

**VOORSCHRIFTEN, DEEL UITMAKENDE VAN HET
BESTEMMINGSPLAN EINDHOVEN BINNEN DE RING**

**Vastgesteld raad
12 oktober 1998
Raadsbijlage nr. 203**

-Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.-

-Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.-

INHOUDSOPGAVE

Blz.:

Voorschriften

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen 7

Artikel 1. Begrippen 7

Artikel 2. Wijze van meten 12

Hoofdstuk II Beschrijving in hoofdlijnen 14

Artikel 3.	Beschrijving in hoofdlijnen gemeenschappelijk aan het gehele plan	14
	-Algemeen (1 t/m 6) 14	
	- Sleutelproject Westcorridor (7 t/m 9) 16	
	- Stedenbouwkundige hoofdstructuur (10 t/m 26) 17	
	- Functionele hoofdstructuur (27 t/m 31) 23	
	- Locatiebeleid (33 t/m 35) 25	
	- Verkeer en vervoer (36 t/m 41) 27	
	- Algemeen beleid voor de woongebieden (42 t/m 51) 28	
	- Algemeen beleid voor radialen (52) 31	
	- Prioriteitstelling en fasering (53 t/m 55) 31	
	- Belemmeringen (56)	33
	- Boringsvrije zone (57)	33
Artikel 4.	Beschrijving in hoofdlijnen voor de kaart Centrum	34
	- Hoofdstructuur (1) 34	
	- Centrumdoeleinden I (citykerngebied) (2)	38
	- Centrumdoeleinden II (Fellenoord e.o.) (3) 39	
	- Centrumdoeleinden III (Emmasingel-complex) (4) 42	
	- Centrumdoeleinden IV (Centraal Station/ Raiffeisenstraat) (5) 44	
	- Centrumdoeleinden V (Stratumseind e.o.) (6) 46	
	- Dommelzone (7)	51
	- Centrumrandgebied I (Stratumsedijk e.o.) (8) 51	

	- Centrumrandgebied II (De Bergen tussen Grote Berg en Zwembadweg) (9)	52
	Blz.:	
	- Woondoeleinden (10) 53	
	- Bedrijfsterrein Kanaaldijk Zuid (11) 57	
	- Verbindingsweg Gabriël Metsulaan - Tenierslaan (12) 57	
	- Geldropseweg (13) 58	
	- Actuele nog niet (geheel) gerealiseerde plannen (14) 58	
Artikel 5	Beschrijving in hoofdlijnen voor de kaart Stratum 58	
	- Bedrijfsterrein Kanaaldijk-Zuid (1) 59	
	- Bedrijfsterrein Hugo van der Goeslaan (2) 59	
	- Landgoed De Burgh (3) 59	
	- Woondoeleinden (4)	59
	- Stadswandelpark/Dommeldal/Schouwburg (5) 60	
	- Aalsterweg (6) 60	
	- Leenderweg (7) 60	
	- Stratumsedijk (8)	60
	- Heezerweg (9) 60	
	- Actuele nog niet (geheel) gerealiseerde plannen (10) 60	
Artikel 6	Beschrijving in hoofdlijnen voor de kaart Tongelre 61	
	- TUE-terrein (1) 62	
	- Zone Prof.Dr.Dorgelolaan-spoorlijn (Centrumdoeleinden VI) (2) 62	
	- Zone spoorlijn-Fuutlaan (Centrumdoeleinden VII) (3) 62	
	- Woondoeleinden (4)	62
	- Picusterrein e.o. (5) 64	
	- Bedrijfsterrein Kanaaldijk-Noord (6) 65	
	- Kanaaltracé (7) 65	
	- Tongelresestraat (8) 65	
	- Straalverbinding (9) 65	
	- Actuele nog niet (geheel) gerealiseerde plannen (10) 65	
Artikel 7	Beschrijving in hoofdlijnen voor de kaart Woensel 66	
	- Woondoeleinden (1)	66
	- Park Anthony van Leeuwenlaan (2)	67
	- Boschdijk (3) 67	

- Kruisstraat-Woenselse Markt-Kloosterdreef (4) 67
- Hogeschool Eindhoven (5) 68
- Mensa (6) 68
- Actuele nog niet (geheel) gerealiseerde plannen (7) 68

Blz.:

Artikel 8	Beschrijving in hoofdlijnen voor de kaart Strijp 69	
	- Philips-complexen Kastanjelaan (B V) (1)	69
	- Philips-stadion e.o. (Centrumdoeleinden VIII) (2) 70	
	- Omgeving Cederlaan Kreugelstraat (3) 72	
	- Woondoeleinden (4) 72	
	- Genderdal (5) 74	
	- Strijpsestraat (6) 74	
	- Hastelweg (7) 74	
	- Actuele nog niet (geheel) gerealiseerde plannen (8) 74	
Artikel 9	Beschrijving in hoofdlijnen voor de kaart Gestel 75	
	- Woondoeleinden (1)	76
	- Dommelzone (2) 76	
	- Hoogstraat (3)	77
	- Gestelsestraat (4) 77	
	- Actuele nog niet (geheel) gerealiseerde plannen (5) 77	

Hoofdstuk III Bestemmings- en gebruiksbepalingen 78

Artikel 10	Centrumdoeleinden 78
Artikel 11	Centrumrandgebied 80
Artikel 12	Woondoeleinden 80
Artikel 13	Bedrijfsdoeleinden (B I t/m IV) 81
Artikel 14	Bedrijfsdoeleinden (B V) 82
Artikel 15	Openbare en bijzondere gebouwen (OBG) 83
Artikel 16	Park 84

Artikel 17 Begraafplaats 84

Artikel 18 Water 84

Artikel 19 Spoorwegdoeleinden 85

Blz.:

Artikel 20 Hoofdwegen 85

Artikel 21 Uitwerking 85

Artikel 22 Wijzigingsbevoegdheid 86

Artikel 23 Bebouwing 88

Artikel 24 Reconstructie van wegen 91

Artikel 25 Gebruik 91

Artikel 26 Aanlegvergunningen ecologische
verbindingzones 94

Hoofdstuk IV Aanvullende bepalingen 96

Artikel 27 Strafbepaling 96

Artikel 28 Overgangsbepaling 96

Artikel 29 Slotbepaling 96

Bijlage I Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage II Bedrijvenmobiliteitslijst

Bijlage III Overzicht van rijks- en gemeentelijke monumenten
en voorgedragen rijksmonumenten

HOOFDSTUK I

INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1. Begrippen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. het plan : de kaart en de voorschriften van het bestemmingsplan Eindhoven binnen de ring;
- b. de kaart : de tekeningen, deel uitmakende van het plan, genoemd kaart Centrum, kaart Stratum, kaart Tongelre, kaart Woensel, kaart Strijp en kaart Gestel en genummerd, resp. 66438, 66439, 66440, 66371, 66372 en 66373;
- c. afhaalcentrum : een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig aan de eindconsument verstrekken ten behoeve van het gebruik elders van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren;
- d. ambachtelijk bedrijf : een bedrijf, waarbij het accent ligt op het in handwerk vervaardigen, bewerken en installeren van goederen, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker of gebruiker en waarin detailhandel uitsluitend plaatsvindt in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen;
- e. bebouwingspercentage : het percentage van de voor de

desbetreffende bestemming aangewezen gronden, dat per bouwperceel mag worden bebouwd;

f. bedrijf in hoogwaardige technologie

- : een bedrijf dat productie-, research-, handels- en/of kantoorafdelingen omvat en tevens de hierna genoemde kenmerken in zich verenigt:
- a. het productieproces is van een hoog technologisch niveau;
 - b. het bedrijf veroorzaakt geen of nagenoeg geen hinder en overlast aan de omgeving;
 - c. het karakter van het bedrijf maakt een representatieve situering van het bedrijf noodzakelijk;

g. bedrijven-mobiliteitslijst

- : de lijst, zoals opgenomen in bijlage II;

h. bouwmarkt

- : een al dan niet geheel overdekte verkoopplaats met een (overdekt) verkoopoppervlak van minimaal 1.000 m², waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf-producten wordt aangeboden aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker (in de vorm van detailhandel);

i. bouwperceel

- : een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan bebouwing is toegestaan;

j. bouwwerk

- : elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun

vindt in of op de grond;

- k. café : een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, alsmede het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid. Het accent ligt op het verstrekken van dranken;
- l. carport : een overdekte stallingsruimte voor personenauto's waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuning van het dak, geen eigen wanden of deuren zijnde;
- m. detailhandel : het bedrijfsmatig te koop aanbieden waaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker en/of gebruiker;
verkoop voor consumptie en/of gebruik ter plaatse is hieronder mede begrepen, mits deze verkoop aansluit bij het gevoerde detailhandelsassortiment en geen wezenlijk bestanddeel vormt van de totale bedrijfsvoering;
tevens zijn hieronder begrepen ambachtelijke vervaardiging, bewerking en/of herstel van goederen deel uitmakende van of direct aansluitende bij het gevoerde detailhandelsassortiment en/of publieksgerichte dienstverlening;
- n. dienstwoning : een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming of het feitelijk gebruik overeenkomstig de bestemming van het gebouw of het

terrein, noodzakelijk is;

- o. ecologische waarde : de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de betrekkingen tussen dieren en planten en de omgeving waarin zij leven;
- p. eengezinshuis : een gebouw, dat één woning bevat;
- q. gebouw : elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt; voor de toepassing van deze voorschriften wordt een carport geacht een gebouw te zijn;
- r. groothandel : het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of afleveren van goederen aan wederverkopers, instellingen of personen, die deze goederen in een door hen gedreven onderneming of instelling bedrijfs-matig aanwenden;
- s. grootschalige detailhandel : perifere detailhandel zoals verwoord in de beleidsbrieven van de Ministers van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en van Economische Zaken d.d. 19 augustus 1992, 19 juli 1993 en 14 juli 1995;
- t. hotel : een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig verschaffen van logies per nacht;
- u. koffiehuis : een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van niet-alcoholische dranken, alsmede het verstrekken van niet ter plaatse bereide kleine etenswaren. Het accent ligt op het verstrekken van

niet-alcoholische dranken;

- v. A-locatie : het gebied zoals begrepsd in artikel 3, lid 3.34 sub a;
- w. B-locatie : het gebied zoals begrepsd in artikel 3, lid 3.34 sub b;
- x. meergezinshuis : een gebouw, dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven en/of naast elkaar gelegen woningen bevat;
- y. openbare en/of bijzondere gebouwen : openbare en/of bijzondere doeleinden, in het bijzonder voor het openbaar bestuur en de openbare dienst-verlening, het verenigingsleven, de religie, het onderwijs, de opvoeding, de recreatie en de fysieke en geestelijke volksgezondheid, met uitzondering van voorzieningen genoemd in artikel 4, tweede lid, onder c tot en met e van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen (KB 26 januari 1993, Stb. 58), met daarbij behorende bouwwerken, zoals dienstwoningen, alsmede (parkeer)terreinen;
- z. peil : 0,30 m' boven de kruin van de weg;
- aa. pension : een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig verschaffen van logies voor langere tijd;
- ab. praktijkruimte : een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn inrichting en indeling geschikt is om te worden gebruikt door beoefenaren van vrije beroepen; onder vrije beroepen worden in dit plan verstaan (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerp-technische, administratieve, kunstzinnige en daarmee

gelijk te stellen beroepen;

- ac. restaurant : een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren alsmede het verstrekken van alcoholische en niet alcoholische dranken; het accent ligt op de verkoop van ter plaatse bereide etenswaren
- ad. showroom : een uitstallingsruimte van groothandels- of productiebedrijven ten behoeve van wederverkopers of afnemers voor het gebruik in eigen bedrijf of in- stelling;
- ae. snackbar : een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig aan de eindconsument verstrekken ten behoeve van het al dan niet gebruik ter plaatse van al dan niet ter plaatse bereide kleine etenswaren, alsmede het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken. Het accent ligt op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide kleine etenswaren;
- af. staat van bedrijfs-activiteiten : de staat, zoals opgenomen in bijlage I;
- ag. winkel : een gebouw of deel van een gebouw, waarin detailhandel wordt uitgeoefend;
- ah. woning : een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat blijkens aard, indeling en inrichting geschikt en bestemd is voor de huisvesting van één huishouden;
- ai. zoneringsplichtige inrichtingen : inrichtingen, als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningen- besluit

milieubeheer (Stbl.1993, 50).

*aj. prostitutiebedrijf : een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin tegen vergoeding seksuele handelingen worden verricht. *)*

*ak. raamprostitutiebedrijf : een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin tegen vergoeding seksuele handelingen worden verricht en waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostituee die door houding, gebaren, kleding of anderszins vanuit een vitrine de aandacht op zich vestigt. *)*

**) Vastgesteld d.d. 12 maart 2001, goedgekeurd d.d. 23 oktober 2001.*

Artikel 2. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. bebouwingshoogte
van een gebouw : de afstand in meters tussen peil en het hoogste punt van een gebouw, beide gemeten aan de zijde van de weg waaraan dit gebouw wordt opgericht, uitsteeksels zoals schoorstenen, lichtkoepels, lift-opbouwen en dergelijke niet meegerekend;
- b. bruto-vloer-
oppervlakte (b.v.o.) : per bestemming de som van de oppervlakten van de tussen de buitenwerkse gevelvlakken, ook beneden peil, en de harten van scheidsmuren, eveneens beneden peil, in de diverse gebouwen aanwezige vloeren met een bepaalde bestemming, inclusief een evenredig aandeel in de intrinsieke voorzieningen, zoals trappenhuizen,

liftkokers, toiletten, gangen enz. per laag;

- c. goothoogte van een gebouw : de afstand in meters tussen peil en de bovenkant van de gootrand of de onderkant van de daktrim, beide gemeten aan de zijde van de weg, waaraan het gebouw wordt opgericht;
- d. inhoud van een gebouw : de inhoud van een gebouw, buitenwerks gemeten vanaf peil tot de onderkant van de dakbedekking, zonder bijrekening van de bergplaats, de garage en/of de carport;
- e. oppervlakte van een gebouw : de oppervlakte van een gebouw, gemeten tussen de (denkbeeldige) buitenwerkse gevelvlakken en/of de hartlijnen van (denkbeeldige) scheidsmuren.

HOOFDSTUK II

BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

Artikel 3. Beschrijving in hoofdlijnen gemeenschappelijk aan het gehele plan

De wijze waarop met het plan de doeleinden, die zijn toegekend aan alle gronden binnen het plan worden nagestreefd, wordt in hoofdlijnen als volgt beschreven:

Algemeen

- 3.1. Het gebied binnen de ring kan worden aangemerkt als de functionele en ruimtelijke kern van de stad en de regio. Enerzijds door de concentratie van stedelijke en regionale voorzieningen en activiteiten en anderzijds door de samenkomst van een veelheid van vervoersstromen van zowel openbare als particuliere aard kan het gebied met recht worden betiteld als knooppunt van de regio.

Diverse rijks- en provinciale nota's op het gebied van ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu hebben dan ook met name voor dit gebied gevolgen. Het in deze nota's vervatte beleid is verwerkt in de volgende gemeentelijke en regionale beleidsdocumenten:

- a. Structuurschets Eindhoven binnen de ring (gemeenteraad maart 1990), met als sectorale onderlegger o.a. het rapport Vorm en Visie;
- b. Verkeerscirculatieplan (gemeenteraad maart 1990);
- c. Regionale beleidsnota verkeer en vervoer;
- d. Regionaal fietsnet Vervoerregio Eindhoven (februari 1992);
- e. Eindrapportage Aanwijzing Sleutelproject Stedelijk Knooppunt Eindhoven (december 1992) alsmede de strategienota Sleutelproject Westcorridor (januari 1994);
- f. Uitwerking van het streekplan voor de stadsregio Eindhoven-Helmond;
- g. Stedebouwkundige Visie Eindhoven (april 1995);
- h. Ontwikkelingsplan Emmasingelcomplex (juni 1995);
- i. Ontwikkelingsplan Stationsdistrict (februari 1996).

Voor zover zij relevant zijn voor het plangebied, worden deze nota's in het bestemmingsplan vertaald.

- 3.2. De uit voorgaande nota's en besluiten voortkomende ontwikkelingen hebben binnen het centrumgebied met name betrekking op de volgende deelgebieden:
- a. de omgeving van de Fellenoord, op de kaart Centrum aangeduid met Centrumdoeleinden II;
 - b. het gebied tussen Emmasingel, Willemstraat, Vonderweg en spoorlijn, op de kaart Strijp aangeduid als Centrumdoeleinden III;
 - c. het gebied ten zuiden van het Centraal Station en ten oosten van de Vestdijk, op de kaart Centrum aangeduid als Centrumdoeleinden IV;
 - d. de omgeving van het Philips-stadion, het voormalige Philips Ontvangstcentrum en de voormalige evenementenhal, op de kaart aangeduid als Centrumdoeleinden V;
 - e. het bedrijvencomplex aan de Kastanjelaan en Beukenlaan, op de kaart Strijp aangeduid als B V.
- 3.3. Verder biedt het bestemmingsplan een integratiekader voor de volgende sectorale doelstellingen:
- a. het inpassen van pleinen zoals beschreven in de nota Plein voor pleinen in het ruimtelijk beleid van Eindhoven (besluit burgemeester en wethouders van 31 augustus 1991);
 - b. het bevorderen van wonen boven winkels zoals beschreven in de nota Wonen boven winkels (oktober 1990);
 - c. het verwerken van het beleid zoals beschreven in de nota Eindhoven's beeldbepalende elementen in het ruimtelijk beleid (besluit burgemeester en wethouders 31 augustus 1994);
 - d. het beschermen van rijks- en gemeentelijke monumenten resp. beschermde stadsgezichten;
 - e. de nota Structuurvisie Eindhoven Centrum;
 - f. het toepassen van het ruimtelijk ontwikkelingsconcept en de stedenbouwkundige ontwerp-principes uit de Stedenbouwkundige Visie (april 1995);
 - g. het beleid met betrekking tot perifere/grootschalige geconcentreerde detailhandelsvestigingen (gemeenteraad 2 september 1996);
 - h. het beschermen van kabel- en leidingenzones;
 - i. het beschermen van de groene hoofdstructuren en waardevolle bomen;
 - j. het herstellen en verder tot ontwikkeling brengen van de ecologische verbindingfunctie van de Dommel.

- 3.4. Buiten de onder 3.2 genoemde deelgebieden staat voorop het behouden van de bestaande bebouwing, structuur, karakteristieken en functies zonder evenwel aanpassingen uit te sluiten. Dergelijke aanpassingen worden in het bijzonder voorzien op de op de kaart met een grijs raster en volgnummers aangeduide ontwikkelingslocaties. Algemeen uitgangspunt voor nieuwe bebouwing is enerzijds het behoud van het bestaande stedenbouwkundige karakter en de groenstructuur alsmede de maatverhoudingen van de bestaande bebouwing, anderzijds echter ook intensivering van het grondgebruik (stedelijke verdichting).
- 3.5. In het centrumgebied is sprake van een cumulatie van voorzieningen en activiteiten. De relaties tussen de perifere stadsgebieden en het centrumgebied verlopen via het gebied binnen de ring. De zone rondom het centrumgebied heeft derhalve een belangrijke transitio- dan wel schakelfunctie tussen het centrumgebied en de stadsrandgebieden. Het beleid is er op gericht om deze functie van het gebied in stand te houden en verder uit te bouwen.
- 3.6. Centraal in het gebied ligt het citygebied als concentratie- gebied van veel binnenstedelijke functies en voorzieningen. Als een schil hier omheen ligt aan de noordkant en westkant een zone van grootschalige stedelijke voorzieningen, gericht op werkgelegenheid (kantoren), manifestaties (stadion, evenementencentrum) en intensief verkeer en vervoer (Fellenoord, Vonderweg, spoorlijn). Deze schil is aan te merken als de **activiteitenzone**. Aan de oost- en zuidkant van het citygebied wordt de sfeer in sterke mate bepaald door het Dommelgebied met enkele parkachtige verbredingen en uitwaaieringen naar groene, relatief rustige gebieden als Den Elzent, Villapark en het TUE-gebied. Hier kan men spreken van een **rustzone**. In deze rustzone wordt het accent gelegd op de verblijfsfunctie, sociaal-culturele functies en (binnen)stedelijke recreatie. In de aangegeven activiteitenzone wordt de nadruk gelegd op werkgelegenheid en verzakelijking.

Sleutelproject Westcorridor

- 3.7. De ontwikkeling van de activiteitenzone wordt vooral gemarkeerd door het Sleutelproject Westcorridor. Dit project vormt een integrale

ruimtelijke ontwikkelingsstrategie voor de corridor, die loopt vanaf het Centraal Station Eindhoven, via de Philips-complexen en de woongebieden in Strijp en de aansluiting van de Noord Brabantlaan op de Poot van Metz, naar Eindhoven Airport en het Citycentrum Veldhoven.

De verbindende schakel tussen de verschillende onderdelen in de corridor wordt gevormd door een te realiseren centrale verbindingssas gecombineerd met hoogwaardig openbaar vervoer.

Door afstemming van de inrichting en het gebruik van de beschikbare ruimte op de verkeers- en vervoersvoorzieningen zal worden gestimuleerd dat mensen als vanzelfsprekend meer gebruik maken van openbaar vervoer en fiets dan van de auto, opdat daardoor de bereikbaarheid en de milieukwaliteit worden veiliggesteld.

- 3.8. De doelstellingen van het Sleutelproject binnen dit kader zijn:
- a. het benutten van extra mogelijkheden tot het leveren van een bijdrage aan het nationaal produkt en tot het creëren van extra werkgelegenheid, inspelend op de positieve invloed van de naar Nederlandse maatstaven schaarse combinatie van internationale ontsluiting over de weg, per rail en door de lucht in de hele Westcorridor;
 - b. het scheppen van voorwaarden voor actief herstructureren van (delen van) vrijkomende (grootschalige) bedrijfscomplexen van Philips met het oog op relocatie van Philips-activiteiten en het aanboren van nieuwe locaties voor bedrijven, kantoren, woningen en voorzieningen in bestaand stedelijk gebied;
 - c. de versterking van de landsdeelverzorgende functie van Eindhoven door condities aan te reiken voor de verdere ontwikkeling van de omgeving van het Centraal Station en door inpassing van bijzondere voorzieningen in de corridor.
- (N.B. De vierde doelstelling actief ontwikkelen van een nieuw grootschalig stadsuitleggebied (VINEX-locatie Meerhoven) met het oog op het vervullen van stedelijke/regionale taakstellingen op het gebied van woningbouw, bedrijfsvestiging en recreatie valt uiteraard volledig buiten het centrumgebied).
- 3.9. Bij de keuze van nieuwe locaties voor stedelijke voorzieningen en bedrijven wordt voorrang gegeven aan terreinen binnen de westcorridor, een en ander voor zover deze passen binnen de doelstellingen van het project.

Stedenbouwkundige hoofdstructuur

- 3.10. Het hoofdkader voor de stedenbouwkundige hoofdstructuur wordt gevormd door de volgende elementen, in volgorde van abstractieniveau:
- a. zonering van functies;
 - b. verkeersinfrastructuur;
 - c. van elkaar onderscheiden fragmenten in de stad, die intern een sterke homogeniteit kennen en samen een heterogeen beeld van de stad vormen (stedelijk mozaïek);
 - d. objecten (zowel gebouwen, kunstwerken als natuurlijke elementen) die het beeld van de stad op specifieke plekken verrijken waaronder monumenten en andere beeld- bepalende elementen.
- 3.11. Als leidend beginsel voor de inrichting van de onderscheiden delen geldt dat naarmate de binnenstad dichter wordt genaderd, de auto een meer ondergeschikte rol zal spelen (bestemming, bediening) terwijl het openbaar vervoer en de fiets juist een toenemende dominantie zullen kennen in de richting van het stadshart.
- 3.12. Langs de geplande openbaar vervoersassen wordt gestreefd naar zo'n compact mogelijke bebouwing. Dit kunnen voorzieningen zijn maar ook woningen. Locaties langs deze assen die vrijkomen voor herontwikkeling moeten hun oriëntatie krijgen naar deze assen en rond de halteplaatsen worden vormgegeven als stedelijke concentratiepunten.
- 3.13. Voor een goede oriëntatie in de stad en om de karakteristieken van stadsdelen zichtbaar te maken kunnen stadsmarkeringen worden ingezet als instrument. Als zodanig fungeren o.a. reeds de Philips-klok (entree vanaf spoor) en de Philips lichttoren. Plekken die een markering kunnen gebruiken zijn o.a. de entree van de stad langs het spoor aan de oostzijde, het einde van de John F.Kennedylaan bij de Fellenoord en het TUE-complex aan de ring.
- 3.14. Landschappelijke structuren als bomenlanen, waterlopen, waardevolle bomen, beeldbepalende gebouwen, openbare ruimten kunnen bij nieuwe ontwikkelingen de drager zijn voor een ruimtelijk concept. Door deze elementen op te nemen in de nieuwe structuur houden ze hun betekenis en geven ze een eigen signatuur aan nieuwe ontwikkelingen.

- 3.15. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt het uitgangspunt, dat het parkeren op eigen terrein opgelost moet worden. Dit kan bij herstructurering tot een toename van verharding leiden, die afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit. Parkeren onder maaiveld is dan een goed alternatief maar vaak te duur. Daarom wordt ernaar gestreefd deze plekken in de stad economisch zo interessant te maken dat parkeren automatisch onder de grond wordt opgelost.
- 3.16. Hoogbouw is niet alleen een middel om de stad meer uitstraling te geven maar ook om meer mensen te kunnen laten genieten van dezelfde interessante plek. In het licht van een beperkte opnamecapaciteit van wonen in hoogbouw betekent dit, dat de mogelijke plaatsen zorgvuldig moeten worden uitgezocht, zoals nabij grootstedelijke voorzieningen, bij knooppunten van hoogwaardig openbaar vervoer en op plekken met een magnifiek uitzicht.
- 3.17. **De stadsradialen**
De radiaalwegen verbinden de buitengebieden van de stad met het centrum. Het naderen van dit centrum zou men moeten ervaren door een geleidelijke intensere verstedelijking en een opvoering van de belevingswaarde van de radialen.
De radialen worden begeleid door bouwwerken die zeer wisselend van schaal zijn. Blokjes van 4 lagen worden afgewisseld met woningen met 1 laag met kap en hier en daar staan gebouwen die door de toevoeging in de tijd met aanbouwen en bijgebouwen geen vorm meer kennen. Het beeld van de radialen is voor Eindhoven zeer karakteristiek. De metamorfose van de radialen vindt geleidelijk plaats. Daar waar een plekje vrijkomt wordt dit door een nieuw gebouw opgevuld. Er is geen overall-beeld aan te geven waaraan deze nieuwe bouwwerken moeten voldoen en aan welke schaal ze moeten refereren. Door elke opgave die zich voordoet op zichzelf te beoordelen en geen afstemmingsregels te formuleren, blijft deze Eindhovense karakteristiek behouden.
Voorwaarde is wel dat de ontwikkeling perceelsgewijs, dus volgens een gelede opbouw, plaatsvindt en dat de toegestane hoogte wordt afgestemd op de breedte van het profiel van de straat.
Van de gelede opbouw kan worden afgeweken als het een unieke functie voor de straat betreft.
- 3.18. **Het tangengebied**
Onder de tangenten worden verstaan de Fellenoord, Vonderweg,

Mauritsstraat, Edenstraat, Dr.Schaepmanlaan en St.Jorislaan. Zij fungeren als een concentrisch element rond het citygebied als verdeelstelsel van de radiale wegen ten behoeve van het citygebied gerichte verkeer. Evenals bij de ring zijn oriëntatie en herkenbaarheid van groot belang, vooral op de snijpunten met de radiale wegen dan wel de toegangen naar het citygebied. Er bestaat echter een duidelijk karakterverschil tussen het noord/noordwestelijke deel van het stelsel en het zuid/zuidwestelijke deel. Het eerstgenoemde deel, lopend door de activiteitenzone, heeft een zeer zware verkeersfunctie met een sterk zakelijk gerichte uitstraling. Daarentegen heeft het andere deel, lopend door de rustzone, een veel minder belangrijke verkeersfunctie en ligt er meer nadruk op groen, wonen en sociaal-culturele functies. Met behoud van deze duidelijke karakterverschillen moet worden gestreefd naar een levendige en gedifferentieerde geleding van de aangrenzende bebouwing waarbij grote aandacht moet worden geschonken aan versterking of toevoeging van goede oriëntatie-/herkenningpunten op daarvoor geëigende plaatsen.

3.19. **De ring**

Hoewel in de stedelijke uitleg al in een vroeg stadium rekening werd gehouden met de ring is duidelijk zichtbaar dat dit tracé een aantal radiaalgevijs gerichte functiezones doorsnijdt. Woongebieden, industriegebieden en groengebieden lopen doorgaans over de ring door, waarmee tevens een belangrijk oriëntatiemiddel aanwezig is. De uitstraling en afbakening van de functionele zones kan op een aantal plaatsen echter worden versterkt zodat de oriëntatiegraad toeneemt. Met name kunnen worden genoemd de Dommel/Tongelreep-groenzone, de zone tussen Tongelresestraat en Eisenhowerlaan/ Prof.Dr.Dorgelolaan, de zone tussen Zeelsterstraat en Hastelweg en de zone tussen Hoogstraat en Gestelsestraat. Wel moet hierbij worden bedacht dat het realiseren van nieuwe woonfuncties langs de ring geluidstechnisch problematisch is. In combinatie met de hierna beschreven poorten kan de ruimtelijke identiteit van de ring echter aanzienlijk worden verhoogd.

3.20. **Poorten**

De plaatsen waar de radiale wegen de ring kruisen, vormen vaak in fysiek-ruimtelijke en functionele zin de overgang van de meer perifeer-stedelijke sfeer naar de meer binnen- stedelijke sfeer. De symboolwaarde en daarmee de oriëntatie- en herkenningswaarde kan

worden vergroot door deze plekken als 'poorten' naar het centraal-stedelijk gebied te beschouwen en ook als zodanig vorm te geven. Het begrip poort moet niet te letterlijk worden opgevat. Het gaat erom dat deze plekken een ruimtelijke inleiding moeten vormen naar de meer binnenstedelijke sfeer. De vormmiddelen kunnen per plek verschillend zijn. Daar waar belangrijke verkeersaders elkaar kruisen zal de bebouwing de richting van de lijn moeten volgen die het hoogst scoort in hiërarchie. Bij kruising van wegen van een gelijk niveau moet de bebouwing als een "knoop" worden ontworpen waarbij de bouwwerken aan de kruising naar elkaar moeten verwijzen. Daarnaast moet de hiërarchie van wegen zichtbaar worden gemaakt in de dimensionering van het profiel en de inrichting van de openbare ruimte.

3.21. **Dwarsrelaties door werkzones**

In het gebied binnen de ring liggen een aantal gebieden en zones met een sterk accent op werken, bedrijvigheid of bijzondere voorzieningen. Het gevaar bestaat dat deze gebieden zich te veel verzelfstandigen in de stedelijke structuur. Enerzijds is dit proces van handhaving dan wel versterking van een bepaald productiemilieu vanuit het oogpunt van optimaal functioneren een goede zaak. Voorkomen moet echter worden dat dit ten koste gaat van het functioneren van het stedelijk geheel. Om het gevaar van stedelijke barrièrevorming te voorkomen is het noodzakelijk deze zones op bepaalde plekken te doorbreken door goede stedenbouwkundige koppelingen te leggen tussen gebieden aan weerszijden van deze zones, zo mogelijk aangevuld met andersoortige functies.

In de zone Philips-Emmasingel/PSV-het voormalig POC/Philips-Strijp zullen twee koppelingen nodig zijn als verbinding tussen Woensel en Strijp: ter hoogte van Vonderweg/Elisabethlaan en ter hoogte van Glaslaan/ Steenstraat. Beide koppelingen kunnen worden beklemtoond door pleinvorming en toevoegingen van een specifieke woonfunctie, passend in het karakter van de activiteitszone en aansluitend aan het woongebied Philipsdorp.

In de oostelijke spoorzone dient het fietstunneltje langs de Dommel vervangen te worden door een tunnel als verbindend element tussen Prof.Dr.Dorgelolaan en Fuutlaan. Er wordt naar gestreefd deze spoorondertunneling zodanig vorm te geven dat de Dommel beter gaat functioneren als structurerend groen-element in de binnenstad, dit in

combinatie met verbetering van de fietsroute.

In de bedrijvenzone langs het Eindhovensch Kanaal zijn twee koppelingen nodig als verbinding tussen Tongelre en Stratum; de ene ter hoogte van de Tongelresestraat waarbij een markante pleinvorming rond de hefbrug een ruimtelijke ondersteuning levert; de andere ter hoogte van de Gabriël Metsulaan/ Tenierslaan waarbij ook hier een ruimtelijk uitnodigende vorm moet worden gecreëerd.

3.22. **Groenstructuur**

- a. Het Dommeldal dient verder te worden ontwikkeld tot een aaneengesloten gebied met een hoge verblijfswaarde, sterke groenimpressie met verhoudingsgewijs veel natuurlijke elementen en een gevarieerde en aantrekkelijke inrichting. De functies van de bebouwde omgeving moeten zo goed mogelijk op de verblijfsfunctie van het Dommeldal worden afgestemd.
- b. In zijn functie van ecologische verbindingzone dient het Dommeldal/de Dommel verder ontwikkeld te worden, waarbij barrières worden weggenomen en oevers worden heringericht.
- c. De op de kaart aangegeven groenvoorzieningen dienen te worden gehandhaafd en waar nodig en mogelijk te worden versterkt. De op de kaart aangeduide bomen of boompartijen moeten worden ingepast, wanneer zich ter plaatse nieuwe ontwikkelingen aandienen.
- d. Bij het beoordelen van bouwinitiatieven wordt gelet op de aanwezige bomen, de waarde hiervan en de mogelijkheid om deze in te passen. Langs hoofdwegen en ontsluitingswegen wordt voorts gestreefd naar een zodanig straatbomen-bestand, dat een gevarieerd beeld ontstaat. Voor de overige straten wordt in elk geval het bestaande bomenbestand gehandhaafd.

3.23. **Markante stedenbouwkundige plaatsen**

Behalve de city waarbinnen veel markante objecten gelegen zijn, zoals de Heuvel Galerie, het NS-station, Neckerspoel, Catharinakerk, Bijenkorf, 't Hooghuis, de Groene Toren, worden als markante stedenbouwkundige plaatsen aangemerkt:

- de Woenselse Markt
- het St.Trudoplein
- het Landgoed De Burgh

- het complex Emmasingel/Mathildelaan
- het Philipsdorp
- het Witte Dorp
- de Parklaan e.o. (Villapark)
- Den Elzent
- het TUE-complex
- het Philips-stadion
- hoofdkantoor N.V. Nutsbedrijf Regio Eindhoven
- Van Abbemuseum

Door deze elementen op te nemen in de nieuwe structuur houden ze hun betekenis en geven ze een eigen signatuur aan het nieuw te maken woon- en werkmilieu.

Vaak kan een bestaand gebouw in een nieuw ontwikkelings- gebied de maat en schaal van een gebied bepalen of als afwijkend element een gebied een verrassende plek bieden. Gebouwen kunnen omgebouwd worden zodat ze een eigentijdse functie of gezicht krijgen terwijl er toch gebruik wordt gemaakt van de interne of externe kwaliteiten.

3.24. **Pleinen**

De pleinen in het plangebied, op de kaart als zodanig aangegeven, dienen te worden gehandhaafd en waar mogelijk en nodig functioneel en stedenbouwkundig te worden versterkt.

3.25. **Monumenten**

De in het plan gelegen en op de kaart als zodanig aangeduide monumenten (zie ook bijlage III) dienen, zolang deze niet van de monumentenlijst zijn afgevoerd, te worden gehandhaafd en de ontwikkelingen in de omgeving van deze monumenten dienen hierop qua schaal en functie zoveel mogelijk te worden afgestemd.

3.26. **Beeldbepalende elementen**

De stedenbouwkundige inpassing van de op de kaart als zodanig aangeduide beeldbepalende elementen verdient meer dan normale aandacht. Indien sprake mocht zijn van wijziging of vervanging hiervan wordt op dezelfde plaats wederom een beeldbepalend element van vergelijkbare orde nagestreefd.

Functionele hoofdstructuur

3.27. Als stedelijk en regionaal hoofdcentrum dient het citygebied te worden

versterkt. Dit betekent dat binnen de binnenstad en de binnenstad-randzone een verweving wordt nagestreefd van voorzieningen, bedrijvigheid en wonen van stedelijk en regionale betekenis.

3.28. **Detailhandel**

De binnenstad met zijn kernwinkelapparaat dient te worden behouden en uitgebouwd als top van de hiërarchie van de winkelvoorzieningen in stad en regio. Niet alleen het kwantitatieve maar ook het kwalitatieve aspect is hierbij van belang. Met name de Heuvelgalerie draagt hieraan in hoge mate bij.

Als algemeen uitgangspunt geldt voorts dat waar mogelijk detailhandelsvoorzieningen moeten worden gebundeld; daarvan afgeleid zijn de volgende uitgangspunten vastgesteld:

- a. goed functionerende perspectiefvolle winkelconcentraties dienen te worden versterkt;
- b. goed functionerende minder perspectiefvolle winkel-concentraties zullen worden geconsolideerd waarbij een zekere selectieve groei van met name bestaande vestigingen mogelijk is;
- c. minder goed functionerende, weinig perspectiefvolle winkelconcentraties zullen juist niet verder mogen uitbreiden en hiervoor wordt consolidatie nagestreefd dan wel een herstructureringsproces in gang gezet.

3.29. **Kantoren**

In verband met het mobiliteitsbeleid en het bereikbaarheids-profiel wordt vestiging van kantoren en andere voorzieningen nagestreefd:

- a. in de omgeving van het centraal station;
- b. langs de huidige en toekomstige hoofdassen van het openbaar vervoer.

Ten aanzien van de kantoorvestiging kan daarnaast het volgende beleid worden gevolgd.

Als prioriteit 1 zullen zoveel mogelijk locaties tot ontwikkeling moeten komen die:

- * de stationsomgeving versterken;
- * voor de stedelijke boulevards en polen beeldbepalend zijn;
- * een strategische aanzet vormen tot verdere ontwikkeling van de activiteitenzone in westelijke richting (aanzet zogenaamde

westflankontwikkeling).

Als prioriteit 2 komen de locaties in aanmerking die:

- * een afronding geven aan de stationsomgeving (omgeving Stationsplein/Stationsweg);
- * verdere afronding geven aan de zogenaamde westflank (omgeving Mathildelaan/Vonderweg);
- * een aanzet geven voor de ontwikkeling van de zogenaamde oostflank ten zuiden van de spoorlijn (Fuutlaanzone)
- * vanuit stedenbouwkundige vormgeving en mobiliteitsontwikkeling van belang zijn.

3.30. **Recreatie**

De tot standkoming van ontmoetingsplaatsen via een ruimtelijke clustering van culturele, recreatieve en horecavoorzieningen wordt nagestreefd.

3.31. **Wonen**

Waar mogelijk wordt de woonfunctie versterkt waarbij verscheidene woonvormen dienen te worden gecontinueerd, verbreed en uitgebreid. Op het brede scala van woonmilieutypen neemt het (hoog)stedelijk woonmilieu een bijzondere positie in. De woonfunctie dient dan ook een substantieel onderdeel uit te maken van de binnenstedelijke verwevenheid.

3.32. **Bedrijven**

Zoneringsplichtige inrichtingen zijn, tenzij anders is aangegeven, niet toegestaan.

*Prostitutiebedrijven en raamprostitutiebedrijven zijn uitsluitend toegestaan op locaties welke daartoe specifiek zijn aangewezen krachtens het bestemmingsplan Prostitutiebedrijven. *)*

**) Vastgesteld d.d. 12 maart 2001, goedgekeurd d.d. 23-10-2001.*

Locatiebeleid

3.33. **Doelstelling**

De belangrijkste doelstelling van het locatiebeleid is een zodanige inrichting van de ruimte dat het aantal verplaatsingen per auto zoveel

mogelijk wordt beperkt. Daarbij richt het beleid zich met name op dat deel van het autoverkeer dat niet strikt noodzakelijk is.

3.34. **Algemeen beleid**

- a. Een groot deel van het plangebied ligt in de invloedssfeer van het Centraal Station en is daardoor goed ontsloten per openbaar vervoer en langzaam verkeer (knooppunt van openbaar vervoerlijnen op agglomeratie- en nationaal niveau). Gelet op deze karakteristiek kan het gebied binnen een straal van ca. 650 meter (tot een loopafstand van ca. 800 meter) van het Centraal Station worden aangemerkt als een A-locatie.
- b. Op de binnen een loopafstand van ca. 500 meter van de geprojecteerde Hoogwaardig Openbaar Vervoerassen alsmede het NS-Station Beukenlaan gelegen gronden zijn in de toekomst de volgende kenmerken van toepassing:
 - een goede ontsluiting door het openbaar vervoer;
 - goede ontsluiting via langzaamverkeerroutes;
 - redelijke ontsluiting over de weg, ligging in de nabijheid van een stedelijke hoofdweg.

Gelet op deze karakteristiek kunnen deze gronden worden aangemerkt als (potentiële) B-locaties. Het beleid is erop gericht de nog ontbrekende voorzieningen te realiseren en bij ontwikkelingen de hiervoor te hanteren parkeernormering in te voeren.

De tweede schil rond het Centraal Station (op een loop-afstand van 800 à 1000 meter) kan eveneens worden beschouwd als een B-locatie.

3.35. **Mobiliteit**

- a. Nieuwe activiteiten moeten qua mobiliteitsprofiel passen binnen de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het gebied hetgeen wordt beoordeeld aan de hand van de bij dit plan behorende bedrijvenmobiliteitslijst (bijlage II). Het gemeentelijk beleid is er voor de onder 3.34, sub a van dit artikel bedoelde zone op gericht nieuwe activiteiten slechts toe te staan voor zover deze een potentieel hoog openbaar vervoer-gebruik hebben. Deze activiteiten dienen voor te komen in de categorieën 7, 8 en 9 van de bedrijvenmobiliteitslijst. Ook zijn toegestaan activiteiten welke niet voorkomen in de genoemde lijst, maar qua mobiliteitsprofiel kunnen worden gelijk gesteld met de krachtens de bepalingen van dit plan ter plaatse toelaatbare categorieën mobiliteitsprofielen.

In dit gebied wordt een restrictief parkeerbeleid gevoerd. Dit houdt in dat een maximum parkeernorm van 10 parkeerplaatsen per 100 werknemers c.q. per 2.500 m² b.v.o. wordt nagestreefd. Naar deze norm zal gefaseerd worden toegewerkt; naarmate de openbaar vervoers- en langzaam verkeervoorzieningen worden verbeterd zal het aanbod van parkeerplaatsen binnen het plangebied worden beperkt. Ten behoeve van de binnen deze bestemming toegelaten functies zullen parkeervoorzieningen worden gerealiseerd, waarbij een parkeernorm van 10 parkeerplaatsen per 100 werknemers c.q. per 2.500 m² b.v.o. als richtnorm wordt gehanteerd, waarvan slechts goed gemotiveerd kan worden afgeweken. Deze parkeerplaatsen kunnen op particulier terrein worden gerealiseerd. Deze parkeervoorzieningen zullen met openbare voorzieningen worden aangevuld.

Het streven is bij het afnemen van de automobiliteit, op termijn de openbare parkeerplaatsen te verminderen dan wel toe te delen aan nieuwe activiteiten.

- b. Voor de onder 34, sub b van dit artikel bedoelde zones is het gemeentelijk beleid erop gericht nieuwe activiteiten slechts toe te staan indien deze voor de bedrijfsvoering afhankelijk zijn van zowel een goede bereikbaarheid per auto als een goede ontsluiting door het openbaar vervoer/langzaam verkeer.

Deze activiteiten dienen voor te komen in de categorieën 3, 5, 6 en 7 van bedrijvenmobiliteitslijst. Ook zijn toegestaan activiteiten welke niet voorkomen in de genoemde lijst, maar die qua mobiliteitsprofiel kunnen worden gelijkgesteld met de krachtens de bepalingen van dit plan ter plaatse toelaatbare categorieën mobiliteitsprofielen. Het gemeentebestuur streeft ernaar binnen de planperiode de voor een B-locatie geldende parkeernorm in te voeren. In dat kader zal naast de reeds bestaande (auto)infrastructuur voor een verdere verbetering van de langzaam-verkeerroutes worden gezorgd. Tevens zal voor een verbetering van de openbaar vervoervoorziening worden gezorgd. In afwachting hiervan zal voorlopig voor voldoende (extra) parkeergelegenheid worden gezorgd. De in het plangebied te vestigen activiteiten zullen aan een maximum parkeernorm van 20 parkeerplaatsen per 100 werknemers c.q. per 2.500 b.v.o. als richtnorm moeten voldoen waarvan slechts goed gemotiveerd kan worden afgeweken. Alleen deze parkeerplaatsen kunnen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Totdat de bovengenoemde voorzieningen voldoende operationeel

zijn, kan de wenselijke extra parkeerruimte op andere wijze worden opgevangen.

Verkeer en vervoer

- 3.36. Hoofddoelstelling is het tegemoetkomen aan de vraag naar vervoer van personen en goederen uitsluitend voor zover de bijdrage aan het welzijn van de gemeenschap per saldo positief is; daarbij speelt het mede vormgeven aan het locatiebeleid een doorslaggevende rol. De overige en de hiervan afgeleide doelstellingen zijn:
- verhogen van de verkeersveiligheid;
 - verbeteren van de bereikbaarheid van verkeersaantrekkende gebieden en objecten, zoals de binnenstad, voor met name openbaar vervoer en fietsers;
 - bevorderen van het gebruik van milieuvriendelijke vervoerswijzen;
 - terugdringen negatieve aspecten autogebruik;
 - drastisch terugdringen van de automobilititeit.
- Vanuit deze doelstelling het beleid richten op:
- stimuleren van het fietsgebruik in stedelijk en stadsgewestelijk verkeer;
 - het stimuleren van het openbaar vervoer in het stads-gewestelijk, regionaal en landelijk verkeer;
 - krachtig afremmen van het vermijdbaar autogebruik en het beperken van de hinder, veroorzaakt door het autoverkeer;
 - een goede afstemming van locaties voor wonen, werken en voorzieningen op openbaar vervoersstructuren;
 - het in stand houden en verder tot ontwikkeling brengen van hoogwaardig openbaar vervoer.
- 3.37. Het beleid is erop gericht op de wegen binnen de ring nog uitsluitend door bestemmingsverkeer te doen gebruiken.
- Dit betekent concreet, dat;
1. de ring de functie van stadsverdeelweg nog nadrukkelijker zal dienen te gaan vervullen, met accent op doorstroming.
 2. de drukste kruisingen met de ring (John F.Kennedylaan, Cederlaan-Noord Brabantlaan, Karel de Grotelaan, Aalsterweg, Geldropseweg en Prof.Dr.Dorgelolaan- Eisenhowerlaan) op termijn ongelijkvloers zullen worden gemaakt, waarvan binnen de planperiode in ieder geval de kruisingen van de Beukenlaan met de Cederlaan-Noord Brabantlaan en van de Piuslaan-Hugo van der

Goeslaan met de Geldropseweg.

3. de profielen van deze radialen binnen de ring in verband met hun toegespitste functie hierop zullen moeten worden aangepast.
(Voorkeursprofiel: twee rijstroken al dan niet met vrije openbaarvervoersbanen, parallelwegen en fietspaden; tussen ring en tangent zal de nadruk liggen op verdeling van het verkeer en binnen de tangent op bestemmingsverkeer.)
- 3.38. Om het onnodig gebruik van de auto terug te dringen en het gebruik van openbaar vervoer en fiets te bevorderen wordt gestreefd naar de aanleg van de op de kaart aangegeven vrije infrastructuur voor HOV-lijnen met prioriteit bij verkeerslichten en fietsvoorzieningen.
- 3.39. Ten behoeve van de verhoging van de sociale veiligheid zal worden bevorderd, dat uit ieder stadsdeel ten minste één sociaal veilige centrumgerichte fietsroute aanwezig is.
- 3.40. Van de te realiseren voorzieningen heeft de Westcorridor voorrang boven andere (centrale verbindingsas).
- 3.41. Behoudens de voor hoofdwegen bestemde gronden mogen eveneens de als ontsluitingswegen aangeduide wegen niet worden ingericht als verblijfsgebied.

Algemeen Beleid voor de woongebieden

(Op de kaart aangegeven voor woondoeleinden)

- 3.42. Uitgegaan wordt van handhaving van de bestaande bebouwingsstructuur, karakteristieken en functies; aanpassingen en vervanging van woningen en andere bebouwing wordt daarbij niet uitgesloten.
- 3.43. Binnen de bestemming woondoeleinden worden in aanvulling op de "park" als structurele groenelementen onderscheiden: groene zones, solitaire groenelementen en groene aders.
Groene zones vervullen de functie van wijk- en/of buurtpark. De als zodanig op de kaart aangegeven gronden dienen deze functie te behouden.
Behoud van de solitaire groenelementen is wezenlijk in het kader van het spreidingspatroon van de grotere speelvoorzieningen over de wijk

en/of het stedenbouwkundig karakter van een buurt. Voor de solitaire groenelementen zijn andere functies dan park en plantsoen (waaronder begrepen speelplaatsen) in beginsel uitgesloten doch incidenteel is een afwijkend gebruik denkbaar, mits hierdoor de beschreven hoofdfuncties niet onevenredig worden aangetast.

Groene aders geven een sterke groenimpressie aan en leggen meestal een ruimtelijke relatie tussen de groene zones of andere groenelementen; kleinere groenelementen maken er vaak onderdeel van uit. De nadruk ligt op een zodanige inrichting en ontwikkeling van de als zodanig op de plankaart aangegeven gronden, dat deze groenimpressie wordt behouden en waar nodig en mogelijk wordt versterkt.

- 3.44. Bij het beoordelen van bouwinitiatieven dient te worden gelet op de aanwezige bomen, de waarde hiervan en de mogelijkheid om deze in te passen. Langs hoofdwegen en ontsluitingswegen wordt voorts gestreefd naar een gevarieerd en beeldbepalend straatbomenbestand. Voor de overige straten wordt in elk geval het bestaande bomenbestand gehandhaafd.
- 3.45. Uitgangspunt voor nieuwe bebouwing is behoud van het bestaande stedenbouwkundige karakter en de groenstructuur alsmede de maatverhoudingen van de bestaande bebouwing. Met inachtnaam hiervan wordt gestreefd naar intensivering van de bebouwing en zijn in dit verband gestapelde woonvormen mogelijk, in het bijzonder op de op de kaart aangegeven zones met de aanduiding middelhoog- en hoogbouw.
- 3.46. Voor de bebouwing in de omgeving van de op de kaart aangegeven motorbrandstofvulstation met LPG dient het Besluit LPG stations Milieubeheer, zoals dit geldt, ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan in acht te worden genomen.
- 3.47. Omzetting van woningen naar andere functies is slechts toegestaan, voor zover dat in de beschrijving in hoofdlijnen is mogelijk gemaakt en geen onevenredige aantasting van het woongenot plaatsvindt.
- 3.48. Andere dan woonfuncties mogen slechts worden gerealiseerd, indien daardoor het woongenot niet onevenredig wordt aangetast en het evenwicht tussen de onderscheiden functies niet zal worden verstoord.

Voor zover zulks nodig is om te voorzien in de behoefte van de wijk en in deze behoefte op andere wijze redelijkerwijs niet kan worden voorzien, kunnen gronden met bestaande woningen ter voorziening in deze behoeften worden aangewend.

- 3.49. Wanneer bestaande openbare en/of bijzonder gebouwen of terreinen ten behoeve van sociaal-culturele, medische, kerkelijke, recreatieve en onderwijsvoorzieningen voor herbestemming in aanmerking komen, geldt als minimum voorwaarde dat geen afbreuk mag worden gedaan aan de overwegende woonfunctie van het gebied. Overigens wordt een bestemming nagestreefd, die het beste aansluit bij het meest doelmatige gebruik van de opstallen (indien deze worden gehandhaafd) dan wel een woonbestemming. Deze locaties hebben vaak een belangrijke betekenis voor de stedenbouwkundige structuur van een gebied. Het behouden van deze structuur bij herontwikkeling wordt nagestreefd. Hetzelfde geldt voor voor herbestemming vrijkomende gronden en gebouwen met een andere functie.
- 3.50. Bestaande horeca kan worden gehandhaafd en - mits daarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonfunctie - in beperkte mate worden uitgebreid.
Met betrekking tot nieuwe horecavestigingen wordt een terughoudend beleid gevoerd. Primaire en doorslaggevende toets zal daarbij zijn of zij de woonfunctie bedreigen. Bij medewerking aan nieuwe vestigingen alsmede wijziging van het gebruik van bestaande horecavestigingen wordt - zulks mede in relatie tot mogelijke hinder voor de (woon)omgeving - een onderscheid gemaakt tussen de volgende categorieën van horeca: hotel, pension, restaurant, café, snackbar, koffiehuis en afhaalcentrum.
- 3.51. Initiatieven tot (kleinschalig) bedrijvigheid kunnen slechts worden gehonoreerd, indien de woonfunctie niet onevenredig wordt aangetast en in elk geval de bereikbaarheid, de ontsluiting en het parkeren geen problemen opleveren. In het bijzonder zijn dergelijke initiatieven inpasbaar, waar op de plankaart zones zijn aangegeven met de aanduiding 'verweving wonen-werken' en 'verweving wonen-kantoren'. De milieubelasting van bestaande bedrijven, die hoger is dan de ingevolge de artikelen 10 tot en met 12 toegestane categorieën van de staat van bedrijfs-activiteiten, mag niet worden verhoogd. Bij beëindiging van het bedrijf ter plaatse dienen nieuwe bedrijven zich te

houden aan de in de artikel 10 tot en met 12 toegestane categorieën van de staat van bedrijfsactiviteiten.

Algemeen beleid voor radialen

- 3.52 De radialen hebben een gemengd karakter. Het is de bedoeling dat dit behouden blijft. Dit neemt echter niet weg, dat voor de toekomst een zekere sturing van de gewenste c.q. toegelaten functies dient plaats te vinden. Dit dient te geschieden aan de hand van de op blz. 32 opgenomen tabel. De daarbij aangegeven functies dienen te worden gehanteerd voor de begane grond; op de verdiepingen wordt gestreefd naar wonen en zijn andere functies slechts incidenteel toegestaan.

Prioriteitstelling en fasering

- 3.53. De in het plan voorziene ontwikkelingen behoeven prioriteitstelling en fasering teneinde te voorkomen dat voor de stad essentiële delen van het plan niet, niet tijdig of onvoldoende integraal kunnen worden uitgevoerd. Voorts is afstemming nodig van ontwikkelingsinitiatieven die zich richten op hetzelfde marktsegment. De uitwerkingsbevoegdheid zal daartoe gericht worden aangewend.
- 3.54. Daarom zal het tijdstip van uitwerken met name ten behoeve van gestapelde woningbouw en kantoren worden bepaald onder andere aan de hand van de volgende criteria:
- * de betekenis van de (her)ontwikkeling van een locatie voor de stad in zijn algemeenheid en het centrum in het bijzonder;
 - * de mate waarin de (her)ontwikkeling bijdraagt aan de tot standkoming van het ruimtelijk wensbeeld en de afronding daarvan;
 - * differentiatie in marktsegmenten en het voorkomen van elkaar verlamende concurrentie bij de realisatie;
 - * de mate van multi-functionaliteit en integraliteit van een

TABEL BEHOREND BIJ ARTIKEL 3, LID 3.52.			
FUNCTIES	RADIALEN		
	1	Gestelsestraat	7 Heezerweg
	2	Hoogstraat	8 Leenderweg
	3	Hastelweg	9 Aalsterweg
	4	Strijpsestraat (excl. Trudoplein)	10
	5	Boschdijk	Geldr

	6 Tongelresestraat (excl. W.C. opseweg Haagdijk) 11 Stratumsedijk										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Detailhandel c.a.	-	+	-	-	+	-	-	o	o	o	o
Wonen	++	++	++	++	++	++	++	++	++	++	++
OBG	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Bioscoop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zelfstandige praktijkruimten/ kantoren/baliefunctie (max. 100 m² b.v.o.)	-	+	-	-	+	+	-	+	+	+	+
Nutsvoorzieningen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Showrooms	-	+	-	-	+	-	-	o	o	o	o
Hotel	-	-	-	-	-	-	-	+	-	-	-
Pension	o	o	-	o	o	-	o	o	o	o	o
Restaurant	-	+	-	+	+	+	-	o	o	o	o
Café	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Snackbar	-	+	-	+	+	+	-	+	+	+	+
Koffiehuis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Afhaalcentrum	-	+	-	+	+	+	-	+	+	+	+
Kleine bedrijven (cat. 1+2)	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Kleine bedrijven (cat. 3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bedrijven (cat. 4-6)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Zoneringsplichtige inrichtingen	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Grootschalige detailhandel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-- verboden - in beginsel niet, tenzij bijzondere omstandigheden aanwezig zijn + toelaatbaar, tenzij in concrete situatie bezwaarlijk o toelaatbaar ++ bevorderen											

N.B. Bij functiewijziging en/of intensivering van het gebruik zal tevens worden getoetst aan de eis van de Bouwverordening om op eigen terrein -behoudens de in die verordening genoemde vrijstellingsmogelijkheden- in voldoende parkeergelegenheid te voorzien.

ontwikkeling;

- * de mate van zekerheid dat een ontwikkeling ook daadwerkelijk op korte termijn zal worden gerealiseerd en gebruikers in de markt zal vinden;
- * de mate waarin de ontwikkeling aansluit op gerealiseerde infrastructuur en/of draagvlak genereert voor de realisatie van voorziene nieuwe infrastructurele werken;
- * revitalisering en hergebruik van bestaande gebouwen.

- 3.55. In zijn algemeenheid zullen voorrang krijgen de ontwikkelingen die in de Westcorridor zijn voorzien (Stationsdistrict, Emmasingel/Willemstraat en omgeving, Stadionkwartier en andere ontwikkelingen langs de centrale verbindingssas), Smalle Haven en de op de kaart aangegeven ontwikkelingslocaties.

Belemmeringen

- 3.56. Bij de bebouwing en inrichting van de terreinen in de nabijheid van de op de kaart aangegeven leidingentracés, straalverbindingen en motorbrandstofvulstations met LPG dienen de hierbij behorende veiligheids- en werkafstanden alsmede hoogtevoorschriften in acht te worden genomen.

Boringsvrije zone

- 3.57. Het zuidelijke deel van het plan is tengevolge van het waterwingebied Aalsterweg en krachtens de daarmee samenhangende Wet op de Bodembescherming gelegen binnen de op de kaart aangeduide boringsvrije zone. Sinds 1 januari 1996 vallen inrichtingen (bedrijven) alsmede niet-inrichtingen (de zogenaamde werken) binnen de werkingssfeer van de Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant (PMV). De boringsvrije zone is de zone waarbinnen diepliggende beschermende kleilagen niet zonder meer doorboord mogen worden. Bij niet-inrichtingen is het - behoudens ontheffing van Gedeputeerde Staten - verboden in boringsvrije zones de grond te roeren, inclusief het verrichten van grondboringen, dieper dan 10 meter onder het maaiveld. Deze verbodsbepaling beperkt zich uitsluitend tot de boringsvrije zone en is gericht op het tegengaan van bodemaantastingen dieper dan 10 meter.

Artikel 4. Beschrijving in hoofdlijnen voor de kaart Centrum

De wijze waarop met het plan de doeleinden worden nagestreefd, die zijn toegekend aan de gronden op de kaart Centrum, wordt onverminderd de beschrijving in artikel 3 in hoofdlijnen als volgt beschreven.

4.1. Hoofdstructuur

4.1.1. Algemeen

Gestreefd wordt naar een meerassige hoofdstructuur gespannen tussen een drietal stedenbouwkundige concentratiepunten:

18 Septemberplein/Piazza, omgeving Stationsplein en omgeving Catharinakerk/Ten Hagestraat. Aldus ontstaat een stelsel van polen (de concentratiepunten) en assen (de lineaire verbindingen).

De functie van de huidige binnenring is veranderd van een overwegend city-begrenzend wegenstelsel naar een city- doorsnijdend wegenstelsel. Door de uitwaaiing van het citygebied (met name Willemstraat, Kleine Berg, Grote Berg, Dommelstraat, Kanaalstraat) komen deze straten steeds meer tweezijdig in de citysfeer te liggen waardoor deze een karakteristiek van stedelijke boulevards gaan krijgen.

Van deze brede citystraten gaat een sterk structurerend effect uit.

4.1.2. Polen en assen

De stedenbouwkundige concentratiepunten of polen moeten worden opgevat als de plekken waar veel loopstromen samenkomen, waar een directe of indirecte "voeding" van binnenstadsbezoekers plaatsvindt (parkeeraccommodaties, fietsenstallingen, veel halterende buslijnen, treinreizigers), en waar attractiepunten gelegen zijn. Polen kunnen worden getypeerd door begrippen als dynamiek, drukte, levendigheid, maar ook door conflict, contrast en discontinuïteit.

Drie gebieden zullen als pool gaan functioneren:

- de omgeving Piazza/18 Septemberplein
- de omgeving Stationsplein
- de omgeving Catharinakerk/Ten Hagestraat.

Tussen de genoemde polen liggen de assen die beschouwd kunnen worden als de hoofdlooproutes in het citygebied. Sommige hiervan zijn

eenduidig, zoals de Demer/Rechtestraat. De as tussen de stations-pool en de Catharina-pool is wat minder eenduidig. Vanuit de as die door de Heuvelgalerie leidt zijn twee alternatieven naar het station mogelijk: via de Hermanus Boexstraat of via de Nieuwstraat. Er wordt naar gestreefd de laatstgenoemde route aantrekkelijker te maken door herinrichting van het zuidelijke stukje Stationsplein/hoek Dommelstraat.

Het citygebied houdt niet op bij de Catharinakerk/Ten Hagestraat. Ook ten zuiden van deze lijn is sprake van een soortgelijk stelsel van polen en assen, zij het van meer secundaire aard. Als toekomstige bescheiden polen kunnen hier het Stadhuisplein/Oude Stadsgracht en het kruispunt Stratumseind/Dommel gaan functioneren met als assen het Begijnenhof, het Stratumseind en de noordelijke Dommeloever.

4.1.3. *Stedelijke boulevards*

Als uiterste in sferen kent het citygebied enerzijds de sfeer van de binnenstadsstraten, waar kleinschaligheid, voetgangersverkeer en intimiteit overheersen.

Anderzijds is er de sfeer van Fellenoord, waar grootschaligheid, autoverkeer en ruimte overheersen. Tussen deze uiterste sferen ligt de sfeer van brede stedelijke straten, waar zowel autoverkeer, voetgangersverkeer en cityfuncties en voorzieningen sterk met elkaar verweven zijn.

Deze stedelijke boulevards zijn zowel voor de representativiteit, imagovorming als bereikbaarheid van groot belang voor het citygebied. Enerzijds zal aan de stedelijke boulevards de binnenstad zich sterk aan de bezoeker manifesteren. Hier maakt de city zich aan de bezoeker herkenbaar en kan een sterke promotionele uitstraling tot stand komen. Het is als het ware de 'etalage' van de binnenstad. Vanuit deze straten worden steeds fragmenten ervaren van de meer gezellige intieme drukte van de als zodanig te handhaven overwegend kleinschalige binnenstad. Anderzijds vervullen de stedelijke boulevards een onmisbare rol in de afwikkeling van het citygerichte verkeer en vervoer.

Parkeeraccommodaties zullen zich bij voorkeur aan deze straten moeten bevinden en de routes van openbaar vervoer alsmede de belangrijke fietsroutes lopen via deze straten. Door deze combinatie van stedelijke functies voegen ze een tot nog toe onder- gewaardeerde dimensie toe aan de beleving en het functioneren van het citygebied. Kunnen de specifieke binnenstadstraten worden getypeerd door intimiteit, gezelligheid, 'relaxte drukte', de stedelijke boulevards worden meer getypeerd door representatie, allure, drukte en beweging.

Dit milieu leent zich met name voor het lokaliseren van belangrijke openbare gebouwen, dienstverlenende en/of publieksgerichte voorzieningen, hotels, specifieke warenhuizen en parkeer-voorzieningen.

In het citygebied kan een drietal (potentiële) stedelijke boulevards worden onderscheiden. Het gaat hierbij om Vestdijk, Emmasingel/Keizersgracht/Wal en Mathildelaan/18 Septemberplein/Stationsplein/Stationsweg. Elk van deze boulevards heeft een eigen specifieke karakteristiek die als volgt kan worden omschreven.

Vestdijk: gelegen op de plaats van de vroegere omwalling. Helaas bleek op een groot aantal plaatsen de fysieke ruimte te beperkt om een volledig singel-profiel met aan weerszijden bomenrijen te realiseren. Desalniettemin heeft deze stedelijke boulevard een grootstedelijke uitstraling en allure ten gevolge van de relatief grote schaal van een aantal gebouwen en functies (o.m. Eindhoven-tower, ABN AMRO-bank, Aristo zalencentrum, voormalig Vedomuspan, Dorinhotel). De verkeersfunctie zal dominant blijven, hoewel de oversteekbaarheid is toegenomen door het eenrichtingscircuit. Het milieu van de Vestdijk is bij uitstek geschikt voor binnenstedelijke kantoren met een baliefunctie en andere bijzondere publieksfuncties. Ook de woonfunctie is in dit milieu inpasbaar mits de laagst gelegen bouwlagen publieksfuncties bevatten.

Emmasingel/Keizersgracht/Wal: in zekere zin vergelijkbaar met de Vestdijk gezien de historische functie ervan. Ook hier is op een aantal plaatsen de singelgedachte niet volledig gerealiseerd. Het milieu is wat aangenamer dan op de Vestdijk o.a. door de grotere publieks-gerichtheid van de functies en de overwegend middelgrote schaal van bebouwing. Grootschalige incidenten zijn de gebouwen ter weerszijden van de Emmasingel, het Hooghuis, de ABN AMRO-bank, het Stads kantoor en het stadhuis. Het milieu is een mengeling van binnenstedelijke uitstraling en incidentele allure-elementen. Voortzetting van dit milieu naar de Emmasingel wordt nagestreefd.

Mathildelaan/18 Septemberplein/Stationsplein/Stationsweg: een stedelijke boulevard in wording met wellicht de grootste potenties en kwaliteit. Ondanks het ontbreken van enkele essentiële bouwmassa's en functies (hoek Stationsplein/Vestdijktunnel en hoek Mathildelaan/Boschdijktunnel) vormt de opeenvolging van de

verschillende straat- en pleinachtige ruimten een grote ruimtelijke eenheid. Er is sprake van een aaneenrijging van openbare voorzieningen en stedelijke trekkers van formaat (politiebureau, parkeergarage, Piazza-centre, Bijenkorf, C&A, station). Vooral ter plaatse van het 18 Septemberplein ontstaat een interessante mengeling van sferen, de voetgangerssfeer van de binnenstad en de grootstedelijke sfeer van de boulevard. Uniek voor deze boulevard is dat deze ook twee citypolen verbindt.

Gezien de royaal aanwezige ruimte kunnen brede voetgangersgebieden worden gecreëerd, aangevuld met dubbele bomenrijen. Hierdoor krijgt de stedelijke boulevard een promenadeachtig karakter. Voorwaarde voor een goed functioneren is wel dat ter plaatse van het 18 Septemberplein de verkeersfunctie drastisch wordt ingeperkt. Dit is te realiseren door het autoverkeer tussen Demer en Piazza te verwijderen en alleen fietsverkeer en in beperkte mate - voor zolang zulks onvermijdelijk is - openbaar vervoer toe te laten. Van groot belang is ook dat de hele inrichting van deze ruimte wordt aangepast. De sterke 'gootvorming' die door de aaneengesloten dagwinkeltjes is ontstaan, zal moeten veranderen in een meer open en doordringbare structuur.

4.1.4. *Onderlinge relaties citygebied en uitwaaierszones*

Het city-doorsnijdende karakter van de stedelijke boulevards vraagt om een grote aandacht voor de onderlinge samenhang tussen de kern van het citygebied en de city- uitwaaierszones. Ligt in de kern een duidelijke nadruk op cityvoorzieningen, zo ligt in de uitwaaierszones de nadruk in het algemeen op verstrengeling van cityfuncties en verblijfs- dan wel woonfuncties. Continuïteit in de overgangen met name ter plaatse van de stedelijke boulevards is van groot belang. Deze continuïteit en samenhang vraagt speciale aandacht bij de relaties Vrijstraat-Kleine Berg en Nieuwstraat- Stationsplein/Dommelstraat. Dit zal vooral tot uiting moeten komen in een goede oversteekbaarheid van resp. Keizersgracht en Vestdijk en een zekere continuïteit in de inrichting van de openbare ruimte.

4.1.5 *Spoortunnel*

Aangrenzend aan de huidige Dommelfietstunnel wordt om de ontsluitingsfunctie van de Boschdijk- en Vestdijktunnel te kunnen beperken een nieuwe spoorondertunneling voorzien. Hierbij wordt een zodanige uitvoering nagestreefd dat de ecologische en groenfunctie van de Dommel ook hier tot hun recht kunnen komen. Aangezien de

stationsperrons boven de fietstunnel eindigen is het in principe mogelijk hier een oostelijke toegang naar het station te realiseren.

Gelijktijdig met de realisatie van de Dommeltunnel worden aan de hand van een nog op te stellen wijk-verkeerscirculatieplan maatregelen nagestreefd om te voorkomen dat de spoortunnel zou gaan fungeren als een nieuwe ontsluitingsroute (John F. Kennedylaan - Dommeltunnel - Nachtegaallaan en verder wellicht Gabriël Metsulaan en Sint Jorislaan).

4.2. ***Centrumdoeleinden I (citykerngebied)***

4.2.1 Met de handhaving en verdere ontwikkeling van een samenhangende multifunctionele totaalstructuur wordt een structurele en attractieve verbetering van de positie van de binnenstad nagestreefd en worden tevens voldoende economische potenties geboden om ook als zodanig te kunnen functioneren.

4.2.2 Kwaliteit, representativiteit en allure moeten als imagovormende elementen meer gestalte krijgen. Dit zal moeten leiden tot een grotere identiteit van het gebied als totaal en delen ervan.

4.2.3 Gestreefd moet worden naar de ontwikkeling van zgn. polen ofwel stedenbouwkundige concentratiepunten waar veel loopstromen samenkomen, waar een directe of indirecte 'voeding' van binnenstadbewoners plaatsvindt (parkeeraccommodaties, fietsenstalplaatsen, veel halterende buslijnen, treinreizigers) en waar attractiepunten gelegen zijn.
Als zodanig komen in elk geval in aanmerking
- de omgeving Piazza/18 Septemberplein
- de omgeving Stationsplein
- de omgeving Catharinakerk/Ten Hagestraat.

4.2.4 Tussen de onder 3 bedoelde polen liggen assen die beschouwd kunnen worden als hoofdlooproutes.

4.2.5 De Markt fungeert als belangrijkste tussenstation tussen polen. Het is een stedelijk rustpunt in een wisselplaats tussen de twee noord-zuidassen. De inrichting van de Markt moet daarop zijn afgestemd.

4.2.6 Benevens de kleinschalige binnenstadstraten en de grootschalige

ruimten (zoals de Fellenoord) zijn er stedelijke boulevards, zijnde brede stedelijke straten waar zowel autoverkeer, voetgangersverkeer en cityfuncties en voorzieningen sterk met elkaar verweven zijn. Langs deze stedelijke boulevards (Vestdijk, Keizergracht/Wal en Mathildelaan/18 Septemberplein/Stationsplein) kunnen met name belangrijke openbare gebouwen, dienstverlenende en/of publieksgerichte voorzieningen, hotels, specifieke warenhuizen en parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Veelal is hier ook de woonfunctie, boven de laagst gelegen bouwlagen met een andere functie, inpasbaar.

- 4.2.7 Het belang van een goede aanhaking van het Emmasingelcomplex (zie 4.4) aan de binnenstad wordt zo groot geacht dat een actieve ontwikkeling van de omgeving Vijksteeg/Nieuwe Emmasingel in relatie tot het Emmasingel-complex noodzakelijk is. Rond de Emmasingel-oost, op de kaart aangeduid als **ontwikkelingslocatie 1**, wordt een stedelijke pleinvormige ruimte nagestreefd die gevormd wordt door een nieuwe wand tegen de achterzijde van de bebouwing aan de Demer en/of Vrijstraat. Het pand Emmasingel 29 (voormalige hoofdkantoor Philips) dient bij voorkeur te worden gehandhaafd en voor hergebruik geschikt te worden gemaakt; indien dit niet mogelijk is, dient nieuwbouw van een vergelijkbaar volume te worden gerealiseerd. In het plangebied in de hoek achter de Demer en de Vrijstraat wordt de Vijksteeg in enigerlei vorm gehandhaafd.
- 4.2.8. Voor het 18 Septemberplein wordt een herinrichting als overwegend voetgangersgebied nagestreefd. Daarbij dient de pleinfunctie te worden versterkt. In dit plein dient een fietsroute met fietsenstalling te worden opgenomen en - voor zover en zolang zulks onvermijdelijk is - een vrije busbaan. Het plein kan verder worden aangekleed met dagwinkels en andere publiekgerichte voorzieningen.
- 4.2.9. Op het terrein van het voormalige Ravenshof aan de Vestdijk, op de kaart aangeduid als **ontwikkelingslocatie 2**, wordt gestreefd naar de realisatie van een zalencentrum. Onderdeel hiervan zal moeten zijn een verlenging van de mall vanaf de Markt door de Heuvelgalerie naar de Vestdijk (oostmall) met daarbij passende winkels.
- 4.3. **Centrumdoeleinden II (Fellenoord e.o.)**

- 4.3.1 Het knooppunt van openbaar vervoer, de aanzet tot een concentratie van zakelijke ruimten en de nabijheid van het stadshart maken dit gebied tot een uitgesproken A-locatie. Een locatie met potenties voor zeer hoogwaardige kantoren in een hoog stedelijke ambiance met een bijbehorend zeer hoogwaardig verblijfsklimaat. In dit gebied wordt de totstandkoming van het Eindhovense zaken centrum nagestreefd.
- 4.3.2 In de huidige situatie zijn de condities nog niet zodanig dat aan bovenstaand beeld kan worden voldaan. Een aantal ingrepen, voornamelijk van infrastructurele aard, is noodzakelijk om een van de optimale voorwaarden voor de verwezenlijking van een CBD te scheppen, namelijk: een maximale bereikbaarheid met (hoogwaardig) openbaar vervoer, een hoogwaardig verblijfsklimaat, een optimale doorbloeding en een directe nabijheid van het binnenstadsmilieu. Bij een dergelijke A-locatie behoort dat de autobereikbaarheid op termijn beperkt zal worden.
- 4.3.3 In het kader van een CBD wordt niet het eigenlijke binnenstadsmilieu nagestreefd, maar wel een hieraan verwant milieu. Met andere woorden niet dezelfde voorzieningen en activiteiten als in het stadshart worden nagestreefd, maar wel dezelfde levendigheid. De nadruk zal liggen op zakelijke en publieke dienstverlening. Deze levendigheid kan geactiveerd worden door een hoogwaardige inrichting van het openbaar gebied met als hoofdaccent de verblijfsfunctie, een synergie tussen de gebouwen en het openbaar gebied, een optimale toegankelijkheid van het gebied voor voetgangers en fietsers en een menging van functies, waardoor er naast kantoren ook ruimte is voor wonen op de verdiepingen en publieksfuncties op de begane grond. Door het toevoegen van de woonfunctie - uiteraard met inachtnaam van de uit de Wet geluidhinder voortvloeiende beperkingen en voorwaarden - wordt een nieuwe markt gecreëerd in Eindhoven: stedelijk wonen met uitzicht over het stadshart. Zo kan een uniek kantoren- en woonmilieu ontstaan, dat geen concurrentie aangaat met andere gebieden in de stad.
- 4.3.4 In het gebied Fellenoord komen de verschillende vormen van **openbaar vervoer** bij elkaar: treinen, bussen en een mogelijk nieuw openbaar vervoerconcept. Dit vergt aandacht voor een goede onderlinge afstemming en organisatie. De plaats van de HOV-halte in het gebied Fellenoord moet worden bepaald, mede in relatie tot de aansluiting op

de Veldm.Montgomerylaan en de John F.Kennedylaan. Deze aansluiting zal de tangent Fellenoord ondergronds kruisen, echter op zo'n manier dat het Fellenoordgebied wel op één niveau blijft. Uitgangspunt is dat het HOV in hoofdzaak niet over het 18 Septemberplein loopt.

- 4.3.5 De verbinding voor **fietzers** van het noorden met het zuiden van de stad vindt voornamelijk plaats in het gebied Fellenoord. Het gebied Fellenoord is als het ware een trechter waar alle fietsers samenkomen die, nadat ze het spoor hebben gepasseerd, zich weer verspreiden. Op dit moment zijn er aparte fietspaden zodat er geen confrontatie bestaat met het autoverkeer. Gestreefd wordt naar een zodanig verdeelsysteem voor fietsers dat het aanbod zich verspreidt over verschillende routes. Uitgangspunt voor het fietsverkeer is dat de confrontatie met de auto minimaal is. De doorstroomfunctie van het gebied Fellenoord voor fietsers draagt bij aan de levendigheid en doorbloeding van het CBD.
- 4.3.6 Het CBD wordt gekenmerkt door een hoogwaardig verblijfsklimaat waarbij de **voetganger** de belangrijkste doelgroep is. Voetgangers moeten zich vrij kunnen bewegen en zich 'thuis' voelen. De verbindingen tussen de (toekomstige) gebouwen, de knooppunten van openbaar vervoer en het stadshart ten zuiden van het spoor moeten met name voor de voetgangers worden ontworpen.
- 4.3.7 Gezien de ruimtelijke mogelijkheden en de indringende infra-structurele werken die op dit moment het gebied beheersen, is voor een optimale ontwikkeling van het CBD een eerste vereiste dat de tangent Fellenoord zoveel mogelijk naar het noorden wordt opgeschoven en dat de aflopende hellingen naar de tunnelbakken (ramps) worden geslecht. Er is dan geen niveauverschil meer tussen de verschillende verkeerssoorten. Uitgangspunt is dat het gebied Fellenoord niet meer gebruikt wordt voor doorgaand verkeer maar wel bereikbaar is voor bestemmingsverkeer. Dit verkeer kan via het zuiden (de geslechte ramps) het gebied aandoen. De Fellenoord en de binnenstad zijn dan niet meer via de Boschdijktunnel en de Vestedijktunnel onderling verbonden maar via de te verbreden Elisabethtunnel en via de te realiseren Dommeltunnel.
- 4.3.8 De ontwikkeling van het gebied Fellenoord dient te worden gezien in het licht van het streven naar vergroting van de binnenstad. Voorwaarde

voor een CBD is een goede relatie met en doorbloeding vanuit het bestaande stadshart. De voorwaarden hiervoor zijn in aanzet aanwezig. De toekomstige herinrichting van het 18 Septemberplein en de nu al aanwezige bezoekersstromen tussen de Bijenkorf en de Markt maken de aanhaking van het CBD op de binnenstad via Piazza en Lardinoisstraat zeer voor de hand liggend. Tot nu toe is deze route stedenbouwkundig gezien niet voltooid. Ten noorden van de beurzen- en evenementenhal wordt een poortgebouw gedacht als afronding van de structuur en als verbindend element tussen het stadshart en Eindhoven-noord. De verbinding 18 Septemberplein via Piazza naar het gebied Fellenoord vraagt met name bij de onderdoorgang onder het spoor om een ruimtelijke verbetering. Er zijn daarnaast ook verbeteringen denkbaar tussen 't Eindje en de Mathildelaan en Neckerspoel-Oost met de Stationsweg.

- 4.3.9 De ontwikkeling van dit gebied is door de omvangrijke investeringen alleen via een groeimodel mogelijk. Om de ontwikkeling die tezamen met marktpartijen wordt nagestreefd te begeleiden is zoveel mogelijk in overleg met dezelfde private partijen een ontwikkelingsplan opgesteld; daarbij is een strategie ontwikkeld om gefaseerd tot de ideale ontwikkeling toe te groeien.
- 4.3.10 Verder is uitgangspunt voor de ontwikkeling van dit gebied de inpassing van:
- de kantoorgebouwen op 't Eindje en Schimmelt;
 - Het World Trade Center, Holiday Inn en het hoofdkantoor van de Rabobank;
 - de PTT-telefooncentrale, het busstation en de Beurzen- en Evenementenhal; deze laatste mogelijk met een andere functie.
- 4.3.11 Het parkeerterrein nabij het busstation wordt in belangrijke mate gebruikt ten behoeve van P+R. Een mogelijke handhaving van deze functie in de vorm van ondergrondse parkeervoorzieningen dient bij de planontwikkeling betrokken te worden.
- 4.4. ***Centrumdoeleinden III (Emmasingel-complex e.o.)***
- 4.4.1 Het gebied maakt fysiek onderdeel uit van het centrumgebied. De herstructurering van het complex alsmede herontwikkeling van de voormalige Philips Personeelswinkel aan de Gagelstraat en de flat aan de

Mathildelaan geven mogelijkheden dit gebied gedeeltelijk te herbestemmen en vanaf de omliggende straten meer toegankelijk te maken. Aldus wordt het betrokken bij het centrumgebied en de publieke functie daarvan.

- 4.4.2 De volgende kenmerken en uitgangspunten zijn bepalend voor de herontwikkeling van dit complex:
- handhaving van de typische karakteristiek van de gebouwen aan de Emmasingel onder gelijktijdige toevoeging van een plein-vormige verbinding tussen het eerste Philipsfabriekje en het nieuwe Lighting Application Centre (LAC);
 - mogelijkheid tot inpassing van stedelijke functies met perspectief op vergroting van de binnenstad;
 - omvorming van de Mathildelaan tot stedelijke boulevard
 - pleinvorming aan de stadszijde van het Philips-stadion
 - realisatie van aantrekkelijke looproutes van en naar het binnenstadsgebied;
 - A-locatie vanwege de nabijheid van het Centraal Station.
- 4.4.3 Het geschetste profiel geeft mogelijkheden voor een vergroting van de kwaliteit van de binnenstad door (toevoeging van) de volgende functies:
- arbeidsintensieve bedrijfsactiviteiten op het complex;
 - aan de Emmasingel concentratie van openbare, sociaal-culturele en educatieve functies, grootschalige detailhandel, grootschalige commercieel-recreatieve voorzieningen en op de begane grond overige voorzieningen met een etalagefunctie ;
 - aan en achter de Willemstraat vervanging van kantoren en andere bedrijfsgebouwen door woongebouwen met enige zakelijke functies op de begane grond;
 - ook overigens waar mogelijk toevoeging van de woonfunctie.
- 4.4.4 Bij de herontwikkeling van het terrein aan en achter de Willemstraat wordt meer in het bijzonder de volgende structuur nagestreefd:
- ♦ een centrale as vanaf het oude Philipsfabriekje aan de Emmasingel naar het Philipsstadion als ruimtelijke drager van de nieuwe ordening van de ruimtelijke structuur en openbare ruimte;
 - ♦ op de hoek Willemstraat/Emmasingel een (woon)toren in de orde van grootte van 100 meter hoogte, waarvan de plaats, slankheid en transparantie van met name de onderste niveaus bepalend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van het plein op deze hoek; vooral het zicht

- op De Witte Dame verdient daarbij aandacht;
- ♦ ter hoogte van het Wilhelminaplein parkachtig groen als kwaliteitsbepaler van het binnenstedelijk wonen;
- ♦ binnen het gegeven van vrijliggende fietspaden als onderdeel van een non-stop-fietsroute, een zo smal mogelijk profiel van de Willemstraat om deze straat het karakter van een stadsstraat te geven;
- ♦ *woonbebouwing aan en achter de Willemstraat met parallel aan de Willemstraat enigszins terugliggende bebouwing van 1 tot 1,5 laag in een transparante verschijningsvorm en haaks daarop hoge woonblokken met als maximale hoogte de hoogte van De Witte Dame.*
*)

**) Vastgesteld d.d. 7 februari 2000, goedgekeurd d.d. 28 april 2000.*

- ♦ ondergrondse opvang van de parkeerbehoefte.

- 4.4.5 Van buitengemeen belang voor de stad is hergebruik van de 'witte gebouwen' aan de Emmasingel. Het initiatief van Philips Lighting om te komen tot een plein voor het LAC (Lighting Application Centre) in combinatie met een museumfunctie voor het monumentale eerste Philipsfabriekje wordt meegenomen in de planvorming en kan een extra dimensie geven aan de Emmasingel als stedelijk boulevard.
- 4.4.6 In zijn algemeenheid wordt in het Emmasingel-complex gestreefd naar menging van functies met nadruk op functies, die extra bezoekers naar de binnenstad lokken en een aantrekkelijke begeleiding van de looproutes vormen.
- 4.4.7 Verder wordt uitgegaan van inpassing van de parkeergarage en het hoofdgebouw van het politiebureau aan de Mathildelaan; aan de zijde van de Boschdijktunnel wordt gestreefd naar een afbouwende wand tegen de parkeergarage.
In de parkeergarage kan worden voorzien in een voorziening voor de nachtopvang van thuisloze drugsverslaafden.
- 4.5. **Centrumdoeleinden IV (Centraal Station/Raiffeisenstraat)**
- 4.5.1 De directe ligging van dit gebied evenals het gebied Fellenoord e.o. tegen de binnenstad van Eindhoven en de samenkomst van een groot aantal vervoersstromen (trein, HOV, bus, auto en fiets) karakteriseren dit

gebied. Het is de enige stationslocatie van Eurocity-niveau in de wijde omtrek en heeft daarom een duidelijk A-profiel voor wat betreft bereikbaarheid. Bovendien is de binnenstad directer aangehaakt aan het station dan in vele andere steden. Daardoor heeft het gebied zeer sterke ontwikkelingspotenties met een (inter)nationale dimensie.

- 4.5.2 Het deel ten zuiden van het station kan zich ontwikkelen van randzone van de binnenstad tot binnenstadsgebied. Hier wordt dan ook een functiemenging nagestreefd, die past bij het binnenstads-milieu. De ontwikkeling van deze voor het citygebied zeer strategische locatie moet met grote zorg geschieden, omdat hiermee het knooppunt van twee stedelijke boulevards alsmede de pool Stationsplein ruimtelijk en functioneel een afronding krijgen.
- 4.5.3. Op het Stationsplein-west is bebouwing mogelijk met als mogelijke functies detailhandel en horeca in de onderbouw van 1 of 2 lagen en kantoren en/of wonen en/of bijzondere voorzieningen op de verdiepingen.
Aan de oostzijde van het Stationsplein is een ontwikkeling mogelijk met publieksfuncties en/of kantoren en/of wonen in de onderbouw van 1 of 2 lagen en kantoren en/of wonen op de verdiepingen; het postkantoor kan hierin worden ingepast of herontwikkeld.
- 4.5.4 Voor het gebied Dommelstraat (zuidzijde), Raiffeisenstraat, Raiffeisenplein gelden voorts de volgende uitgangspunten:
- a. cafés en winkels mogen uitsluitend op de begane grond en de 1e verdieping aan de Dommelstraat en daarboven wordt de woonfunctie nagestreefd;
 - b. aan de Raiffeisenstraat, die - eventueel gereconstrueerd - als verbinding tussen Vestdijk en Dommelstraat gehandhaafd moet blijven, zijn winkels slechts toegestaan in kleine eenheden op de begane grond tot een totale oppervlakte van 200 m²;
 - c. de naar de Raiffeisenstraat gekeerde achterzijden van de panden aan de Dommelstraat dienen te worden afgeschermd door bebouwing die in hoofdzaak gericht is op de Raiffeisenstraat;
 - d. de onder c. bedoelde bebouwing wordt zoveel mogelijk voorzien van gemengde functies zoals kantoren, openbare en bijzondere voorzieningen, wonen en horeca niet zijnde cafés of discotheken;
 - e. ter plaatse van het voormalige Metropole-theater en het huidige plein mogen bioscopen en in beperkte mate kantoren en andere

voorzieningen worden gerealiseerd;

- f. aan de achterzijden van de percelen aan de Tramstraat moet een parkeervoorziening worden opgenomen met een capaciteit van ten minste 350 parkeerplaatsen. Deze voorziening moet zowel qua hoogte als qua vormgeving worden afgestemd op de aansluitende achtertuinen van de woningen aan de Tramstraat en zo mogelijk zodanig worden gesitueerd, dat ten opzichte van de huidige verkaveling de ontwikkelingsmogelijkheden in de Tramstraat worden verbeterd.

4.5.5 Aan de noordzijde van de Dommelstraat wordt een versterking van de culturele functie van de Effenaar nagestreefd.

4.5.6 Het terrein, op de kaart als **ontwikkelingslocatie 3** aangeduide terrein van Garage Van der Meulen, kan eventueel in combinatie met andere centrumfuncties worden ontwikkeld tot een locatie voor geconcentreerde grootschalige detailhandel, welke via een 4e poot van de Heuvelgalerie (oostmall) ontsloten wordt op het centrale winkelapparaat.

4.6. ***Centrumdoeleinden V (Stratumseind e.o.)***

4.6.1 **Stratumseind**

Voor dit gebied worden de volgende uitgangspunten aangehouden:

4.6.1.1 Naast de bestaande horecavoorzieningen moet ruimte zijn voor andere stedelijke functies zoals:

- detailhandel
- ateliers
- commerciële en niet-commerciële ruimten
- sociaal-culturele voorzieningen
- wonen.

4.6.1.2 In het kader van het streven naar verbetering van de kwaliteit van het Stratumseind dient voor wat betreft de horeca onderscheid te worden gemaakt tussen:

- cafés
- restaurants
- snackbars, cafetaria's, koffiehuisen enz.

- 4.6.1.3 Bestaande cafés en snackbars e.d. mogen op de begane grond uitbreiden, mits de uitbreiding plaats vindt op eigen terrein volgens de op 1 oktober 1996 bij de openbare registers van de dienst van het Kadaster en de openbare registers geregistreerde eigendomssituatie.
- 4.6.1.4 Bestaande restaurants, snackbars, cafetaria's, koffiehuisen etc. mogen niet worden omgezet in cafés.
- 4.6.1.5 Ter stimulering van de dag- en vroegavondfuncties zijn restaurants onbeperkt toelaatbaar.
- 4.6.1.6 Nieuwbouw aan het Stratumseind dient zich te richten naar schaal en hoogte van de huidige bebouwing.
- 4.6.1.7 De Molenstraat kan eventueel dichtgebouwd worden. De bebouwing dient qua schaal en hoogte aan te sluiten bij de bestaande massa. Indien de Molenstraat de openbare functie behoudt, dient er naar te worden gestreefd de kwaliteit te verbeteren. Van belang hierbij is de relatie met gewenste ontwikkelingen aan de Dommel ten westen van het Stratumseind.
- 4.6.1.8 Nieuwbouw aan de Dommel mag plaatsvinden tot maximaal 4 lagen ten westen en 3 lagen ten oosten van het Stratumseind.
- 4.6.2 **Smalle Haven**
Voor het gebied Smalle Haven, op de kaart aangeduid als **ontwikkelingslocatie 4**, wordt gestreefd naar de volgende ontwikkelingen.
- 4.6.2.1 *Algemeen*
- a. Er worden 4 functie-categorieën onderscheiden die elk nog de nodige flexibiliteit van invulling hebben. Globaal resulteert dat in (uitgedrukt in brutovloeren):
- | | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| 1. winkels/horeca/ateliers | ± 3.000 m ² |
| 2. bijzondere gebouwen (OBG)/kantoren | ± 14.500 m ² |
| 3. wonen | ± 20.400 m ² |
| 4. parkeren (550 à 600 p.p.) | ± 20.000 m ² |
- De winkel/horeca/atelier functie is (voornamelijk begane gronds)

geprojecteerd aan Catharinaplein en langs het straatje Smalle Haven. Grotendeels ten noorden van het pleintje naast Oud Eindhoven. De woonfunctie vraagt een nadere verfijning naar doel- groepen en woningcategorieën.

- b. Door middel van zichtlijnen vanuit, door en langs het gebied dient getracht te worden om meer samenhang te bewerkstelligen tussen enerzijds de omliggende gebieden onderling en anderzijds de omliggende gebieden met Smalle Haven.

Vanuit het gebied dient gestreefd te worden naar zichtassen richting Heuvel, Dommel, complex De Lage Landen en Stratumseind. Door het gebied dient een zichtas te worden nagestreefd van Stratumseind naar het 'architectonisch zwaartepunt' van het complex De Lage Landen. Langs het gebied wordt een zichtas nagestreefd vanaf de Dommelbrug Vestdijk naar de markante hoek van het Heuvelplan rond huize Ravensdonk.

- c. In het gebied dient een noord-zuid verbinding voor voetgangers te worden opgenomen.

4.6.2.2 *Hoofdelementen*

1. Catharinaplein

Ten noordoosten van de Catharinakerk dient een (Catharina)plein te worden gerealiseerd. Hiervoor zullen panden in de Ten Hagestraat en het Stratumseind moeten verdwijnen. Aldus ontstaat een zichtrelatie tussen de Heuvel Galerie en de Catharinakerk.

Aan de zuidzijde van dit plein wordt een nieuwe bebouwingswand gerealiseerd met winkels op de begane grond en wonen op de verdiepingen. Aan de noordzijde wordt de huidige bebouwing gehandhaafd. De oostzijde zal een metamorfose moeten ondergaan aangezien de maat van de ruimte tussen dit gebouw en de Heuvel Galerie te groot is. Dit kan worden opgelost door of het gebouw Dynamo af te breken en een nieuwe bebouwing te realiseren of het huidige gebouw in te kapselen met een hoekuitbreiding aan de Ten Hagestraat en een nieuwe 'schil' aan het Catharinaplein.

2. Colonnade-bebouwing

De diepe tuinen en de als monument aangemerkte panden aan de Ten Hagestraat vormen een fraai aanknopingspunt om tot een zeer bijzondere stedelijke invulling te komen. De sfeer die ontstaat rond huize Ravensdonk na realisering van het Heuvelplan, kan hier een aangepast

antwoord krijgen. Rond het tuinengebied en aansluitend op de monumenten wordt een gebogen 'omarmende' bebouwing gedacht met een colonnade aan de tuinenzijde. Hierdoor ontstaat een wandelgalerij die verbindingen heeft naar Ten Hagestraat/Vestdijk en het nieuwe straatje Smalle Haven.

Aan de zuidzijde gaan de 'armen' over in een fors bouwvolume waarin bijzondere voorzieningen dan wel kantoorachtige functies kunnen worden ondergebracht.

In de westelijke arm grenzend aan het straatje Smalle Haven moet gedacht worden aan op de begane grond winkelruimte en op de 2 verdiepingen kantoren of woningen. De oostelijke arm zal kantoren of woningen bevatten.

3. Atrium-vormig middengebied

Vanaf het Catharinaplein komt het nieuwe straatje Smalle Haven uit in een (eventueel overdekte) pleinvormige ruimte. Deze ruimte wordt door hogere bouwvolumes omzoomd.

Voor dit gebied worden in principe diverse bouwvolumina beoogd met - indien mogelijk - atriumvormige openbare dan wel semi-openbare of privé-binnenhoven. Deze ruimten vragen om specifieke gebruikers, met name in de overheids-, semi-overheids- en dienstverlenende sfeer zonder echter commerciële gebruikers uit te sluiten. Ook de woonfunctie is voor de verdiepingen niet uitgesloten.

4. 'Schil'-bebouwing achterzijde Stratumseind

Ten einde een fraaiere afronding van het gebied te verkrijgen aan de achterkant van het Stratumseind is het zaak die achterkant aan het oog te onttrekken via een schilbebouwing. Expediëring ten behoeve van het Stratumseind moet mogelijk blijven. Als bebouwingsslijn wordt in hoofdzaak uitgegaan van de huidige gevellijn van het straatje Smalle Haven. Indien nodig kan daarvan plaatselijk worden afgeweken. Ten noorden van de pleinvormige dwarsrelatie met het Stratumseind moet worden gedacht aan op de begane grond een gemengd milieu van winkels, ateliers en mogelijk horeca. Op de twee verdiepingen is plaats voor wonen en mogelijk atelierruimte. Ten zuiden van voornoemde dwarsrelatie moet gedacht worden aan overwegend wonen. Deze 'schil'-bebouwing moet tevens als bufferbebouwing fungeren voor het specifieke grotere woongebied ten oosten hiervan.

5. Torengedouw

Langs de Vestdijk bestaat een dringende behoefte om, komende vanuit het zuiden, het echte citygebied op tijd aan te kondigen en min of meer te markeren. Een slank torenachtig gebouw van ca. 60 meter hoogte zal deze functie moeten vervullen. Langs de Vestdijk kan een dergelijk gebouw tevens het schaalconflict tussen het nogal monolitische complex De Lage Landen en de kleine schaal van Ten Hagestraat, Smalle Haven en Stratumseind neutraliseren. De forse hoogte overvleugelt als het ware Philip Morris, de rankheid sluit aan bij de kleinschalige parcellering van het binnenstadsgebied en slaat een ruimtelijke brug tussen de torens van de Catharinakerk en de Paterskerk. Als functie moet gedacht worden aan overwegend een exclusieve vorm van wonen. Een dergelijk woongebouw in het citygebied kan zeer uniek zijn voor de stad en voegt een nieuwe dimensie toe aan het binnenstedelijk wonen. **In de onderste lagen kunnen zakelijke functies worden ondergebracht.**

6. Zuidelijk woongebied 'Medina'

Wil de woonfunctie in het gebied Smalle Haven goede overlevingskansen hebben, dan dient een zo groot mogelijk aantal woningen in een zo groot mogelijk aaneengesloten gebied te worden gerealiseerd. De zuidelijke helft van het gebied Smalle Haven biedt hiervoor de meeste ruimte. Belastende omgevingsfactoren zijn echter de Vestdijk als drukke verkeersweg en het Stratumseind als horeca/uitgaans-gebied. Daarom dient op deze plek een woongebouw te worden

ontworpen voor compact stedelijk wonen, met een zeer bijzondere uitstraling en een expressie die recht doet aan alle positieve en negatieve stedelijke invloeden op dit plandeel (zoals verkeer Vestdijk, horeca Stratumseind, Dommeldal, Dela-huis).

Voorts dient in dit plandeel bijzondere aandacht geschonken te worden aan de toegankelijkheid, bereikbaarheid en openheid in zowel noord-zuid als oost-west richting.

Langs de Oude Stadsgracht en in de onderbouw langs de Vestdijk zijn kantoorachtige functies mogelijk als overgangsfunctie naar het zakelijke milieu rond het Dela-gebouw en ter versterking van het 'stedelijke boulevard'-karakter van de Vestdijk.

4.6.2.3 Specifieke functionele aspecten

1. Winkels/Catharinaplein

Directe samenhang wordt gezocht met het winkelcircuit Rechtestraat/Heuvel. Een abrupte beëindiging hiervan bij de Ten

Hagestraat/Catharinakerk is niet wenselijk. Enerzijds zal de koppeling tussen Rechtestraat en Heuvel qua sfeer moeten aansluiten bij deze winkellussen, anderzijds zal het verder naar het zuiden doortrekken van de aanloop-winkelfunctie de toegangen tot deze belangrijke winkellussen meer centraal dan wel minder perifeer leggen. Hiermee kan ook een Catharinaplein nadrukkelijker gaan functioneren als schakel tussen deze assen en circuits. De in de Structuurschets Eindhoven binnen de ringweg beoogde poolfunctie van deze plek kan op deze wijze optimaal gestalte krijgen. Het opnemen van een fietsenstalling bij de inrichting van het plein verdient aanbeveling.

2. Wonen

Naast na te streven functionele samenhang zal ook een doelbewust functionele isolatie noodzakelijk zijn ter vermindering van te extreme conflicten tussen nieuwe en aanwezige functies. Met name moet hierbij gedacht worden aan de functies wonen, parkeren/verkeer, harde horeca en Dynamo. Wil de meest gevoelige functie wonen overleven in deze hoogstedelijke context dan zullen een aantal potentiële bedreigingen hierop geen vat mogen krijgen. Daarom zal zoveel als mogelijk een concentratie van wonen moeten plaatsvinden in specifieke bouwvormen die bestand zijn tegen deze bedreigingen. Ook zullen bufferzones moeten worden ingebouwd om de confrontatie met name met de horeca Stratumseind te verzachten.

3. Parkeren

De functie parkeren zal in het gebied Smalle Haven nogal dominant aanwezig zijn, wanneer hiervoor bovengrondse oplossingen zouden worden gekozen. Daarom wordt gestreefd naar een ondergrondse oplossing, die capaciteair toereikend is en minimale negatieve effecten heeft op de beleving van het gebied in de vorm van een parkeerkelder met een capaciteit van ± 500 parkeerplaatsen.

4.7. Dommelzone

De zwakke plekken in de beleving van het Dommeldal liggen vooral in het centrum. Het Dommeldal vraagt om een ontwikkeling in de richting van een aaneengesloten gebied met een hoge verblijfs waarde, sterke groenimpressie met verhoudingsgewijs veel natuurlijke elementen en een gevarieerde en aantrekkelijke inrichting. De in het streek- plan vastgelegde betekenis van de Dommel als ecologische verbindingzone

dient met name hier te worden versterkt. Ook de functies van de bebouwde omgeving moeten zo goed mogelijk op de (verblijfs)functie van deze zone worden afgestemd. Daarnaast moet het Dommeldal een belangrijke rol gaan vervullen als schakel in de verbindingen voor het langzaam verkeer (met name de fiets). De eigen identiteit van het Dommeldal dient bovendien versterkt te worden door een extra aandacht voor een zo groen mogelijke aankleding van die wegen, die het Dommeldal kruisen. Een zwakke schakel in de Dommelzone is met name het gedeelte Bleekstraat en Bleekweg. Fysiek-ruimtelijke en functionele versterking kan alleen plaatsvinden door tamelijk rigoureuze maatregelen te nemen.

Omdat de gemeente geen actieve rol wil vervullen bij de reconstructie van dit gebied, is, gelet op de verkaveling en eigendomsverhoudingen in het gebied, het plaatselijk terugleggen van de bebouwingslijn bij vervanging van de bestaande bebouwing geen reële optie.

4.8. ***Centrumrandgebied I (Stratumsedijk e.o.)***

4.8.1 Voor het tot centrumrandzone bestemde gebied verdient, benevens kleinere kantoren, de betere horeca, speciaalzaken en (sociaal) culturele voorzieningen ook versterking van de woonfunctie aandacht. Wel moet hierbij een binnenstedelijk woonmilieu voor ogen staan waarbij grondgebonden wonen niet moet worden nagestreefd. Expansie in de vorm van grootschalige kantoorontwikkelingen moet worden tegengegaan;

4.8.2 Op het op de kaart als **ontwikkelingslocatie 5** aangeduide terrein wordt uitbreiding van het Van Abbemuseum nagestreefd.

4.8.3 Voor het op de kaart als **ontwikkelingslocatie 6** aangeduide terrein Schellens wordt, bij eventuele vervanging van de bestaande bedrijfsfunctie, een ontwikkeling nagestreefd ten behoeve van een overwegende (specifieke) woonfunctie aangevuld met commerciële of bijzondere functies aan de Vestdijkzijde. Bijzondere aandacht verdient de versterking van de beleving van het Dommeldal en het stedelijk beeld.

4.9. ***Centrumrandgebied II (De Bergen tussen Grote Berg en Zwembadweg)***

4.9.1 Door de aanwezigheid van het grote aantal (grootschalige) stedelijke

voorzieningen (stadskantoor, Sociale Verzekeringsbank, Brandweer, Technische Diensten, Sociale Dienst) en kantoren (Eindhovens Dagblad, kantoren Paradijslaan) gemengd met diverse woonvormen heeft dit gebied het karakter van een centrumrandgebied waar een verdergaande menging van dergelijke functies ook in de toekomst wordt voorzien.

4.9.2 *De locatie Zwembadweg, op de kaart aangeduid als **ontwikkelingslocatie 7**, ligt tussen de hoogbouwreeks van de torens van de TD, het stadhuis en de DELA. Er wordt daarom gestreefd naar gestapelde woonvormen die passen in deze lijn. De bebouwing moet zich echter ook goed verhouden tot de omliggende woonsferen en het achterliggende groen. Het streven is hier ongeveer 40 appartementen te bouwen, waarvan de parkeerbehoefte op het terrein dient te worden opgelost, bij voorkeur onder de bebouwing. *)*

**) Goedkeuring onthouden door Raad van State d.d. 13 juli 2000.*

4.9.3 Op het terrein tussen de brandweer en de begraafplaats, op de kaart aangeduid als **ontwikkelingslocatie 8**, is de realisatie van stedelijke voorzieningen en/of kantoren mogelijk.

4.9.4 De herontwikkeling van het op de kaart als **ontwikkelingslocatie 9** aangeduide Don Bosco-complex is nagenoeg voltooid. In aanvulling hierop is het noodzakelijk in verband met de gekozen structuur, dat nog een extra voetgangersverbinding van en naar de Grote Berg wordt gerealiseerd.

4.9.5 Voor het op kaart als **ontwikkelingslocatie 10** aangeduide gebied wordt de volgende ontwikkeling nagestreefd.
De locatie dient een "ontmoetingsplek" te worden en als zodanig een versterking op te leveren van het culturele dan wel uitgaansklimaat in de omgeving van het centrumgebied. Qua bestemming ligt het accent in de sociaal-culturele sfeer, met een diversiteit aan functies.
Het betreft hier een mogelijke combinatie van horeca, theater, winkels, kantoren, expositieruimte en een bazaar. Hiermee wordt beoogd te komen tot een mondiaal centrum dat een afspiegeling vormt van het mondiale en pluriforme karakter van Eindhoven.
Het achterdeel van het voormalige reinigingsgebouw kan een functie gaan vervullen als binnenplein. Het voorste deel daarentegen kan worden vervangen door nieuwbouw in 2 lagen, waarbij via een steeg de

toegankelijkheid naar het achterdeel wordt gerealiseerd. Het bestaande binnenpleintje kan een gebruik krijgen dat niet alleen aansluit bij de omringende functies doch deze ook versterkt (b.v. terrasruimte); een parkeerfunctie is aldaar dan ook niet mogelijk. In de uitwerking dient te worden gezien of er een voetgangersroute kan worden gerealiseerd van het bestaande binnenplein naar de nieuwbouwlocatie op het voormalige Don Bosco-complex (locatie 9).

4.10. **Woondoeleinden**

4.10.1 Het algemeen beleid voor de bestemming woondoeleinden, zoals beschreven in artikel 3, leden 3.42 t/m 3.56, is ook hier van toepassing. Dit beleid wordt als volgt aangevuld:

4.10.2 **De Bergen tussen Willemstraat en Grote Berg**

4.10.2.1 *Algemeen*

Het gebied wordt gekenmerkt door een menging van stedelijk wonen, speciaalzaken, horecagelegenheden en culturele voorzieningen. Ontwikkelingen dienen in stedenbouwkundige zin de schaal en identiteit van het gebied te versterken; met name aan de randen dienen ontwikkelingen tevens te worden afgestemd op de ontsluitingshiërarchie van de belendende wegen.

Er wordt gestreefd naar het in grote lijnen handhaven van de bestaande functiemenging. Aan de Willemstraat, Kleine Berg en Grote Berg wordt een beperkte doorgroeimogelijkheid gezien van de winkel- en publieksfuncties; aan de Willemstraat ook in beperkte mate van de horecafunctie.

Met het oog op mogelijke overlast voor de woningen dient het aantal horecavestigingen zo beperkt mogelijk te worden gehouden. Eenzelfde toets dient plaats te vinden bij verandering van het karakter van diverse gebruiksvormen van horeca.

In het middengebied worden zakelijke functies, die niet aan een woning zijn gebonden, geweerd. Direct gekoppeld aan het wonen kan worden meegewerkt aan kleinschalige zakelijke functies, die kunnen leiden tot verlevendiging van het straatbeeld.

De Bergstraat dient een mix te hebben van wonen en (kleinschalige) zakelijke functies, waarbij de woonfunctie voorop staat en niet door de zakelijke functies mag worden belemmerd. Bij omzetting van niet-woonfuncties wordt primair gestreefd naar woningen.

Bij nieuwbouw c.q. (her)inrichting van openbare ruimten dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met leefbaarheidsaspecten als kwaliteit openbare ruimte, beheer en onderhoud dagelijkse leefomgeving, terugdringen verkeersbewegingen en parkeerdruk, sociale veiligheid.

Ontwikkelingen dienen perceelsgewijs, dus volgens een geleden opbouw, plaats te vinden.

4.10.2.2 *Terrein Fens*

Dit terrein, op de kaart aangeduid als **ontwikkelingslocatie 11**, ligt aan de Keizersgracht, die als onderdeel van de binnenring en als stedelijke boulevard in toenemende mate city-doorsnijdend is in plaats van citybegrenzend. De ontwikkeling van dit terrein dient bij te dragen aan de city-uitwaaiering over de binnenring heen. Daarom wordt continuïteit en samenhang tussen Hooghuisstraat en deze locatie nagestreefd en dient een voetgangersverbinding tussen Hooghuisstraat en Kleine Berg te worden ingepast. Gestreefd wordt naar een (kleine) pleinvormige ruimte met daaronder eventueel een beperkte parkeermogelijkheid. De wanden van dit plein dienen te worden afgestemd zowel op de schaal en de maatvoering van de Bergstraat/ Kleine Berg als van de Keizersgracht.

De te realiseren functies zijn wonen, bijzondere doeleinden en in beperkte mate commerciële ruimten. Het beeldbepalende groen dient te worden gehandhaafd. De ontwikkeling dient bij te dragen aan het beeld van de stedelijke boulevard.

4.10.2.3 *Terrein Van der Schoot*

Voor dit terrein, op de kaart aangeduid als **ontwikkelingslocatie 12**, wordt ter versterking van het woonmilieu gestreefd naar woonbebouwing met stedelijke woonvormen, eventueel met zakelijke functies op de begane grond aan de Kleine Berg.

4.10.2.4 *Terrein Egmondstraat*

Voor dit terrein, op de kaart aangeduid als **ontwikkelingslocatie 13**, wordt, met inachtneming van de beperkingen die voortvloeien uit de Wet geluidhinder, gestreefd naar omvorming van de scholenfunctie naar een woonfunctie in de vorm van stedelijk wonen (o.a. stads-woningen) met - waar mogelijk - handhaving van karakteristieke gevels. Voor zover dat noodzakelijk is om aan de voorschriften van de Wet geluidhinder te voldoen, kan ook aan andere functies worden gedacht.

4.10.2.5 *Terrein Julianastraat*

Voor dit terrein, op de kaart aangeduid als **ontwikkelingslocatie 14**, wordt, met inachtneming van de beperkingen die voortvloeien uit de Wet geluidhinder, als hoofdfunctie stedelijk wonen nagestreefd met eventueel in beperkte mate zakelijke en/of dienstverlenende functies.

4.10.3 **Oude Haven**

Voor het op de kaart als **ontwikkelingslocatie 15** aangeduide terrein dienen de volgende randvoorwaarden in acht te worden genomen:

a. Ruimtelijk/functioneel

1. Bij de ontwikkeling van het gebied dienen de kwaliteiten van de aangrenzende structurele elementen zoals Dommel, havenhoofd en Eindhovens Kanaal zo goed mogelijk betrokken te worden. Ook het binnengebied zal moeten kunnen profiteren van deze elementen. De toekomstige wand aan de Kanaaldijk Zuid zal in verband hiermede een wat open karakter moeten hebben. De bestaande gesloten, deels karakteristieke, bebouwing aan de Bleekstraat en aan de Vestdijk is een gegeven. Vernieuwing van deze wand kan plaatsvinden via particulier initiatief. Voor het binnengebied dient verder gestreefd te worden naar verbetering van de kwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte.
2. Het gebied zal voor woondoeleinden worden aangewend. Uitzonderingen hierop kunnen zijn:
 - Vestdijk
 - Bleekstraat (begane grond)
 - Tongelresestraat, ter plaatse van de eventuele nieuwbouw nabij de Vestdijk en de hoekbebouwing Kanaaldijk Zuid.
3. De differentiatie van de bebouwingshoogte is als volgt:
Vestdijk, Bleekstraat en Kanaaldijk Zuid: maximaal 4 bouwlagen
Tongelresestraat: maximaal 4 bouwlagen
Binnengebied: maximaal 3 bouwlagen
Ten behoeve van het creëren van een ruimtelijk accent op de hoeken Kanaaldijk Zuid/Tongelresestraat en Bleekstraat/Vestdijk mag ter plaatse tot 6 respectievelijk 5 bouwlagen worden gebouwd.
4. Het handhaven van het beeldbepalend element aan de Kanaaldijk Zuid 7c is een optie bij concrete planvorming.

5. De bestaande villa's aan de Tongelresestraat worden gehandhaafd. Naast traditionele eengezinshuizen is het bouwen van meergezinshuizen in de vorm van "urban villa's" aan de Tongelresestraat eveneens een optie.
6. Tegen de achtergrond van de nieuwbouw en de verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte zal een afweging dienen plaats te vinden naar het handhaven van de overige woningen aan de Havenstraat op het moment dat concrete planvorming aan de orde is.

b. Verkeer

1. De bestaande interne openbare structuurlijnen zullen in principe worden gehandhaafd met dien verstande dat:
 - a. de profielen waar mogelijk verruimd dienen te worden in die zin dat parkeermogelijkheden, alsmede bomen inpasbaar zijn;
 - b. de aansluiting van de Havenstraat op de Kanaaldijk Zuid in oostelijke richting kan worden verschoven;
 - c. de Korte Havenstraat qua structuur veranderd kan worden, met dien verstande dat een ontsluiting van het gebied vanaf de Tongelresestraat op of nabij de huidige aansluiting gehandhaafd dient te worden.
2. Bij nieuwe bouwinitiatieven dient op bij het bouwinitiatief behorende terrein in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien.
3. De parkeer- en expeditieterreinen dienen (de Tongelresestraat uitgezonderd) via de interne wegenstructuur te worden ontsloten.

c. Groenvoorzieningen

1. Ter plaatse van de Bleekstraat de groenstructuur inhoud geven aan de hand van de huidige beschikbare openbare ruimte in relatie tot een goede verkeerscirculatie.
2. Bestaande bomen aan de Vestdijk nabij de hoek Tongelresestraat (platanen) en langs de Tongelresestraat (linden) handhaven.
3. Voorhands speelvoorziening reserveren (max. 400 m²) in plan-gebied, en realiseren indien kinderaantal daartoe aanleiding geeft.

4.10.4 **Iriswijk**

De bestaande ruimtelijke en functionele structuur mag niet wezenlijk

worden veranderd. Waar mogelijk dient de woonfunctie te worden versterkt en de bedrijvigheid dient zodanig te worden gereguleerd dat geen overlast voor de woonfunctie ontstaat.

4.10.5 **Rochusbuurt**

De bestaande ruimtelijke en functionele structuur mag niet wezenlijk worden veranderd. Waar mogelijk dient de woonfunctie te worden versterkt en de bedrijvigheid dient zodanig te worden gereguleerd dat geen overlast voor de woonfunctie ontstaat. Bij eventuele beëindiging van de bedrijfsfunctie op de als **ontwikkelingslocaties 16 en 17** aangeduide terreinen wordt een ontwikkeling nagestreefd van een overwegende (specifieke) woonfunctie.

4.10.6 **Den Elzent**

Den Elzent is een rustige villawijk die is voorgedragen tot aanwijzing als beschermd stadsgezicht. Dit karakter dient te worden gehandhaafd. Verdere verzakelijking, afgezien van de gebruikelijke praktijkruimten aan huis, dient te worden tegengegaan.

4.11. ***Bedrijfsterrein Kanaaldijk-Zuid***

Op het bedrijfsterrein omsloten door Kanaaldijk-Zuid, Gabriël Metsulaan en Breitnerstraat wordt voortzetting van het huidige gebruik nagestreefd.

4.12. ***Verbinding Gabriël Metsulaan - Tenierslaan***

Tussen deze straten wordt over het Eindhovens Kanaal een verbinding voor tenminste fietsers voorzien. Nader zal worden onderzocht of deze verbinding ook dient te worden gerealiseerd voor autoverkeer, een en ander ter verbetering van de bereikbaarheid van het bedrijventerrein De Kade en vergroting van de verkeersveiligheid bij de hefbrug in de Tongelresestraat doch onder voorwaarde dat geen doorgaande route voor autoverkeer ontstaat tussen Sint Jorislaan en Tongelresestraat.

4.13 ***Geldropseweg***

Zie artikel 3, lid 3.52.

4.14 ***Actuele nog niet (geheel) gerealiseerde plannen***

Het plan beoogt in ieder geval bebouwing mogelijk te maken overeenkomstig de nog niet (geheel) gerealiseerde bestemmingsplannen:

- * VI Eindhoven I (vastgesteld door de gemeenteraad op 29 augustus 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 28 november 1994);
- * IV De Bergen (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 maart 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 30 mei 1995);
- * I Heuvel (vastgesteld door de gemeenteraad op 29 augustus 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 12 december 1994);
- * Oude Haven (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 mei 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 15 augustus 1995);
- * Smalle Haven (vastgesteld door de gemeenteraad op 3 oktober 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 25 januari 1995);
- * Emmasingel A (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 mei 1983 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 14 december 1983).

Artikel 5. Beschrijving in hoofdlijnen voor de kaart Stratum

De wijze waarop met het plan de doeleinden worden nagestreefd, die zijn toegekend aan de gronden op de kaart Stratum wordt - onverminderd de beschrijving in artikel 3 - in hoofdlijnen als volgt beschreven.

5.1. ***Bedrijfsterrein Kanaaldijk-Zuid***

Op het bedrijfsterrein omsloten door Kanaaldijk-Zuid, Hugo van der Goeslaan, Dirk Boutslaan en Gabriël Metsulaan wordt voortzetting van de huidige bestemming nagestreefd, inclusief de handhaving van de op dit terrein aanwezige A-inrichting.

5.2. ***Bedrijfsterrein Hugo van der Goeslaan***

Op het bedrijfsterrein omsloten door Dirk Boutslaan, Hugo van der Goeslaan, Geldropseweg en het Augustinianum wordt voortzetting van het huidige gebruik nagestreefd.

5.3. ***Landgoed De Burgh***

Landgoed De Burgh is - hoewel niet openbaar toegankelijk - een groenelement van grote importantie aan de ring. Met verdere verdichting van het terrein door bebouwing wordt grote terughoudendheid betracht. Het verdient aanbeveling het landgoedachtige karakter te accentueren.

Een mogelijke openbare toegankelijkheid van het landgoed zou het tekort aan meer grootschalig wijkgroen in Stratum enigszins kunnen compenseren.

5.4. ***Woondoeleinden***

5.4.1 Het algemeen beleid voor de bestemming woondoeleinden, zoals beschreven in artikel 3, leden 3.42 tot en met 3.51, is ook hier van toepassing. Dit wordt als volgt aangevuld.

5.4.2 Handhaving en inpassing van de zeer karakteristieke woongebieden omgeving Le Sage ten Broeklaan en Tuindorp (incl. Witte Dorp) verdienen bijzondere aandacht. Voor het Witte Dorp, dat is voorgedragen tot aanwijzing als beschermd stadsgezicht, is handhaving van de ruimtelijke kwaliteit volgens het 'Dudok-concept' essentieel.

5.4.3 Nabij de St.Joriskerk, Heezerweg (op de kaart aangeduid als **ontwikkelingslocatie 18**) wordt een afbouw met woningen in gestapelde vorm nagestreefd.

5.4.4 Voor het gebied Gasthuisstraat/Schalmstraat (op de kaart aangeduid als **ontwikkelingslocatie 19**) wordt een reconstructie van het middengebied ten behoeve van woningbouw in overwegend 2 bouw-lagen nagestreefd.

5.4.5 Den Elzent is een rustige villawijk, die tezamen met het Stadswandelpark en Dommeldal is voorgedragen tot aanwijzing als beschermd stadsgezicht. Het karakter hiervan dient te worden gehandhaafd. Verdere verzakelijking, afgezien van de gebruikelijke praktijkruimten aan

huis, dient te worden tegengegaan.

5.5. ***Stadswandelpark/Dommeldal/Schouwburg***

De Dommel/Tongelreepzone vormt aan weerszijden van de Boutenslaan een uniek stedelijk groenelement. Het gebied tussen Dommel en Tongelreep vormt een "stepping stone" in een keten van natuurgebieden in de dalen van beide beken. Om deze gebieden als onderdeel van de rustzone in het plangebied te behouden zijn deze gronden bestemd tot park met langs de Tongelreep een ecologische verbindingszone.

Bij de Stadsschouwburg dient het parkachtige karakter op de hoek van de Stratumsedijk en Elzentlaan te worden behouden.

5.6. ***Aalsterweg***

Zie artikel 3, lid 3.52.

5.7. ***Leenderweg***

Zie artikel 3, lid 3.52.

5.8. ***Stratumsedijk***

Zie artikel 3, lid 3.52.

5.9. ***Heezerweg***

Zie artikel 3, lid 3.52.

5.10. ***Actuele nog niet (geheel) gerealiseerde plannen***

Het plan beoogt in ieder geval bebouwing mogelijk te maken overeenkomstig de nog niet (geheel) gerealiseerde bestemmingsplannen:

- * V De Burgh (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 mei 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 10 augustus 1994);
- * De Burgh D (vastgesteld door de gemeenteraad op 16 oktober 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 24 april 1996);
- * XXXVIII Stratum West (vastgesteld door de gemeenteraad op 17 januari 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 18 mei 1994);
- * I De Burgh C (vastgesteld door de gemeenteraad op 5 februari 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 19 april

1996);

- * XXXIX Stratum West (vastgesteld door de gemeenteraad op 5 februari 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 19 april 1996).

Artikel 6. Beschrijving in hoofdlijnen voor de kaart Tongelre

De wijze waarop met het plan de doeleinden worden nagestreefd, die zijn toegekend aan de gronden op de kaart Tongelre wordt - onverminderd de beschrijving in artikel 3 - in hoofdlijnen als volgt beschreven.

6.1. TUE-Terrein

Ten noorden van de Prof.Dr.Dorgelolaan is de Technische Universiteit Eindhoven gevestigd. Op dit terrein kan nog een zekere expansie van activiteiten dan wel terreinintensivering worden verwacht, doch dit mag niet leiden tot dichtslibbing van het groengebied en daarmee het verdwijnen van de sterke groenimpressie. Behalve voor universitaire onderwijsdoeleinden kan dit terrein ook worden ingezet voor startende ondernemers die meer in het bijzonder profijt hebben van een huisvesting annex de technische universiteit.

De op de kaart aangegeven groenzonering zal voor een belangrijk deel intact moeten blijven, zeker in de nabijheid van het Dommeldal; met de op de kaart aangegeven groenzone wordt beoogd het belang van een blijvende openheid van het terrein op deze plaatsen te benadrukken.

Aan de zijde van de ring (Onze Lieve Vrouwestraat, Insulindelaan) wordt een groene, meer open parkachtige aanblik nagestreefd.

In de **zuidwestrand van het gebied** (terrein omsloten door John F. Kennedylaan, De Wielen, De Dommel en Prof. Dr. Dorgelolaan) wordt met name gestreefd naar op het bedrijfsleven georiënteerde onderwijsvoorzieningen dan wel functies die verwant zijn aan de Technische Universiteit, eventueel in combinatie met kantoren voor bij voorkeur non-profit-organisaties. Hierdoor wordt een schakel nagestreefd tussen de binnenstad en de TUE, zodat het TUE-terrein beter wordt geopend voor en onderdeel gaat uitmaken van de centrumrandzone.

6.2. Zone Prof.Dr.Dorgelolaan-spoorlijn (Centrumdoeleinden VI)

In de zone tussen de Prof.Dr.Dorgelolaan en de spoorlijn wordt, zeker voor het westelijke deel, een ontwikkeling tot stationslocatie nagestreefd. Het gebied heeft een zeer goede bereikbaarheid en representatieve uitstraling, zodat de ontwikkelingspotenties hoog zijn. Nabij het station wordt een hoge bebouwingsintensiviteit nagestreefd, die verder naar het oosten toe vermindert.

In deze zone wordt gedacht aan individuele kantoorgebouwen met een sterke eigen identiteit. Met behoud van een groenimpressie, waarbij in ieder geval inpassing van de belangrijkste bosgroeiplaatsen wordt nagestreefd, kan een verdere intensivering van kantoor- en hoogwaardige bedrijfs-bebouwing plaatsvinden.

6.3. ***Zone spoorlijn-Fuutlaan (Centrumdoeleinden VII)***

De zone spoorlijn-Fuutlaan was laatstelijk in gebruik als een vrachtauto-expeditiecentrum alsmede voor zeer ruimte-extensief internationaal transport en buitenopslag. Deze functies verdroegen zich in hun huidige vorm en omvang slecht met het aangrenzende Villapark en met de voorgenomen opwaardering en intensivering van de stationsomgeving. In de toekomst komt deze zone in aanmerking voor stedelijke ontwikkelingen. Gelet op de realiseringmogelijkheden elders in het plangebied met een hogere prioriteit, wordt voorshands gestreefd naar hergebruik van de aanwezige gronden en terreinen voor sociaal-culturele en recreatieve voorzieningen. Ook bedrijfsmatige activiteiten die zich verdragen met de woonomgeving - met uitzondering van detailhandel - zijn mogelijk. Indien binnen de planperiode toch behoefte ontstaat aan stedelijke ontwikkelingen, kan hieraan worden meegewerkt op basis van een in artikel 22 opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

6.4. ***Woondoeleinden***

6.4.1 Het algemeen beleid voor de bestemming woondoeleinden, zoals beschreven in artikel 3, leden 3.42 tot en met 3.56, is ook hier van toepassing. Dit wordt als volgt aangevuld.

6.4.2 Zeer kenmerkend voor het woongebied zijn de Parklaan met de - grotendeels tot gemeentelijk monument verklaarde en tot aanwijzing als beschermd stadsgezicht voorgedragen - ruime villabebouwing en Villapark. Het gebied Villapark en meer specifiek de omgeving Parklaan/Nachtegaallaan zal worden behandeld als een stedelijk

groengebied, waarin min of meer solitaire gebouwen opgenomen zijn. Gewaakt moet worden voor te grootschalige bebouwing en teveel verharding voor parkeren ten koste van het groen.

De relatie van dit gebied met het Dommeldal dient zo mogelijk te worden versterkt. Uitgangspunt voor het Villapark is de woonfunctie en de bouw van eengezinshuizen. Zakelijk gebruik van de panden in de kantoor sfeer is slechts toegestaan, voor zover zulks redelijkerwijs noodzakelijk is om een monumentaal pand in stand te kunnen houden en het karakter van het gebied niet onevenredig wordt aangetast.

- 6.4.3 Ten zuiden van de Tongelresestraat is ter weerszijden van de Kempensebaan eveneens zeer kenmerkende woonbebouwing aanwezig. Bij vervanging van deze woningen wordt handhaving van deze structuur met als centraal element de tot gemeentelijke monumenten aangewezen panden aan de Jan Steenstraat en omgeving nagestreefd.
- 6.4.4 Het is gewenst het op de kaart aan de Tongelresestraat aangegeven **winkelcentrum (Haagdijk)** te ontwikkelen van een buurtcentrum in de richting van een wijkcentrum. Uitbreiding van de winkelfunctie is uitsluitend in de omgeving van dit centrum toegestaan en dan aan de hand van een distributie-planologisch onderzoek. Voor de op de kaart als **ontwikkelingslocatie 20** aangegeven gronden wordt gestreefd naar een ontwikkeling waarbij een verbinding tot stand komt tussen de winkels aan de Tongelresestraat en de winkel op de hoek van de Jeroen Boschlaan en Crabethstraat.
- 6.4.5 In samenhang met het voorgaande dienen mogelijkheden te worden onderzocht om te komen tot een herstructurering van het kleine winkelsteunpunt aan de Hobbemastraat. In verband met de geringe overlevingskansen worden ruimere gebruiksmogelijkheden voorgestaan; in verband met de gevolgen voor de (woon)omgeving zal slechts in zeer beperkte mate aan horeca of functies met inherent daaraan horeca worden meegewerkt.
- 6.4.6 Op de op de kaart met **ontwikkelingslocatie 21** aangegeven gronden wordt gestreefd naar een kleinschalige kantoorontwikkeling en eventueel uitbreiding van de parkeervoorzieningen voor het winkelcentrum Haagdijk.

6.5. ***Picusterrein e.o.***

6.5.1 Uitgegaan wordt van het handhaven van de representatieve bebouwing op de kop van het Eindhovensch Kanaal van de N.V. Nutsbedrijven Regio Eindhoven en de museumfunctie in de voormalige ijsfabriek aan de Tongelresestraat.

6.5.2 Op de terreinen waar de voormalige Picusfabriek heeft gestaan, op de kaart aangeduid als **ontwikkelingslocatie 22**, dient overwegend een woonbestemming te worden gerealiseerd met de volgende uitgangspunten:

- a. het te ontwikkelen woongebied dient gevrijwaard te worden van verkeer van en naar bedrijventerreinen;
- b. parkeren bij bedrijventerreinen mag niet leiden tot parkeeroverlast bij woongebieden;

c. **de Kanaaldijk-Noord dient geen aansluiting meer te hebben op de Tongelresestraat (met uitzondering van langzaam verkeer); *)**

***) Goedkeuring onthouden door Raad van State d.d. 13 juli 2000.**

- d. de ontsluiting van bedrijven dient gericht te zijn op de Tenierslaan en vandaar op de hoofdwegen;
- e. woningbouw dient te worden ontsloten vanaf de Tongelrese- straat, Patrijsstraat, Dommelhoefstraat en Lakerstraat;
- f. tussen het woongebied en de bedrijven mag geen autoverkeer mogelijk zijn; er dient een "autoscheiding" te worden ingericht;
- g. wonen aan het kanaal, in bij voorkeur gestapelde woonvormen, dient zo aantrekkelijk mogelijk te worden gemaakt;
- h. het profiel van de Tongelresestraat zal in hoofdzaak 20 meter bedragen.

In het overgangsgebied tussen het terrein van de voormalige Picusfabriek en het aangrenzende bedrijfsterrein aan de oostzijde wordt wonen gecombineerd met woonvriendelijke bedrijvigheid nagestreefd.

6.5.3 Voor de op de kaart als **ontwikkelingslocatie 23** aangeduide locatie wordt in het verlengde van het onder 6.6.2 beschrevene eveneens gestreefd naar gestapelde woonvormen.

6.5.4 Voor de op de kaart als **ontwikkelingslocatie 24** aangeduide terreinen

wordt getreefd naar afronding van het woongebied, aan de Dommelhoeftstraat in eengezinshuizen en aan de Nachtegaallaan zo mogelijk in de vorm van urban villa's.

6.6. ***Bedrijfsterrein Kanaaldijk-Noord***

Op het bedrijfsterrein, grenzende aan het Picusterrein en verder omsloten door Willem van Konijnenburglaan, Ruysdaelbaan, Jeroen Boschlaan en Kanaaldijk-Noord, wordt voortzetting van de huidige gebruik nagestreefd, inclusief perifere detailhandelsvormen (PDV-locatie).

6.7. ***Kanaaltracé***

Een herprofilering van de Kanaaldijk-Zuid wordt nagestreefd in die zin, dat het wegprofiel de stroomfunctie voor het centrumgerichte verkeer en de ontsluitingsfunctie voor de aanliggende bedrijven in zich verenigen. Ook zal de indeling en verdere inrichting van het wegprofiel een bijdrage moeten leveren aan een grotere groen-impressie en een zekere recreatieve ontwikkeling van de oevers en het water van het Eindhovens Kanaal.

6.8. ***Tongelresestraat***

Zie artikel 3, lid 3.52.

6.9. ***Straalverbinding***

Rekening dient te worden gehouden met de hoogtebeperkingen voortvloeiende uit de op de kaart aangegeven straalverbinding.

6.10. ***Actuele nog niet (geheel) gerealiseerde plannen***

Het plan beoogt in ieder geval bebouwing mogelijk te maken overeenkomstig de nog niet (geheel) gerealiseerde bestemmingsplannen:

- * XX De Lakerlopen (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 mei 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 10 augustus 1994);
- * II Technische Hogeschool Eindhoven (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 augustus 1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 18 april 1994);
- * XXI De Lakerlopen (vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij

besluit van 7 april 1995);

- * XXII De Lakerlopen (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 november 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 25 januari 1996);
- * I Haagdijk B (vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 13 maart 1995);
- * II Haagdijk B (vastgesteld door de gemeenteraad op 2 september 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 18 november 1996).

Artikel 7. Beschrijving in hoofdlijnen voor de kaart Woensel

De wijze waarop met het plan de doeleinden worden nagestreefd, die zijn toegekend aan de gronden op de kaart Woensel wordt - onverminderd de beschrijving in artikel 3 - in hoofdlijnen als volgt beschreven.

7.1. Woondoeleinden

- 7.1.1 Het algemeen beleid voor de bestemming woondoeleinden, zoals beschreven in artikel 3, leden 3.42 tot en met 3.51, is ook hier van toepassing. Dit wordt als volgt aangevuld.
- 7.1.2 In de omgeving Kronehoefstraat/van Brakelstraat (op de kaart aangeduid als **ontwikkelingslocatie 25**) wordt aan de zijde van de Kronehoefstraat afbouw van de in gang gezette kantoorontwikkeling nagestreefd. Aan de zijde van de Woenselse Markt wordt begane gronds uitbreiding van de winkelfunctie aan de Woenselse Markt nagestreefd met daarboven woningen.
- 7.1.3 Op de hoeken van de Boschdijk met de Kronehoefstraat en de Marconilaan, op de kaart aangeduid als **ontwikkelingslocatie 26 resp. 27**, wordt representatieve kantoorontwikkeling nagestreefd met - in termen van locatie- en mobiliteitsbeleid - een B-profiel (categorieën 3, 5 en 7 van de Bedrijvenmobiliteitslijst). Deze bebouwing dient de poortfunctie van de Boschdijk te benadrukken. Bij de ontwikkelingslocatie 25 kan ook gedacht worden aan wonen en showrooms.

- 7.1.4 Op de overige braakliggende terreinen aan de Kronehoefstraat zijn kleinschalige kantoren mogelijk voor zover deze op de kaart voorzien zijn van de aanduiding 'verweving wonen-kantoren'.
- 7.1.5 Bij eventuele vervanging van de woningen aan de Kronehoefstraat e.o. wordt in de zone langs de ring middelhoge woningen nagestreefd.
- 7.1.6 De Kruisstraat/Woenselse Markt heeft het karakter van wijk-winkelcentrum. Er wordt naar gestreefd om dit karakter te handhaven.
- 7.1.7 Op het terrein aan de Leeghwaterstraat, op de kaart aangeduid als **ontwikkelingslocatie 28**, heeft voorheen een schoolgebouw gestaan. Hier wordt gestreefd naar gestapelde woonbebouwing, waarvan de bebouwing aan de Marconilaan dient als akoestische afscherming voor de daar achter te bouwen woningen.
- 7.1.8 Ter plaatse van de als **ontwikkelingslocatie 29** aangeduide gronden wordt gestreefd naar de uitbreiding/overplaatsing van een aanwezige supermarkt, een en ander uitsluitend indien voorzien wordt in voldoende daarbijbehorende parkeervoorzieningen.
- 7.1.9 Op het op de kaart als **ontwikkelingslocatie 30** aangeduide terrein (voormalige Lecturisdrukkerij) wordt gestreefd naar een appartementengebouw in 9 à 10 bouwlagen; op de begane grond zijn ter vergroting van de belevingswaarde commerciële functies mogelijk. Detailhandel is hier slechts toegestaan voor zover het betreft winkels met een oppervlakte van ten hoogste 125 m² per winkel, terwijl het totaal aantal m² commerciële ruimten ten hoogste 50% van het vloeroppervlak op de begane grond mag bedragen.
- 7.1.10 Ter plaatse van de als **ontwikkelingslocatie 31** aangeduide gronden wordt ter vervanging van het daar thans aanwezige schoolgebouw woningbouw in 4 à 5 bouwlagen nagestreefd, eventueel in combinatie met een kantoorvoorziening voor een woningbouwvereniging.
- 7.1.11 Op het op de kaart als **ontwikkelingslocatie 32** aangeduide terrein wordt gestreefd naar afronding van de kantoorbebouwing die gerealiseerd is aan de Boschdijk en de Pastoor Petersstraat.

- 7.2. ***Park Anthony van Leeuwenlaan***
Ter plaatse van de gearceerde gronden is de inpassing van een onderhoudspost voor openbare voorzieningen voorzien; wanneer op enig moment aan dit doel geen behoefte meer bestaat, zullen deze gronden worden toegevoegd aan het park.
- 7.3. ***Boschdijk***
Zie artikel 3, lid 3.52.
- 7.4. ***Kruisstraat - Woenselse Markt - Kloosterdreef***
Gestreefd moet worden naar een ruimtelijke aansluiting, zowel aan de oude stedelijke structuur van de Kruisstraat e.o. als aan de nieuwe stedelijke structuur van de Pastoor Petersstraat.
- 7.5. ***Hogeschool Eindhoven***
Het terrein van de Hogeschool Eindhoven tussen Veldm. Montgomerylaan en John F.Kennedylaan, op de kaart aangeduid met OBG, kan verder worden verdicht. Het verdient sterk aanbeveling om het bouwvolume van nieuwbouw mede te benutten om de hoeken ring - John F.Kennedylaan en ring - Veldm. Montgomerylaan markant vorm te geven als stedenbouwkundige poort naar het centrumgebied.
- 7.6. ***Mensa***
Op de hoek Vincent van den Heuvellaan/John F.Kennedylaan, op de kaart aangeduid als OBG, is de Mensa gevestigd; in dit gebouw vinden voorts veel studentenactiviteiten plaats. In verband met het direct aangrenzende woongebied Woenselse Watermolen wordt geen uitbreiding voorzien.
- 7.7. ***Actuele nog niet (geheel) gerealiseerde plannen***
Het plan beoogt in ieder geval bebouwing mogelijk te maken overeenkomstig de nog niet (geheel) gerealiseerde bestemmingsplannen
- * I Limbeek A (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 november 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 25 januari 1996);
 - * III Limbeek B (vastgesteld door de gemeenteraad op 21 februari 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 14 juni 1994);

- * IV Limbeek B (vastgesteld door de gemeenteraad op 29 augustus 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 28 november 1994);
- * I Woensel I (vastgesteld door de gemeenteraad op 29 augustus 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 28 november 1994);
- * III Woenselse Markt (vastgesteld door de gemeenteraad op 27 augustus 1979 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 20 mei 1980);
- * IV Woenselse Markt (vastgesteld door de gemeenteraad op 25 februari 1980 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 19 augustus 1980);
- * V Woenselse Markt (vastgesteld door de gemeenteraad op 24 september 1984 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 29 november 1985);
- * VIII Woenselse Markt (vastgesteld door de gemeenteraad op 27 april 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 28 juli 1987);
- * IX Woenselse Markt (vastgesteld door de gemeenteraad op 5 maart 1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 29 oktober 1990);
- * X Woenselse Markt (vastgesteld door de gemeenteraad op 25 september 1989 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 15 mei 1990);
- * XII Woenselse Markt (vastgesteld door de gemeenteraad op 17 mei 1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 18 augustus 1993);
- * XIII Woenselse Markt (vastgesteld door de gemeenteraad op 6 februari 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 5 september 1995);
- * XIV Woenselse Markt (vastgesteld door de gemeenteraad op 6 februari 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 18 april 1995);
- * Fellenoord C (vastgesteld door de gemeenteraad op 23 februari 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 8 oktober 1987).
- * Reconstructie spoorbaan Anthony Fokkerweg - Centraal Station (vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 17 april 1997).

Artikel 8. Beschrijving in hoofdlijnen voor de kaart Strijp

De wijze waarop met het plan de doeleinden worden nagestreefd, die zijn toegekend aan de gronden op de kaart Strijp wordt - onverminderd de beschrijving in artikel 3 - in hoofdlijnen als volgt beschreven.

8.1. *Philipscomplexen Kastanjelaan (B V)*

- 8.1.1 Over dit complex wordt in combinatie met de herstructurering van bedrijfsactiviteiten van de N.V. Philips Electronics de aanleg van een centrale verbindingssas met een halteplaats nagestreefd. Onder centrale verbindingssas wordt verstaan een nieuwe radiale verkeerstructuur vanaf het Centraal Station via de Mathildelaan en Noord Brabantlaan naar Eindhoven Airport/Veldhoven centrum; hierop wordt een bundeling nagestreefd van vrije infrastructuur voor openbaar vervoer, een route voor gemotoriseerd verkeer en een non-stop langzaamverkeersroute.
- 8.1.2 Het complex kan op deze wijze uitgroeien tot een concentratiepunt van bedrijfsgebouwen/kantoren, onderzoeks- en ontwikkelingscentra en pilot-projecten. Door hergebruik van aanwezige gebouwen en/of vervangende nieuwbouw wordt een versterking van de werk-gelegenheidsfunctie en mobiliteitsbeheersing nagestreefd.
- 8.1.3 Omdat voor het tracé van de centrale verbindingssas over het bedrijvencomplex nog niet over de benodigde gronden kan worden beschikt, wordt als tussenoplossing voorzien in de realisatie van een vrije busbaan direct ten noorden van en parallel aan de Kastanjelaan. Indien de herontwikkeling van het bedrijvencomplex en de beschikbaarheid over de gronden zulks mogelijk maken, kan met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan worden gewijzigd teneinde de centrale verbindingssas te realiseren over het bedrijventerrein ter plaatse van het op de kaart indicatief aangegeven alternatieve tracé.

8.2. *Philips-stadion e.o. (Centrumdoeleinden VIII)*

- 8.2.1 Bepalend voor dit gebied is het Philips-stadion met als wezenlijk onderdeel daarvan de business-activiteiten. Dit stadion is aanknopingspunt voor de toekomstige ontwikkeling van de directe omgeving in verband met zijn betekenis als ontmoetingsplaats voor (inter)nationale topsport als zakelijk ontmoetingscentrum (meetingpoint, kleine congressen, businessclub en -units) met allerlei communicatie- en hightech-faciliteiten (onder andere Nitstar-maxivideoscherm, vaste televisie-straalverbinding). Verder is uitgangspunt en aanknopingspunt de inpassing van de Steentjeskerk, de pastorie en de bebouwing aan de Willemstraat.
- 8.2.2 Als gronden ten gevolge van het vervallen van markante functies zoals POC en Philips-Jubileumhal, het schoolgebouw De Jonghlaan, de voormalige Philips-personeelswinkel en eventueel het verouderde woongebouw aan de Mathildelaan (Ventoseflat) beschikbaar komen, ontstaan mogelijkheden de omgeving in aanvulling hierop nieuw vorm te geven. Met name is relevant, dat hier ter beëindiging van de stedelijke boulevard Stationsweg/18 Septemberplein/Mathildelaan een pleinvormige ruimte kan ontstaan waarmee de publieke en stedenbouwkundige betekenis van het stadion wordt geaccentueerd.
- 8.2.3 Met de HOV-lijnen en halteplaats gaat het om een locatie met een B-profiel met als bijzondere kanttekening, dat de bereikbaarheid voor de auto ten opzichte van andere B-locaties matig is en de westzijde door de geringe afstand tot het Centraal Station naar een A-locatie neigt. Een ingrijpende verkeersreconstructie is voor een goede bereikbaarheid van het centrum onmisbaar en schept de conditie voor een goede vormgeving van het plein.
- 8.2.4 Het woongebied Lijsterbeslaan e.o. kan voorshands gehandhaafd worden. Op den duur zullen deze woningen mogelijk echter moeten wijken voor de beschreven ontwikkelingen.
- 8.2.5 Het gebied omsloten door: St.Antoniusstraat/Elisabethlaan/ Vonderweg en Museum Kempenland dient aan een functionele en ruimtelijke herstructurering te worden onderworpen. Gedacht moet worden aan een stedelijke bebouwing die nadrukkelijk aansluit op de importantie van deze plek. Het realiseren van een overwegende woonfunctie met beperkte toevoeging van ondersteunende zakelijke of bijzondere

functies, in vorm en schaal passend bij het karakter van de Vonderweg e.o., moet hier worden nagestreefd. Vergroting van de bouwmassa is hierbij een vereiste om een goede frontvorming te verkrijgen naar zowel Vonderweg als stadionplein.

- 8.2.6 De volgende kenmerken en uitgangspunten zijn bepalend voor de (her)ontwikkeling van deze omgeving:
- het Philips-stadion;
 - pleinvorming aan de stadszijde van dit stadion;
 - realisatie van een aantrekkelijke looproute naar het binnenstadsgebied;
 - benutting van het B/A-bereikbaarheidsprofiel;
 - ruimtelijke inpassing van de HOV-lijn over de Mathildelaan;
 - herontwikkeling van het Philips Ontmoetingscentrum en omgeving.
- 8.2.7 Door toevoeging van de volgende functies wordt een vergroting van de kwaliteit van het centrum nagestreefd:
- detailhandel in het segment sport, spel en recreatie in de oosttribune van het stadion en andere zakelijke ruimten in de overige delen van de tribunes;
 - benutting van het begane grondniveau van de woningen voor kleinschalige verzorgende functies;
 - aan de westzijde van het stadion woningen, kantoren en voorzieningen op het gebied van sport en recreatie aansluitend op het karakter van het stadioncomplex, waardoor een gebied met een geheel eigen signatuur kan ontstaan, en/of
 - grootschalige maatschappelijke voorzieningen die niet passen in het kwaliteitsprofiel voor het gebied Centraal Station en omgeving dan wel kunnen worden aangemerkt als functies die de binnenstad zouden kunnen versterken dan wel afbreuk zouden kunnen doen aan de binnenstad door vestiging aldaar.
- 8.3 ***Omgeving Cederlaan - Kreugelstraat***
- Voor de planperiode wordt uitgegaan van handhaving van de woningen aan Beukenlaan, Kreugelstraat en de Schootsestraat.
- Vrijgekomen gronden, op de kaart aangeduid als **ontwikkelingslocatie 33**, kunnen worden ingezet voor kantoren c.a. met een B-profiel. Hierbij gelden voorts de volgende uitgangspunten:
1. kantoren langs de Beukenlaan dienen qua hoogte en bouwmassa te worden afgestemd op de omringende bebouwing, waarbij (globaal)

moet worden uitgegaan van:

- 4-5 bouwlagen op de hoek Cederlaan/Beukenlaan;
 - 3-4 bouwlagen langs de Beukenlaan;
2. ontsluiting van de kantoren langs de Beukenlaan geschiedt via de parallelweg;
 3. de parkeerbehoefte voor bedrijven wordt op eigen terrein opgelost;
 4. industriële activiteiten dienen zich te beperken tot de categorieën 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten;
 5. er dient een kinderspeelplaats te worden opgenomen.
- Het aanwezige bedrijf kan worden gehandhaafd doch dit terrein is bij bedrijfsbeëindiging ter plaatse eveneens inzetbaar voor kantoren c.a. met een B-profiel.

8.4 **Woondoeleinden**

8.4.1 Het algemeen beleid voor de bestemming woondoeleinden, zoals beschreven in artikel 3, leden 3.42 tot en met 3.51, is ook hier van toepassing. Dit wordt als volgt aangevuld.

8.4.2 Centraal in de wijk is als een duidelijk centrum het St.Trudoplein gelegen met zijn winkelcentrum en St.Trudokerk. Het winkelcentrum heeft het karakter van een wijkcentrum.
Dit karakter dient te worden gehandhaafd. Aan uitbreiding wordt slechts meegewerkt, voor zover initiatieven passen binnen de functie wijkcentrum.

8.4.3 Zeer kenmerkende woongebieden zijn het Philipsdorp en de Botenbuurt. Grote delen van het Philipsdorp zijn voorgedragen tot aanwijzing als beschermd stadsgezicht. Het Vonderkwartier is een beeldbepalend element, waarin karakteristiek zijn de bouwblokken met gevarieerde hoekbebouwingen, de variatie in types, de detaillering van de gevels met topgevels, overstekken en vele soorten erkers en overbouwde doorgangen. De inpassing en handhaving van deze buurten verdient meer dan normale aandacht.

8.4.4 Voor de op de kaart als **ontwikkelingslocatie 34** aangegeven gronden wordt een woonfunctie nagestreefd, met een oplopende dichtheid naar de Cederlaan.

8.4.5 Voor de op de kaart als **ontwikkelingslocatie 35** aangeduide gronden

worden kantoren c.a. met een B-profiel en de inpassing van een trapveld nagestreefd.

- 8.4.6 Voor de op de kaart als **ontwikkelingslocatie 36** aangeduide gronden wordt ter vervanging van het huidige schoolgebouw gestreefd naar de bouw van woningen in een of twee lagen al dan niet met kap.
- 8.4.7 Voor de op de kaart als **ontwikkelingslocatie 37** aangeduide gronden wordt gestreefd naar een ontwikkeling met woningen in ten hoogste 5 bouwlagen op de hoeken en verder aflopend tot 2 à 3 bouwlagen op het voormalige schoolterrein langs de Gagelstraat. Op de begane grond van de hoeken worden zakelijke functies nagestreefd, echter in beginsel geen horeca of supermarkt; ook in de Gagelstraat kan in beginsel worden meegewerkt aan in bescheiden mate zakelijke functies op de begane grond, echter geen kantoren, winkels en/of horeca. Randvoorwaarde is, dat in de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt voorzien.
- 8.4.8 Voor de op de kaart als **ontwikkelingslocatie 38** aangeduide gronden wordt de volgende ontwikkeling nagestreefd:
- a. langs de Willemstraat een woonfunctie in 3 à 4 bouwlagen;
 - b. ter plaatse van het aan de Albertina van Nassaustraat gelegen braakliggende terrein de bouw van grondgebonden eengezinswoningen in maximaal 2 bouwlagen met kap;
 - c. ontsluiting van het plangebied via de Lodewijk Napoleonlaan;
 - d. inpassing van de aan de Willemstraat (nrs. 91, 91a en 97) gelegen (bedrijfs)bebouwing, tenzij verdwijning ter plaatse vast staat of verzekerd is; uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse wordt niet beoogd;
 - e. opvang van de parkeerbehoefte, veroorzaakt door de te realiseren nieuwbouw, op de locatie.
- 8.4.9 Voor de op de kaart als **ontwikkelingslocatie 39** aangeduide gronden wordt een kantoor en/of woonfunctie nagestreefd; eveneens is de uitbreiding van het daarnaast gelegen detailhandelsfunctie voor specifieke vormen van detailhandel mogelijk.
- 8.4.10 Voor het terrein aan de Limburglaan, Engelsbergenstraat en Habsburglaan, op de kaart aangeduid als **ontwikkelingslocatie 40**, wordt gestreefd naar een woonfunctie. Hierbij wordt ernaar gestreefd het beeldbepalende voormalige schoolgebouw met zijn karakteristieke

architectuur in te passen met een andere functie, die aansluit bij doelmatige gebruiksmogelijkheden van het pand; met name wordt hierbij gedacht aan een bedrijfsverzamelgebouw en/of een callcentrum en daarmee wat de aard van de werkgelegenheid betreft vergelijkbare kantoorvormen, met eventueel enige uitbreidingen.

8.5. ***Genderdal***

Het Genderdal fungeert als park tussen de stadsdelen Strijp en Gestel. Het dient als zodanig te worden gehandhaafd. Binnen deze hoofd-functie kunnen de sportvelden gehandhaafd blijven.

8.6. ***Strijpsestraat***

Zie artikel 3, lid 3.52.

8.7. ***Hastelweg***

Zie artikel 3, lid 3.52.

8.8. ***Actuele nog niet (geheel) gerealiseerde plannen***

Het plan beoogt in ieder geval bebouwing mogelijk te maken overeenkomstig de nog niet (geheel) gerealiseerde bestemmingsplannen:

- * XXIV Het Schoot (vastgesteld door de gemeenteraad op 4 oktober 1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 12 januari 1994);
- * XXVI Het Schoot (vastgesteld door de gemeenteraad op 8 november 1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 16 juni 1994);
- * XXVIII Het Schoot (vastgesteld door de gemeenteraad op 29 augustus 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 28 november 1994);
- * XXIX Het Schoot (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 maart 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 14 juli 1995);
- * Het Schouwbroek F (vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 13 maart 1991);
- * IX Engelsbergen (vastgesteld door de gemeenteraad op 18 april 1988 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 1 augustus 1988);
- * XII Engelsbergen (vastgesteld door de gemeenteraad op

20 november 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 25 januari 1996);

- * XIII Engelsbergen (vastgesteld door de gemeenteraad op 11 maart 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 7 juni 1996);
- * I Oude Spoorbaan A (vastgesteld door de gemeenteraad op 5 februari 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 19 april 1996);
- * II Oude Spoorbaan A (vastgesteld door de gemeenteraad op 11 maart 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 7 juni 1996);
- * Vonderkwartier Noord (vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 1992 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 10 februari 1993);
- * I Philips-stadion (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 augustus 1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 18 april 1994).

Artikel 9. Beschrijving in hoofdlijnen voor de kaart Gestel

De wijze waarop met het plan de doeleinden worden nagestreefd, die zijn toegekend aan de gronden op de kaart Gestel wordt - onverminderd de beschrijving in artikel 3 - in hoofdlijnen als volgt beschreven.

9.1. *Woondoeleinden*

- 9.1.1 Het algemeen beleid voor de bestemming woondoeleinden, zoals beschreven in artikel 3, leden 3.42 tot en met 3.51, is ook hier van toepassing. Dit wordt als volgt aangevuld.
- 9.1.2 Met name in het woongebied omgeving Helmerslaan/Jacob van Maerlantlaan dienen de kwaliteit van het woonmilieu en de groenrealiteit met het Dommeldal te worden bewaakt en zo mogelijk verbeterd. Evenzo geldt dit voor het woongebied Maria van Bourgondiëlaan e.o. naar het Genderdal toe.
- 9.1.3 De belangrijkste winkelconcentratie voor dit woongebied ligt buiten de ring (Franz Leharplein). Langs de Hoogstraat en in beperkte omvang

langs de Gestelsestraat zijn verspreid detailhandels-voorzieningen aanwezig. Er wordt een terughoudend beleid gevoerd ten aanzien van uitbreiding hiervan. Herstructurering en/of verplaatsing van bestaande winkelvestigingen zijn mogelijk.

- 9.1.4 De verhuizing van Galvano naar elders geeft de mogelijkheid tot herontwikkeling in onderlinge samenhang van de op de kaart als **ontwikkelingslocatie 41** aangeduide gronden. Daarbij wordt ernaar gestreefd de supermarkt aan de Rivierstraat onder te brengen op het Galvano-terrein aan de Hoogstraat. Voor het resterende terrein van Galvano aan de Gestelsestraat en het door verplaatsing van de supermarkt vrijkomende terrein aan de Rivierstraat wordt gestreefd naar de realisatie van woningen.

- 9.2. **Dommelzone**
De Dommel-/Tongelreepzone vormt aan weerszijden van de Boutenslaan een uniek stedelijk groenelement. Het gebied tussen Dommel en Tongelreep vormt een "stepping stone" in een keten van natuurgebieden in de dalen van beide beken. Om deze gebieden als onderdeel van de "rustzone" in het plangebied te behouden zijn deze gronden bestemd tot park met langs de Dommel en tussen Dommel en Tongelreep een ecologische verbindingszone. De aanduiding ecologische verbindingszone voor het gehele gebied tussen Dommel en Tongelreep strekt ertoe dit parkgedeelte meer in het bijzonder in zijn natuurlijke staat te behouden.

- 9.3. **Hoogstraat**
Zie artikel 3, lid 3.52.

- 9.4. **Gestelsestraat**
Zie artikel 3, lid 3.52.

- 9.5. **Actuele nog niet (geheel) gerealiseerde plannen**
Het plan beoogt in ieder geval bebouwing mogelijk te maken overeenkomstig de nog niet (geheel) gerealiseerde bestemmingsplannen;
* XXXIII Gestel Oost I (vastgesteld door de gemeenteraad op 2 december 1985 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 20 mei 1986), inclusief de uitwerking daarvan van burgemeester en wethouders (vastgesteld op 21 april 1987 en

goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 21 juli 1987);

- * XIX Hagenkamp (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 14 september 1995).

HOOFDSTUK III

BESTEMMINGS- EN GEBRUIKSBEPALINGEN

Artikel 10. Centrumdoeleinden

- 10.1. De op de kaart voor centrumdoeleinden (I t/m VIII) aangegeven gronden zijn bestemd voor dienstverlenings- en bedrijfsactiviteiten met een overwegend publieksaantrekkelijk karakter, een en ander uitsluitend voor zover deze voorkomen in de categorieën van de bij dit plan gevoegde Bedrijvenmobiliteitslijst en deze zijn aangegeven in het schema op blz. 79. Tevens zijn toegestaan activiteiten welke niet op de Bedrijvenmobiliteitslijst voorkomen, maar die qua mobiliteitsprofiel kunnen worden gelijkgesteld met de krachtens de bepalingen van dit plan toelaatbare categorieën mobiliteitsprofielen. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor horeca en sociaal-culturele en onderwijsdoeleinden alsmede overige doeleinden, zoals in het schema op blz. 79 is aangegeven.
- 10.2.1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de onder 10.1 genoemde milieucategorisering, indien vergunning wordt gevraagd voor bedrijfs- of andere activiteiten die op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten in principe niet zijn toegestaan, maar die qua milieubelasting kunnen worden gelijkgesteld met de krachtens de bepalingen van dit plan ter plaatse toelaatbare categorieën bedrijfsactiviteiten.
- 10.2.2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de onder 10.1 genoemde categorisering naar mobiliteitsprofiel indien vergunning wordt gevraagd voor bedrijfsactiviteiten die op grond van de Bedrijvenmobiliteitslijst niet zijn toegestaan. Deze vrijstelling wordt slechts verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de afstemming met het bereikbaarheidsprofiel van dit plangebied.

Schema behorend bij artikel 10, lid 10.1

Centrumdoeleinden		I	II	III	IV	V	VI		VII		VIII
							A	B	A	B	
a	categorie 7,8,9 *	x	x	x	x	x	x	-	x	-	x
b	categorie 3,5,6,7 *	-	-	-	-	x	-	x	-	x	x
c	detailhandel en aanverwante dienst- verlening alsmede daarbij behorende herstellings- en/of productieruimten	x	x	x	x	x	-	-	-	-	x
d	woondoeleinden	x	x	x	x	x	-	-	-	-	x
e	sportvoorzieningen	-	-	-	-	-	-	-	x	-	x
f	bioscopen	x	x	-	x	-	-	-	-	-	x
g	OBG	x	x	x	x	x	-	-	x	-	x
h	bedrijven	-	-	x ^{***}	x ^{***}	-	x ^{**}	-	x ^{**}	-	-
i	research- en ontwikkelingsactiviteiten	-	-	x ^{***}	-	-	x ^{**}	-	-	-	-
j	verkeersdoeleinden met - excl. busbanen, in- en uitvoegstroken, parallelwegen, laad- en losgelegenheid en parkeerplaatsen - ten hoogste 2 rijstroken	x	x	x	x	x	x	-	x	-	x
k	groenvoorzieningen, waaronder binnen de aanduidingen VI A en B mede begrepen het behoud van bosgroeiplaatsen	x	x	x	x	x	x	-	x	-	x
l	nutsvoorzieningen	x	x	x	x	x	x	-	x	-	x

m	parkeervoorzieningen	x	x	x	x	x	x	x	x
n	zelfstandige praktijkruimten	x	x	x	x	x	x	x	x
o	spoorwegdoeleinden	-	-	-	x	-	x	x	-

x Toegestaan.

- Niet toegestaan.

* Van de Bedrijvenmobiliteitslijst.

** Uitsluitend voor zover voorkomende in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten en mits niet zijnde zoneringsplichtige inrichtingen.

*** Uitsluitend voor zover voorkomende in de categorieën 1 t/m 3 van de bij dit plan gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten en mits niet zijnde zoneringsplichtige inrichtingen.

Artikel 11. Centrumrandgebied

11.1. De op de kaart voor centrumrandgebied I en II aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. detailhandel en aanverwante dienstverlening alsmede daarbij behorende herstellings- en/of productieruimte;
- c. showrooms;
- d. horeca;
- e. kantoren;
- f. praktijkruimten;
- g. andere bedrijven dan de onder b t/m e genoemde, voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten en mits niet zijnde zoneringsplichtige inrichtingen;
- h. openbare en bijzondere gebouwen;
- i. parkeervoorzieningen waaronder autoboxen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. verkeersvoorzieningen met ten hoogste twee rijstroken;
- l. nutsvoorzieningen.

11.2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de onder 10.1 genoemde milieucategorisering, indien vergunning wordt gevraagd

voor bedrijfs- of andere activiteiten die op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten in principe niet zijn toegestaan, maar die qua milieubelasting kunnen worden gelijkgesteld met de krachtens de bepalingen van dit plan ter plaatse toelaatbare categorieën bedrijfsactiviteiten.

Artikel 12. Woondoeleinden

- 12.1. De op de kaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn primair bestemd voor:
- a. wonen met daarbij behorende erven en (parkeer)voorzieningen en secundair voor:
 - b. detailhandel en aanverwante dienstverlening alsmede de daarbij behorende herstellings- en/of produktieruimte;
 - c. openbare en/of bijzondere gebouwen;
 - d. praktijkruimten;
 - e. showrooms, kantoren en daarmee vergelijkbare dienstverlening;
 - f. andere bedrijven dan de onder b en e genoemde, voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, alsmede aan de Pastoor Sickingestraat een drukkerij, en mits niet zijnde zoneringsplichtige inrichtingen;
 - g. horeca, met een accent op inrichtingen voor het verstrekken van eet- en/of drinkwaren;
 - h. nutsvoorzieningen;
- en overigens voor:
- i. openbaar park, plantsoen en water;
 - j. verkeersgebied en verblijfsgebied, inclusies openbaar vervoersvoorzieningen;
 - k. leidingentracé;
 - l. motorbrandstofvulstation zonder LPG, tenzij op de kaart anders is aangegeven;
 - m. begraafplaats, uitsluitend voor zover op de kaart als zodanig aangegeven.
 - n. ecologische verbindingszone voor zover de gronden op de kaart als zodanig zijn aangeduid.
- 12.2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de onder 12.1 genoemde milieucategorisering, indien vergunning wordt gevraagd

voor bedrijfs- of andere activiteiten die op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten in principe niet zijn toegestaan, maar die qua milieubelasting kunnen worden gelijkgesteld met de krachtens de bepalingen van dit plan ter plaatse toelaatbare categorieën bedrijfsactiviteiten.

Artikel 13. Bedrijfsdoeleinden (B I t/m IV)

- 13.1. De op de kaart voor bedrijfsdoeleinden (B I t/m IV) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. doeleinden van handel en bedrijf, met uitzondering van detailhandel in de vorm van ambachtelijke, dienstverlenende, productie- en handelsbedrijven met daarbij behorende bouwwerken, waaronder dienstwoningen, toegangswegen, (parkeer)terreinen en overige voorzieningen. Hieronder worden niet begrepen detailhandel, zelfstandige kantoren, al dan niet met publieksgerichte baliefunctie, en praktijkruimten. Uitsluitend zijn toegestaan bedrijven die voorkomend in de Staat van bedrijfsactiviteiten
 - * voor de met B I aangeduide gronden in de categorieën 1 t/m 2 met uitzondering van zgn. zoneringsplichtige inrichtingen.
 - * voor de met B II en IV aangeduide gronden in de categorieën 1 t/m 3 met uitzondering van zgn. zoneringsplichtige inrichtingen.
 - * voor de met B III aangeduide gronden in de categorieën 1 t/m 3.
 - b. showrooms;
 - c. openbare weg met ten hoogste twee rijstroken;
 - d. openbaar plantsoen;
 - e. nutsvoorzieningen.
- 13.2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de onder 13.1 genoemde milieucategorisering, indien vergunning wordt gevraagd voor bedrijfs- of andere activiteiten die op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten niet zijn toegestaan, maar die qua milieubelasting kunnen worden gelijkgesteld met de krachtens de bepalingen van dit plan ter plaatse toelaatbare categorieën bedrijfsactiviteiten.

Artikel 14. Bedrijfsdoeleinden (B V)

- 14.1. De op de kaart voor bedrijfsdoeleinden (B V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. primair bedrijven in hoogwaardige technologie en secundair industriële en handelsbedrijven met daarbij behorende bouwwerken, toegangswegen, (parkeer)terreinen en overige voorzieningen. Hieronder worden niet begrepen detailhandel, zelfstandige kantoren, al dan niet met publieksgerichte baliefunctie, en praktijkruimten. Uitsluitend zijn toegestaan bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 t/m 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van zogenaamde zoneringsplichtige inrichtingen;
 - b. openbare weg met ten hoogste twee rijstroken voor autoverkeer;
 - c. openbaar plantsoen;
 - d. nutsvoorzieningen.
- 14.2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de onder 14.1 genoemde milieucategorisering, indien vergunning wordt gevraagd voor bedrijfs- of andere activiteiten die op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten niet zijn toegestaan, maar die qua milieubelasting kunnen worden gelijkgesteld met de krachtens de bepalingen van dit plan ter plaatse toelaatbare categorieën bedrijfsactiviteiten.

Artikel 15. Openbare en bijzondere gebouwen (OBG I, II en III)

De op de kaart voor openbare en/of bijzondere gebouwen aangewezen gronden, aangeduid met OBG I, II en III, zijn bestemd voor:

- a. voor zover de gronden zijn aangeduid met OBG I, openbare en/of bijzondere doeleinden, in het bijzonder voor openbaar bestuur en de openbare dienstverlening, het verenigingsleven, de religie, het onderwijs, de opvoeding, de recreatie en de fysieke en geestelijke volksgezondheid, met uitzondering van voorzieningen genoemd in artikel 4, tweede lid, onder c tot en met e van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen (KB 26 januari 1993, Sbl. 58), met daarbij behorende bouwwerken zoals dienstwoningen alsmede (parkeer)terreinen en/of groenvoorzieningen; onder groenvoorzieningen worden in ieder geval op het terrein De Burgh mede gerekend het behoud, herstel en ontwikkeling van bosgroeiplaatsen;

- b. voor zover de gronden zijn aangeduid met OBG II:
 - openbare en/of bijzondere doeleinden, in het bijzonder voor onderwijs- en onderzoekinstellingen en alle daarbij behorende sociaal-culturele en recreatieve voorzieningen;
 - bedrijfs- en onderzoekdoeleinden, in het bijzonder kleine bedrijven in hoogwaardige technologie, met een niet-industrieel karakter;
 - centrumdoeleinden, uitsluitend op de gronden ten zuiden van De Wielen en westelijk van de Dommel en uitsluitend voor zover het betreft de in artikel 10, lid 10.1, sub a genoemde categorieën;
 - studentenhuysvesting;
 - groenvoorzieningen, waartoe mede gerekend wordt het behoud, herstel en ontwikkeling van bosgroeiplaatsen;
 met daarbij behorende bouwwerken zoals dienstwoningen alsmede (parkeer)terreinen;
- c. voor zover de gronden zijn aangeduid met OBG III, openbare en/of bijzondere doeleinden, in het bijzonder voor openbaar bestuur en de openbare dienstverlening, het verenigingsleven, de religie, het onderwijs, de opvoeding en de recreatie, met uitzondering van voorzieningen genoemd in artikel 4, tweede lid van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen (KB 26 januari 1993, Sbl. 58) met daarbij behorende bouwwerken zoals dienstwoningen alsmede (parkeer)terreinen en/of groenvoorzieningen;
- d. al dan niet openbare wegen met ten hoogste twee rijstroken;
- e. openbaar plantsoen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. ecologische verbindingszone, voor zover de gronden op de kaart als zodanig zijn aangeduid.

Artikel 16.

Park

De op de kaart voor park aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, waartoe mede gerekend wordt het behoud, herstel en ontwikkeling van bosgroeiplaatsen;
- b. recreatieve doeleinden;
- c. verkeersdoeleinden met ten hoogste twee rijstroken;
- d. sportvoorzieningen, uitsluitend voor zover op de kaart aangegeven;
- e. nutsvoorzieningen, waaronder op de kaart als zodanig aangegeven plaatsen bergbezinkbasins worden begrepen;

- f. een onderhoudspost voor openbare voorzieningen, uitsluitend op de op de kaart met een kruisarcering aangeduide gronden;
- g. ecologische verbindingszone, voor zover de gronden op de kaart als zodanig zijn aangeduid, met als doel herstel en ontwikkeling van natuurwaarden in en aan de Dommel.

Artikel 17. Begraafplaats

De op de kaart voor begraafplaats aangewezen gronden zijn bestemd voor openbare en/of bijzondere doeleinden in de vorm van begraaf- plaatsen met daarbijbehorende gebouwen, dienstwoningen en (parkeer)terreinen.

Artikel 18. Water

De op de kaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. waterhuishoudkundige doeleinden
- b. ecologische verbindingszone voor zover de gronden op de kaart als zodanig zijn aangeduid en
- c. recreatieve doeleinden

met daarbijbehorende voorzieningen zoals bruggen en bermen.

Artikel 19. Spoorwegdoeleinden

De op de kaart voor spoorwegdoeleinden aangegeven gronden zijn bestemd:

- a. stationsaccommodaties;
- b. spoorwegen met ten hoogste 4 sporen (exclusief eventuele rangeersporen);
- c. tevens openbare weg, voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid als ongelijkvloerse spoorwegkruising,
- d. detailhandel en aanverwante dienstverlening uitsluitend in de stationsaccommodaties en ter begeleiding van openbare wegen onder de spoorwegen en het spoorwegemplacement;

- e. ecologische verbindingzone ter plaatse van de kruising van de Dommel en de spoorweg;
met de daarbijbehorende voorzieningen zoals kunstwerken, geluidschermen en andere bouwwerken.

Artikel 20. Hoofdwegen

De op de kaart voor hoofdwegen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden in de vorm van wegen met een overwegende en/of exclusieve stroomfunctie met ten hoogste twee rijstroken, tenzij op de kaart anders is aangegeven, en waar dit op de kaart als zodanig is aangegeven vrije busbanen, met daarbij behorende in- en uitvoegstroken, parallelwegen, fiets- en voetpaden, laad- en losgelegenheid, parkeerplaatsen, groen- en andere voorzieningen alsmede daarbij behorende bouwwerken;
- b. motorbrandstofvulstation zonder LPG, tenzij op de kaart anders is aangegeven;
- c. nutsvoorzieningen.

Artikel 21. Uitwerking

21.1. Burgemeester en wethouders werken de bestemmingen in de artikelen 10 tot en met 20 uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bestemmingen en de daarbijbehorende voorschriften moeten overeenstemmen met de in de artikelen 10 t/m 20 opgenomen bestemmingen en met de beschrijving in hoofdlijnen als bedoeld in de artikelen 3 t/m 9;
- b. de op de kaart aangegeven structuur en overige aanduidingen met daaruit voortvloeiende beperkingen moeten in acht worden genomen;
- c. partiële uitwerking van het plan is mogelijk, mits daarbij voor zover nodig inzicht in de samenhang van het plan wordt gegeven.

21.2. ***Procedure van uitwerking***

- a. Afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht is van toepassing met dien verstande dat de in artikel 3:11, eerste lid genoemde termijn ten minste twee weken bedraagt.

- b. Behalve indien het vervangende nieuwbouw betreft of wanneer in of achter de rooilijn wordt gebouwd die bij de akoestische rapportage als uitgangspunt heeft gediend, wordt, wanneer het geluidgevoelige bebouwing betreft die is gelegen in een zone van een weg als bedoeld in de Wet geluidhinder, een gedetailleerd akoestisch onderzoek ingesteld en is een nadere adviesaanvraag aan de Regionale Milieudienst Eindhoven vereist.
- c. Alvorens tot vaststelling over te gaan, horen burgemeester en wethouders, indien bedenkingen kenbaar zijn gemaakt, de raadscommissie die burgemeester en wethouders adviseert aangaande de ruimtelijke ordening.
- d. De bedenkingen en de beslissing daaromtrent worden meegezonden naar Gedeputeerde Staten bij de goedkeuringsprocedure van het plan.

Artikel 22. Wijzigingsbevoegdheid

22.1. Burgemeester en wethouders zijn op de voet van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd de bestemming Centrum-doeleinden VII te wijzigen in de bestemming kantoren, bedrijven en woningen met daarbijbehorende voorzieningen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. nabij het station dient in een relatief hoge bebouwingsintensiteit te worden voorzien die verder naar het oosten vermindert;
- b. voor zover het gebied is voorzien van de aanduiding A komen voor kantoren en bedrijven in aanmerking de typologieën die beschreven zijn onder de categorieën 7, 8 en 9 van de Bedrijvenmobiliteitslijst;
- c. voor zover het gebied is voorzien van de aanduiding B komen voor kantoren en bedrijven in aanmerking de typologieën die beschreven zijn onder de categorieën 3, 5, 6 en 7 van de Bedrijven-mobiliteitslijst;
- d. tevens kunnen worden toegestaan activiteiten welke niet in de onder b en c genoemde categorieën van de Bedrijvenmobiliteitslijst voorkomen, maar die qua mobiliteitsprofiel daarmee kunnen worden gelijkgesteld;
- e. met inachtna-me van de beperkingen voortvloeiende uit de Wet geluidhinder worden woningen geprojecteerd in het bijzonder in het middengebied;
- f. overigens mag niet wordt afgeweken van de beschrijving in hoofdlijnen als bedoeld in de artikelen 3 en 4;

- g. in de behoefte aan woningen, bedrijven en kantoren mag redelijkerwijs niet op andere wijze binnen het plan kunnen worden voorzien;
- h. de procedure van artikel 21, lid 21.2, is van overeenkomstige toepassing.

22.2.

Burgemeester en wethouders zijn op de voet van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd de bestemming bedrijfsdoeleinden (B V) te wijzigen in de bestemming hoofdwegen en de bestemming hoofdwegen te wijzigen in de bestemming bedrijfsdoeleinden (B V) met inachtneming van de volgende regels:

- a. de wijziging van de bestemming bedrijfsdoeleinden (B V) in de bestemming hoofdwegen mag uitsluitend betreffen de over het bedrijventerrein te realiseren centrale verbindingssas, zoals deze op kaart 66269 indicatief is aangegeven als "alternatief tracé centrale verbindingssas";
- b. de wijziging van de bestemming hoofdwegen in bedrijfsdoeleinden (B V) mag uitsluitend betreffen de op kaart 66269 tussen Mathildelaan en Cederlaan voor hoofdwegen bestemde gronden (Glaslaan-Kastanjelaan), een en ander voor zover deze gronden niet meer benodigd zijn voor verkeersdoeleinden;
- c. van de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend in onderlinge samenhang van a en b worden gebruikt;
- d. overigens mag niet worden afgeweken van de beschrijving in hoofdlijnen als bedoeld in de artikel 3 en 8;
- e. de procedure van artikel 21, lid 21.2 is van overeenkomstige toepassing.

22.3.

Burgemeester en wethouders zijn op de voet van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd het plan te wijzigen voor wat betreft de op de kaart aangegeven functies voor de Tongelresestraat (tussen Eindhovensch Kanaal en Willem van Konijnenburglaan) en de Tenierslaan-Willem van Konijnenburglaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. de Tongelresestraat tussen Eindhovensch Kanaal en Willem van Konijnenburglaan verkrijgt de functie van ontsluitingsweg;
- b. de Tenierslaan en Willem van Konijnenburglaan verkrijgen de functie van "wegen met overige inrichtingsbeperkingen";
- c. een en ander voor zover uit een nader onderzoek blijkt, dat het wenselijk is af te zien van een verbinding voor auto's over het Eindhovensch Kanaal tussen Gabriël Metsulaan en Tenierslaan;
- d. van de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend in onderlinge

samenhang van a en b worden gebruikt;

e. overigens mag niet worden afgeweken van de beschrijving in hoofdlijnen als bedoeld in de artikelen 3, 5 en 6;

f. de procedure van artikel 21, lid 21.2 is van overeenkomstige toepassing.

*)

*) Goedkeuring onthouden door Raad van State d.d. 13 juli 2000.

Artikel 23. Bebouwing

23.1. Behoudens het onder 23.2 en 23.3 bepaalde mag slechts worden gebouwd overeenkomstig het plan zoals dat door burgemeester en wethouders op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor dit gebied is uitgewerkt en in werking is getreden.

23.2. Onverminderd het onder 23.3 bepaalde is bouwen vóór het tijdstip waarop het bestemmingsplan is uitgewerkt en in werking is getreden, mogelijk mits:

- a. het aannemelijk is dat het bouwplan past in de toekomstige uitwerking;
- b. het bouwplan ten minste twee weken ter inzage heeft gelegen, tijdens welke termijn belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze schriftelijk kenbaar te maken; indien zienswijzen ten aanzien van het bouwplan zijn ingediend, is voor het verlenen van bouwvergunning een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten vereist.

23.3. ***Bouwen vooruitlopende op de uitwerking***
In de gevallen bedoeld onder 23.3.1 tot en met 23.3.5 is - anders dan op de in lid 23.2 beschreven wijze - bouwen vooruitlopende op de uitwerking mogelijk, indien en voor zover aan de daar beschreven eisen en/of voorwaarden wordt voldaan.

23.3.1. **Aanbouwen en bijgebouwen bij woningen**
Vooruitlopende op de uitwerking is de bouw van aanbouwen en bijgebouwen bij woningen mogelijk mits per woning voldaan wordt aan de volgende eisen dan wel voorwaarden:

- a. totale oppervlakte in m²: ten hoogste 75;

- b. goothoogte in m': ten hoogste 3;
- c. de aanbouwen en bijgebouwen mogen geen zelfstandige woning vormen;
- d. bebouwingspercentage: ten hoogste 65.

23.3.2.

Praktijkruimten bij woningen

- a. Vooruitlopende op de uitwerking is de bouw van praktijkruimten bij woningen mogelijk mits de oppervlakte van de praktijkruimten per woning niet meer bedraagt dan 50 m² en met in achtneming overigens van het onder 23.3.1 bepaalde;
- b. vooruitlopende op de uitwerking is de bouw van praktijkruimten van 50 m² tot 75 m² per woning mogelijk mits:
 - 1. het niet betreft praktijkruimten met zodanige verkeers-aantrekkende activiteiten dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
 - 2. van de onder 23.3.1 genoemde eisen niet wordt afgeweken;
 - 3. belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze schriftelijk kenbaar te maken.

23.3.3.

Overige verbouwingen en uitbreidingen

Voor gebouwen, niet zijnde aanbouwen of bijgebouwen bij woningen, is bouwen vooruitlopende op de uitwerking mogelijk mits het betreft:

- a. verbouwing zonder uitbreiding van het vloeroppervlak en met handhaving van de functie;
- b. verbouwing zonder uitbreiding van het vloeroppervlak maar met wijziging van de functie en mits niet zijnde woningen en mits geen strijdigheid bestaat met de in de artikelen 10 tot en met 18 opgenomen bestemmingen en met de beschrijving in hoofdlijnen als bedoeld in de artikelen 3 t/m 9;
- c. uitbreiding tot een totale oppervlakte van 50 m² mits niet zijnde woningen en tevens
 - 1. geen strijdigheid bestaat met de in de artikelen 10 tot en met 18 opgenomen bestemmingen en met de beschrijving in hoofdlijnen als bedoeld in de artikelen 3 t/m 9;
 - 2. het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 65;
 - 3. parkeergelegenheid en bereikbaarheid voldoende verzekerd zijn;
- d. uitbreiding tot een totale oppervlakte van 50 tot 100 m² mits niet zijnde woningen en tevens:
 - 1. geen strijdigheid bestaat met de in de artikelen 10 tot en met 18

opgenomen bestemmingen en met de beschrijving in hoofdlijnen als bedoeld in de artikelen 3 t/m 9;

2. het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 65;
3. parkeergelegenheid en bereikbaarheid voldoende verzekerd zijn;
4. belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze schriftelijk kenbaar te maken.

23.3.4. **Bouwwerken, niet zijnde gebouwen**

Vooruitlopende op de uitwerking mogen worden opgericht bouwwerken, niet zijnde gebouwen, passende in de bestemming.

23.3.5. **Calamiteiten**

Vooruitlopende op de uitwerking mogen bouwwerken, die bestaan ten tijde van de ter-inzage-legging van het ontwerp-plan, dan wel mogen worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip verleende of aangevraagde vergunning, in geval van calamiteiten geheel worden vernieuwd, mits de bebouwingsgrens aan de wegzijde in acht wordt genomen, tenzij zulks onmogelijk is.

23.4.1. **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van de in onder 23.3.1 tot en met 23.3.4 bedoelde gebouwen en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien zulks noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van strijdigheid met de in de artikelen 3 t/m 9 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen;
- b. voor een verantwoorde stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke inpassing, in het bijzonder waar het voorgedragen beschermde stadsgezichten betreft;
- c. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. uit een oogpunt van verkeersveiligheid, brandveiligheid dan wel brand- en rampenbestrijding;
- e. teneinde te voorzien in de parkeerbehoefte in de vorm van parkeren op eigen terrein;
- f. teneinde een akoestisch optimale situatie te creëren.

23.4.2. **Bouwverordening**

De micro-stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening zijn van toepassing zolang het bestemmingsplan niet is uitgewerkt.

Artikel 24. Reconstructie van wegen

Voordat het bestemmingsplan is uitgewerkt is het reconstrueren van bestaande wegen toegestaan mits:

- a. uit een akoestisch onderzoek blijkt, dat de gevelbelasting van de in de bij deze wegen behorende zone gelegen of geprojecteerde woningen ten gevolge van deze reconstructie niet hoger zal worden dan 50 dB(A) of - indien de bestaande gevelbelasting reeds 50 dB(A) of meer bedraagt - niet met 2 dB(A) of meer zal toenemen;
- b. de verkeersveiligheid in de woonwijken daardoor toeneemt.

Artikel 25. Gebruik

25.1. Het is verboden de in dit plan bedoelde gronden en opstallen te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in de artikelen 10 tot en met 18 opgenomen bestemmingen en met de beschrijving in hoofdlijnen als bedoeld in artikelen 3 t/m 9, alsmede met de in artikel 18 bedoelde uitwerkingen.

25.2. Het onder 25.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op:

- a. de verkoop van goederen bij wijze van dienstverlening aan werkgever(s) en werknemers als niet-zelfstandig onderdeel van de krachtens het plan toegelaten bedrijven, zoals de verkoop van dranken en etenswaren in bedrijfskantines of in een bedrijfswinkel voor wat goederen betreft die in het bedrijf worden geproduceerd en/of vervaardigd;
- b. de verkoop dan wel levering van goederen in een ter plaatse gevestigd ambachtelijk bedrijf, indien deze goederen in dat bedrijf zijn vervaardigd, bewerkt of hersteld.

25.3. **Gebruik van woningen**

- a. Onverminderd het bepaalde onder 25.1 en 25.2 is het verboden woningen met bijbehorende gebouwen anders te gebruiken dan voor woondoeleinden.
- b. Het onder a genoemde verbod is niet van toepassing op het gebruik als

praktijkruimte van ten hoogste 50 m², aanbouwen en bijgebouwen daaronder begrepen.

- c. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het onder a genoemde verbod voor praktijkruimten met een oppervlakte van ten hoogste 75 m², mits:
 - 1. het niet betreft praktijkruimten met zodanig verkeersaantrekkende activiteiten dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
 - 2. belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze schriftelijk kenbaar te maken.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het onder a genoemde verbod voor de uitoefening van een beroep of bedrijf voor zover die niet reeds in een praktijkruimte is toegestaan, mits:
 - 1. de vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m²;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van de ruimte, die wordt gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf met inbegrip van de praktijkruimten, ten hoogste 50 m² dan wel, na vrijstelling als bedoeld onder 25.3, sub c, 75 m² bedraagt;
 - 3. de activiteiten geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren;
 - 4. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen op de openbare weg, noodzakelijk worden;
 - 5. het niet betreft kapsalons en/of detailhandel met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte produkten;
 - 6. deze activiteiten door ten hoogste twee personen worden uitgeoefend, waarvan minstens één woonachtig in het betreffende pand;
 - 7. belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze schriftelijk kenbaar te maken.

25.4. **Vrijstellingen**

- 25.4.1. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het onder 25.1 bepaalde indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet om dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- 25.4.2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor wat

betreft de in artikel 23, lid 23.3 onder 23.3.1 sub b genoemde goothoogte van aanbouwen en bijgebouwen, indien zulks wenselijk is uit een oogpunt van een goede constructieve en/of bouwkundige aansluiting van de aanbouw of het bijgebouw bij de hoogte van de verdiepingsvloer van het hoofdgebouw.

25.4.3. Voor de gronden waar de in de artikelen 10 lid 1 sub h, 11 lid 1 sub g, 12 lid 1 sub f, en 13, genoemde bestemming (bedrijven) is toegestaan, kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het onder 25.1 genoemde verbod, voor zover het betreft:

- a. garagebedrijven, zonder LPG, en bandenhandel;
- b. boten- en caravanbedrijven;
- c. de verkoop van goederen, die een eerstegraads verwantschap hebben dan wel in rechtstreeks verband staan met de onder a en b bedoelde goederen, mits deze verkoop geen wezenlijk bestanddeel vormt van de totale bedrijfsvoering;
- d. detailhandel in brandbare en/of gevaarlijke stoffen;
- e. postorderbedrijven;
- f. tuincentra;
- g. keuken-, sanitair- en tegelbedrijven;
- h. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteiten van groothandel of industrie;

en mits:

1. voldoende parkeergelegenheid is verzekerd en de verkeersaantrekkende werking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de normale afwikkeling van het verkeer;
2. het woonmilieu niet onevenredig wordt aangetast;
3. belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze schriftelijk kenbaar te maken.

25.4.4. Voor de in artikel 13 genoemde gronden, voor zover deze op de kaart zijn aangeduid met B IV, kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het onder 25.1 genoemde verbod, voor zover het betreft:

- a. bouwmarkten;
- b. detailhandelsbedrijven in woninginrichting, meubels daaronder begrepen;
- c. woonwarenhuizen;

en mits:

1. voldoende parkeergelegenheid is verzekerd en de verkeersaantrekkende werking niet leidt tot een onevenredige aantasting van

- de normale afwikkeling van het verkeer;
- 2. het woonmilieu niet onevenredig wordt aangetast;
- 3. belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze schriftelijk kenbaar te maken.

25.4.5. Voor de gronden waar de in de artikelen 10 lid 1 sub h en i, 11 lid 1 sub g, 12 lid 1 sub f, en 13 , genoemde bestemming (bedrijven) is toegestaan, kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het onder 25.1 genoemde verbod ten behoeve van de actieve en/of passieve recreatie en/of bijzondere voorzieningen, mits:

- 1. voldoende parkeergelegenheid is verzekerd en de verkeersaan-trekkende werking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de normale afwikkeling van het verkeer;
- 2. de activiteit zich verdraagt met de omgeving;
- 3. belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze schriftelijk kenbaar te maken.

25.4.6. *Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 25.1 voor de herhuisvesting van op de bij dit besluit behorende tekening 66686 als "niet legaliseren" aangeduide prostitutiebedrijven mits:*

- *het pand gelegen is aan of in de onmiddellijke nabijheid van de Ring, Binnenring of een van de op tekening 66686 aangegeven delen van radialen;*
- *de afstand tot woningen, horizontaal gemeten langs de openbare weg van hart tot gevel tot hart gevel, tenminste 20 m bedraagt;*
- *de afstand tot kerken, moskeeën en scholen (en andere door kinderen gebruikte gebouwen zoals bijvoorbeeld kinderopvang), horizontaal gemeten langs de openbare weg van hart gevel tot hart gevel, tenminste 50 m bedraagt;*
- *de afstand van een nieuw te vestigen prostitutiebedrijf tot eenbestaand prostitutiebedrijf in dezelfde straat, horizontaal gemeten langs de openbare weg van hart gevel tot hart gevel, tenminste 250 m bedraagt;*
- *de woonfunctie niet onevenredig wordt geschaad. *)*

**) Vastgesteld d.d. 12 maart 2001, goedgekeurd d.d. 23 oktober 2001.*

Artikel 26. Aanlegvergunningen ecologische verbindingzones

26.1. Ter bescherming en instandhouding van de op de kaart als ecologische verbindingzone aangeduide gronden, is het verboden op de als zodanig aangegeven gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 14 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (aanlegvergunning) de volgende werken, niet zijnde bouwwerken, en werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

Bodem

- a. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het wijzigen van de perceelsindeling zoals die door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven.

Infrastructuur

- c. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- d. het aanbrengen van kleine voorzieningen voor extensieve dagrecreatie/natuurrecreatie en het aanbrengen van kleine voorzieningen ten behoeve van natuurherstel/ natuurbehoud.

Water

- e. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- en afvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemalen en onderbemalen, het draineren van gronden en het graven, dempen of anderszins wijzigen en verbeteren van waterlopen, sloten en greppels.

Alvorens op een verzoek om aanlegvergunning te beslissen, stellen burgemeester en wethouders het Waterschap De Dommel in de gelegenheid daarover te adviseren, voor zover het betreft de Dommel en de Tongelreep en een strook van 10 meter ter weerszijden van deze wateren.

26.2. het onder 26.1 genoemde verbod geldt niet voor:

- a. werken, niet zijnde bouwwerken, en werkzaamheden binnen het kader van het onderhoud, dat nodig is tot bescherming en instandhouding van de ecologische waarden en daarop gerichte waterhuishoudkundige functies;

- b. werken, niet zijnde bouwwerken, en werkzaamheden welke worden uitgevoerd ten behoeve van de voortzetting van de op de dag van het onherroepelijk worden van het plan bestaande grondgebruik;
- c. het voltooien van andere werken, niet zijnde bouwwerken, welke op de dag van het onherroepelijk worden van het plan in uitvoering waren genomen.

26.3. De werken en werkzaamheden bedoeld in lid 26.1, onder a t/m e, kunnen slechts worden toegelaten indien door de uitvoering daarvan geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter van de in dat lid bedoelde in ecologisch opzicht waardevolle gebieden.

HOOFDSTUK IV

AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 27. Strafbepaling

Overtreding van het verbod, vervat in artikel 19, lid 19.3, artikel 20, lid 20.4, artikel 25, leden 25.1 en 25.3, en artikel 26, lid 26.1, is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 28. Overgangsbepaling

- 28.1. Bouwwerken, die bestaan ten tijde van de ter visielegging van het ontwerp-plan, dan wel mogen worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip verleende of aangevraagde bouwvergunning en die afwijken van het plan, mogen behoudens onteigening en mits de bestaande afwijking van het plan niet wordt vergroot:
- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. in geval van calamiteit ook geheel worden vernieuwd, mits de bebouwingsgrens aan de wegzijde in acht wordt genomen, tenzij zulks onmogelijk is en mits de bouwvergunning binnen twee jaren na de calamiteit is aangevraagd.
- 28.2. Het gebruik van de gronden en de opstallen, dat bestaat ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan en dat van het plan afwijkt mag worden voortgezet, mits dit gebruik niet reeds onwettig was op grond van het (voorgaand) geldende bestemmingsplan.
Wijziging van dit gebruik is toegestaan, mits de afwijking van het plan niet wordt vergroot.

Artikel 29. Slotbepaling

Het plan is genaamd **Eindhoven binnen de ring**.