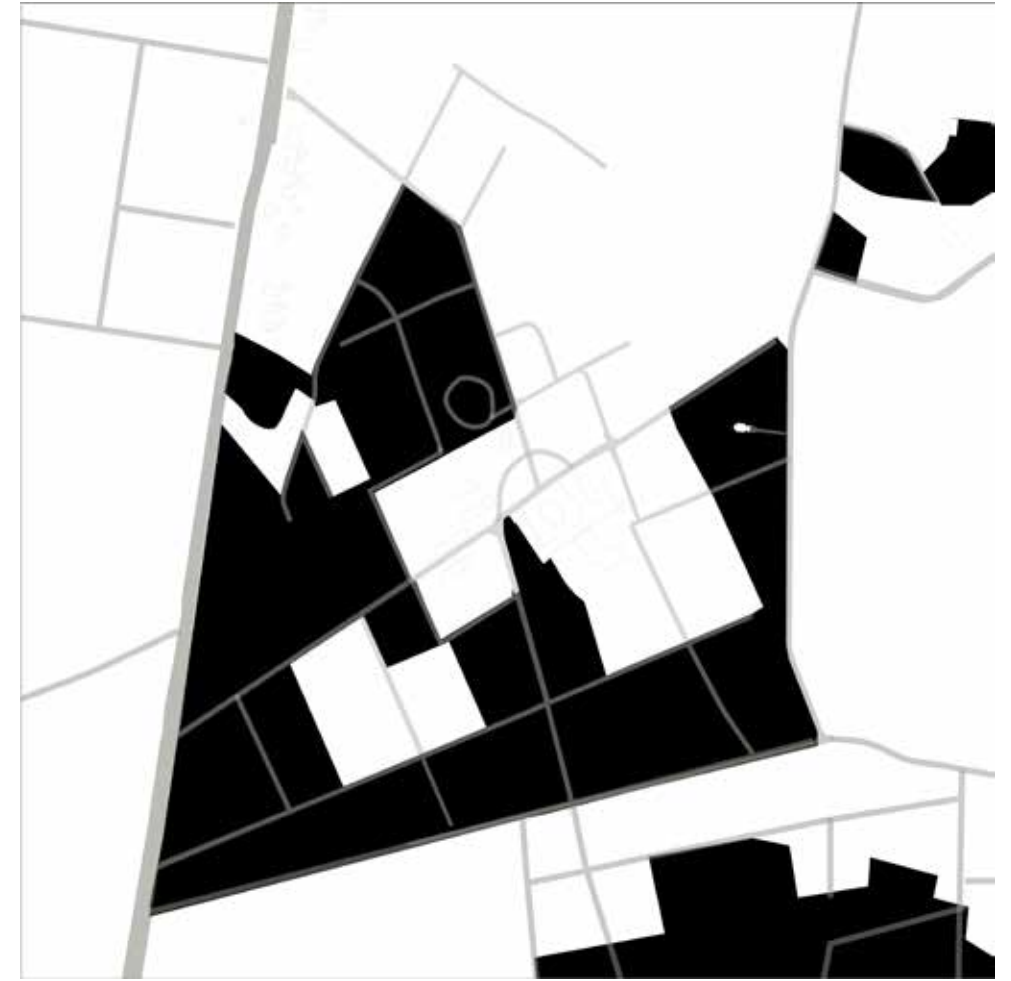
Verandering bos



1850



1912



1953

Verandering bos



1963



2012



2012 + 1963 + 1953 + 1912

Op deze kaart is wit wat altijd een open plek is geweest, is donkergrijs wat in 1912 bos was en is zwart wat er na 1912 aan bos is bijgekomen.

De locatie eikenburg wordt gekenmerkt door een continue verandering van het bos en de open plekken. Bos wordt aangeplant en vervolgens weer gekapt voor de houtopbrengst. De open plek rondom het hoofgebouw is de enige stabiele factor door de jaren heen. De rest van het bos is dynamisch. er zijn voortdurend wisselingen van open plekken en beboste vakken. De dynamiek hoort bij de plek en is inherent aan een productiebos en kan ook in de toekomst aanleiding zijn om in te spelen op veranderende behoeften en de eisen van een vitaal bos.

Huidige gebouwen en hun functies



1. Hoofdgebouw (1922-1925)
Het hoofdgebouw is recent gerenoveerd door Sint Trudo en herbestemd tot kloosterlofts. De binnentuin is heringericht voor de bewoners. Het omringende parkbos en de parkeerplaats hebben een opknappbeurt gehad. De kapel en de oostelijke vleugel zijn nog in gebruik door de Broeders. Het complex is een monument.



2. Broederhuis (2001)
20 appartementen, verzorgingshuis voor oude broeders, er leven hier nog 4 broeders, Momenteel wonen er ook religieuzen die niet behoren tot de eigen congregatie.



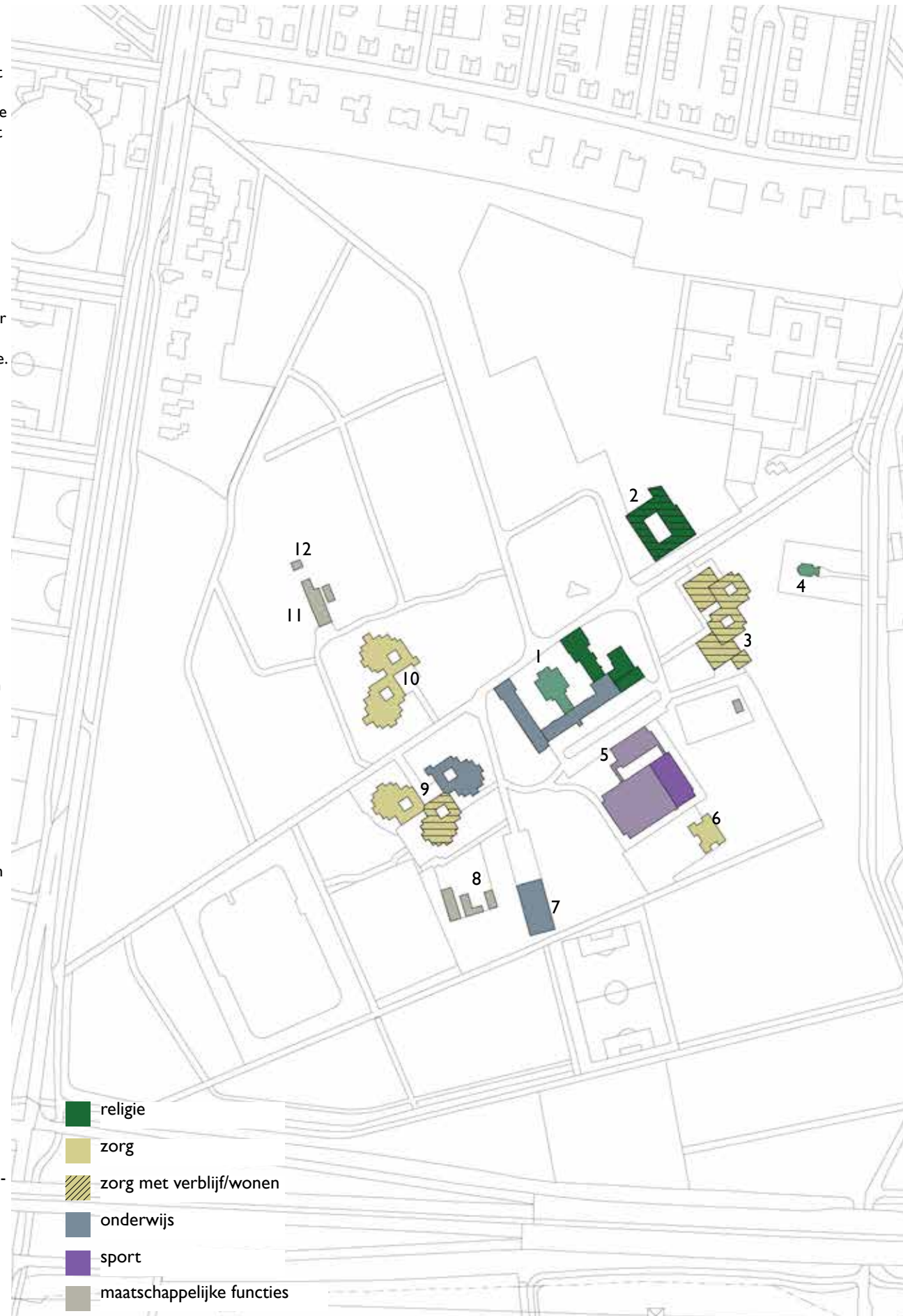
3. Heihoef en Oase (1961, 1972, 1985)
In de Heihoef worden vakanties georganiseerd door de "Vereniging De Zonnebloem". In het logeershuis in de Oase wordt door de Stichting Sint Annaklooster zorg verleend aan mensen die tijdelijk hulp nodig hebben. Stichting Caraes-Nederland is hier gevestigd, door de Broeders van Liefde opgericht v ter ondersteuning van hun projecten in ontwikkelingslanden.



4. Mausoleum (1935. Kropholler)
Indertijd heeft Henry Van Abbe de grond aan Roostenlaan 300 verkregen van de Broeders van Liefde. Hij heeft daarop toen dit mausoleum laten bouwen. Er zijn nu 9 personen bijgezet, het biedt ruimte aan totaal 18 personen.



5. Sporthal en zwembad en kleedlokalen (1968, 1971)
In de jaren 1968 resp. 1970 zijn de sporthal en het zwembad gebouwd, destijds, ten behoeve van het pensioonaat. Momenteel zijn beide gebouwen verhuurd aan de Stichting Trudo die beide gebouwen doorverhuurd ter exploitatie aan Zwem- en Sportcentrum Eikenburg B.V.



- religie
- zorg
- zorg met verblijf/wonen
- onderwijs
- sport
- maatschappelijke functies

6. Overbeek (2009) Tijdelijk gebouw, niet in bestemmingsplan opgenomen. Stichting Koninklijke Kentalis (voorheen Sint Marie). Deze stichting onderzoekt en behandelt kinderen en jongeren die problemen hebben met de communicatie, vanwege een ernstige spraak- of taalbeperking, een sterk verminderd gehoor of een vorm van autisme.



7. Naastbeek (2004)
Dit paviljoen is tijdelijk voor onderwijs in gebruik door het St.-Joriscollege.



8 Moerbeek
Bij Tuinbedrijf Moerbeek wordt via project Rentree een aantal jongeren dagbesteding aangeboden door Stichting St. Sint-Annaklooster, in het kader van resocialisatie



9. Bij- Schoon- en Voorbeek (1967, later gerenoveerd)
Bijbeek: In dit paviljoen is op de begane grond het inloophuis voor mensen met kanker en hun naasten "De Eik" gevestigd. Op verdieping stichting Sint-Annaklooster.
Schoonbeek: In dit paviljoen is "Hospice de Regenboog" (palliatieve terminale zorg) gevestigd
Voorbeek: in gebruik door het St. Joriscollege voor onderwijs aan leerlingen met een storing in het autistisch spectrum



10. Pannen- en leemerhoef (1969)
Pannenhoef: de stichting "Lunetzorg": dagbesteding voor licht verstandelijk gehandicapten. En de Welten groep B.V. voor o.a. hun project "De Oudste Zoon"
Leemerhoef: b.g Ir. Essaidi met een behandelcentrum voor neurologie, urologie, virussen en kanker. De bovenverdieping is in gebruik door Stichting St. Sint-Annaklooster



11. Technische dienst (1968)

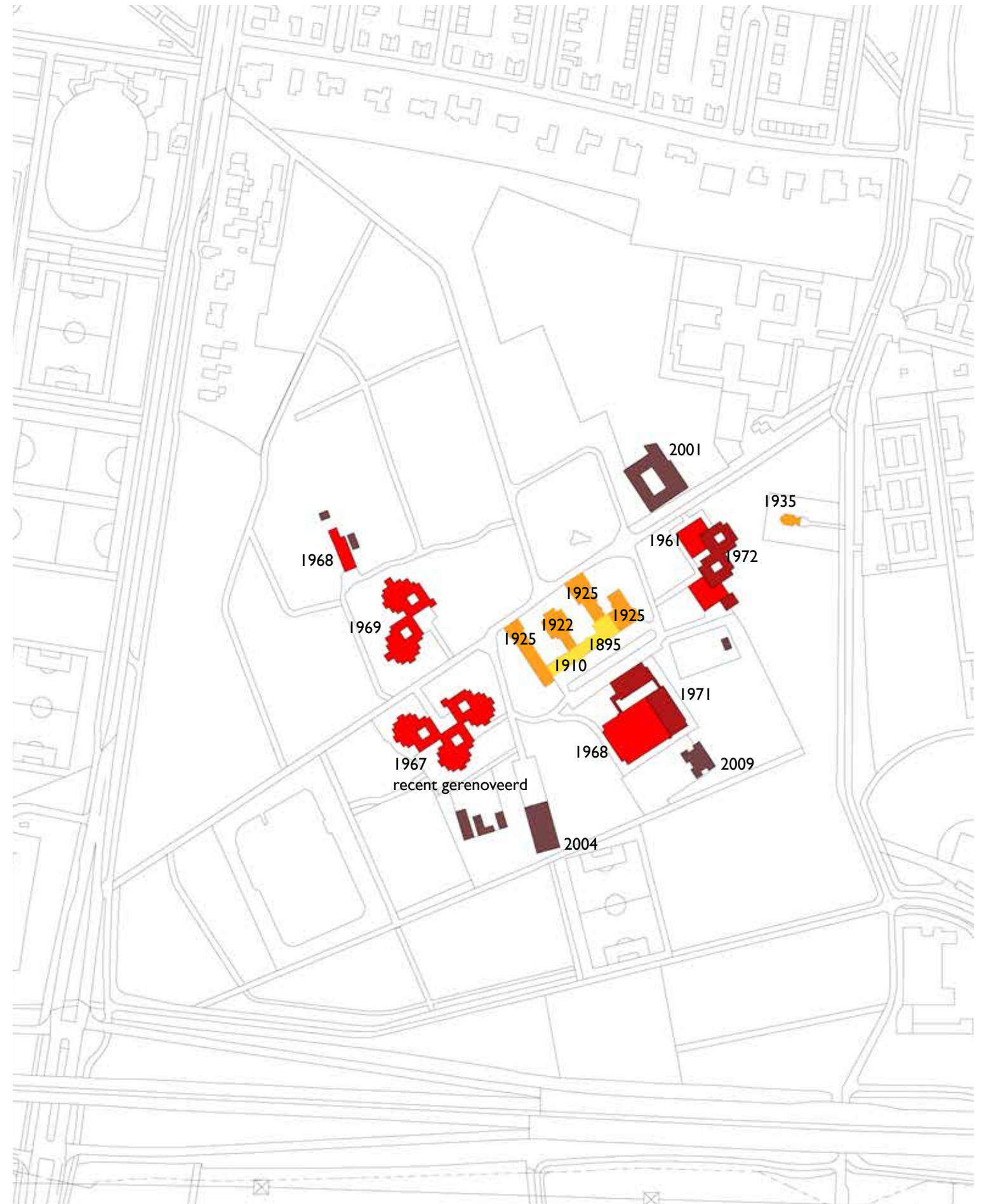


12. Achterbeek
Dit gebouwtje is op de begane grond in gebruik door het project Rentree (zie hiervoor)
De verdieping is in gebruik door een afdeling van de reclassering

Gebouwen - bouwjaar

De historische kern ligt centraal, nieuwe bebouwing ligt daar als satellieten omheen.
De nieuwste bebouwing is ten koste gegaan van bos en de relatie met het hoofdgebouw.

- rond 1900
- jaren '20/'30
- jaren '60
- jaren '70
- laatste 15 jaar



Bijzondere functies

Op de locatie zijn diverse bijzondere functies aanwezig (of gepland zoals de moestuin), die aantrekkelijk (kunnen) zijn voor recreatief medegebruik van de plek.



Kapelletje in bos



Vijver bij hoofdgebouw



Tuinbedrijf Moerbeek + Stadsakkers



Vijver, voormalig buitenzwembad



Begraafplaats



Mausoleum



Hertenparkje



Voormalig voetbalveld

Infrastructuur

De infrastructuur is onduidelijk, gebouwen en entrees zijn moeilijk te vinden, een heldere ontsluitings- en parkeerstructuur ontbreekt.

Door het bos lopen verschillende paden voor langzaam verkeer, in potentie is een rondgang aanwezig, waarvan aan de noordzijde een kleine schakel ontbreekt.



Verborgen parkeerplaatsen



Beukenbos als vreemde eend in de bijt



Onduidelijk gebied



Stadsakkers



Begraafplaats is los gebied zonder samenhang met context



Broederhuis en -tuin is los gebied zonder samenhang met context



Onduidelijke zij- en achterkanten



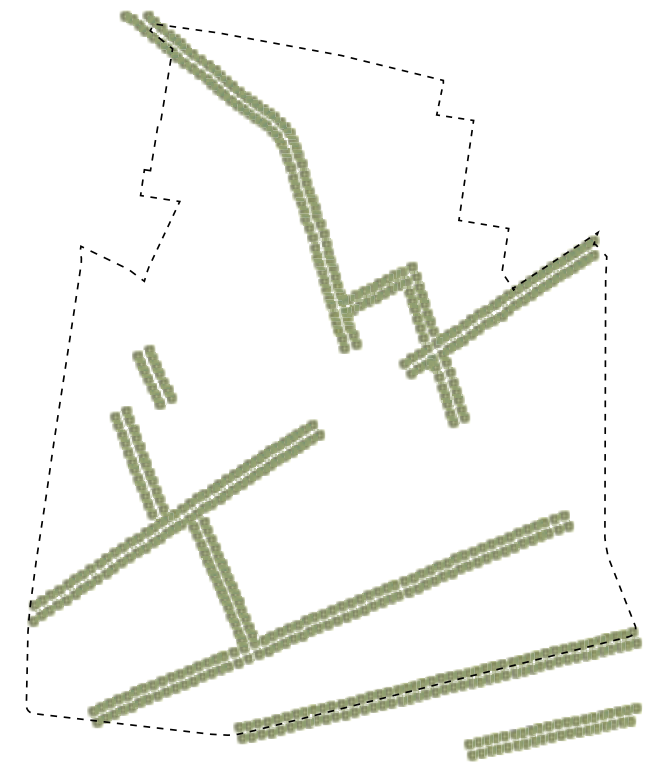
Kijkgroen is anders bij de verschillende gebouwen: veel losse tuintjes

Groenstructuur inventarisatie

Het bos bestaat uit een patchwork van bosvakken, gescheiden door stevige lanen. Kenmerkend is dat de bosvakken duidelijk van elkaar verschillen. De diversiteit aan aanwezige bosvakken is een aantrekkelijke kwaliteit. Anderzijds is de monocultuur, de eenzijdige leeftijdsopbouw en de dichtheid van sommige bosvakken een knelpunt voor zowel de vitaliteit als de beleevingswaarde. De lanen volgen de oorspronkelijke verkaveling en geven structuur aan het gebied. Er wordt geadviseerd om de lanen van Amerikaanse eiken langzaam om te vormen naar lanen van inheems eiken. Voor een uitgebreide inventarisatie en toekomstadvies van de bosvakken en de lanen verwijzen wij naar de bijlage.



lanen



bosvakken
patchwork



Bosvakken patchwork van soorten

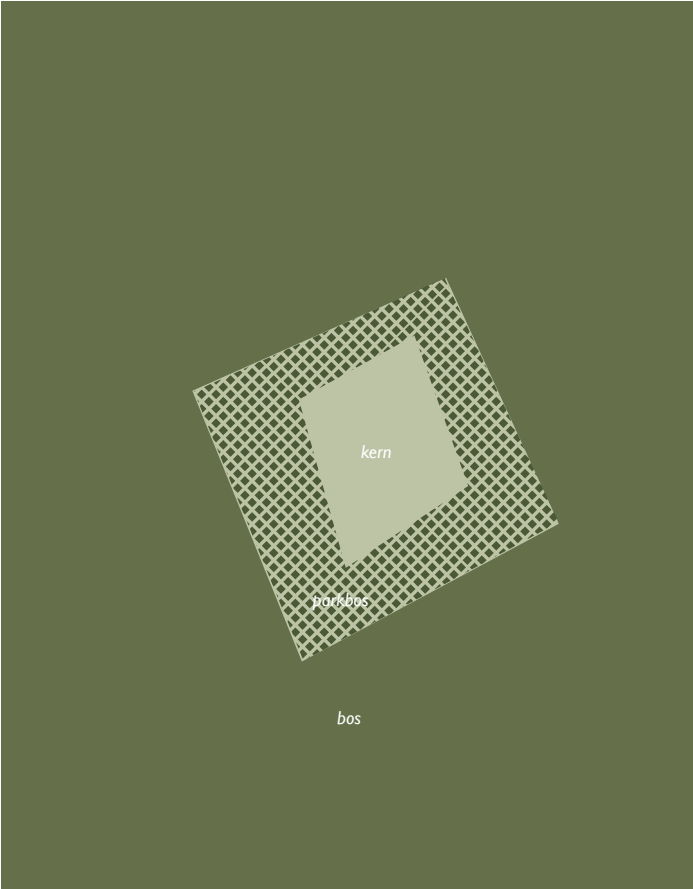


Bosvakken patchwork van soorten

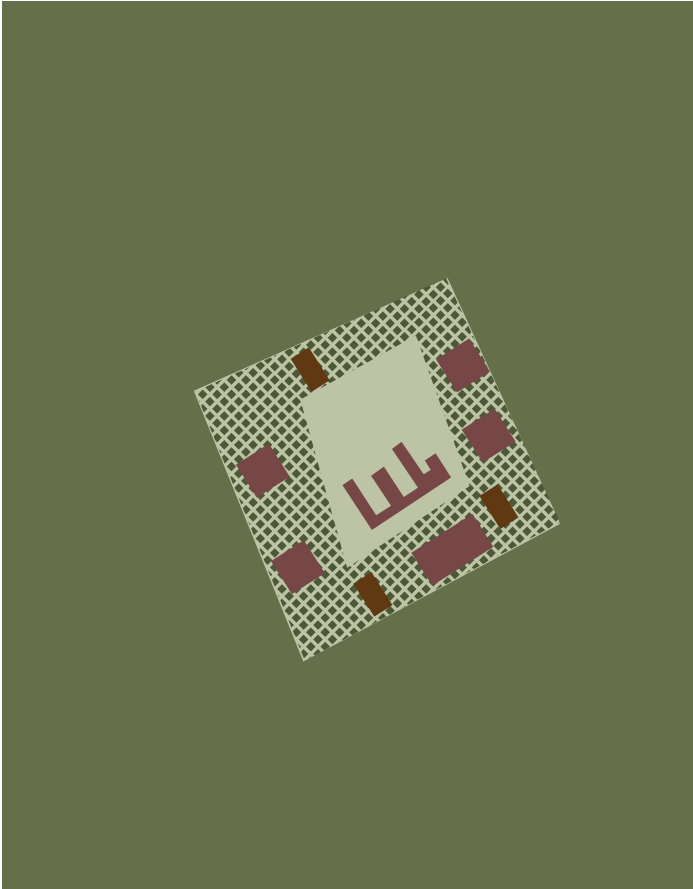


Concept gebied

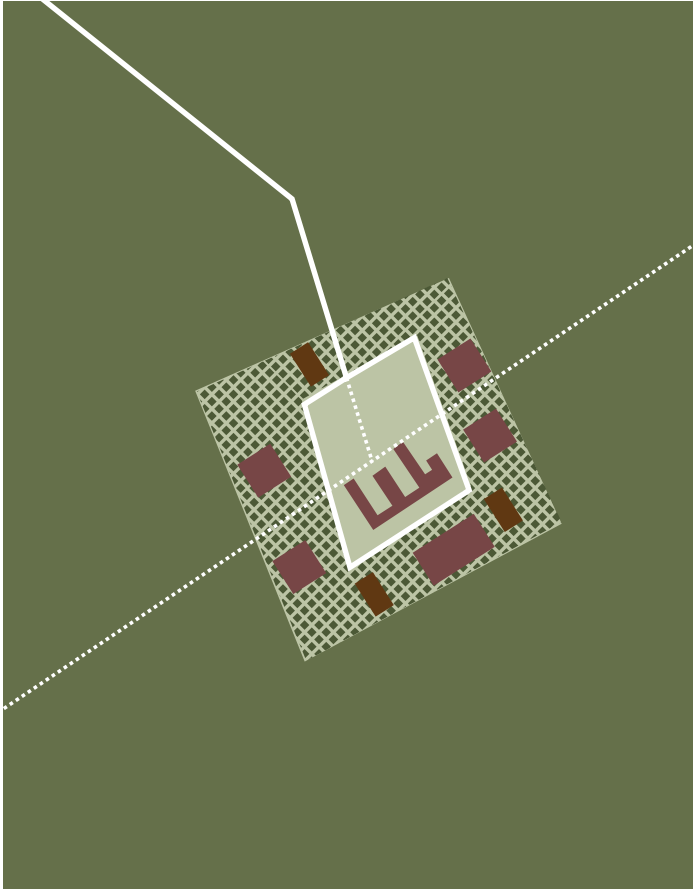
- De analyse van de locatie leidt tot het volgende concept.
- 1. We beschouwen de locatie als een gebied met drie schillen: de open plek in het midden, omzoomd door een parkbos en daaromheen het bos. Van het hart naar de randen verloopt de sfeer van cultureel naar natuurlijk.
 - 2. Het hoofdgebouw ligt in de centrale open plek. De bestaande en mogelijk nieuwe paviljoens liggen als satellieten daaromheen. De structuur van het (park)bos wordt in deze zone versterkt, zodat de paviljoens ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en opgaan in de groene parkrand.
 - 3. De aanwezige ontsluiting is eenvoudig te transformeren tot een ring, die op de grens ligt van de kern en de parkbosrand. Alle paviljoens zijn hiermee op eenduidige wijze te bereiken. Het hoofdgebouw komt meer vrij te liggen in de open plek en krijgt daardoor haar monumentale status terug.
 - 4. De deels aanwezige route door het bos wordt aangevuld tot een rondgaande, dolende route. Aan deze route krijgen kan bestaand en nieuw kleinschalig programma worden toegevoegd, zoals folies in de Engelse landschapsstijl.



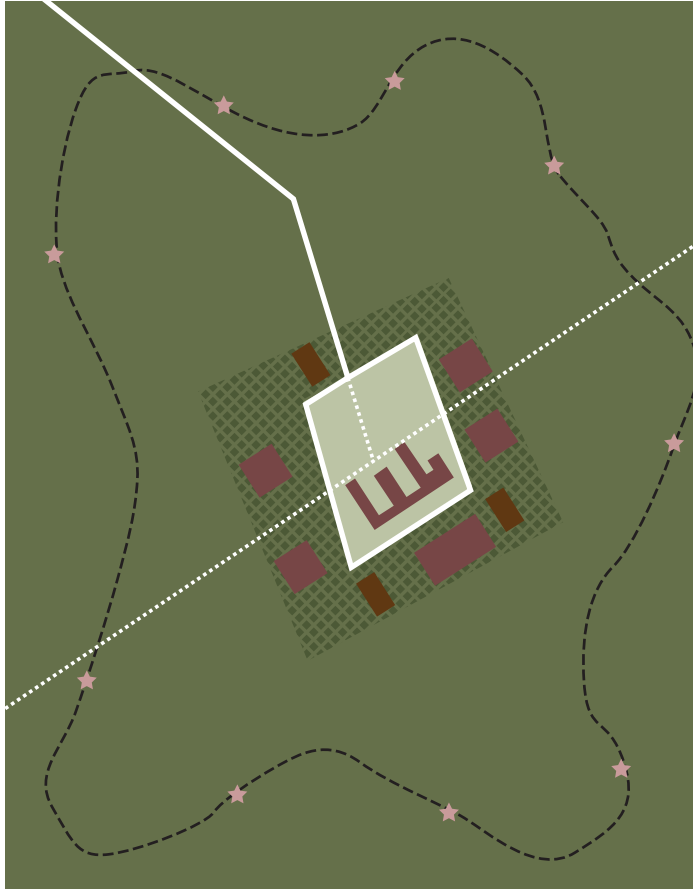
Schilsgewijze opbouw



Kernbebouwing vs randbebouwing in parkbos



Ontsluiting: heldere ringstructuur



Dolende route met kleinschalig programma

Concept bosvakken

Sommige bosvakken bestaan uit één boomsoort, met een eenzijdige leeftijdsopbouw. De bomen staan dicht op elkaar, waardoor de belevingswaarde gering is en er geen natuurlijke verjonging plaatsvindt. Wij pleiten voor een geleidelijke omvorming van de vakken, naar een aantrekkelijk en vitaal bosvak.
Voor de omvorming zijn twee scenario's denkbaar: omvorming naar gemengd bos of omvorming naar een bos, waarbij de oorspronkelijke soort de overhand blijft houden. Wij pleiten voor de laatste variant, waarbij het patchwork van verschillende bosvakken in stand blijft. Dit doet het meest recht aan de cultuurhistorische kwaliteiten.

OMVORMINGSSTRATEGIE

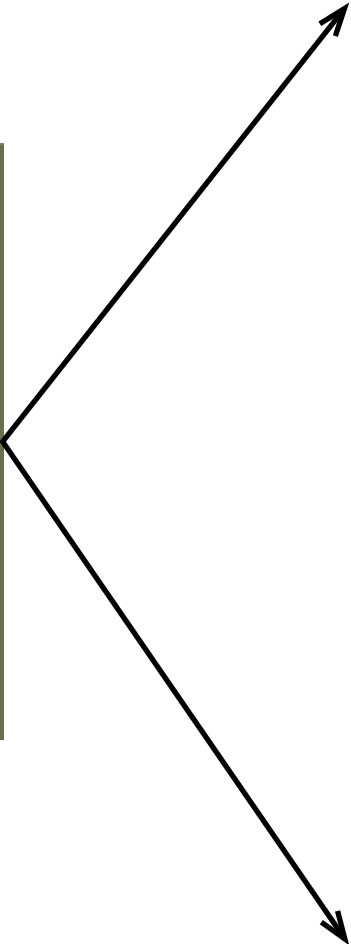


Bestaand naaldbos:

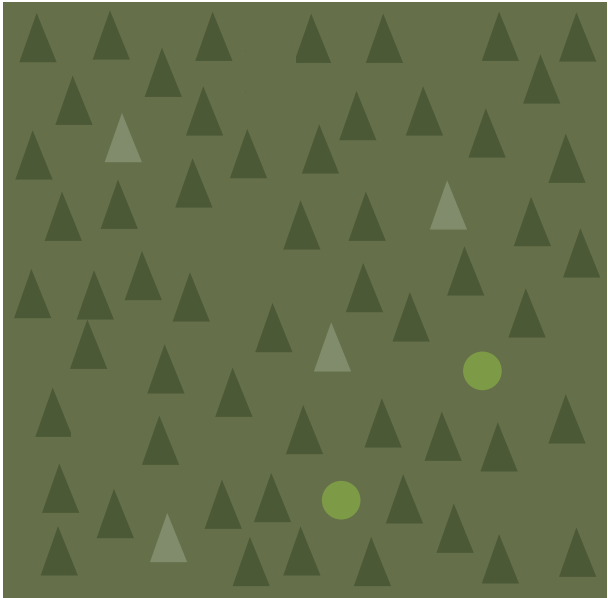
- monocultuur
- eenzijdige leeftijdsopbouw
- dicht, donker, weinig belevingswaarde



Selectief dunnen

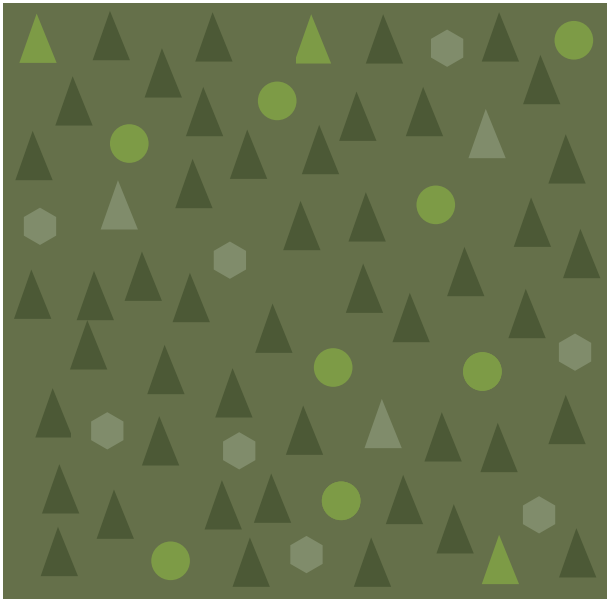


BEELD PER VAK



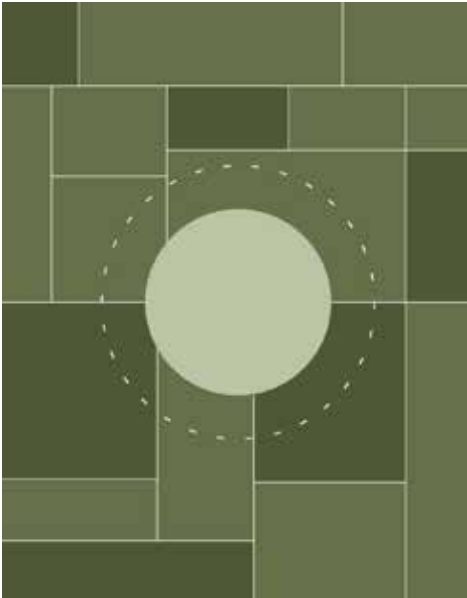
Gemengd bos, waarbij oorspronkelijk soort de overhand heeft (90% - 10%).
Elk vak behoudt zijn eigen 'kleur' > patchwork.

Doet het meest recht aan cultuurhistorie.

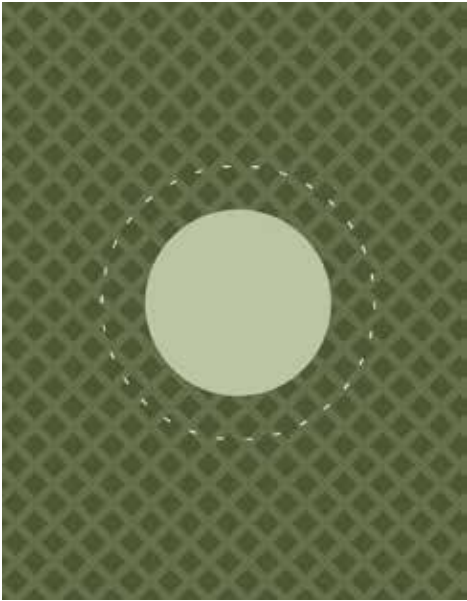


Gemengd bos, met evenwichtige menging in vak.
Elk vak krijgt dezelfde menging (50% - 50%).

BEELD OP TERREIN



Bos: patchwork



Bos: gemengd bos





Op 19 februari 2019 heeft overleg plaatsgevonden met de Provincie. Op basis daarvan zijn de volgende wijzigingen in het Masterplan doorgevoerd (zie geactualiseerde afbeelding links)

1. De woningen ten noorden van de Ring die in de NNB gesitueerd waren, zijn buiten de NNB geplaatst. De aantasting van de NNB is teruggebracht tot delen van de Ringweg á 370m².

2. Het wegvallen van het bouwprogramma ten noorden van de Ring is aan de zuidzijde gecompenseerd, zoals gesuggereerd door de Provincie. Daar is wel sprake van Groen Blauwe Mantel. Het benodigde bouwvlak bedraagt 1.055m² (footprint woningen incl. terrassen en stallen kloosterboerderij) en 210m² verharding (entrees woningen). De paden in de kloosterboerderij zijn halfverhard. Ter compensatie daarvan verdwijnt er in die sector 1.545m² bebouwing (kantoren, zwembad, Kentalis) en 1.730m² verharding (asfalt parkeerplaats + speelplaats Kentalis) en wordt er nieuwe aanplant van bomen en groen ten behoeve van de dierenweiden aangebracht.

3. De 6 woningen (totaal 360m²) in de kloostertuin zijn verplaatst, zodat ze binnen het bouwvlak van het bestemmingsplan vallen. Rondom de woningen en de bestaande kas worden moestuinen aangelegd, aansluitend op de reeds aanwezige moestuin van de Stadsakkers. Voor de aanleg van de kloostertuin wordt schoolgebouw Naastbeek gesloopt (727m²) evenals het bijgebouw naast de kas van 125m². Het bijgebouw wordt vervangen door een keet voor personeel á 18m². Het schoolplein en verharding rondom de school verdwijnen eveneens. De huidige entreeweg richting dit veld blijft gehandhaafd en wordt hergebruikt als toegang voor de kloostertuin. Overige paden in de kloostertuin zijn onverhard of halfverhard. Per saldo verdwijnt 920m² verharding.

Als alternatief kunnen de 6 woningen in de bestaande school geprojecteerd worden evenals een ruimte worden voor personeel van de Stadsakkers en mogelijk een verkooppunt van de moestuin. De hoeveelheid bebouwing neemt dan enkel af door sloop van de keet. De hoeveelheid verharding neemt af door de verwijdering van het schoolplein.

Fase I (deels uitgevoerd)

Voornoemd concept kan leiden tot de volgende mogelijke fasering. N.B.: de fasering en de invulling zijn indicatief!

- Verwijderen en/of verplaatsen bebouwing en verharding
- Herbestemming hoofdgebouw tot kloosterlofts, opwaarderen directe omgeving
- Stadsakkers
- Follies aan dolende route, bijvoorbeeld bijzonder zitelement, kijkvenster op de natuur e.d.



Fase 2 (deels uitgevoerd)

- Pannenhoef/Lemenhoef, (architect FAAM) bouwen, omringend bos aanvullen
- Tijdelijke ontsluiting nog via bestaande wegen en parkeerplaatsen, in afwachting van completeren Ring



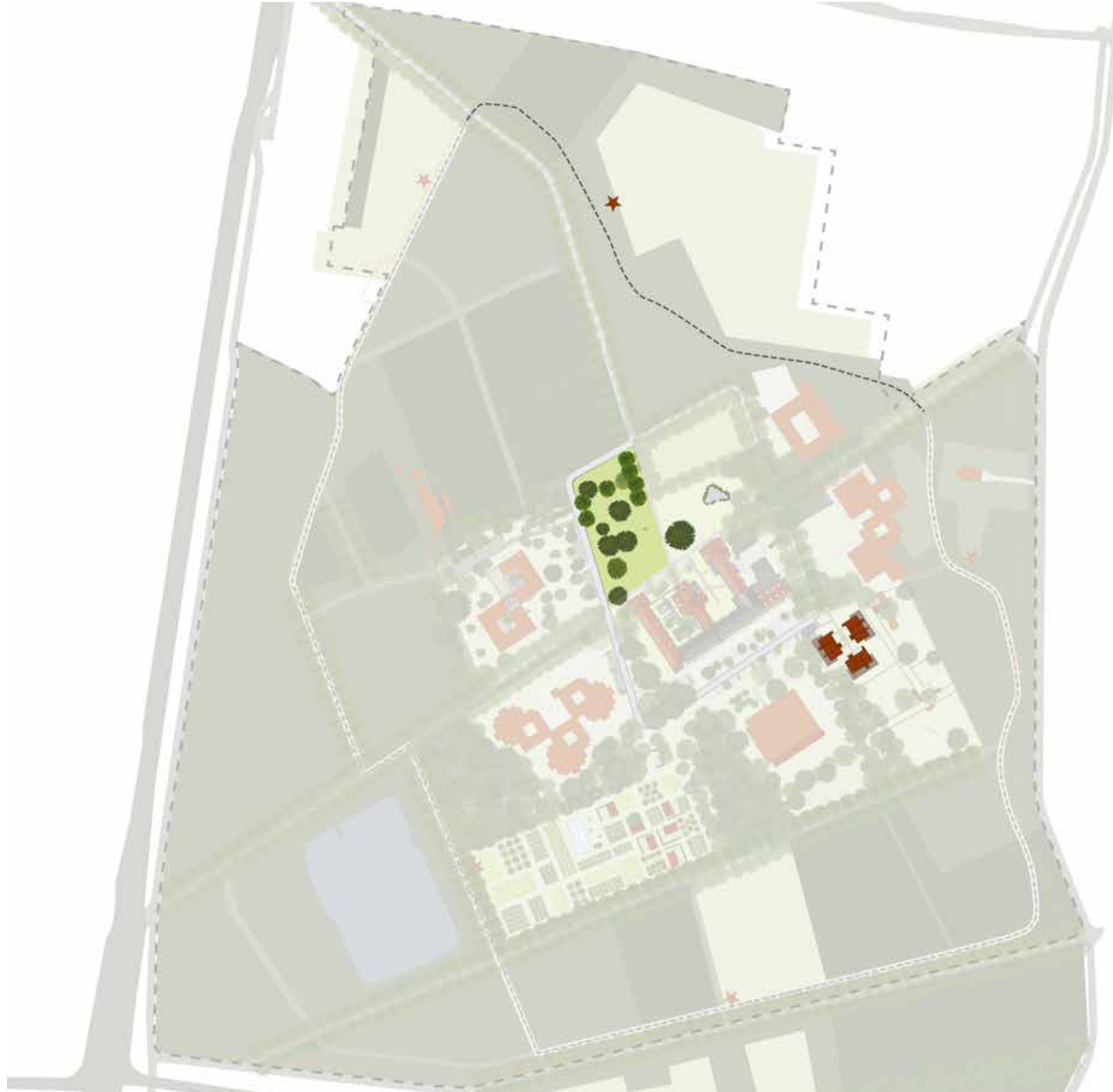
Fase 3

- Afmaken Ring, verleggen ontsluiting en aanleg bezoekersparkeren Pannenhoef Leemerhoef
- Herontwikkelen sporthal, sloop zwembad en bijbehorende kantoren
- Aanleg kloosterboerderij met dierentherapie
- 8 woningen bouwen in kloostertuin, omringend bos aanvullen



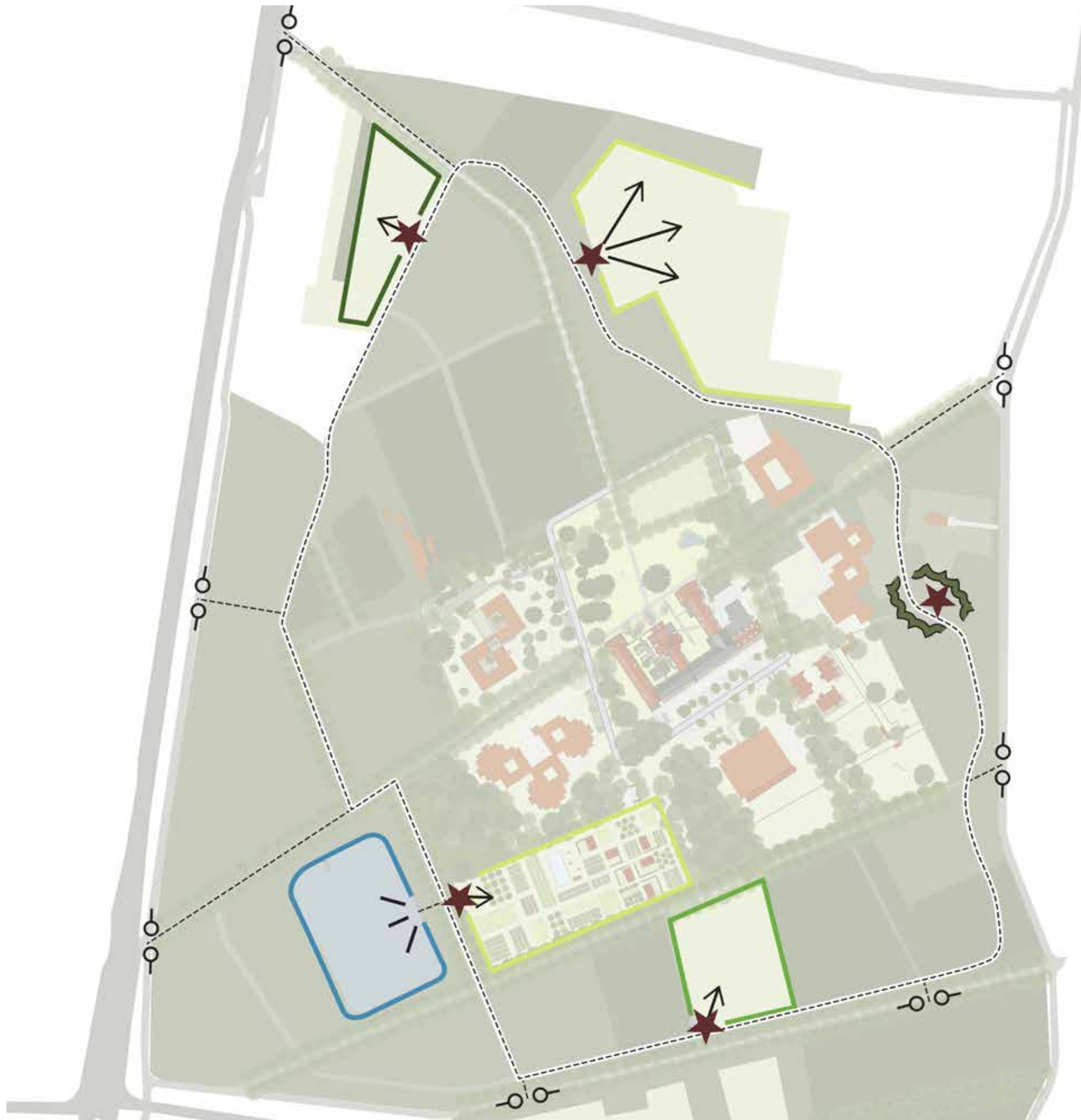
Fase 4

- Gebied binnen de ring (tuin) opwaarderen
- Negen woningen bouwen ter plaatse van huidig hertenkamp
- Ontharden en vergroenen huidige parkeerplaats achter zwembad,
- Dolende route afmaken
- Follie aan dolende route maken





Dolende route langs bijzondere plekken met kleinschalige follies



Mogelijke thema's van de route

Sport en recreatie

Kunst en cultuur

Zorg en onderwijs

Bezinning en ontspanning

Natuur, streek en landschap

Sport en recreatie



Kunst en cultuur



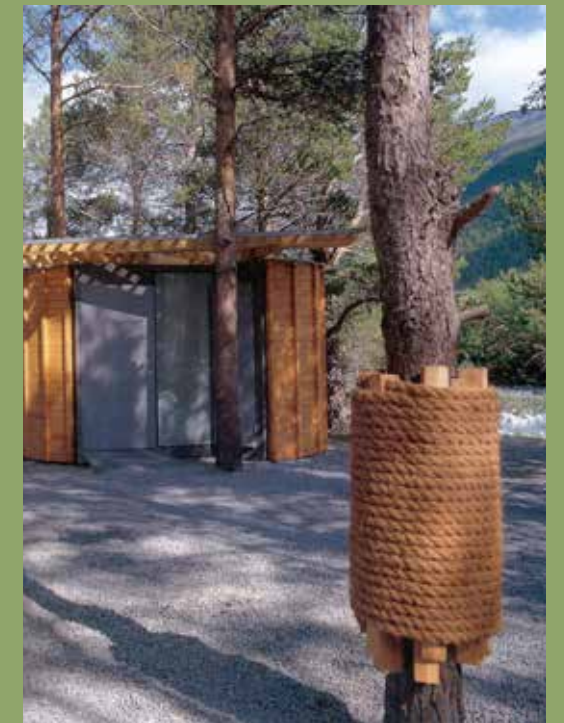
Zorg en onderwijs



Bezinning en ontspanning



Natuur, streek en landschap

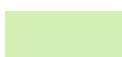


BIJLAGEN

INTERIM OMGEVINGSVERORDENING PROVINCIE NOORD-BRABANT

kleinschalige herbegrenzing NNB



-  bestaand NNB (loopt door buiten plangrens)
-  groenblauwe mantel
-  bestemmingsplan 2009
-  aantasting NNB 370 m2
-  extra impuls groen en natuur
-  overige ontharding en vergroening
P west van Pannenhoef-Lemenhoef

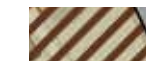


parkeerplaats achter zwembad + Kentalis (sloop)



BESTEMMINGSPLAN EIKENBURG GEMEENTE EINDHOVEN

voorstel mutaties bestemmingsplan



toevoegen aan bestemmingsplan Eikenburg
(verwijderen uit bestemmingsplan Buitengebied)

1. rijbaan

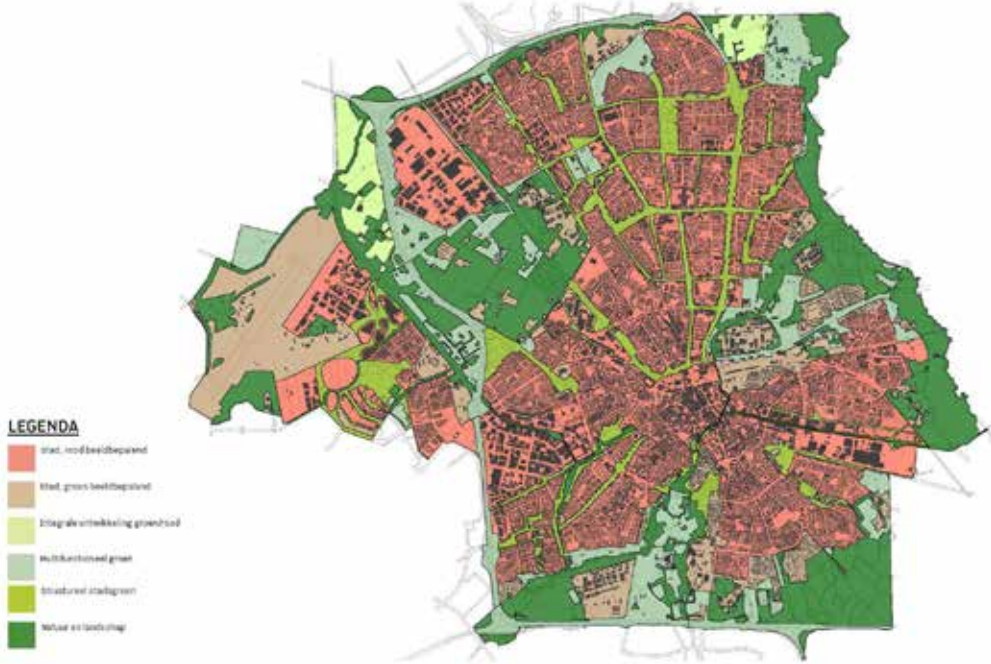
2a. woningen 9 stuks

2b. dierenweide

3. moestuin



- natuur en landschap
- stad groen beeldbepalend
- multifunctioneel groen



Het Groenbeleidsplan is een beleidsuitgangspunt dat voor beoordelingen die in het kader van het maken of wijzigen van bestemmingsplannen of structuurplannen gehanteerd wordt. Er zijn 3 deelgebieden die in de strategie 'natuur en landschap' vallen. Wij stellen per deelgebied voor:

- 1. Nieuwbouw 9 woningen:** Toevoegen nieuw bouwvlak. Compenseren strijdigheid met Groenbeleidsplan door een vlak achter de sporthal te bestemmen voor Natuur en Landschap.
- 2. Moestuin Stadsakkers:** Opnemen in de definitie van Natuur en Landschap en landschappelijk inpassen (niet strijdig met het beleidsplan mits landschappelijk ingepast). Toevoegen hagen en bomen rondom en tussen de moestuin.
- 3. Dierenweide en verblijven:** Opnemen in de bestemming Natuur en Landschap en landschappelijk inpassen (niet strijdig met het beleidsplan mits landschappelijk ingepast). De vervangende dierenweide krijgt meer landschappelijke kwaliteit door toevoeging van lanen en solitaire bomen en boomgroepen. De landschappelijke kwaliteit zal daardoor verbeteren.

BESTAANDE BEBOUWING

te verwijderen en te handhaven bebouwing



■	11.390 m2	bestaande te handhaven bebouwing
■	4.080 m2	bestaande te verwijderen bebouwing
	15.470 m2	totaal bestaande bebouwing

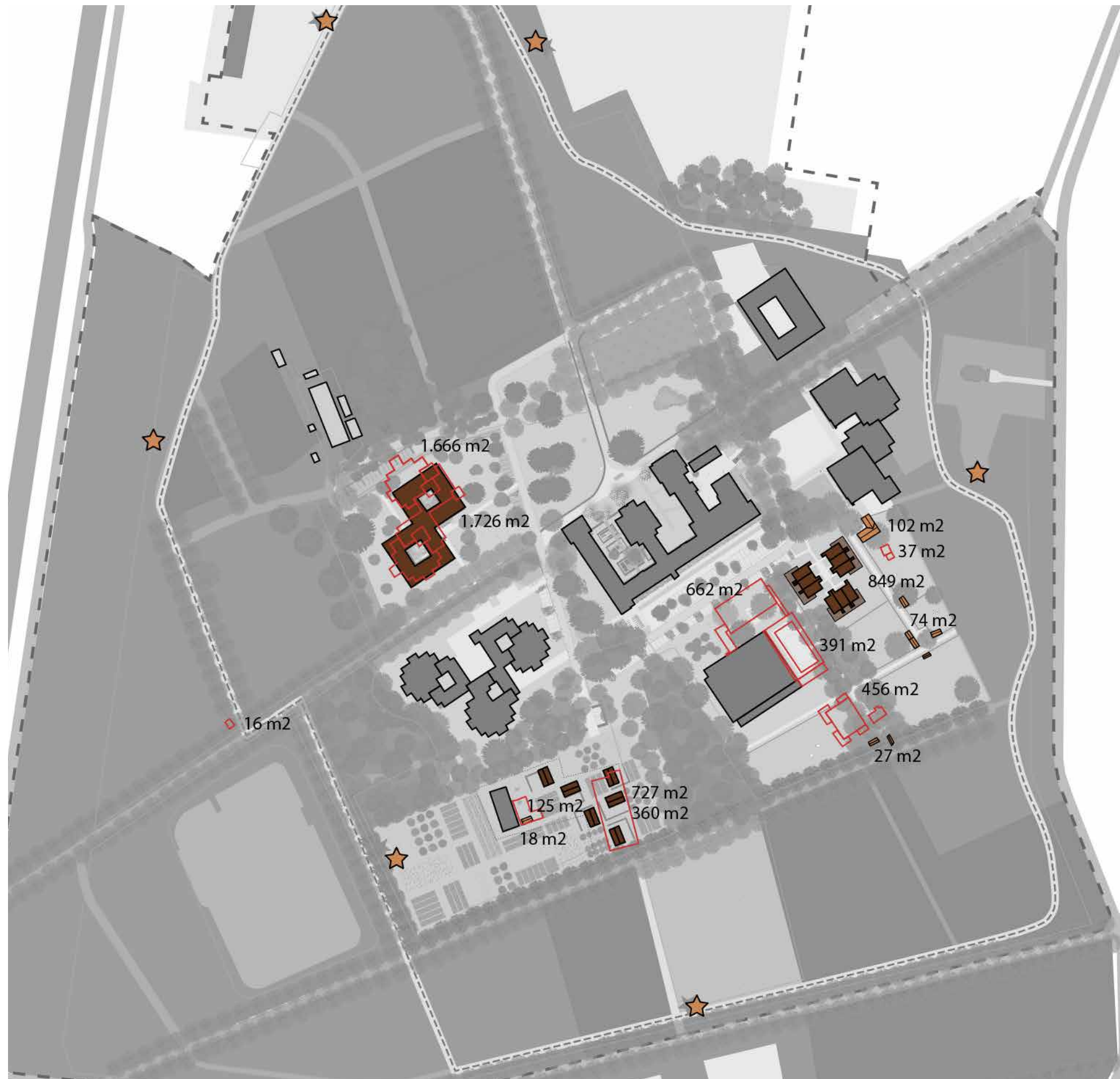
BEBOUWING MASTERPLAN

te handhaven en toe te voegen bebouwing



BALANS BEBOUWING

mutaties sloop en nieuwbouw



- 11.390 m² bestaande te handhaven bebouwing
- 4.080 m² bestaande te verwijderen bebouwing
- + 2.955 m² nieuwe bebouwing
- + 205 m² bijgebouwen
- follies (bankje, vleermuisverblijf, etc.)

920 m² bebouwingsafname

Deelgebied kloosterboerderij, sporthal/zwembad

- 1.545 m² sloop kantoren, zwembad, Kentalis
- 1.055 m² nieuwbouw woningen en stallen
- 490 m² minder bebouwing in dit deelgebied**
- 210 m² nieuwe verharding voor woningen
- 1.730 m² sloopparkerplaats tbv groene dierenweide
- 1.520 m² minder verharding in dit deelgebied**

Deelgebied kloostertuin

- 850 m² sloop schooltje + bijgebouw bij kas
- 380 m² nieuwbouw woningen + keet
- 470 m² minder bebouwing in dit deelgebied**

ADDENDUM



Tijdens het bestemmingsplanproces is het verzoek gekomen om het aantal woningen in de kloostertuin met 2 te verhogen, zodat er 8 in plaats van 6 woningen op deze locatie gerealiseerd kunnen worden.

De 8 woningen (totaal 480m²) in de kloostertuin passen binnen het bouwvlak van het huidige bestemmingsplan. Rondom de woningen en de bestaande kas worden moestuinen aangelegd, aansluitend op de reeds aanwezige moestuin van de Stadsakkers. Voor de aanleg van de kloostertuinwoningen wordt schoolgebouw Naastbeek gesloopt (710m²) evenals het bijgebouw naast de kas van 140m². Het bijgebouw wordt vervangen door een keet voor personeel. Het schoolplein en verharding rondom de school verdwijnen eveneens. De huidige entreeweg richting dit veld blijft gehandhaafd en wordt hergebruikt als toegang voor de kloostertuin. Overige paden in de kloostertuin zijn onverhard of halfverhard. Per saldo verdwijnt 814m² verharding.



Als **alternatief** kunnen de 8 woningen deels in de bestaande school geprojecteerd worden (4 stuks) en 4 losse woningen in de kloostertuin.

De 4 woningen (totaal 240m²) in de kloostertuin en de 4 woningen in het bestaande schoolvolume (710m²) passen binnen het bouwvlak van het huidige bestemmingsplan.

Rondom de woningen en de bestaande kas worden moestuinen aangelegd, aansluitend op de reeds aanwezige moestuin van de Stadsakkers. Voor de aanleg van de kloostertuinwoningen wordt het bijgebouw naast de kas van 140m² gesloopt. Het bijgebouw wordt vervangen door een keet voor personeel. Het schoolplein en verharding rondom de school verdwijnen eveneens. De huidige entreeweg richting dit veld blijft gehandhaafd en wordt hergebruikt als toegang voor de kloostertuin. Overige paden in de kloostertuin zijn onverhard of halfverhard. Per saldo verdwijnt 299m² verharding.