

**Bestemmingsplan
Strijp buiten de Ring 2004**

Colofon

Uitgave

Gemeente Eindhoven
Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer

Datum:

December 2005

Bestemmingsplan Strijp buiten de Ring 2004

- Toelichting
- Voorschriften
- Plankaart (76503_2A_StrijpbdR.dgn)

Overzicht procedure

Terinzagelegging Voorontwerp bestemmingsplan d.d. 28/10/2004 t/m 25/11/2004

Terinzagelegging ontwerp bestemmingsplan d.d. 08/09/2005 t/m 19/10/2005

Vaststelling bestemmingsplan d.d.13/03/2006, raadsvoorstelnr. 06R1514001

Terinzagelegging bestemmingsplan d.d. 06/04/2006 t/m 17/05/2006

Gedeeltelijke goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten d.d. 17/07/2006, nr. 1184889

Inhoudsopgave

Toelichting	6
1 Inleiding	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Het plangebied	9
1.3 Voorgaande plannen	10
1.4 Leeswijzer	10
2 Beschrijving plangebied	11
2.1 Historisch perspectief	11
2.2 Stedenbouwkundige structuur	12
2.3 De buurten	13
2.4 Projecten	16
3 Uitgangspunten, randvoorwaarden en Beleidskader	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Volkshuisvesting	17
3.3 Cultuurhistorische waarden	18
3.4 Verkeer	20
3.5 Groen	22
3.6 Maatschappelijke voorzieningen	24
3.7 Sport en recreatie	25
3.8 Detailhandel	26
3.9 Horeca	27
3.10 Bedrijvigheid	28
3.11 Kabels, leidingen en straalpaden	29
4 Milieuparagraaf	30
4.1 Inleiding	30
4.2 Leefomgeving en bedrijvigheid	30
4.3 Geluid	31
4.4 Luchtkwaliteit	32
4.5 Externe veiligheid	33
4.6 Bodem	34
5 Waterparagraaf	35
5.1 Inleiding	35
5.2 Gemeentelijk beleid	35
5.3 Beleid waterschap en provincie	36
5.4 Situering plangebied vanuit de waterhuishouding	36
5.5 Beschrijving watersysteem plangebied	36
5.6 Toekomstige situatie van het watersysteem	38
6 Juridische vormgeving	39
6.1 Algemeen	39
6.2 Planmethodiek	39
6.3 Plankaart	39
6.4 Planvoorschriften	39
7 Handhaving	44
7.1 Algemeen	44
7.2 Handhaving voorliggend plan	45
8 Financiële aspecten	46

9 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
9.1 Overleg ex artikel 10 BRO	47
9.2 Overig overleg	50
9.3 Inspraak	51
Voorschriften	55
Artikel 1 Begripsbepalingen	57
Artikel 2 Wijze van meten	61
Artikel 3 Woondoeleinden	62
Artikel 4 Centrumdoeleinden	64
Artikel 5 Detailhandel	66
Artikel 6 Horecadoeleinden	68
Artikel 7 Garageboxen	70
Artikel 8 Maatschappelijke doeleinden	71
Artikel 9 Maatschappelijke doeleinden I	73
Artikel 10 Maatschappelijke doeleinden II	75
Artikel 11 Sportdoeleinden	76
Artikel 12 Bedrijfsdoeleinden I	77
Artikel 13 Bedrijfsdoeleinden II	79
Artikel 14 Kantoren	81
Artikel 15 Verkeersdoeleinden	82
Artikel 16 Verkeers- en verblijfsdoeleinden	83
Artikel 17 Nutsdoeleinden	84
Artikel 18 Groenvoorzieningen	85
Artikel 19 Natuur	86
Artikel 20 Begraafplaats	88
Artikel 21 Water	89
Artikel 22 Leidingen	90
Artikel 23 Anti-dubbeltelbepaling	92
Artikel 24 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	93
Artikel 25 Algemene vrijstellingsbevoegdheid	94
Artikel 26 Overgangsbepalingen	95
Artikel 27 Slotbepaling	96

Bijlagen bij de voorschriften	97
Bijlage 1. Lijst van bedrijfsactiviteiten	99
Bijlage 2. Lijst van horeca-activiteiten	104

Toelichting

I Inleiding

I.1 Aanleiding

De gemeenteraad van Eindhoven heeft besloten om de stad te voorzien van nieuwe bestemmingsplannen. Dit besluit is genomen omdat het merendeel van de geldende bestemmingsplannen te globaal van opzet is en niet voldoende rechtszekerheid biedt alsmede omdat in Eindhoven ook een aantal bestemmingsplannen veel te oud is (ouder dan 10 jaar) en niet meer actueel is. Daarbij is tevens besloten om de nieuwe bestemmingsplannen tegelijkertijd te digitaliseren. Digitale bestemmingsplannen zijn beter toegankelijk voor de burger en de gemeentelijke organisatie en makkelijker uit te wisselen met andere overheden.

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

De voorliggende herziening betreft een gedeelte van het stadsdeel Strijp dat buiten de Ring ligt en tot het stedelijk gebied behoort. Dit bestemmingsplan "Strijp buiten de Ring 2004" bestaat uit een plankaart en voorschriften waaraan een toelichting is toegevoegd. Naast de versie op papier is er tevens een digitale versie van het bestemmingsplan beschikbaar.

I.2 Het plangebied

Het plangebied betreft dat deel van het stadsdeel Strijp dat buiten de Ring ligt en bovendien tot het stedelijk gebied (overwegend woongebied) behoort, met uitzondering van de gebieden Drents Dorp, "Polynormwoningen" en het bedrijvencomplex grenzend aan de percelen aan de Zeelsterstraat. Het buitengebied van Strijp en de bedrijventerreinen De Hurk en Zwaanstraat vallen eveneens buiten deze planherziening. De eerste twee genoemde gebieden zijn ontwikkelingslocaties waarvoor afzonderlijke bestemmingsplannen worden gemaakt.

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door een gedeelte van de Ring, te weten de Botenlaan en de Beukenlaan. Aan de noordzijde wordt het plan begrensd door de Noord Brabantlaan, de Tilburgseweg, Professor Meyers- en Pieter Stockmanslaan, het fiets-/voetpad grenzend aan de percelen aan de Rodenburg-, Paul Scholten-, Scheltemaweg en de Welschapsedijk. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Poot van Metz en het Beatrixkanaal. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door de Hastelweg (ged), Rijstenweg en het bedrijventerrein Hastelweg grenzend aan de percelen Zeelsterstraat 141a t/m 272 (oneven huisnummers).

Het plangebied is thans omgeven door de plangebieden van de bestemmingsplannen Eindhoven binnen de ring, De Halve Maan, Lievendaal 1985, Landelijk Gebied Strijp, I Zeelsterstraat A en De Hurk 1988. In de toekomst - gedurende de planperiode van bestemmingsplan Strijp buiten de Ring 2004 - zullen deze bestemmingsplannen zijn vervangen door respectievelijk de bestemmingsplannen Eindhoven binnen de Ring II, Drents Dorp, Nieuw Polynorm, Buitengebied en De Hurk 2005.

I.3 Voorgaande plannen

Het nieuwe bestemmingsplan Strijp buiten de Ring 2004 vervangt de volgende bestemmingsplannen geheel:

- I Lieveendaal 1985 vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 4 oktober 1994
- II Lieveendaal 1985 vastgesteld door de gemeenteraad op 21 juni 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 21 september 1999
- Lieveendaal A vastgesteld door de gemeenteraad op 28 januari 1985 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 9 juli 1985
- Lieveendaal B vastgesteld door de gemeenteraad op 27 oktober 1992 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 10 juni 1993
- 't Ven 1985 vastgesteld door de gemeenteraad op 30 maart 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 18 juli 1987
- II 't Ven 1985 vastgesteld door de gemeenteraad op 25 september 1989 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 6 februari 1990
- III 't Ven 1985 vastgesteld door de gemeenteraad op 30 mei 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 10 augustus 1994
- IV 't Ven 1985 vastgesteld door de gemeenteraad op 11 maart 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 7 juni 1996
- V 't Ven 1985 vastgesteld door de gemeenteraad op 2 september 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 29 november 1996
- Zeelsterstraat A vastgesteld door de gemeenteraad op 27 november 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 27 juni 1979

De volgende bestemmingsplannen worden slechts gedeeltelijk door het bestemmingsplan Strijp buiten de Ring 2004 vervangen:

- Zeelsterstraat B vastgesteld door de gemeenteraad op 3 maart 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 28 juli 1987
- Lieveendaal 1985 vastgesteld door de gemeenteraad op 1 september 1986 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 12 december 1986
- VIII De Hurk vastgesteld door de gemeenteraad op 3 januari 1977

Voor het gedeelte van het woongebied van Strijp buiten de Ring, dat niet is opgenomen in het bestemmingsplan Strijp buiten de Ring 2004 worden nieuwe bestemmingsplannen ontwikkeld. In Lieveendaal worden de "polynormwoningen" gesloopt en vervolgens worden ter plaatse door woningstichting Hertog Hendrik van Lothringen weer woningen gerealiseerd en wordt de openbare ruimte geherstructureerd. Voor dit project is het bestemmingsplan "Nieuw Polynorm" ontworpen. Voor het plan Drents Dorp zal het bestemmingsplan De Halve Maan worden herzien.

I.4 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit de volgende delen.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met een korte beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de stedenbouwkundige randvoorwaarden, uitgangspunten en het beleidskader. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de milieu-aspecten. De zogenaamde waterparagraaf is opgenomen in hoofdstuk 5. De juridische opzet van het plan is neergelegd in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt aandacht besteed aan de handhaving van het bestemmingsplan 7. De financiële uitvoerbaarheid is neergelegd in hoofdstuk 8. Hoofdstuk 9 gaat tot slot in op de gevolgde procedure (resultaten van het gevoerde overleg en de inspraak).

2 Beschrijving plangebied

2.1 Historisch perspectief

Het westelijk gelegen Strijp is het grootste stadsdeel en beslaat een derde van het totale oppervlak van Eindhoven. Aan de oostkant ligt een relatief klein woongebied waarvan het deel 'buiten de Ring' betrekking heeft op dit bestemmingsplan.

Tot omstreeks 1900 was Strijp een van de vijf kleine dorpen die rondom het stadje Eindhoven lagen. Het centrum van Strijp werd gevormd door het Trudoplein. Het gaat daarbij om een zeer oude nederzetting waarvan bodemvondsten hebben aangetoond dat de geschiedenis daarvan teruggaat tot de Bronstijd en zelfs de Midden Steentijd. Rondom het dorpje lag een aantal gehuchten zoals Het Ven, Welschap, Schouwbroek, De Hurk en Schoot en boerenhoeven zoals de Mispelhoef, Lievendaal of Tegenbosch. In de directe nabijheid van deze nederzettingen kwamen akkers voor. Maar voor het overige bestond Strijp voornamelijk uit uitgestrekte heidevelden met vennen, kleine natuurlijke bosjes en stuifduinen.

Tegen het begin van de 19e eeuw was het gebied grotendeels gecultiveerd door heidebebossingen en ontginningen ten behoeve van de landbouw. Vanaf de negentiende eeuw krijgt de opkomende industrialisatie een steeds grotere invloed op de ontwikkeling van het gebied. Met name de groei van Philips gaat een steeds grotere invloed krijgen op de ontwikkeling van Strijp.

In 1920 worden de omliggende dorpen, waaronder Strijp, door Eindhoven geannexeerd. Er kan vanaf dat moment verder gewerkt worden aan de kenmerkende radiale verkeersstructuur die op het centrum is gericht en de aanleg van de binnenring en de rondweg (De Ring).

Philips gaat bij de ontwikkeling van Eindhoven en Strijp in het bijzonder, een steeds grotere rol spelen. In korte tijd verrijzen in het stadsdeel Strijp langs het spoor naar 's-Hertogenbosch grote kantoor- en fabriekscomplexen. In de nabijheid van deze complexen bouwde Philips woningen voor de werknemers. Zo werden nog voor de oorlog de voor die tijd typerende arbeiderswijken zoals Philipsdorp en Drents Dorp gebouwd. Naast bedrijfsgebouwen en woningen ontwikkelt Philips een groot aantal voorzieningen voor zijn werknemers in Strijp zoals scholen, een sportpark, een ontspanningscentrum e.d.

In de jaren dertig worden ter bestrijding van de werkeloosheid ook in Strijp grote werkverschaffingsprojecten opgezet. Zo wordt in die periode het vliegveld Welschap aangelegd en het Beatrixkanaal gegraven.

Ook na de oorlog blijft de invloed van Philips groot. Er worden woonwijken voor Philips-werknemers gebouwd in Lievendaal en het Ven. De naoorlogse economische groei resulteert in een toenemende bedrijvigheid aan de kop van het Beatrixkanaal en groeit uiteindelijk uit tot het grootste industriegebied (industrieterrein De Hurk) van Eindhoven. Ook de aanleg van nieuwe snelwegen en de ontwikkeling van Eindhoven Airport zorgen voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid.

In de periode van 1960-1980 daalt de bebouwingsontwikkeling sterk. De laatste 20 jaar zijn binnen het woongebied van Strijp weer nieuwe woningbouwprojecten uitgevoerd. Rond 2000 is gestart met een grote uitbreiding van het stedelijk gebied aan de westzijde van Strijp: de Vinexlocatie Meerhoven.

2.2 Stedenbouwkundige structuur

Opbouw

Strijp is een van de vijf lobben die rond het centrum van Eindhoven zijn ontwikkeld. Deze lobben zijn te vergelijken met een bloem waarvan de blaadjes (de lobben) rondom het hart zijn geformeerd. De scheiding tussen de lobben is duidelijk waarneembaar en worden gevormd door groengebieden of bedrijfsterreinen. Voor Strijp wordt de scheiding tussen de lobben gevormd door de spoorweg Eindhoven-'s-Hertogenbosch met aanliggend groengebied en het Beatrixkanaal met de aanliggende industriegebieden.

De structuur van het stadsdeel Strijp wordt minder dan de andere stadsdelen bepaald door de radiaal- en tangentstructuur.

Inzoomend op het plangebied laat zien, dat de Noord Brabantlaan het gebied in twee op zich zelf staande woongebieden verdeelt: Het Ven en Lieveendaal.

Een bijzondere ruimtelijke kwaliteit van Strijp zijn de pleinen. Op Lieveendaal na hebben alle afzonderlijk te onderscheiden woongebieden een min of meer centraal gelegen plein. Deze pleinen hebben naast een functie voor ontmoeting, spelen en het organiseren van evenementen ook een belangrijke symbolische functie. Een aantal van deze pleinen heeft extra aandacht nodig met betrekking tot beheer en onderhoud. Naast het functionele aspect zijn de pleinen belangrijk voor de oriëntatie, routekeuze en ruimtelijke identiteit van de buurt.

Door de sterke scheiding door de Noord Brabantlaan is er weinig onderlinge ruimtelijke- en functionele samenhang van de wijken. Het centraal gelegen circuit dat gevormd wordt door de Bredalaan, Loeffstraat, Lieveendaalseweg en Johannes Buijslaan is dan ook belangrijk om de onderlinge nog aanwezige relatie van de wijken te waarborgen.

Het groengebied rondom het Evoluon is, naast de twee woonwijken, het resterende deel van het plangebied. Dit park wordt ruimtelijk sterk gescheiden door de Tilburgseweg die centraal door het groengebied loopt. Desondanks dient de ruimtelijke samenhang van dit groengebied zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven en eventueel versterkt te worden vanwege het gebrek van groen binnen de woonwijken zelf.

Groen en water

Binnen het stedelijk gebied van Strijp liggen enkele grote parken zoals het Philips van Lennepark, het gebied rondom het Evoluon, het Jacob Oppenheimpark en het Genderpark. Verspreid binnen het woongebied dat verder voor een groot deel groenarm is bevinden zich enkele groenplekken zoals de groenstrook en hoven langs de Welschapsedijk, de groenstrook langs de Tilburgseweg, het Hugo de Grootplein en het Gemeentelijk Sportpark aan de Botenlaan.

Waterpartijen in de vorm van singles en vijvers zijn er, op de vijver voor het Evoluon na, in het plangebied niet aanwezig.

Het Beatrixkanaal heeft voornamelijk een functie als afwateringskanaal en wordt niet echt als transportkanaal voor het bedrijventerrein De Hurk gebruikt. Er dient dan ook een visie ontwikkeld te worden met betrekking tot de toekomst voor dit kanaal.

Ook in Strijp laat de grondwaterproblematiek zich gelden. Inmiddels is een aanpak ontwikkeld en besproken met de bewoners.

Door het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering te ontlasten wordt steeds meer verhard oppervlak afgekoppeld (het 'loskoppelen' van het verharde oppervlak van het gemengde rioolstelsel en het afvoeren van het regenwater naar het oppervlaktewater en/of naar de bodem). Voor het kantorenpark 'Poort van Metz' worden daartoe voorbereidingen getroffen.

Verkeersinfrastructuur en bereikbaarheid

Strijp is een stadsdeel dat momenteel redelijk goed bereikbaar is en een directe aansluiting heeft op de stedelijke, nationale en internationale infrastructuur. De A2 doorkruist het gebied en heeft binnen het stadsdeel drie aansluitingen. Een daarvan, de Tilburgseweg, steekt het stadsdeel in tot aan de Ring. Het stadsdeel grenst aan het stationsdistrict en heeft een eigen station ter hoogte van de Beukenlaan.

De bereikbaarheid van Strijp staat onder druk. Momenteel, niet alleen in de spitsperiodes, is sprake van substantiële filevorming op de A2 zelf en rond de aansluitingen van de A2. Dit geldt ook voor een aantal wegen binnen Strijp. Gezien de sterke economische en stedelijke ontwikkelingen in Strijp is voor de komende jaren een sterke groei van het verkeer te verwachten.

Voor het autoverkeer, maar vooral voor het openbaar vervoer, is het van belang dat dwars door Strijp de Centrale verbindingsas (CVA) wordt ontwikkeld. Deze as verbindt het centrum en het centraal station met Veldhoven, Meerhoven en Eindhoven Airport. Een essentieel onderdeel van de CVA is het Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) waarbij gebruik zal worden gemaakt van een geheel nieuw, comfortabel en milieuvriendelijk vervoermiddel (de Phileas) die met een hoge frequentie voor een snel personenvervoer door het stadsdeel moet zorgen.

De ontwikkeling van de Centrale Verbindingsas en het Hoogwaardig Openbaar Vervoer biedt kansen om te komen tot een vermindering van de toename of wellicht een reductie van het autoverkeer door Strijp.

Het parkeren is een probleem in Strijp. Op bepaalde tijdstippen bestaat op verschillende plaatsen een tekort aan parkeermogelijkheden. Enkele belangrijke oorzaken zijn de grote parkeerbehoefte van een aantal bedrijven en voorzieningen zoals scholen e.d., en omdat de parkeercapaciteit van oude woonwijken niet is afgestemd op het autobezit en gebruik.

2.3 De buurten

Dit bestemmingsplan beperkt zich tot de woonbuurten buiten de Ring: 't Ven en Lievendaal.



Overzichtskartaal van de buurten in het plangebied

In het onderstaande wordt een korte toelichting per woonbuurt gegeven. Belangrijk daarbij is de karakteristiek en de sfeer van de buurt te beschrijven. Bijzondere aspecten zullen nader worden toegelicht.

't Ven (622)

't Ven is de aan de westzijde van de stad, voorbij Philipsdorp gesitueerde woonwijk rondom het Hugo de Grootplein naar plannen van J.H. van den Broek (1947). Regelmatig en strak patroon van brede straten waaraan aaneengesloten woonblokken bestaande uit tweelaagse huizen, deels voorzien van voortuinen. In de straten stroken openbaar groen. In de wijk is per hectare een groter aantal woningen geplaatst dan voorheen, doch door de ruime opzet wordt dit niet als zodanig ervaren. In de woningen, met aan voor- en achterzijde grote vensters, zijn voor het eerst op ruime schaal materialen toegepast als beston (vloeren, dak, balkons) en staal(kozijnen). Ook de in de wijk geïntegreerde bejaardenwoningen zijn een nieuwe ontwikkeling. De wijk, in opdracht van de Vereniging Volkshuisvesting (Philips) gebouwd, is het eerste naoorlogse woningbouwcomplex in Eindhoven.

In 't Ven zijn een kleine tweeduizend woningen en wooneenheden aanwezig voor c.a. vierduizend bewoners. De oudste woningen treffen we aan langs de oude wegenstructuur (Zeelsterstraat, Bredalaan) met de typerende kleinschalige bebouwing. We treffen hier ook veel bedrijvigheid aan. Tussen en rondom deze wegen bevinden zich enkele kort voor en kort na de oorlog gebouwde complexen van sociale huurwoningen of particuliere bouw.



Bredalaan

Typerend voor de stedenbouw in het katholieke Eindhoven van die tijd is het complex van kerk-pastorie-kerkhof-gasthuisklooster dat hier gerealiseerd werd aan het St. Theresiaplein.

Voorzieningen

De wijk heeft een goed aanbod van basisvoorzieningen, zoals basisschool, winkels, bibliotheek e.d. Er zijn grote groenvoorzieningen zoals het Jacob Oppenheimpark, de groenzone rondom het Evoluon en het Hugo de Grootplein. Deze voorzieningen zijn echter door de drukke verkeerswegen die als barrières werken slecht bereikbaar. De woonbuurten zelf hebben relatief weinig groen en maken een 'stenige' indruk.

't Ven heeft goede sport- en speelvoorzieningen zoals sportpark Botenlaan, de speelvoorzieningen van het Hugo de Grootplein en kleine speelplekken verdeeld over de wijk. Op het Hugo de Grootplein zijn voorzieningen voor jongeren gerealiseerd (sportveld, JOP) en worden regelmatig activiteiten georganiseerd. Wel ontbreekt het in de wijk aan een binnenspeelgelegenheid voor kinderen en aan een gymzaal.

Een bedreiging is dat de winkelvoorzieningen achteruit gaan, er leegstand optreedt en winkels voor dagelijkse levensbehoeften verdwijnen. De verwachting is dat een verdere afname van voorzieningen die belangrijk zijn voor de dagelijkse levensbehoefte, zoals winkels en banken, te voorzien is. Dit is vooral voor ouderen in de wijk een probleem.

Verkeer

De ontsluiting van de wijk op het stedelijk wegennet is redelijk goed. De bereikbaarheid door middel van het openbaar vervoer is voldoende en de interne verkeerssituatie is de laatste jaren verbeterd. Dit heeft geresulteerd in de afname van het aantal verkeersongevallen. Wel ontstaan er nog gevaarlijke verkeerssituaties omdat er binnen de 30-km-gebieden te hard gereden wordt. Een aantal fietsroutes is, zeker voor schoolgaande kinderen, gevaarlijk. Ook ontstaat er op een aantal plaatsen in de buurten overlast als gevolg van een tekort aan parkeergelegenheid.

Ten aanzien van de verkeersveiligheid is de oversteektijd van de Noord Brabantlaan te kort. Een goede en veilige oversteek is met name van belang omdat kinderen uit 't Ven in Lieveendaal de sporthal bezoeken.

Voor een deel van de wijk is de bereikbaarheid slechter geworden als gevolg van de reconstructie van de Noord Brabantlaan. Bij de introductie van het Hoogwaardig Openbaar Vervoer, die onder andere gebruik maakt van de Noord Brabantlaan, zal de verkeersdruk voor 't Ven voor een deel verminderen.

We treffen in het Ven/ Zeelsterstraat nog wel een oude wegenstructuur aan met de typerende kleinschalige particuliere bebouwing, maar het gebied bevat toch vooral complexen van sociale woningbouw.

Lievendaal (623)

De wijk Lievendaal is vrijwel geheel in de eerste twintig jaren na de oorlog gebouwd met overwegend goedkope, inmiddels gerenoveerde huurwoningen. In deze periode werd een aaneengesloten woongebied met in het midden daarvan een aantal voorzieningen, zoals een sporthal, vrijetijdsaccommodatie winkelstrip en basisschool, gerealiseerd. Aanvankelijk is hier ook een kerk gebouwd, maar deze is op de kerktoeren na, eind jaren zeventig gesloopt. De toren is nog steeds een belangrijk herkenningspunt binnen de wijk en is van veraf te zien.



Uitzicht op kerktoeren aan de Loderstraat

De wijk omvat ruim 1.500 woningen en heeft iets meer dan 3.000 inwoners. 90% van de woningen zijn huurwoningen en 89% van de woningen is gebouwd in de periode tussen 1945 en 1970.

In het noordwesten ligt het Philips van Lenneppark dat in 1966 door Philips aan de stad werd geschonken. Meer recent zijn enkele kleine woningcomplexen in de buurt en enkele grotere gebouwen langs de Noord Brabantlaan met daarin een winkel en een aantal bovenwijkse voorzieningen. De laatste jaren is aan de Poot van Metz een compleet kantorenpark, de zogenaamde 'Poort van Metz', tot ontwikkeling gekomen.

Voorzieningen

Lievendaal heeft veel voorzieningen die voor de wijk een belangrijke functie vervullen zoals het park, een sporthal, een vrijetijdsaccommodatie, het gezondheidscentrum de apotheek, een basisschool, een supermarkt en speelvoorzieningen. Het Philip van Lenneppark heeft met de kinderboerderij, het hertenkamp, de speeltuin en dergelijke een belangrijke recreatieve functie voor de wijk en de wijdere omgeving. Ook is er een opvanghuis voor gehandicapten, Huize Odulpha, en een woonproject voor ouderen.

Het aanbod van commerciële voorzieningen in de wijk is minimaal. Er is slechts één winkel in de wijk, die geen volledig pakket van eerste levensbehoeften biedt. Er is geen mogelijkheid om geld op te nemen, een strippenkaart te kopen en dergelijke noodzakelijke voorzieningen die in de wijk vanzelfsprekend behoren te zijn.

Er zijn goede mogelijkheden om het voorzieningenpakket voor de wijk te verbeteren zoals bijvoorbeeld: de mogelijkheden van het Philip Lenneppark optimaler te benutten, te komen tot betere huisvesting van bewonersorganisaties zoals een eigen infowinkel, ruimte voor opslag van materialen en dergelijke.

Behoeft er aan uitbreiding van sportvoorzieningen en activiteiten voor jongeren. Het verslechteren van de sportaccommodaties en het verdwijnen van de winkelvoorzieningen in de wijk bedreigt de leefbaarheid.

Verkeer

Lievendaal ligt centraal binnen de Westcorridor, is redelijk goed ontsloten op het stedelijk wegennetwerk en heeft een goede verbinding met de snelweg en het centrum van Eindhoven. De openbaar vervoersontsluiting is voldoende.

Recentelijk zijn het verkeerscirculatieplan en het project Duurzaam Veilig in de praktijk gebracht. Dit heeft geresulteerd in minder sluipverkeer en een grotere verkeersveiligheid in de wijk. Ook het aantal verkeersongevallen is afgenomen. Desondanks ondervindt Lievendaal veel overlast van verkeer en parkeren. De Noord Brabantlaan en de Tilburgseweg veroorzaken veel lawaai-overlast, stank, roet en trillingen. Parkeeroverlast ontstaat voornamelijk ten gevolge van de kantoorontwikkelingen rondom de Welschapsedijk. Bij de inwerkingtreding van het Hoogwaardig Openbaar Vervoer zal de verkeer- en parkeerdruk op de wijk verminderen.

De geplande verbreding van de Poot van Metz en de bouw van een geluidsscherm in verband hiermee, zal leiden tot een aantasting van het Philips van Lennepark.

2.4 Projecten

Voor het overwegende woongebied van het gedeelte van het stadsdeel Strijp dat buiten de Ring ligt, is een viertal projecten gepland. Deze projecten betreffen het integrale wijkvernieuwingproject Drents Dorp en de gebiedsontwikkelingsprojecten Polynormwoningen, sportpark Botenlaan en omgeving Evoluon, waarvan de eerste twee projecten niet binnen het plangebied liggen en daarvoor bovendien voor elk project afzonderlijk een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt. Omdat er nog geen vastgestelde kaders zijn voor de uitwerking van de twee andere twee projecten worden ze ook niet als zodanig ingepast in dit bestemmingsplan. Voor beide locaties wordt uitgegaan van conserveren van de functies conform het bestaande wettelijk kader.

Naast bovengenoemde projecten zijn in het plangebied op een aantal locaties de volgende nieuwe bouwontwikkelingen tw:

- het project cafetaria/snackbar op de hoek Loderstraat/Lievendaalseweg
- het project thuiszorggebouw met appartementen aan het Hugo de Grootplein en het project
- zorgwoningen aan de C.Bijnkershoekstraat, de Struyckenstraat en de Wielantstraat.

Het project cafetaria/snackbar op de hoek Loderstraat/Lievendaalseweg betreft een plan voor vervangende nieuwbouw van de snackbar. De standplaats voor een "frietkar" wordt hier omgezet in een permanente horecagelegenheid. In het voorontwerp bestemmingsplan is dit project niet meegenomen omdat destijds een exacte locatiekeuze en bouwmassa van de snackbar niet bekend was. Aan het bouwplan wordt medewerking verleend met toepassing van de vrijstelling ex artikel 19 eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De procedure voor deze vrijstelling is reeds gestart.

Het project thuiszorggebouw met appartementen aan het Hugo de Grootplein betreft een bouwplan voor het realiseren van een ruimte voor de thuiszorg op de begane grond en een woongebouw voor een 32-tal appartementen. Dit nieuwe bouwwerk wordt gerealiseerd op de huidige locatie van het te slopen thuiszorggebouw. Het bijbehorende terrein zal worden voorzien van parkeerplaatsen teneinde aan de parkeereis te kunnen voldoen. Voorts zal de resterende onbebouwde ruimte een groene inrichting krijgen.

Aan dit project wordt eveneens medewerking verleend met toepassing van de vrijstelling ex artikel 19 eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De procedure daarvoor is inmiddels gevorderd.

Het laatste project betreft de realisering van zorgwoningen en seniorenwoningen aan de C.van Bijnkershoekstraat, de Struyckenstraat en de Wielantstraat in de wijk 't Ven. De bestaande seniorenwoningen op deze locaties zullen ten behoeve deze bouwprojecten worden gesloopt.

Deze drie bouwprojecten zijn allen ingepast in de voorschriften en de plankaart van het bestemmingsplan Strijp buiten de Ring 2004.

3 Uitgangspunten, randvoorwaarden en beleidskader

3.1 Inleiding

De reden dat het bestemmingsplan Strijp buiten de Ring 2004 wordt gemaakt, is, dat de voor het plangebied thans geldende bestemmingsplannen (sterk) verouderd zijn en actualisatie behoeven. Indien geen actualisatie plaats zou vinden dan zouden eventuele niet voorziene doch gewenste ruimtelijke ontwikkelingen worden gefrustreerd omdat de vrijstelling op grond van artikel 19 eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (de zogenaamde zelfstandige projectprocedure) niet kan worden toegepast.

Met het nieuwe bestemmingsplan Strijp buiten de Ring 2004 wordt beoogd voor de komende jaren een adequaat planologisch kader voor het gebied te geven. Uitsluitend beleid en ontwikkelingen (projecten) waarover de bestuurlijke besluitvorming is afgerond, worden in dit plan meegenomen. Dit nieuwe plan is erop gericht om de bestaande toestand te conserveren en te beheren en voorzover nog actueel het geldende planologisch juridisch kader te consolideren. Enerzijds betreft dit het behoud van de bestaande ruimtelijke structuur zoals die wordt gevormd door bouwvlakken, bouwhoogten, straten en groenelementen en anderzijds betreft dat het regelen van het bestaand gebruik. Aanpassingen zijn alleen toelaatbaar als de nieuwe ontwikkelingen de bestaande structuur niet aantasten en zo mogelijk verbeteren. Omdat het plangebied nagenoeg helemaal is ingevuld, zal het daarbij veelal gaan om aanpassingen van geringe aard. In het plangebied is geen uitbreiding van het aantal woningen, uitbreiding van de detailhandel of uitbreiding van maatschappelijke voorzieningen van enige omvang gepland.

3.2 Volkshuisvesting

De raad heeft op 7 juni 2004 deel 1 ("Visie") van het beleidsplan wonen vastgesteld. Er wordt in de Woonvisie een verschuiving van kwantiteit naar kwaliteit, van aanbod naar vraag en van overheid naar markt geconstateerd. De grote verscheidenheid aan kwaliteitswensen van de woonconsument naar woning en woonmilieu staat centraal. De woonconsument vraagt meer dan in het verleden naar kwaliteit en is ook bereid daarvoor een flink bedrag te betalen. In Eindhoven is er een duidelijke vraag naar stedelijk wonen in de vooroorlogse woonwijken nabij het centrum. Ook naar de groenstedelijke woonmilieus is veel vraag. Daarentegen staan de naoorlogse wijken binnen de stad onder druk. Daar is in principe een over-aanbod aan woningen te vinden, waarbij het vooral gaat om goedkope en middeldure huurwoningen waar mensen per saldo uit zouden willen verhuizen. Dit beeld komt ook terug in het soort woningen dat men zoekt. Er is een vraag naar vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers. Ook is er vraag naar appartementen. Beide "uiteinden" van de woningtypologie staan in de belangstelling van de consument. De gewone standaard eengezinswoning in een rij wordt veel minder gevraagd. Per saldo wil de woonconsument deze woning uit en doorstromen naar een kwalitatief meer aantrekkelijke woning (waardoor de naoorlogse wijken met veel van dit soort woningen onder druk staan).

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

Op stedelijk niveau is het noodzakelijk dat er jaarlijks voldoende woningen als antwoord op de natuurlijke groei, "huishoudensverdunding" en migratie worden gebouwd. Stagnatie betekent dat de druk op de woningmarkt toeneemt waardoor de prijzen (te) hoog blijven. Mensen met een smallere beurs, waaronder veel starters, zijn hierdoor niet meer in staat om een woning te kopen.

Naast dit kwantitatieve aspect staat de kwaliteit en verscheidenheid van woning en woonmilieu centraal. Voor het in opkomst zijnde centrumstedelijk wonen wil en kan de stad haar unieke positie in de regio en daarbuiten nog meer gaan uitbuiten. Eindhoven vormt met de omliggende gemeenten een stedelijk netwerk. De unieke regionale functie van Eindhoven gecombineerd met het toenemend aantal internationale contacten vanuit het bedrijfsleven, universiteit / hogeschool, onderzoeks- en kennisinstellingen maken dit noodzakelijk. Mede door de internationalisering is bijvoorbeeld de groep van "shortstayers" (mensen uit onderwijs en bedrijfsleven die voor korte tijd in Eindhoven verblijven), op de woningmarkt een factor van strategisch belang geworden.

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

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

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

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

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

In het stadsdeel Strijp zijn enkele woningbouwprojecten, Drents Dorp en polynormwoningen. Deze projecten zijn echter buiten het plangebied van Strijp buiten de Ring gesitueerd. Separaat worden voor deze projecten afzonderlijke bestemmingsplannen in procedure gebracht.

Binnen het plangebied zijn thans geen concrete projecten. Wel verkeert thans een project van vervangende nieuwbouw voor woon- en woonzorgfuncties op de locaties aan de C. van Bijkershoek-, Struyckenstraat en Wielantstraat in een conceptuele fase. Aangezien nog geen concrete criteria bekend zijn voor de invulling van deze functies op de betreffende locaties en mede omdat de bestuurlijke besluitvorming omtrent dit project nog niet heeft plaats gevonden, wordt deze nieuwe ontwikkeling niet in het plan opgenomen.

In Lieveendaal zijn en worden woningbouwcomplexen van woningstichting Hertog Hendrik van Lotharingen onderworpen aan groot onderhoud. Van vervangende nieuwbouw is vooralsnog geen sprake.

De projecten thuiszorggebouw met appartementen aan de Hugo de Grootplein en de senioren-/zorgwoningen aan de C.van Bijkershoekstraat, de Struyckenstraat en Wielantstraat zullen het woningbestand in de wijk 't Ven doen toenemen.

3.3 Cultuurhistorische waarden

Op de Monumentenlijst 2003 Eindhoven (zoals die luidde in mei 2004) is een tweetal monumenten opgenomen die binnen het plangebied van Strijp buiten de Ring 2004 liggen. Een rijksmonument, de R.K. Theresiakerk aan de Carmelitessestraat en een gemeentelijk monument, het Evoluon aan de Noord Brabantlaan.

De R.K. Theresiakerk, een driebeukige basiliek, is gebouwd in 1927 naar een ontwerp van M. van Beek in traditionalistische stijl met expressionistische elementen.



Uitzicht op Theresiakerk

Het Evoluon, een relatief jong gebouw dat als monument is aangewezen, is een van de meest markantste en karakteristieke bouwwerken van Eindhoven. Dit karakteristieke beeldkenmerk van Eindhoven symboliseert de relatie van de stad met het begrip technologie in zijn algemeenheid en met Philips in het bijzonder. Naast deze monumentenstatus is het Evoluon vanwege de verschijningsvorm en de herkenbaarheid ook aangemerkt als een beeldbepalend element. Het pand heeft architectonische waarde vanwege de zeldzame verschijningsvorm en de bijzonder constructietechniek.

Bescherming van de monumentenstatus geschiedt middels de Monumentenwet en de monumentenverordening. Daarnaast wordt door het bouwvlak gelijk te laten lopen met de bestaande bebouwing van deze monumenten een eventuele aantasting van het vrije zicht op deze bouwwerken voorkomen.

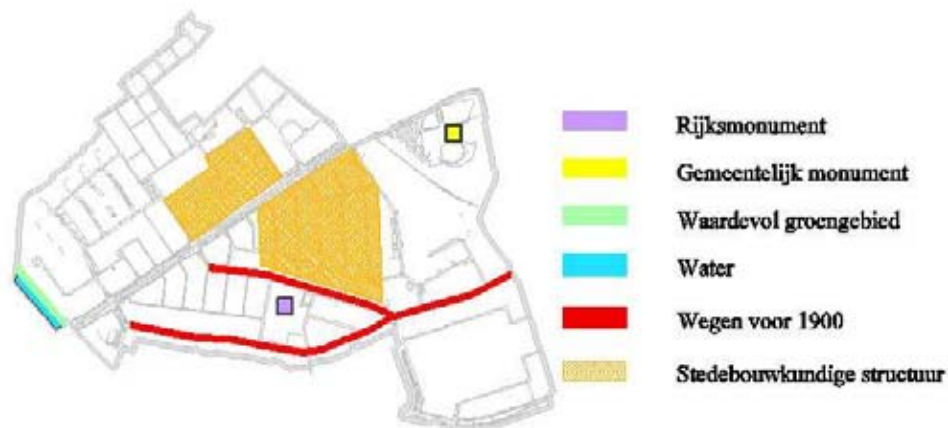
Het oostelijk woongebied van 't Ven staat op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie als hoogwaardige stedenbouwkundige structuur. Deze woonwijk rondom het Hugo de Grootplein, gebouwd in opdracht van de Vereniging Volkshuisvesting (Philips) is het eerste naoorlogse woningbouwcomplex in Eindhoven. De wijk heeft een regelmatig en strak patroon van brede straten met stroken groen waaraan aaneengesloten woonblokken bestaande uit tweelaags huizen, deels voorzien van voortuinen, zijn gesitueerd.

Thans wordt een wijziging van de Monumentenverordening gemeente Eindhoven in voorbereiding waarin onder meer bepalingen worden opgenomen ter bescherming van cultuurhistorisch waardevolle stedenbouwkundige en landschappelijke structuren

De wijk Lievendael, in het noorden begrensd door het Philips van Lennep Park, in het oosten door de Tilburgseweg, in het zuiden door de Noord-Brabantlaan en in het westen door de A2 is op initiatief van Philips tot stand gekomen in de periode van de naoorlogse Wederopbouw tussen 1947 en 1955. De wijk heeft een moderne orthogonale structuur. Bij de bouw van de wijk werd gebruik gemaakt van verschillende geprefabriceerde systemen. Woningen met platte daken gebouwd volgens het zogenaamde Airey-systeem, eenlaagse woningen volgens het BBB-systeem en de Polynormwoningen die buiten het plangebied vallen. In 1955 werd de wijk uitgebreid met etagewoningen. De wijk is een typisch voorbeeld van de stedenbouw en architectuur uit de wederopbouwperiode door de toepassing van verschillende geprefabriceerde systemen, de diversiteit in de verschijningsvormen en woningtypen en de oriëntatie op nieuwe stedenbouwkundige ideeën.

Het conserverend karakter van het bestemmingsplan Strijp buiten de Ring 2004 waarborgt het behoud van de stedenbouwkundig structuur van deze wijken.

Andere cultuurhistorische waarden binnen het plangebied die zijn opgenomen in de Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart en de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart betreffen de Bredalaan en Zeelsterstraat. Beide radialen van voor 1900 maken deel uit van het historisch wegenstructuur van Eindhoven. Het Beatrixkanaal, gegraven tussen 1930 en 1940 als werkverschaffingsproject, is als waterweg ook opgenomen in de historische wegenstructuur. Daarnaast heeft het Beatrixkanaal vanwege de gevarieerde beplanting op de kaden ook cultuurhistorische waarde. Het geheel van deze beplantingen heeft een gave historische structuur en heeft ook ecologische waarde.



Cultuurhistorische waarden

Archeologie

Ingevolge de archeologische verwachtingskaart zijn er in het plangebied geen monumentale noch indicatieve archeologische waarden. Een nader uit te voeren archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

3.4 Verkeer

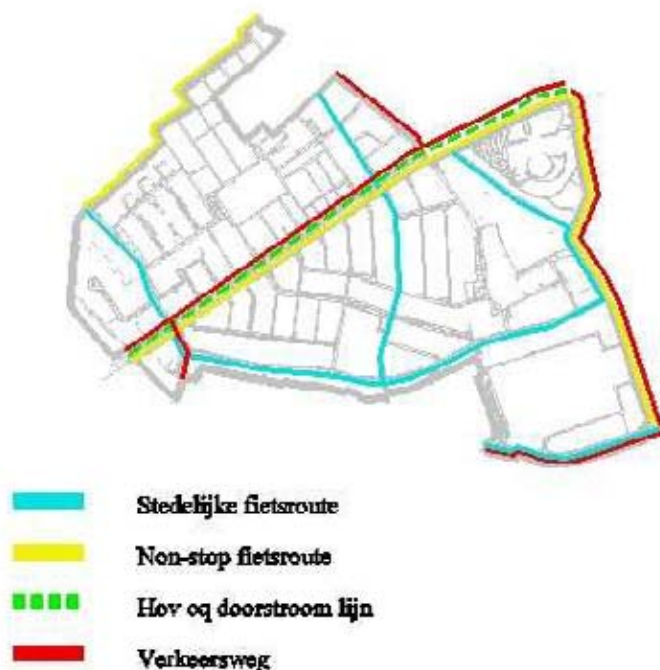
In het kader van "Duurzaam Veilig" heeft het gemeentebestuur de wegcategorisering vastgesteld en daarmee impliciet de verblijfsgebieden. De wegen met een verkeersfunctie zijn primair bedoeld voor de afwikkeling van het verkeer en moeten daarop als zodanig worden afgestemd.

De Ring, de Oirschotsedijk/Zwaanstraat, de Tilburgseweg, de Noord-Brabantlaan, de rijksweg A2 en de Hastelweg hebben een verkeersfunctie. Op dit moment wordt aan de ontsluiting van het bedrijventerrein De Hurk ten behoeve van de aansluiting op de A2 gewerkt. Dit zal positieve gevolgen hebben voor de verkeersintensiteit op de Noord-Brabantlaan en Hastelweg.

Alle overige wegen in het gebied Strijp buiten de Ring zijn onderdeel van het verblijfsgebied. Met uitzondering van wegen waar het openbaar vervoer gebruik van maakt, of die onderdeel vormen van drukke fietsroutes, zijn in principe alle inrichtingsmogelijkheden van toepassing. Een uitzondering moet ook gelden voor de wegen met een verblijfsfunctie die relatief veel autoverkeer moeten verwerken. Ondanks dat dit 30 km wegen moeten zijn, zal de afstemming op de afwikkeling van het autoverkeer daarbij ook een rol moeten spelen. Het betreft in deze de Dillenburglaan, Zeelsterstraat, Bredalaan, Welschapsedijk, tracé Loeffstraat-Lievendaalseweg-Joh. Buijslaan, Halvemaanstraat en de Koenraadlaan.

Aanbevolen wordt om bij de echte woongebieden, vanwege ruimtelijke beperkingen en verkeershinder, uit te gaan van eenrichtingsstraten passend binnen een logisch en duidelijk systeem.

Gedurende planperiode zal geen reconstructie van de wegenstructuur plaats vinden. De bestaande wegprofielen blijven gehandhaafd.



Wegenstructuur

Openbaar vervoer

Het gebied Strijp buiten de Ring wordt met openbaar vervoer ontsloten via de HOV lijn die is getraceerd op de Noord-Brabantlaan en de Zeelsterstraat.

De HOV lijn heeft een eigen tracé terwijl de buslijn op de Zeelsterstraat gebruik maakt van dezelfde rijstrook als het autoverkeer.

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

Fietsverkeer

Het gemeentelijk hoofdrouthenetwerk voor het fietsverkeer bestaat uit non-stop routes en stedelijke routes. Aan non-stop routes zijn hoge kwaliteitseisen gesteld. Het moeten in principe voldoende breed vrijliggende paden zijn, uitgevoerd in rood asfalt. De kruisingen behoren in principe vrij te zijn van directe conflicten of indien alleen gelijkvloerse uitvoering mogelijk is, dan in principe voorrang of prioriteit voor de fietser. Slechts met goed onderbouwde argumenten kan van het voorgaande worden afgeweken. Is het bv. alleen mogelijk vrijliggende fietspaden te realiseren als woningen worden gesloopt dan is dat niet realistisch; dan moet naar een andere oplossing gezocht worden.

De Ring, Oirschotsedijk, Noord-Brabantlaan, Welschapsedijk en het tracé Elburglaan-Prof.Meyerslaan-zuidzijde Philips van Lennepark richting Welschapsedijk zijn aangemerkt als non-stop fietsroute.

Hoewel voor de stedelijke routes geen expliciete kwaliteitseisen zijn opgesteld, is het de bedoeling dat vrijliggende stedelijke fietspaden worden uitgevoerd in rood asfalt.

Voor een overzicht van de stedelijke fietsroutes wordt verwezen naar de overzichtskaart "Hoofdroutenet Fietsverkeer" bij de vakgroep Verkeer.



Noord Brabantlaan

Parkeren

De parkeernormen van de onderscheiden functies en de daarbij behorende gebiedsindeling zijn voor het laatst vastgesteld in 1997. De normen zijn gebaseerd op de CROW-normen en onlangs door het CROW geëvalueerd. Daaruit bleek dat de eindhovense normen dienen te worden bijgesteld. De activiteiten daarvoor zijn inmiddels opgestart en het is de bedoeling dat de actuele normen dit jaar worden vastgesteld door burgemeester en wethouders.

Het locatiebeleid is in 2003 geactualiseerd. In het invloedsgebied langs de HOV lijn is locatiebeleid van toepassing.

De toets aan de parkeernormen en/of het locatiebeleid vindt plaats bij de beoordeling van de aanvragen om bouwvergunning. Het bestemmingsplan voorziet niet in een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

Stallen fietsen

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

Voor bezoekers moet worden uitgegaan van de richtlijnen "Leidraad fietsparkeren" van het CROW.

Bereikbaarheid voor hulpdiensten

Bij de (her)inrichting van het openbaar gebied c.q. de categorisering van wegen dient het belang van de bereikbaarheid voor hulpdiensten mede in overweging te worden genomen. Bij de toepassing van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de toets van de bereikbaarheid voor hulpdiensten als afwegingscriterium toegevoegd. Bij die afweging kunnen zaken als de uitrukroute van de brandweer worden betrokken.

3.5 Groen

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



Structureel groen

De in het groenbeleidsplan uitgezette strategieën en typologieën zijn verder uitgewerkt in onder meer de door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde nota "Overdraagbaarheid openbaar groen". Het groen dat in deze nota is aangemerkt als "structureel groen op stedelijk niveau" en "structureel groen op wijk- en buurniveau" is in het voorliggende plan nagenoeg expliciet voorzien van de bestemming "Groenvoorzieningen". Dit geldt voor wat betreft het groenarme gebied in het westelijk deel van de wijk 't Ven ook voor de kleinere eenheden groen (het snippergroen) in het plangebied. Op deze wijze wordt voorkomen dat de toch al geringe hoeveelheid groen in de met name genoemde groenarme wijken nog verder afneemt.

Het (openbaar) groen met bomen die onderdeel uitmaken van de (hoofd)wegen c.q. onderdeel vormen van het wegprofiel is opgenomen binnen de onderscheidenlijke verkeersbestemmingen.

De belangrijkste openbare groenvoorzieningen in het plangebied zijn het Hugo de Grootplein en de groenzone ten oosten van de Jacob Oppenheimstraat. De bestemming groenvoorzieningen omvat niet uitsluitend het openbare groen. Ook het particuliere groen, in het bijzonder de groenelementen die van wezenlijk belang zijn als schakel in de groenstructuur van de stad, wijk of buurt hebben ook de bestemming groenvoorziening. Met name wordt hier bedoeld op het groen dat als omlijsting van het Evoluon dient en het groen grenzend aan de begraafplaats en de Kerk aan de Carmelitessenstraat. Handhaving van deze groengebieden is gewaarborgd

De speelvoorzieningen in het plangebied zijn opgenomen in het aanwezige openbare groen. In het bestemmingsvoorschrift voor groenvoorzieningen is dit juridisch vastgelegd.



Het behoud van het in het voorliggende plan als groenvoorzieningen bestemde groen is conform het groenbeleidsplan van wezenlijk belang. Aantasting van dit groen kan uitsluitend aan de orde zijn als er geen redelijke alternatieven voor handen zijn en er sprake is van een dringend maatschappelijk belang.

In aansluiting op het groenbeleidsplan is er beleid ontwikkeld voor bomen. Dat is neergelegd in de nota "Niet kappen tenzij", vastgesteld door de gemeenteraad op 18 juni 2002. Als basis voor het bomenbeleid heeft een inventarisatie plaatsgevonden van bestaande bomen. De bomen die als monumentaal en/of waardevol zijn aangemerkt, dienen te worden gehandhaafd. Het in de Algemene politieverordening opgenomen kapvergunningstelsel biedt voldoende waarborgen voor bescherming/behoud van monumentale en/of waardevolle bomen. In het plangebied zijn een aantal monumentale/waardevolle bomen nabij de begraafplaats. Uitgangspunt bij herinrichting van plantsoen c.q. pleinen is zoveel mogelijk behoud van het groen en de handhaving van de bestaande bomen.

Met het begrip groene hoofdstructuur (GHS) worden in het streekplan bedoeld die gebieden waar in de planologische afweging aan aanwezige of te ontwikkelen natuurwaarden zoveel mogelijk prioriteit dient te worden toegekend. De natuurfunctie staat in de groene hoofdstructuur voorop. De Beatrixkanaalzone ligt in het gebied dat in het streekplan is aangeduid als GHS. In het streekplan is het Beatrixkanaal voorts aangeduid als ecologische verbindingszone. Ter bescherming van de natuurwaarden is het kanaal met de bijbehorende oevers respectievelijk bestemd als water met de aanduiding ecologische verbindingszone en als natuur. Zeer beperkte bebouwingsmogelijkheden en een aanlegvergunningstelsel moeten er toe bijdragen dat de waardevolle flora en fauna van de kanaaloevers behouden blijven.

3.6 Maatschappelijke voorzieningen

Het plangebied Strijp buiten de Ring 2004 is ruim voorzien van openbare en bijzondere voorzieningen. Tot deze voorzieningen kunnen worden gerekend voorzieningen voor het openbaar bestuur en de openbare dienstverlening, het verenigingsleven, de religie, het onderwijs, fysieke en geestelijke gezondheidszorg en sport en recreatie met uitzondering van de sportparken. Naast de diverse basisscholen en de school voor buitengewoon onderwijs kunnen als belangrijke maatschappelijke, culturele en sociale voorzieningen onder meer worden genoemd de kerk en het woonzorgcentrum aan het Theresiaplein, het gezondheidscentrum aan de Bellefroidlaan.



Gezondheidscentrum Bellefroidlaan

Overheidsvoorzieningen als het politiebureau en de marechausseekazerne zijn respectievelijk aan de Noord Brabantlaan en de Hastelweg gevestigd. De bij de bouw van de marechausseekazerne gerealiseerde dienstwoningen hebben thans de functie van burgerwoningen en hebben in het bestemmingsplan de bestemming woondoeleinden.

Zoals reeds eerder is opgemerkt is het Evoluon een van de meest beeldbepalende voorzieningen in Eindhoven. Het gebouw, destijds gebouwd als tentoonstellingsruimte, wordt thans gebruikt als conferentiecentrum. Er zijn plannen voor nieuwe ontwikkeling op deze locatie. De plannen daarvoor zijn echter nog niet voldoende concreet om in dit bestemmingsplan te vertalen. Daarom zijn de bestemming en de stedenbouwkundige eisen zoals deze golden volgens het voorgaande bestemmingsplan hier zoveel mogelijk overgenomen.

De gronden waar al deze voorzieningen zijn gesitueerd zijn bestemd voor "Maatschappelijke doeleinden".

Ten aanzien van het maatschappelijke voorzieningenniveau staan enkele veranderingen op stapel. Ter plaatse van het bestaande wijkzorggebouw aan het Hugo de Grootplein wordt een nieuw wijkzorggebouw met appartementen gerealiseerd. Ter plaatse van de seniorenwoningen aan de C.van Bijnkershoekstraat, de Struyckenstraat en de Wielantstraat in de wijk 't Ven zullen zorgwoningen en seniorenwoning worden gerealiseerd.

3.7 Sport en recreatie

Sportaccommodaties zijn in het stadsdeel Strijp buiten de ring voldoende voorzien. Het plangebied bevat de sportterreinen (buitensportaccommodaties) met bijbehorende voorzieningen aan de Botenlaan en de sporthal aan de Loeffstraat in de wijk Lievendaal. In de planvoorschriften zijn aan deze sportvoorzieningen respectievelijk de bestemming sportdoeleinden en de bestemming maatschappelijke doeleinden gegeven.



Sportpark Botenlaan

In verband met het voorgenomen vertrek van voetbalvereniging DBS uit het sportpark Botenlaan vinden er studies plaats naar de herontwikkelingsmogelijkheden van het sportpark. Omdat concrete criteria voor herbestemming c.q. herontwikkeling van het sportpark nog niet voorhanden zijn, wordt de bestaande situatie geconserveerd en het bestaande juridisch planologisch kader overgenomen.

3.8 Detailhandel

Het gemeentelijk detailhandelsbeleid dateert uit 1987. Het nieuwe gemeentelijk beleid betreffende detailhandel zal in de loop van 2005 worden vastgesteld. Vooralsnog is de handhaving van de fijnmazigheid van de detailhandelsstructuur het uitgangspunt.

Binnen het plangebied zijn diverse winkelschillen, de zogenaamde buurtsteunpunten, te weten aan de Breda-, Johannes Buijs-, Noord Brabantlaan en Johannes Voetstraat. Deze winkelconcentraties dienen behouden te blijven en zijn bestemd voor "Centrumdoeleinden". Voor uitbreiding van de bestaande winkelcentra als zodanig is geen ruimte. Uitbreiding van enige omvang zou te zeer ten koste gaan van de openbare ruimte ter plaatse. De grenzen van de bouwvlakken zijn wel dusdanig gelegd dat een incidentele uitbouw van een individuele winkel plaatselijk wel mogelijk is.

In de afgelopen decennia is gebleken dat dergelijke winkelcentra hun oorspronkelijke functie voor de buurtverzorging hebben verloren en dat deze centra's niet levensvatbaar zijn en daardoor hebben geleid tot leegstand. Om de overlevingskansen van deze winkelcentra's te vergroten zijn naast de detailhandelsfunctie tevens dienstverlenende bedrijven en instellingen en horecabedrijven toegestaan.



Centrumvoorzieningen Bredalaan

Aan de verspreid in het plangebied gevestigde solitaire detailhandelfuncties is de bestemming detailhandel toegekend. Naast de detailhandel zijn binnen deze bestemming ook de woonfunctie (op de verdieping tenzij in de bestaande situatie is voorzien in een woonfunctie op de begane grond) en dienstverlenende bedrijven en instellingen toegelaten. Horeca-activiteiten ondergeschikt aan en ten dienste van c.q. ter ondersteuning van de hoofdfunctie is zonder meer toegelaten.

3.9 Horeca

De raad heeft op 19 april 2004 de Horecanota vastgesteld. Het algemene beleid is voor wat betreft de woonwijken gericht op handhaving en beperkte uitbreiding van de bestaande horeca. De bestaande horeca in het plangebied (buiten de horeca in de gebieden met centrumvoorzieningen en buiten die bij de ondersteunende horeca bij de maatschappelijke voorzieningen) worden bestemd voor "Horecadoeleinden". Deze bestemming zal daar waar mogelijk in beginsel voorzien in een geringe uitbreidingsmogelijkheid. Het bestemmingsplan voorziet conform de Horecanota niet in nieuwe horecavestigingen buiten de gebieden met centrumvoorzieningen.

Door middel van een categorisering (middels een "lijst van horeca-activiteiten") wordt onderscheid tussen de verschillende vormen van horeca gemaakt naar potentiële milieuhinder/overlast. In principe is horeca in het plangebied slechts toegelaten voorzover het horeca betreft behorende tot de categorie 1 als vermeld in de genoemde lijst; er zal uitsluitend horeca uit een hogere categorie worden toegestaan als daar ten tijde van het van kracht worden van het plan reeds sprake van was. De in deze lijst vermelde vormen van horeca zijn merendeels ook terug te vinden in de horecatypering zoals vermeld in het Horecabeleidsplan, zij het dat de benadering daar meer van economische aard is. In dit bestemmingsplan gaat het om een conserverende regeling van ruimtelijke aard voor specifieke locaties.

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

De solitair in het plangebied gevestigde horecavoorzieningen zijn bestemd als horecadoeleinden. Deze bestaande horecavoorzieningen maken deel uit van straatwanden met uitsluitend c.q. overwegend woonfuncties.

Op het plantsoen aan de Loderstraat/Lievendaalseweg zal in de plaats van de bestaande "frietkar" een nieuwe snackbar worden gerealiseerd. In het ontwerp bestemmingsplan is deze horecalocatie ingepast.

3.10 Bedrijvigheid

Het plangebied grenst in het zuiden aan een van de grootste en belangrijkste bedrijventerreinen in Eindhoven, het bedrijventerrein De Hurk. De bedrijvigheid aan de Hastel-, Rijsten- en Speelheuvelweg is met het oog op de herziening van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein de Hurk buiten het plangebied van Strijp buiten de Ring gehouden. Gelet hierop is de bedrijvigheid in het plangebied aanzienlijk minder en slechts beperkt tot de kantorenlocaties aan de Dr. Holtropaan, De Blécourtstraat en de Noord Brabantlaan, de bedrijvencomplexen aan de Van Kanstraat en Olympialaan en verder enkele verspreid tussen de woningen aan de Zeelsterstraat gevestigde kleinschalige bedrijven. De kantorenlocaties en de bedrijven zijn respectievelijk als kantoren en bedrijfsdoeleinden bestemd. Het plan voorziet niet in nieuwe bedrijfs- .c.q. kantoorvestigingen.



Kantoren aan de Dr. Holtropaan

De uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bedrijven zijn zeer beperkt.

Bij de verspreid in het plan gebied gesitueerde kleinschalige bedrijven is in de meeste gevallen op de verdieping voorzien in een woonfunctie. Gezien de ligging van deze bedrijven omringd door woningen wordt de mogelijkheid geboden om de bedrijvenfunctie geheel om te zetten in een woonfunctie.

De bedrijven in het plangebied zijn allemaal in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan onderzocht. Daarbij is gebleken dat nagenoeg geen van deze bedrijven onaanvaardbare effecten opleveren voor de woonomgeving. In hoofdstuk 4 (milieuparagraaf) onder 4.2 Leefomgeving en bedrijvigheid, en in hoofdstuk 6, Juridische vormgeving, onder 6.4. Planvoorschriften wordt nader ingegaan op de verschillende vormen van bedrijvigheid.

3.II Kabels, leidingen en straalpaden

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

Ten oosten van het plangebied ligt parallel aan het Beatrixkanaal en de Poot van Metz, de Noord Brabantlaan en het groen behorende bij het Evoluon, grenzend aan de Beekenlaan een hoofdwatertransportleiding. Voor deze leiding gelden belemmeringszones van 3 meter aan weerszijden van de leiding. Binnen deze zones gelden bepalingen ten aanzien van bebouwing en diepwortelende beplanting.

Voorts is in het plangebied ook de ondergrondse 150 Kv hoogspanningsleiding opgenomen. Slechts een klein gedeelte van deze hoogspanningsleidingstrace loopt door het plangebied. Dit betreft het gedeelte van het trace dat parallel aan het Beatrixkanaal loopt en is gesitueerd binnen de bestemming Natuur.

4 Milieuparagraaf

4.1 Inleiding

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

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

4.2 Leefomgeving en bedrijvigheid

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

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

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Binnen het plangebied zijn uitsluitend bedrijven toegestaan behorende tot de milieucategorieën 1, 2 en 3 of die qua milieubelasting met milieucategorie 3 gelijk gesteld kunnen worden. Bedrijven met een milieucategorie van 4 zijn slechts mogelijk via een vrijstellingsprocedure. Bij de in voorkomende gevallen te maken afweging wordt voornoemde VNG brochure gebruikt, en de op dat moment geldende relevante milieuwet- en regelgeving en het lokale milieubeleid.

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

Kleinschalige bedrijvigheid aan huis

Het plangebied kent slechts één bedrijventerreinlocatie aan de Van Kanstraat. Verder zijn er verspreid in het plangebied solitaire bedrijfsvestigingen die als zodanig zijn bestemd. De kleinschalige bedrijvigheid in/bij woningen komt ook in de woongebieden van Strijp voor. Deze bedrijvigheid aan huis is slechts met vrijstelling onder voorwaarden toelaatbaar. Een aantal vormen van bedrijvigheid aan huis is expliciet uitgesloten.

4.3 Geluid

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Luchtvaartwet. Het betreft normen voor industrielawaai, weg- en railverkeerslawaaï en luchtvaartlawaaï.

Er wordt uitgegaan van voorkeursgrenswaarden, waarvan met ontheffing tot een bepaalde maximale hoogte van mag worden afgeweken. De belangrijkste bronnen die geluidoverlast kunnen veroorzaken zijn wegverkeer, bedrijven, railverkeer en vliegverkeer.

Wegverkeer

Het plangebied is gelegen in de geluidzones van de Poot van Metz, de Tilburgseweg, de Noord Brabantlaan, de Zeelsterstraat, de Zwaanstraat, de Beukenlaan en de Botenlaan.

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

Beperkte uitbreidingen van woningen aan de van de gezoneerde wegen afgekeerde zijde zijn toegestaan. De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt daar niet overschreden.

Binnen het plangebied zijn ontwikkelingen van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Dit betreft de projecten wijkzorgcentrum met appartementen aan het Hugo de Grootplein en de zorgwoningen/seniorenwoningen aan de C.van Bijkershoekstraat, de Struyckenstraat en de Wielantstraat in de wijk 't Ven. Het eerstgenoemde project en van het tweede project, de locatie C.van Bijkershoekstraat, zijn gesitueerd in de zone van de Noord Brabantlaan en de Tilburgseweg. Ten aanzien van het project Hugo de Grootplein kan worden gesteld dat de voorkeurswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden doch de hoogst toelaatbare waarde van 65 dB(A) wordt niet overschreden. In het kader van de procedure voor de vrijstelling ex artikel 19 eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het eerstgenoemde project is Gedeputeerde Staten verzocht een hogere geluidbelasting toe te staan. Ten aanzien van het project senioren-/zorgwoningen kan worden gesteld dat er geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden.

Het bestemmingsplan staat reconstructies van wegen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, met een verhoging van de geluidbelasting met 2 dB(A) of meer niet toe. De bestaande wegprofielen van de wegen in het plangebied worden gehandhaafd.

Railverkeer

Het plangebied is niet gelegen in de zone van een spoorweg.

Industrielawaai

Het plangebied is voor een belangrijk deel gelegen binnen de geluidzone van industrieterrein de Hurk. De ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone van industrieterrein de Hurk zijn niet toegestaan, tenzij wordt aangetoond dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet wordt overschreden. Binnen het plangebied zijn enkele nieuwe ontwikkelingen met geluidsgevoelige objecten. Dit betreft de projecten wijkzorgcenterum met appartementen aan het Hugo de Grootplein en de zorgwoningen/seniorenwoningen aan de C.van Bijkershoekstraat en de Struyckenstraat in de wijk 't Ven. Met het eerstgenoemde project wordt de voorkeurswaarde niet overschreden. Bij het project zorgwoningen/seniorenwoningen aan de C.van Bijkershoekstraat en de Struyckenstraat in de wijk 't Ven is wel sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde. De hoogst toelaatbare waarde wordt echter niet overschreden. Vanwege het industrielawaai is met de procedure vaststelling hogere grenswaarden gestart.

Luchtvaartlawaaï

Het plangebied is niet gelegen in de geluidzone van vliegbasis Eindhoven.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden ingevolge het Besluit Luchtkwaliteit van 11 juni 2001 normen (grenswaarden en plandrempels). Deze normen betreffen de luchtkwaliteit ter plaatse van in dat opzicht gevoelige gebieden met bijvoorbeeld woningen, scholen, kinderdagverblijven, ziekenhuizen en sportvelden. Bedrijven en verkeer zijn van grote invloed op de luchtkwaliteit.

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

Anderzijds worden bestaande situaties waarbij de gestelde normen worden overschreden, saneringsactiviteiten getroffen die ertoe zullen leiden dat de overschrijdingen op termijn, uiterlijk in 2010, ongedaan worden gemaakt. Dat gebeurt door het stellen van eisen aan verbrandingsmotoren (de bron; door het rijk) en door technische en/of planologisch maatregelen (door de gemeente, het rijk of de provincie). Het luchtkwaliteitsplan van de gemeente Eindhoven is bij besluit van 29 juni 2004 vastgesteld.

Uit de rapportage Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2002 blijkt het volgende.

Bedrijven

Op stadsniveau dragen de binnen Eindhoven gelegen bedrijven verwaarloosbaar bij aan het achtergrondniveau. In het gebied Strijp buiten de Ring (Lievendaal) of de nabije omgeving ervan zijn geen bedrijven aanwezig waarvan de emissies naar de lucht van invloed zijn op de woonomgeving.

Wegverkeer

De luchtverontreiniging in Eindhoven wordt met name veroorzaakt door het wegverkeer.

- In het plangebied wordt de grenswaarde voor NO₂ (stikstofdioxide) op trottoirniveau overschreden, ter plaatse van de Beukenlaan, Noord Brabantlaan en Zeelsterstraat. De plandrempeel (van 2002) wordt voor NO₂ niet overschreden. Uit scenarioberekeningen voor 2010 blijkt, dat in 2010 voldaan zal worden aan de grenswaarde vanwege een lagere achtergrondconcentratie en emissie.
- De grenswaarde en plandrempeel (van 2002) worden voor PM₁₀ (fijn stof) op diverse plaatsen binnen het plangebied overschreden. Aangezien de drempel voor PM₁₀ wordt overschreden, stelt de minister van VROM conform artikel 26 van het Besluit luchtkwaliteit van 11 juni 2001 een plan op, waarin wordt aangegeven op welke wijze voldaan zal gaan worden aan de grenswaarde.
- De grenswaarden voor C₆H₆ (benzeen), SO₂ (zwaveldioxide) en CO (koolmonoxide) worden niet overschreden.

De gemeente wil zich overigens inspannen om een bijdrage te verlenen aan het verbeteren van de luchtkwaliteit en is gestart met een Taskforce Luchtkwaliteit. De actiepunten waarop de Taskforce Luchtkwaliteit zich zal richten zijn onder meer:

- efficiënter vrachtvervoer door de binnenstad;
- dynamisch verkeersmanagement / invoering DRS (Doorstroom Regelmaat Stiptheid);
- Stimuleren van schone bussen (brandstof: aardgas en te zijner tijd: waterstof) in het kader van de concessieverlening openbaar vervoer;
- flankerende maatregelen in relatie tot de ontvangenden om Eindhoven;
- innovatieve projecten samen met het bedrijfsleven in de regio, zoals de ontwikkeling van schone dieselmotoren.

Voor het project senioren-/zorgwoningen zijn luchtonderzoeken uitgevoerd waarvan de resultaten in rapporten zijn verwerkt. De conclusies van de onderzoeken zijn overeenkomstig hetgeen hiervoor is vermeld onder *Bedrijven* en *Wegverkeer*.

4.5 Externe veiligheid

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

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

- Plaatsgebonden Risico:

dit is een ten minste in acht te nemen grenswaarde die niet mag worden overschreden ten aanzien van "kwetsbare objecten", alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde ten aanzien van "beperkt kwetsbare objecten";

- Groepsgebonden Risico:

dit is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

a. Bedrijven

Thans is binnen het plangebied slechts één inrichting aangemerkt als risicovol bedrijf, namelijk Hengelsport De Stek, Bredalaan 57 vanwege de verkoop van consumentenvuurwerk. De verkoop en opslag van het consumentenvuurwerk geschiedt in de periode van de jaarwisseling. Jaarlijks wordt bij de behandeling van de vergunning op grond van de APV beoordeeld of de vuurwerkopslag en -verkoop aan het Vuurwerkbesluit voldoet.

Grenzend aan het bestemmingsplangebied liggen 3 industrieterreinen:

Philips bedrijventerrein "Zwaanstraat 2a":

Op dit terrein zijn de volgende risicovolle inrichtingen gelegen:

- Anteryon/LTC
- LWB Eindhoven/LG Displays
- Morgan Electro Ceramics

Philips bedrijventerrein "Zwaanstraat 1 / De Beuk":

Op dit terrein zijn de volgende risicovolle inrichtingen gelegen:

- Philips vastgoed en beheer gassendistributiestation
- Draka Optical Fibre
- LG Displays Glaslaboratorium
- Philips Enabling Technologies Group High Tech Aerospace & High Tech Equipment

Bedrijventerrein De Hurk":

- Brameco / ZON:
- Van de Ven & Co Tankstation met LPG.

Deze risicovolle bedrijven zijn op dezelfde wijze beoordeeld als de risicobedrijven binnen het plangebied. Daarbij zijn risico's met betrekking tot externe veiligheid in beeld gebracht door het opstellen van een risicoprofiel, zonodig aangevuld met een kwantitatieve risicoanalyse. De mogelijke effecten en risico's leiden niet tot beperkingen binnen het plangebied.

Binnen het plangebied zullen nieuwe kwetsbare objecten worden gerealiseerd, namelijk de projecten wijkzorgcenterum met appartementen aan het Hugo de Grootplein en de zorgwoningen/seniorenwoningen aan de C. van Bijkershoekstraat en de Struyckenstraat in de wijk 't Ven. De grenswaarden van het plaatsgebonden risico van de bestaande risicovolle bedrijven binnen en grenzend aan het plangebied worden echter niet overschreden.

a. Transport

Wegverkeer

In het plangebied zijn een aantal hoofdinvalswegen en de ring gelegen. Het betreft de Tilburgseweg, de Noord Brabantlaan en de Beukenlaan. Deze wegen zijn belangrijke vervoersaders voor lokaal bestemde goederen. In het voorjaar van 2004 is een inventarisatie verricht naar het vervoer van gevaarlijke stoffen over de binnen Eindhoven gelegen wegen naar de in Eindhoven gesitueerde risicovolle bedrijven. Daaruit is gebleken, dat over deze wegen op jaarbasis substantiële hoeveelheden gevaarlijke stoffen worden vervoerd, m.n. naar de op de Hurk en de Zwaanstraat gelegen bedrijventerreinen. In welke mate transitovervoer van gevaarlijke stoffen, bv. in de situatie wat op de rijkswegen stagnatie plaats vindt, ook via deze wegen plaats vindt is niet bekend.

De risico's (PR en GR) van het vervoer van gevaarlijke stoffen zullen nog worden berekend. Indien er overschrijding van normen wordt geconstateerd zal worden bezien of en hoe de risico's kunnen worden verminderd door middel van bijvoorbeeld routing. Ten aanzien van ongewenst transitoverkeer bestaat het voornemen om dit door routing uit te sluiten.

Er lopen een aantal ontwikkelingen die maken dat de risico's op genoemde wegen op termijn zullen afnemen. Het betreft een nieuwe op-/afrit aan de rijksweg A2 ten behoeve van de Hurk en het uitplaatsen van de bedrijvigheid aan Strijp S.

Railverkeer, waterwegen en buisleidingen

Het plangebied ligt ver buiten het invloedsgebied voor risico's die verbonden zijn aan het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, waterwegen en buisleidingen.

4.6 Bodem

Uit dossieronderzoek blijkt dat voor een deel van het gebied - circa 13 % van de oppervlakte - reeds bodemonderzoek is verricht. Uit deze bodemonderzoeken zijn geen bodemverontreinigingen van betekenis ontdekt.

Er zijn 13 locaties, dit betreft circa 7% van het totale gebied, dusdanig verontreinigd, dat aanvullend onderzoek, dan wel saneren noodzakelijk is.

Buiten de onderzochte locaties blijken er nog 144 locaties te zijn met mogelijke verontreinigingen.

In geval van nieuwe activiteiten zal ter plaatse een bodemonderzoek plaatsvinden. De bodemonderzoeken voor de genoemde bouwprojecten in het plangebied worden in het kader van de bouwvergunningprocedure meegenomen

5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 12, lid 2, onder c, van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets op basis van documenten die zijn vastgelegd met instemming van het Waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant (het gemeentelijk rioleringsplan) of zelfs mede worden ondertekend door deze partijen (het waterplan). Daarbij kan allereerst worden opgemerkt dat het onderhavige bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan is en dat er derhalve weinig speelruimte is voor aanpassingen aan het watersysteem. De nadruk zal liggen op het beheer.

Allereerst komt het vigerende beleid en beleidsontwikkelingen aan de orde van gemeente, waterschap en provincie. Daarna wordt de situering van het plangebied vanuit de waterhuishouding beschreven, vervolgens het watersysteem en tot slot de toekomstige situatie van het watersysteem.

5.2 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk rioleringsplan (GRP) (vastgesteld door Raad in december 1999)

Het huidige GRP kent een geldigheidsduur tot en met 2003. Er is al een start gemaakt met de herziening van het GRP. Het nieuwe GRP wordt naar verwachting medio 2004 bestuurlijk vastgesteld. Vooralnog is het GRP 2000-2003 van kracht.

Het GRP bevat de geplande activiteiten voor het beheer en onderhoud van het rioolstelsel en bevat maatregelen ter verbetering van de oppervlaktewaterkwaliteit en het hydraulisch functioneren van het rioolstelsel. Deze maatregelen bestaan vooral uit het afkoppelen van verhard oppervlak, waarbij hemelwater gescheiden van afvalwater wordt ingezameld, zoveel mogelijk wordt geborgen en afgevoerd naar oppervlaktewater.

Waterplan

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

Aanpak/Beleid grondwateroverlast

In april 2000 heeft de gemeenteraad het beleid vastgelegd voor de gebieden met grondwateroverlast. Er zijn voor Strijp buiten de Ring geen maatregelen voorzien.

5.3 Beleid waterschap en provincie

Het Waterschap De Dommel heeft het Waterbeheersplan 2001-2004 "Door water gedreven" vastgesteld waarin de activiteiten en doelstellingen van het waterschap zijn opgenomen. Voorts geeft het Waterschap in de beleidsnota "Samen werken aan stedelijk water" inzicht in hoe het stedelijk waterbeheer verder inhoud zal worden gegeven. In de inrichtingsvisies geeft het Waterschap voor de stroomgebieden de geplande ontwikkelingen weer. Dit dient voor het Waterschap als toetsingskader voor de plannen die door derden in het stroomgebied worden opgesteld (waterhuishouding en ecosysteem). Tenslotte is de Keur oppervlaktewateren 1998 van belang. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of melding verplicht is in geval van ingrepen in de waterhuishouding.

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

5.4 Situering plangebied vanuit de waterhuishouding

Het plangebied bestaat uit de wijken Lievendaal en Het Ven. Beide wijken liggen ingeklemd tussen de A2, de Tilburgseweg en het Beatrixkanaal. Het gehele plangebied ligt ten oosten maar ter hoogte van het centrum van Eindhoven.

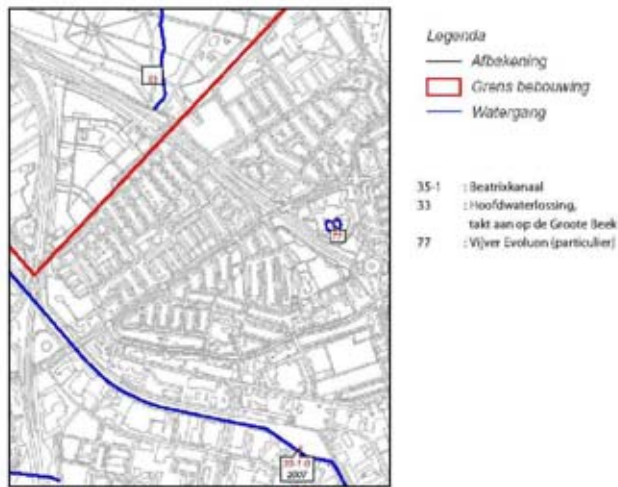
Het Philipscomplex N en het gemeentelijk sportpark zijn niet opgenomen in deze actualisering. Risico's voor het oppervlaktewater als gevolg van een calamiteit bij het Philipscomplex N zijn er alleen voor het Beatrixkanaal. Het woongebied en de begraafplaats binnen dit plangebied, worden als niet risicovol beschouwd.

5.5 Beschrijving watersysteem plangebied

Een watersysteem kent verscheidene waterstromen (met verschillende kwantiteit en kwaliteit), aan de hand daarvan wordt het watersysteem van dit plangebied beschreven. Daarbij wordt over de grens van het plangebied gekeken.

De afbeelding die hieronder is opgenomen, geeft de ruimtelijke relatie weer tussen het plangebied en het oppervlaktewater. Alleen de hoofdwaterring (nr. 33) dat water afvoert naar de Groote Beek en uiteindelijk de Dommel is in beheer bij de gemeente. De overige waterpartijen: de vijver (nr. 77) bij het Evoluon in particulier bezit en het Beatrixkanaal (nr. 35-1) - verantwoordelijkheid Rijkswaterstaat- zijn niet in eigendom of vallen niet onder de beheer & onderhoudstaken van de gemeente Eindhoven.

Plangebied in relatie tot de oppervlaktewaterstructuur.



Regenwater

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

In het plangebied zijn daken (voorkant van de gebouwen) en wegen bij de Noord-Brabantlaan en de Bergen op Zoomstraat met aantakende zijwegen afgekoppeld. In voorbereiding is de afkoppeling van gebouwen en het wegdek van de Bredalaan. Een kans voor een volgend afkoppelproject is de Zeelsterweg.

Grondwater

Het plangebied ligt op de "Strijpse Bult". Kwel komt door de hogere ligging ten opzichte van de omgeving niet voor. Wel zijn infiltratievoorzieningen in dit plangebied aangelegd, die gebrekkig functioneren. De ledigingstijd van de voorzieningen is groter dan de norm. Infiltratie van water is mogelijk, maar de doorlatendheid van de bodem wordt door de aanwezigheid van plaatselijke leemlagen in de regel overschat (zie tekstkader).

De grondwaterstroming is van nature richting de Dommel die een drainerende werking heeft op de omgeving. Lokaal wordt de stromingsrichting beïnvloedt door de grondwateronttrekking van Philips. Deze onttrekking bepaalt ook in sterke mate de grondwaterstand in het plangebied. Het is niet bekend met hoeveel centimeter de grondwaterstand in het plangebied stijgt als de grondwateronttrekking wordt stopgezet (Philips bouwt momenteel deze onttrekking af).

Bodemopbouw i.r.t. doorlatendheid

In het plangebied treft men een toplaag aan die sterk is geroerd door de stedelijke ontwikkelingen (waaronder door de aanleg van wegen en gebouwen).

De (oorspronkelijke) ongestoorde toplaag van de Eindhoven bestaat in de regel uit het Nuenenpakket. Deze laag is heterogeen van bodemopbouw en zet zich door vanaf maaiveld tot 6-m NAP. Lokaal kunnen leem- en veenlagen zorgen voor een slechte doorlatendheid van de bodem en/of schijngrondwaterstanden. Het feit dat het plangebied hoger ligt dan de omgeving is daarom nog geen reden om aan te nemen dat de doorlatendheid hoger is.

Op 6m-NAP (ongeveer 23 m beneden maaiveld) ligt het watervoerend pakket van Sterksel en Veghel. Uit dit pakket wordt lokaal voor commerciële doeleinden productiewater gewonnen. Dit pakket zet zich door tot 64m- NAP waar het ondoorlatende pakket van Kedichem/Tegelen ligt.

Grondwaterbescherming

Een groot deel van het plangebied is ten gevolge van het waterwingebied Welschap en krachtens de daarmee samenhangende Wet op de Bodemsanering 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 Milieuvordering Noord Brabant (PMV). In het waterwingebied Welschap vindt zogenaamde "diepe winning" plaats, waarbij er een beschermende leemlaag aanwezig is. In dit gebied wordt volstaan met een boringsvrije zone rondom het waterwingebied. De boringsvrije zone is de zone waarbinnen diepliggende kleilagen niet zonder meer doorboord mogen worden. Bij niet-inrichtingen is het, behoudens ontheffing van Gedeputeerde Staten, verboden in boringsvrije zone 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.

De bescherming van het waterwingebied is met de bestaande regelgeving voldoende gewaarborgd. Voorschriften opnemen in het bestemmingsplan die dezelfde bescherming van het waterwingebied bieden als de bestaande regelgeving is derhalve overbodig.

Oppervlaktewater

Het oppervlaktewater in het plangebied bestaat uit de vijver van het Evoluon en het Beatrixkanaal (zie bovenstaand figuur).

Drinkwater en B-water

Er wordt geen B-water geleverd.

Afvalwater

Alle panden in het plangebied zijn aangesloten op de riolering. In het algemeen is de riolering in Lieveendaal en Het Ven een gemengd stelsel: afvalwater wordt gemengd met regenwater afgevoerd naar de zuivering. Het water in dit type riolering stroomt onder vrijval af naar een gemaal dat het water naar de zuivering pompt. Als door hevige regenval en/of langdurige regenval de maximale capaciteit van het stelsel wordt overschreden, stort rioolwater via de overstort bij de Dr. Holtropaan over op het Beatrixkanaal.

In het kader van het waterspoor en de basisinspanning is op de Dr. Holtropaan een bergbezinkbassin beoogd. De doelmatigheid en de dimensies van dit bergbezinkbassin dient nader onderzocht te worden. In het gebied zijn na het vaststellen van het GRP verschillende afkoppelingsprojecten uitgevoerd.

Delen van de verharding (voorkant gebouwen en wegen) in het plangebied zijn ook afgekoppeld. Dit afgekoppelde water wordt verzameld in de infiltratieriolen van de Noord-Brabantlaan en de Bergen op Zoomstraat met aantakende zijwegen. De gebouwen langs deze wegen zijn afgekoppeld. In voorbereiding is het infiltratieriool in de Bredalaan. Een kans voor een volgend afkoppelproject met een infiltratieriool is de Zeelsterweg. Gezien de bestemming als woongebied zijn ruimtelijke maatregelen ter bescherming van het infiltratiestelsel niet nodig.

5.6 Toekomstige situatie van het watersysteem

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

Afkoppelmogelijkheden zijn er voor de Zeelsterweg indien hier de bodemdoorlatendheid inderdaad geschikt is voor infiltratie en/of voldoende berging in de groenblauwe-structuur kan worden gevonden. De omgeving van de Zeelsterweg biedt hier nauwelijks ruimte voor. Kansen bij herontwikkeling moeten worden gebruikt om afgekoppeld water van dit gebied te transporteren naar de huidige groenblauwe-structuur of nieuwe berging locatie te ontwikkelen.

Bij de tunnel van de Noord-Brabantlaan met de Tilburgseweg is wateroverlast na hevige neerslag een knelpunt voor het verkeer. Aanleg van wadi's of bergingsvijvers is hiervoor een oplossing. Ruimte voor wadi's is in voldoende mate aanwezig tussen de Jacob Oppenheimstraat en de Tilburgseweg en de groenstructuur bij het Hugo de Grootplein.

6 Juridische vormgeving

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Striip buiten de Ring 2004 is te typeren als een gedetailleerd plan. De methodiek van het bestemmingsplan is gebaseerd op de standaard aanbevelingen van het NIROV voor kaart en voorschriften (NIROV-rapport "Op de digitale leest" uitgave juni 2003). Waar dat noodzakelijk is, worden de plankaart en -voorschriften in afwijking van de standaard specifiek toegesneden op de feitelijke situatie in het onderhavige plangebied.

6.2 Planmethodiek

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

6.3 Plankaart

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

6.4 Planvoorschriften

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

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

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

In het artikel over *de wijze van meten (artikel 2)* worden de te gebruiken meetmethodes vastgelegd.

De belangrijkste bestemmingen worden hierna afzonderlijk toegelicht.

Bestemming woondoeleinden (artikel 3)

Deze bestemming is gelegd op de in het plangebied gelegen gronden met woningen en de bijbehorende voor- en achtererven. In de voorschriften is onderscheid gemaakt tussen enerzijds hoofdgebouwen en anderzijds bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen. Het gebouw dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, wordt beschouwd als het hoofdgebouw. Bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen zijn in architectonisch opzicht te onderscheiden van en ongeschikt aan het hoofdgebouw.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gebouwd. Binnen een bouwvlak geldt geen beperking ten aanzien van het oppervlak dat mag worden bebouwd. De bouwvlakken mogen dus volledig worden benut.

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

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

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

Bij vrijstaande woningen op relatief ruime kavels is als diepte van het bouwkavel in beginsel een maat van 15 m aangehouden. Voor minimaal resterende diepte van de achtertuinen bestaan dezelfde uitgangspunten als bovenstaand zijn verwoord.

De maximale hoogte is bepaald op de bestaande hoogte ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het onderhavige plan. Dit betreft de bestaande (maximale) hoogte per hoofdgebouw (in casu per woning c.q. woonhuis). Er kan dus binnen een bouwvlak sprake zijn van verschillende maximale bouwhoogten.

Buiten de bouwvlakken, doch binnen de op de plankaart aangegeven begrenzing "te bebouwen erven" zijn slechts aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 75 m² met een maximum van 65% van de oppervlakte van het bouwperceel (voorzover aangeduid als "te bebouwen erven" en gelegen buiten het bouwvlak). Aldus wordt voorkomen dat het vlak 'te bebouwen erven' volledig volgebouwd wordt met aan- en uitbouwen en bijgebouwen. In het geval van grotere bouwpercelen (groter dan 500 m²) met veelal vrijstaande woningen geldt een maximum van respectievelijk 100 m² en 50%.

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

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

Bijgebouwen dienen te worden gerealiseerd binnen de denkbeeldige lijn in het verlengde van de kopgevel van een hoekwoning. Specifiek aan een hoekwoning is dat deze aan twee zijden aan de openbare weg ligt. Door de tweezijdige ligging aan de openbare weg bepaalt de hoekwoning voor een belangrijk deel de esthetische uitstraling van het gehele bouwblok. Bijgebouwen die tegen de kopgevel worden gebouwd kunnen deze uitstraling verstoren. Er dient dus zeer zorgvuldig te worden omgegaan met bijgebouwen die buiten het gevelvlak van de kopgevels vallen.

Gezien het bovenstaande wordt ervoor gekozen om uitsluitend de reeds bestaande bijgebouwen die buiten het kopgevelvlak liggen, binnen de aanduiding "te bebouwen erven" op te nemen. Voor het overige wordt de grens van de aanduiding "te bebouwen erven" gelegd op de denkbeeldige lijn in (het verlengde van) de kopgevel.

Om de bebouwing aan de openbare ruimte voldoende ruimtelijke kwaliteit te geven wordt gekozen voor een duidelijk onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen c.q. hoofdgebouwen en garages. Dit onderscheid wordt geconcretiseerd door bijgebouwen gelegen aan de openbare ruimte, zoals garages e.d., terug te leggen ten opzichte van de hoofdgebouwen. Hierdoor vallen de hoofdgebouwen extra op en de bijgebouwen, die doorgaans esthetisch minder aantrekkelijk zijn, vallen minder op.

De bijgebouwen en garages dienen minimaal 3m1 terug te liggen ten opzichte van de voorgevel (de gevel die aan de openbare ruimte ligt). De afstand tussen de afzonderlijke hoofdbebouwing dient dan wel minimaal 3m1 te zijn. Bij een kleinere afstand dan 3m1 is het onderscheidend beeld van de afzonderlijke hoofdgebouwen dermate gering dat de terugliggende bijgebouwen en garages geen toegevoegde esthetische waarde meer creëren. Daarnaast is een bijgebouw van minder dan 3m1 tussen twee hoofdgebouwen van ondergeschikt belang zodat het terugleggen van minimaal 3m1 ten opzichte van de voorgevel geen verbeterd beeld oplevert. In dat geval mogen de bijgebouwen in het verlengde van de voorgevel liggen. Garages van minder dan 3m1 breed zijn in functionele zin niet breed genoeg en vervallen in bovengenoemde situatie.

Concreet betekent dit voor de plankaart dat het vlak 'te bebouwen erven', aan de zijde van de openbare ruimte, tussen de hoofdbebouwing 3m1 terug ligt ten opzichte van de voorgevelrooilijn. De onderlinge afstand tussen de hoofdgebouwen dient dan wel minimaal 3m1 te zijn. Indien dit niet het geval is ligt het vlak 'te bebouwen erven' voor zowel hoofdbebouwing als bijgebouwen in dezelfde lijn.

Teneinde ruim te kunnen voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde vrije hoogte van minimaal 2,6 m voor een verblijfsgebied, is als maximum eis voor de goothoogte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen 3,5 m voorgeschreven.

Het gebruik van ruimten voor aan huis verbonden beroepen is binnen de woonbestemming toegestaan (tot maximaal 50 m²). Met een vrijstelling is het onder bepaalde voorwaarden mogelijk om maximaal 75 m² vloeroppervlak te benutten voor aan huis gebonden beroepen. Tevens is het na vrijstelling onder bepaalde voorwaarden mogelijk om maximaal 30 m² te benutten voor kleinschalige bedrijvigheid.

Bestemming centrumdoeleinden (artikel 4)

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

Bestemming detailhandel (artikel 5)

De bestemming detailhandel is vastgelegd voor de solitaire detailhandelfuncties die verspreid in het plangebied zijn gesitueerd. Deze specifieke bestemming onderscheidt zich van de bestemming centrumdoeleinden waar de detailhandelfunctie geclusterd is met andere functies. Aan de bestemming detailhandel is tevens een woonfunctie op de verdieping (tenzij er in de bestaande situatie sprake is van een woonfunctie op de begane grond) gekoppeld. Voorts zijn binnen deze bestemming toegelaten dienstverlenende bedrijven en instellingen alsmede horeca ter ondersteuning c.q. ten dienste van deze functies.

Bestemming horecadoeleinden (artikel 6)

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

Naar analogie van de "lijst van bedrijfsactiviteiten" bij de bestemming "bedrijfsdoeleinden" is bij deze bestemming gebruik gemaakt van een "lijst van horeca-inrichtingen".

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

De Wet milieubeheer en de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) bieden onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder ten gevolge van de aanwezigheid van horeca-inrichtingen te voorkomen. Een Staat van horeca-inrichtingen behorende bij de voorschriften van een bestemmingsplan kan worden gehanteerd als een aanvulling op de reikwijdte van beide genoemde instrumenten en ter uitvoering van het Horecabeleidsplan.

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

Bestemming garageboxen (artikel 7)

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

Bestemming maatschappelijke doeleinden (artikel 8)

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

Bestemming maatschappelijke doeleinden I (artikel 9)

Deze bestemming is speciaal bedoeld voor het project van een wijkzorgcentrum met appartementen aan het Hugo de Grootplein,

Bestemming maatschappelijke doeleinden II (artikel 10)

Deze bestemming is speciaal bedoeld voor het project van zorgwoningen en seniorenwoningen aan de C.van Bijnkershoeckstraat, de Struyckenstraat en de Wielantstraat.

Bestemming sportdoeleinden (artikel 11)

De bestemming sportdoeleinden is vastgelegd voor het sportpark aan de Botenlaan. In tegenstelling tot de andere sportvoorzieningen in het plangebied is deze sportpark niet ondergebracht binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden. Hier is voor een specifieke bestemming sportdoeleinden gekozen.

Bestemming bedrijfsdoeleinden I en II (artikel 12 en artikel 13)

De bestemming bedrijfsdoeleinden is toegekend aan de gronden van de bestaande bedrijven in het plangebied. Dit betreft het bedrijvencomplex aan de Van Kanstraat en enkele verspreid in het plangebied gesitueerde solitaire bedrijven. Het bedrijvencomplex aan de Van Kanstraat en de bedrijvigheid aan de Olympialaan zijn bestemd als bedrijfsdoeleinden II en de verspreid in de Zeelsterstraat gevestigde kleinschalige bedrijven zijn bestemd als bedrijfsdoeleinden I. De belangrijkste verschillen betreffen de toegelaten milieucategorie en de toegelaten functies. De als bedrijfsdoeleinden I bestemde bedrijven zijn gesitueerd temidden van een straatwand met overwegend woonfuncties. In de voorschriften is de omzetting van een bedrijfsfunctie in een woonfunctie zonder meer toegestaan. Bij de bestemming bedrijfsdoeleinden II is de woonfunctie uitgesloten en voorts is de voorgeschreven milieucategorie 1 t/m 3. Binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden I is de voorgeschreven milieucategorie 1-2, en milieucategorie 3 uitsluitend voorzover het een bestaand bedrijf betreft. Bovendien zijn binnen beide bestemmingen geen zoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen toegelaten.

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

Bestemming kantoren (artikel 14)

De bestemming kantoren is in het plangebied geprojecteerd op de locaties waar de bestaande kantoorfuncties zijn geconcentreerd. Een van die locaties in het plangebied betreft de kantorenlocatie aan de Dr.Holtroplaan.

Bestemming verkeersdoeleinden (artikel 15)

Deze bestemming is geprojecteerd op de wegen welke primair gericht zijn op de afwikkeling van het doorgaande verkeer. In het kader van de Wet geluidshinder, is bepaald dat de rijbanen niet mogen worden verlegd. In verband hiermede dient het bestaande wegprofiel als uitgangspunt te worden genomen.

Bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden (artikel 16)

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

Bestemming nutsdoeleinden (artikel 17)

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

Bestemming groenvoorzieningen (artikel 18)

Groenvoorzieningen die een beeldbepalende functie vervullen zijn afzonderlijk bestemd als groenvoorzieningen. Het gaat om structurele groenelementen zoals groene zones -met waterpartij-, solitaire groenelementen en groene aders.

Bestemming Natuur (artikel 19)

Deze bestemming is gelegd op de gronden aansluitend op het Beatrixkanaal ter bescherming van de daar aanwezige natuurwaarden. Ook geldt een aanlegvergunningstelsel.

Bestemming begraafplaats (artikel 20)

Deze bestemming is gelegd op de begraafplaats bij de R.K. Theresiakerk aan de Carmelitessenstraat.

Bestemming "Water" (artikel 21)

Binnen deze bestemming vallen de oppervlaktewateren in het plangebied namelijk de vijver bij het Evoluon en het Beatrixkanaal.

Bestemming Leidingen (artikel 22)

Het betreft een dubbelbestemming voor de in het plangebied voorkomende waterhoofdtransportleiding en de ondergrondse 150 Kv hoogspanningsleiding.

Onder de aanvullende bepalingen zijn opgenomen de algemene vrijstellingsbevoegdheid, anti-dubbeltelbepaling, overgangsbepalingen en slotbepaling.

7 Handhaving

7.1 Algemeen

Politiek en samenleving onderkennen steeds nadrukkelijker de cruciale rol van handhaving bij het met elkaar verbinden van werkelijkheid en regels. Met dit groeiend besef van het belang van handhaving en de jurisprudentie in het bestuursrecht waarin steeds meer de beginselplicht tot handhaven is uitgesproken, wordt de noodzaak van een handhavingsbeleid benadrukt.

De beleidsmatige grondslag voor de handhavingstaak van de gemeente Eindhoven is neergelegd in de Gemeentebrede handhavingnota gemeente Eindhoven, door de raad vastgesteld op 5 november 2001. In deze nota zijn de doelstellingen en de uitgangspunten van het handhavingsbeleid geformuleerd.

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

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

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

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

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

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

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

7.2 Handhaving voorliggend plan

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

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

8 Financiële aspecten

Het bestemmingsplan vervangt de nu geldende bestemmingsplannen voor een gedeelte van het stadsdeel Strijp buiten de Ring. Er zijn in het nieuwe bestemmingsplan geen ontwikkelingen opgenomen waaraan voor de gemeente kosten zijn verbonden. Binnen de planperiode (10 jaar) zullen niet of nauwelijks veranderingen optreden in de bestemmingen en ruimtelijke voorwaarden.

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

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

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

9 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Overleg ex artikel 10 BRO

Het voorontwerp bestemmingsplan is bij brief van 18 november 2004 in het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke ordening 1985 gebracht. Naast deze overleginstanties is het voorontwerp tevens om commentaar gezonden naar andere instanties. In het onderstaande zijn de reacties samengevat en is in de laatste kolom de reactie van het college van burgemeester en wethouders opgenomen.

NAAM	OVERLEGREACTIE (samengevat)	REACTIE BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
Provinciale Planologische Commissie Postbus 90151 5200 MC 's Hertogenbosch 1 maart 2005	De provinciale planologische commissie (PPC) heeft het advies van de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (RoH) onverkort en zonder aanvullingen overgenomen. De commissie is van mening, dat de in het directieadvies genoemde aspecten aanpassing danwel nadere toelichting behoeven. In aanvulling op het directieadvies adviseert de commissie om bij de verdere uitwerking van dit bestemmingsplan nog aandacht te besteden aan de onderdelen transport, externe veiligheid en luchtkwaliteit in relatie tot de Poot van Metz. (Cat.II) Het advies van de Directie RoH bevat de volgende opmerkingen: Een deel van de geluidzone industrieterrein De Hurk ligt over het bestemmingsplangebied. De Directie neemt aan dat dit de bestaande zone is. (Cat.III). Sommige bestemmingen bieden de mogelijkheid om geluidsgevoelige functies mogelijk te maken zoals maatschappelijke doeleinden. Het kan voorkomen dat momenteel sprake is van een niet-geluidsgevoelige functie, die eventueel kan worden omgezet naar een geluidsgevoelige functie. Geadviseerd wordt om daarmee voor wat betreft het aspect geluid rekening te houden.(Cat. II). Bij sommige bouwbepalingen wordt de bestaande hoogte als maximum gesteld, zonder dat daar enige flexibiliteit wordt geboden. Geadviseerd wordt om te bezien of de regeling op betreffende punten flexibeler kan worden gemaakt.(Cat.III)	Uiteraard zal bij een eventuele verdere uitwerking van dit bestemmingsplan aandacht worden besteed aan de onderdelen transport, externe veiligheid en luchtkwaliteit in relatie tot de Poot van Metz. Dat is juist. De nadere detaillering van de doeleinden bij de bestemming Maatschappelijke Doeleinden is nu de volgende een bepaling opgenomen: "Wijziging van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie is slechts toegelaten indien en voorzover de voorkeursgrenswaarde geluidbelasting niet wordt overschreden". De bestemmingsplannen die in het kader van de inhaalslag actualisatie bestemmingsplannen worden gemaakt zijn primair conserverend van aard en betreffen gebieden met bestaande bebouwing.Omdat het bestaande bebouwing betreft, wordt in de bouwvoorschriften als maximumhoogte voor de bebouwing de bestaande hoogte aangegeven.De algemene vrijstellingsbepalingen biedt daarin middels de 10%-norm enige flexibiliteit.

	T.a.v. art. 10 Bedrijfsdoeleinden I en art. 11 Bedrijfsdoeleinden II wordt opgemerkt dat de lijst met bedrijfsactiviteiten ook niet-bedoelde functies zoals begraafplaats maar ook casino's en enkele horeca activiteiten. Geadviseerd wordt om de lijst aan te passen. (Cat.II) De regelingen staan bedrijfswoningen toe. Geadviseerd wordt om de bouw van bedrijfswoningen afhankelijk te stellen van de aanwezigheid/bouw tegelijkertijd van een bedrijfsgebouw. (Cat.II) Ter voorkoming van ongewenste ontwikkelingen bij de bestemming Bedrijfsdoeleinden II is het gewenst om een minimale bvo op te nemen. (Cat.II) De directie constateert dat de bestemming Bedrijfsdoeleinden I betrekking heeft op kleinschalige bedrijfjes op incidentele locaties tussen woningen. Zij is van mening dat sommige mogelijkheden die met vrijstelling in art. 10.4.3 sub b worden geboden voor betreffende percelen waarschijnlijk niet realistisch zijn gelet op verkeersaantrekkendheid zoals perifere detailhandel en veiligheid zoals verkoop van brand- en explosiegevaarlijke stoffen en benzinestations. Zij verzoekt de gemeente om deze vrijstelling te heroverwegen. (Cat.II) Ten aanzien van art. 13 Verkeersdoeleinden en artikel 14 Verkeers- en verblijfsdoeleinden wordt opgemerkt dat van de belangrijkste wegen in het plangebied een dwarsprofiel ontbreekt. (Cat. II)	Casino's en horeca activiteiten staan niet op de lijst vermeld. Voor het overige wordt de Lijst conform de opmerking van de directie ROH aangepast. Dit is in de planvoorschriften zodanig aangepast dat uitsluitend bestaande bedrijfswoningen zijn toegelaten. De locatie waar op de bestemming Bedrijfsdoeleinden II is gelegd betreft de bestaande situatie met de bestaande bebouwing. Met de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften worden ongewenste ontwikkelingen reeds uitgesloten. De noodzaak om tot opname van een minimale bvo over te gaan is niet aanwezig. De vrijstellingsbepaling is zodanig gewijzigd dat tuinentra en verkoop van brand- en explosiegevaarlijke stoffen alsmede bezinestations zijn uitgesloten. De locaties waar de bestemming Bedrijfsdoeleinden I geldt, betreffen bestaande bebouwing c.q. bestaande percelen van beperkte omvang. Grootschalige detailhandelsvormen zijn daarom bij voorbaat uitgesloten. Bovendien betreft het hier een vrijstellingsbevoegdheid waarvan gebruik kan worden gemaakt en waarbij dan aan voorwaarden inzake de verkeersaantrekkendheid en de parkeereis dient te worden voldaan. Voorts kan worden gesteld dat het hier om locaties die bij uitstek geschikt zijn voor startende ondernemers. Het opnemen van dwarsprofielen is in de systematiek van het bestemmingsplan niet noodzakelijk. Zowel het BRO (1985) als de jurisprudentie geeft aan dat de functie van de voornaamste wegen, alsmede het dwarsprofiel <u>dan wel</u> het aantal rijstroken dient te worden aangegeven. In de voorschriften is bepaald dat binnen de bestemming 'Verkeersdoeleinden' het bestaande wegprofiel dient te worden gehandhaafd. Uiteraard is dit gedaan in verband met de Wet geluidhinder. Derhalve is het niet mogelijk om binnen de bestemming rechtstreeks wegen te verbreden, nieuw aan te leggen of het profiel te wijzigen. Door in het betreffende voorschrift te bepalen dat de bestaande situatie (begrip 'bestaand' is omschreven in de begripsbepalingen), geldt, is ook het aantal rijstroken impliciet genoemd en verankerd. Daarmee wordt voldaan aan hetgeen artikel 15, eerste lid sub b van het BRO (1985) stelt (vastleggen van het aantal rijstroken). Voorts is in paragraaf 4.3 van de toelichting aandacht besteed aan de voornaamste wegen in het plangebied en de Wet geluidhinder. Derhalve wordt voor de opmerking van de PPC om alsnog dwarsprofielen op te nemen een volwaardig alternatief opgenomen, dat in overeenstemming is met wetgeving en jurisprudentie.
--	--	---

	Gezien het streekplanbeleid en de hierin verankerde Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) is nog nader aandacht nodig voor de historisch- stedenbouwkundige structuur zoals aangeduid op de CHW. Het betreft hier de woonwijk 't Ven, die ook is opgenomen op het concept gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart. Het streekplan geeft aan dat met deze waarden rekening moet worden gehouden. Hoewel de stedenbouwkundige structuur door de voorliggende planologische regeling niet rechtstreeks wordt bedreigd, geeft de directie de essentie van de historisch- stedenbouwkundige structuur 't Ven te beschermen, bijvoorbeeld dooreen combinatie van een aanwijzing van gemeentelijke monumenten, een adequate planologische regeling en een beeldkwaliteitsplan. (Cat.III)	In de toelichting is met een verwijzing naar de CHW reeds ingegaan op deze historisch- stedenbouwkundige structuur. Zoals door de directie is opgemerkt, biedt de voorliggende planologische regeling voldoende bescherming voor de stedenbouwkundige structuur van t Ven. Thans is een wijziging van de Monumentenvordering gemeente Eindhoven in voorbereiding waarin onder meer bepalingen worden opgenomen ter bescherming van cultuurhistorisch waardevolle stedenbouwkundige en landschappelijke structuren.
Waterschap De Dommel Postbus 10.001 5280 DA Boxtel d.d. 12 januari 2005	Het waterschap heeft geen aan- of opmerkingen.	n.v.t.
Directoraat- Generaal Rijkswaterstaat Postbus 90157 5200 MJ 's Hertogenbosch d.d. 22 november 2005	De directie Rijkswaterstaat deelt mede dat een eventuele reactie via de PPC zal worden ingebracht	n.v.t.
Rijksdienst voor de Monumentenzorg Postbus 1001 3700 BA Zeist 22 november 2004	De rijksdienst heeft geen opmerkingen.	n.v.t.
Ministerie van Defensie, eerstaanwendend ingenieur directeur directie zuid Postbus 412 5000 AK Tilburg d.d. 22 december 2004	Het plangebied is gelegen binnen de zogenaamde Inner Horizontal Surface (IHSR). In het kader van de vliegverkeersveiligheid rond militaire vliegbasies worden vliegprocedures gehanteerd zoals die bij het civiele vliegverkeer in gebruik zijn. Dit is een direct gevolg van afspraken die binnen de NAVO over vliegprocedures zijn gemaakt. In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is opgenomen dat, conform de ICAO-normen, rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak van 45 m hoog is gelegen met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 m over een afstand van 2 km. Het Ministerie concludeert dat het bestemmingsplan niet strijdig is met de IHSR. Desondanks verzoekt het Ministerie om in het plan, vooruitlopend op de definitieve	Er zijn geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen het bestemmingsplan die voorzien in een hoogte van meer dan 45 meter. Derhalve voldoet het plan aan de 'Inner Horizontal Surface'.

	vaststelling van het SMT-2 (tweede Structuurschema Militaire Terreinen) rekening te houden met de Inner Horizontal surface	
Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek Postbus 1600 3800 BP Amersfoort d.d. 10 januari 2005	In onderhavige plangebied speelt geen rijksbelang op het gebied van archeologie.	n.v.t.

9.2 Overig overleg

Overige overlegpartners	Reactie	Standpunt burgemeester en wethouders
NRE Netwerk BV Postbus 2414 5600 CK Eindhoven d.d. 8 december 2004	NRE is van mening dat het bestemmingsplan te allen tijde de mogelijkheid moet bieden voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de instandhouding van het openbare energienet. Tevens verzoekt NRE alle gebouwen met een functie voor de openbare energievoorziening op te nemen op de "overzichtskaart" en niet uitsluitend de gebouwen voorzover ze bouwvergunningplichtig zijn. Voor gebouwen t.b.v. gasdistributie geldt tevens de NEN 1059 waarin afstanden zijn opgenomen tussen een gasreguleurstation en diverse soorten van bouwwerken en functies van deze bouwwerken. Deze regelgeving dient te worden opgenomen in uw bestemmingsplan. Voorts wordt opgemerkt dat op de plankaart niet alle locaties voor nutsdoeleinden zijn opgenomen. Verzocht wordt om de plankaart in overeenstemming te brengen met de opgave van de locaties voor nutsdoeleinden	Het bouwen van gebouwen ten behoeve van op het openbaar net aangesloten nutsvoorzieningen is ingevolge het Besluit vergunningsvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken (BBLB) vergunningsvrij in het geval van bouwwerken lager dan 3 meter en met een oppervlakte van minder dan 15 m ² . Voor dergelijke bouwwerken blijft het bestemmingsplan buiten toepassing (zie artikel 20 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening). Het bestemmingsplan behoeft dan ook geen regeling voor dergelijke bouwwerken te bevatten en deze zijn dan ook niet uitdrukkelijk op de bestemmingsplankaart bestemd. De plankaart is overigens ook niet bedoeld als "overzichtskaart". Alle overige nutsvoorzieningen met een hoogte van meer dan 3 meter en/of met een oppervlakte van meer dan 15 m ² zijn wel expliciet bestemd voor "nutsdoeleinden". De "algemene vrijstellingsbevoegdheid" (artikel 25) is uitgebreid met een vrijstellingsregeling ten behoeve van de realisering van (onder meer) nutsvoorzieningen. De aan te houden afstanden zijn normen die dienen te worden gehanteerd bij het bepalen van de keuze van de locatie van een gasreguleurstation. Binnen het plangebied zijn geen nieuwe gasreguleurstations gepland. Regulering daaromtrent blijft derhalve achterwege. De ontbrekende locaties zijn op de plankaart verwerkt.
Brabant Water NV Postbus 3444 4800 DK Breda d.d. 24 december 2004	De grensaanduiding van de boringsvrije zone van onze winning "Welschap" is correct op de plankaart opgenomen. Er wordt verzocht om de in het plangebied gelegen hoofdwatertansportleidingen met een strook van drie meter aan beide zijden uitdrukkelijk ten behoeve van leidingen te bestemmen.	De leidingen zijn in het bestemmingsplan als dubbelstemming verwerkt.

Essent Netwerk Brabant bv Postbus 2712 6030 AA Nederweert d.d. 5 januari 2005	Er wordt opgemerkt dat er in het plangebied ondergrondse 50 kV transportkabels van Essent zijn gelegen.	Voorzover de juiste situering van deze kabels digitaal worden opgegeven zullen ze in het bestemmingsplan worden opgenomen.
Essent Netwerk Brabant bv Postbus 363 5670 AJ Nuenen d.d. 14 januari 2005	Er wordt verzocht rekening te houden met de aanwezigheid van middenspanningskabels die zijn gesitueerd aan de rand van het plangebied.	Gelet op aard van de leidingen is er onvoldoende aanleiding deze leidingen expliciet te bestemmen.
Regionale Brandweer Postbus 242 5600 AE Eindhoven d.d. 27 december 2004	Gelet op het belang van de hulpdiensten (snelheid en bereikbaarheid etc.) wordt verzocht om in het bestemmingsplan aan te geven dat bij de categorisering van wegen en de herinrichting ervan rekening wordt gehouden. De uitrukroutes zoals aangegeven op de bijgevoegde kaart dienen te worden verwerkt op de plankaart en de toelichting van het bestemmingsplan. T.a.v. de waterparagraaf wordt opgemerkt dat daarin aandacht dient te worden besteed aan goede bluswatervoorziening.	Behoudens de kaart van de uitrukroute zijn deze aandachtspunten in de betreffende onderdelen van de toelichting opgenomen. De planologische relevantie van een uitrukroute ontbreekt om te kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan. De plankaart is overigens ook niet bedoeld als "overzichtkaart". Bij de nadere eisenregeling van de bestemmingen Verkeersdoeleinden en Verkeers- en verblijfsdoeleinden zijn omtrent de bereikbaarheid van hulpdiensten afwegingscriteria opgenomen omdat het hier een bevoegdheid betreft waarbij belangen dienen te worden afgewogen. Overigens is deze bevoegdheid slechts toepasbaar indien het een bouwactiviteit betreft
Secretaris welstandscommissie Postbus 998 5600 AZ Eindhoven d.d. 8 december 2004	De commissie wijst op een onjuistheid in de voettekst van de voorschriften alsmede op een onjuistheid bij de verwijzing onder de kop Post en Telecommunicatie van de Lijst van bedrijfsactiviteiten. Voorts wordt er op gewezen dat de bebouwingsmogelijkheden op het Hugo de Grootplein dient te worden aangepast aan het bouwplan voor het bouwen van woningen in combinatie met maatschappelijke voorzieningen van architect Van den Pauwert.	De tekst is gecontroleerd op onjuistheden en is op onderdelen aangepast Het bouwplan is als zodanig verwerkt in het bestemmingsplan.

9.3 Inspraak

Naam	INSPRAAKREACTIE (samengevat)	REACTIE BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
Wijkoverleg 't Ven , Werkgroep Wonen, Olympialaan 86, 5652 CE Eindhoven d.d. 22 november 2004	Het Wijkoverleg 't Ven ergert zich aan het feit dat zij niet via het reguliere overleg met het stadsdeelkantoor doch via een publicatie in Groot Eindhoven van de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan Strijp buiten de Ring hebben moeten vernemen. Het wijkoverleg is het voorts niet eens met de krappe inzage termijn van vier weken en het tijdstip van de inloopavond	De bekendmaking van de inzage mogelijkheid en de inzagetermijn is geheel op de gebruikelijke wijze geschied conform de inspraakverordening. Overigens is de inzagetermijn wettelijk bepaald. Bovendien zijn uitnodigingen voor de inloopavond huis aan huis verspreid.
■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ Voorzitter Wijkoverleg 't Ven	■■■■■■■■■■ heeft mede namens 't wijkoverleg 't Ven de volgende bedenkingen ten aanzien van het voorontwerp: - visie en duidelijkheid bij bouwvoorschriften voor woondoelinden: als eis voor de hoogte	- Het voorliggend bestemmingsplan is een conserverend plan wat inhoudt dat het plan gericht

Olympialaan 86 5652 CE Eindhoven d.d. 22 november 2004	goothoogte en dakhelling wordt "als bestaand" gesteld; eisen zoals het aantal woningen per blok en het type woningen ontbreekt; verschillende bouwhoogten zijn toegelaten maar niet is aangegeven welke bouwhoogte waardoor onduidelijkheid bestaat bij nieuwbouw na sloop; bij stadsradialen en oude wijkverbindingstraten met cultuurhistorische waarden is niet vermeld wat wel en niet is toegestaan na een artikel 19 procedure. - ten aanzien van de boom op het Theresiaplein , in 1936 geplant ter gelegenheid van de 100e verjaardag van P.v.d.Broek, wordt verzocht om deze boom als monument aan te merken en als historische boom in het bestemmingsplan op te nemen. - bij de horecapanden in het bestemmingsplan aangegeven met H ontbreekt de aanduiding van de horeca categorie. - ten aanzien van infiltratie riool wordt gesteld dat afkoppeling van het hemelwater van het bestaande riool niet wenselijk is en dat het een kostbaar en slecht plan is; bij hevige regenval zal als gevolg van de verbrokkelde leemlagen in 't Ven wateroverlast voor de huizen opleveren. - ten aanzien van het realiseren van een wadi of bergingsvijver op de Hugo de Grootplein is in strijd met de visie en de ontwikkelingen die er zijn gemaakt tussen gemeente en het wijkoverleg; een veilige speelgelegenheid en een wadi gaan niet samen. -het wijkgebouw op het Hugo de Grootplein staat op de kaart van de website in tegenstelling tot de kaart bij het stadsdeelkantoor in de kleur van centrumdoeleinden aangegeven; de kleur van maatschappelijke doeleinden lijkt hier veel aannemelijker; bovendien ontbreekt op beide kaarten de hoogte en het	is op handhaving en beheer van de bestaande situatie. Daarom kan hier voor de eisen ten aanzien van de bestaande bebouwing worden volstaan met als bestaand. Voorzover nieuwbouw is toegelaten dient eveneens te worden voldaan aan de eisen als bestaand. Dit begrip is overigens in artikel 1 van de planvoorschriften gedefinieerd. Aangenomen mag worden dat u met de artikel 19 procedure doelt op de procedure op basis waarvan vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van het bestemmingsplan kan worden toegepast. Een vrijstelling zoals door u bedoeld is hier in het geheel niet aan de orde. -Bomen die zijn opgenomen in de landelijke lijst van monumentale bomen worden in de bestemmingsplannen opgenomen. Onderhavige boom komt niet voor op de landelijke lijst. Derhalve blijft opname in het bestemmingsplan vooralsnog achterwege. Overigens bij de herinrichting van het Theresiaplein zullen de bestaande bomen worden gehandhaafd. - Deze ommissie op de kaart is hersteld. -De afkoppeling van het hemelwater van het bestaande riool zal geen wateroverlast tot gevolg hebben. Het betreft hier immers een gescheiden opvang van hemelwater en riool. De gemeente wil juist door verstandig afkoppelen en transport van water naar een groen-blauwe structuur de waterhuishouding op orde brengen en houden. Niet afkoppelen handhaaft de bestaande status quo, waardoor wateroverlast door het optredende klimaatseffect alleen maar zal toenemen. De hoeveelheid berging in bestaande rioolstelsel is te krap, eindig en bovendien wordt daarin relatief schoon regenwater vermengd met afvalwater afkomstig van huishoudens en bedrijven. Daarom is het nodig om nieuwe bergingsmogelijkheden van water te creëren, waarbij het uit maatschappelijke economisch en milieuhygienisch oogpunt is gewenst schoon water te scheiden van vies water. Ten onrechte wordt hier verondersteld dat met een wadi een waterberging met oppervlaktewater zal ontstaan. Dit is geenszins het geval en zal ook geen consequenties hebben voor een veilige speelgelegenheid op het Hugo de Grootplein. Hier is geenszins sprake van een vijver met daarin een permanent waterpeil. Het gaat hier om een tijdelijke berging waarbij het water na berging wordt afgevoerd Het is niet onwaarschijnlijk dat er marginale kleurverschillen zijn in de digitale versie en de analoge versie van de kaart van het voorontwerp. Uitgaande van de analoge kaart als rechtsgeldige plankaart heeft de bestemming van het wijkgebouw de bestemming maatschappelijke doeleinden. In het ontwerp bestemmingsplan is
---	---	---

	bebouwingspercentage.	deze bestemming gewijzigd in de bestemming maatschappelijke doeleinden I. Binnen deze bestemming is het bouwplan voor de realisering van een ruimte voor de thuiszorg op de begane grond en appartementen op de verdieping ingepast. Voor dit bouwplan wordt een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO gevolgd.
5652 GM Eindhoven d.d. 11 november 2004	vraagt zich af hoe het zit met de voorgenomen sloop van de woningen aan de Struijckenstraat in verband met de toezegging van Domein dat in januari 2005 en nieuw huurcontract voor een jaar zal worden verstrekt.	Omtrent de voorgenomen sloop van de woningen aan de Struijckenstraat is nog niets bekend. Er is immers daartoe geen aanvraag om sloopvergunning ingediend. Een plan voor bebouwing van deze locatie was destijds nog niet voldoende concreet om te kunnen worden opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. Nu dat wel het geval is, is de voorgenomen bouwontwikkeling op deze locatie wel in het (concept) ontwerp bestemmingsplan meegenomen. Wanneer i.v.m. met deze ontwikkeling sloop van de bestaande woningen zal plaats vinden is bij de gemeente niet bekend. Kwesties omtrent huurcontracten betreffen een privaatrechtelijke aangelegenheid waarover u met de verhuurder, Domein, contact dient op te nemen.

Overige aanpassingen na inspraak en overleg

Naast de aanpassingen op basis van de overleg- en inspraakreacties zijn er een drietal belangrijke wijzigingen aan het voorontwerp aangebracht. Deze wijzigingen betreffen een drietal bouwprojecten t.w. het project cafeteria/snackbar op de hoek Loderstraat/Lievendaalseweg, het project thuiszorggebouw met appartementen aan het Hugo de Grootplein en het project zorgwoningen aan de C.Bijndershoekstraat en de Struyckenstraat. Voorts is het plan nog aangepast aan recente ontwikkelingen en is een aantal omissies hersteld. Als belangrijkste aanpassing kan worden genoemd dat de verwijzingen naar artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (in verband met de strafbaarstelling van de overtreding van een aantal met name genoemde planvoorschriften) zijn vervallen. De overtreding van bestemmingsplanvoorschriften valt inmiddels onder de reikwijdte van de Wet op de Economische Delicten. Tot slot zijn er enkele redactionele aanpassingen van ondergeschikte betekenis in de voorschriften aangebracht met het oog op een verduidelijking van het bestemmingsplan dan wel een uniformering met de andere bestemmingsplannen die in het kader van de actualiseringslag worden opgesteld.

