

Bestemmingsplan Strijp binnen de Ring 2007

van de gemeente Eindhoven

Inhoudsopgave

Toelichting	7
1 Inleiding	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Het plangebied	8
1.3 Voorgaande plannen	8
1.4 Leefmilieuverordening	9
1.5 Leeswijzer	9
2 Beschrijving plangebied	10
2.1 Historisch perspectief	10
2.2 Stedenbouwkundige structuur	10
2.3 De buurten	11
2.4 Projecten	13
3 Uitgangspunten, randvoorwaarden en beleidskader	16
3.1 Inleiding	16
3.2 RSP/UP	16
3.3 Volkshuisvesting	16
3.4 Cultuurhistorische waarden	18
3.5 Archeologie	20
3.6 Verkeer	22
3.7 Groen	24
3.8 Maatschappelijke voorzieningen	25
3.9 Sport en recreatie	26
3.10 Detailhandel	26
3.11 Horeca	26
3.12 Bedrijvigheid	27
3.13 Stadion	27
3.14 Prostitutie	28
3.15 Kabels, leidingen en overige belemmeringen	28
3.16 Coffeeshops	28
4 Milieuparagraaf	29
4.1 Inleiding	29
4.2 Leefomgeving en bedrijvigheid	29
4.3 Geluid	33
4.4 Luchtkwaliteit	35
4.5 Externe veiligheid	36
4.6 Bodem	39
5 Waterparagraaf	41
5.1 Inleiding	41
5.2 Gemeentelijk beleid	41
5.3 Beleid waterschap en provincie	42
5.4 Situering plangebied vanuit de waterhuishouding	42
5.5 Beschrijving watersysteem plangebied	42
5.6 Toekomstige situatie van het watersysteem	44
6 Juridische vormgeving	46
6.1 Algemeen	46
6.2 Planmethodiek	46
6.3 Plankaart	46
6.4 Planvoorschriften	46
7 Handhaving	53
7.1 Algemeen	53
7.2 Handhaving voorliggend plan	54

8 Financiële aspecten	55
9 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid	56
9.1 Overleg ex artikel 10 Bro 1985	56
9.2 Overig overleg	57
9.3 Inspraak	58
Voorschriften	75
Artikel 1 Begripsbepalingen	75
Artikel 2 Wijze van meten	82
Artikel 3 Woondoeleinden	83
Artikel 4 Woondoeleinden uit te werken	86
Artikel 5 Garageboxen	88
Artikel 6 Bedrijfsdoeleinden	89
Artikel 7 Detailhandel	91
Artikel 8 Horecadoeleinden	93
Artikel 9 Maatschappelijke doeleinden	95
Artikel 10 Maatschappelijke doeleinden uit te werken	97
Artikel 11 Centrumdoeleinden	99
Artikel 12 Gemengde doeleinden	101
Artikel 13 Kantoren	103
Artikel 14 Dienstverlening	105
Artikel 15 Prostitutiebedrijven	106
Artikel 16 Verkeersdoeleinden	107
Artikel 17 Verkeers- en verblijfsdoeleinden	108
Artikel 18 Verkooppunt van motorbrandstoffen	110
Artikel 19 Nutsdoeleinden	111
Artikel 20 Sportdoeleinden	112
Artikel 21 Stadion	113
Artikel 22 Begraafplaats	114
Artikel 23 Groenvoorzieningen	115
Artikel 24 Archeologisch verwachtingsgebied	117
Artikel 25 Geluidszone industrie	119
Artikel 26 Historisch Groen	120
Artikel 27 Leidingen	121
Artikel 28 Anti-dubbeltelbepaling	122
Artikel 29 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	123
Artikel 30 Algemene vrijstellingsbevoegdheid	124
Artikel 31 Overgangsbepalingen	125
Artikel 32 Slotbepaling	126

Bijlagen bij de voorschriften	127
Bijlage 1. Lijst van bedrijfsactiviteiten	129
Bijlage 2. Lijst van horecaactiviteiten	131

Colofon

Uitgave:

Gemeente Eindhoven
Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer

Datum:

2008

Bestemmingsplan Strijp binnen de Ring 2007:

- Toelichting
- Voorschriften
- Plankaart (76541_2A)

Overzicht procedure:

Terinzagelegging voorontwerp bestemmingsplan d.d.29 november 2007 tot en met 9 januari 2008;

Terinzagelegging ontwerp bestemmingsplan d.d. 26 juni 2008 tot en met 06 augustus 2008;

Vaststelling bestemmingsplan d.d. 00/00/0000, raadsvoorstelnummer XXXX;

Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan d.d. 00/00/0000 tot en met 00/00/0000;

Goedkeuring Gedeputeerde Staten d.d. 00/00/000, nummer XXXX.

Toelichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Eindhoven heeft besloten om nieuwe bestemmingsplannen op te stellen voor het bestaande stedelijke gebied. Dit besluit is genomen omdat het merendeel van de geldende bestemmingsplannen te globaal van opzet is en niet voldoende rechtszekerheid biedt. Een aantal plannen is ook sterk verouderd.

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

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 wordt de bestaande situatie als uitgangspunt genomen. Vastgesteld beleid wordt doorvertaald en ontwikkelingen waaromtrent besluitvorming heeft plaatsgevonden, worden meegenomen. De bestemmingsplannen worden volgens één heldere systematiek vormgegeven en toegankelijk gemaakt (uitgaande van de NIROV standaard-aanbevelingen voor de kaart en de voorschriften van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan "Op de digitale leest"). Hierdoor ontstaat er meer rechtszekerheid voor burgers en bedrijven.

Het bestemmingsplan "Strijp binnen de Ring 2007" 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.

1.2 Het plangebied

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is gelegen ten westen van het centrum van Eindhoven. Philipsdorp is, gelet op de ontwikkelingen die er spelen, buiten het bestemmingsplan gelaten. Daarmee wordt het plangebied als volgt begrensd. Aan de westelijke zijde door de Limburglaan, Botenlaan en de Beukenlaan. De noordoostelijke rand verloopt het meest grillig: deze leidt over de Schootsestraat, langs de noordelijke rand van het St. Trudoplein om verder te gaan langs de Strijpsestraat, Schouwbroekseweg, St. Severusstraat, Strijpsestraat en Langdonkenstraat langs de achterzijde van de percelen aan de Johannastraat. In het oosten wordt de begrenzing gevormd door de Mathildelaan, Vonderweg en Mauritsstraat. In het zuiden door de Maria van Bourgondiëlaan, de Anna van Englandstraat en de Mecklenburgstraat. Het plangebied bestaat uit de buurten Eliasterrein/Vonderkwartier, Schouwbroek, Engelsbergen en een gedeelte van de buurten Philipsdorp, Schoot en Hagekamp.

1.3 Voorgaande plannen

Het voorliggende bestemmingsplan "Strijp binnen de Ring 2007" vervangt een deel van het bestemmingsplan "Eindhoven binnen de Ring" vastgesteld door de raad op 12 oktober 1998 en in werking getreden op 22 oktober 1999. Al vrij snel na de inwerkingtreding bleek dat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk was. Een aantal rechterlijke uitspraken over de toepassing van het plan vormden de directe aanleiding voor een algemene 'reparatie' van het plan.

Met het plan "Strijp binnen de Ring 2007" worden tevens vervangen de partiële herzieningen van het bestemmingsplan Eindhoven binnen de ring. De raad heeft op 13 november 2000 de voorschriften van dat plan aangevuld met een vrijstellingsregeling voor bedrijven die waar het milieubelasting betreft vergelijkbaar waren met de toegelaten categorie bedrijven; deze herziening is door Gedeputeerde Staten bij besluit van

22 februari 2001 goedgekeurd. De raad heeft voorts een aanvulling van de voorschriften met een regeling voor prostitutiebedrijven en raamprostitutiebedrijven vastgesteld bij raadsbesluit van 12 maart 2001; de herziening is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 23 oktober 2001.

14 Leefmilieuverordening

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

15 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen.

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

2 Beschrijving plangebied

2.1 Historisch perspectief

Halverwege de achttiende eeuw was Strijp een van de vijf kleine dorpen die rondom het stadje Eindhoven lagen. Het centrum van Strijp werd gevormd door het St. Trudoplein. Het ging 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 lagen een aantal gehuchten zoals Het Ven, Welschap, Schouwbroek, De Hurk en Schoot en boerenhoeven zoals de Mispelhoef, Lievendaal en 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.

Tot de 19^e 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, en van 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 fabriekscapexen. In de nabijheid van deze capexen, bouwt Philips woningen voor de werknemers. Zo worden 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 en een ontspanningscentrum.

In de jaren dertig worden ter bestrijding van de werkeloosheid ook in Strijp grote werkverschaffingsprojecten opgezet. Zo wordt in die periode de vliegbasis Eindhoven aangelegd en het Beatrixkanaal en afwateringskanaal 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 Vliegbasis Eindhoven zorgt 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 woningprojecten 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 één 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 wordt 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 -dat overigens buiten het plangebied ligt- met de aanliggende industriegebieden.

Strijp was een van de gemeenten die in 1920 met Eindhoven werden samengevoegd. Oorspronkelijk bestond de nederzettingstructuur uit gehuchten op de zanddekrug ten noorden van de Gender. Verschillende oude namen zoals 't Schoot, Schouwbroek en Engelsbergen herinneren daar nog aan.

In de bebouwingsstructuur van Strijp binnen de Ring is de oude wegenstructuur en de dorpskern nog goed te zien. De ontwikkeling van Strijp is nauw verbonden geweest met de ontwikkeling van Philips. Dit is nog steeds terug te zien in beeldbepalende elementen, zoals de grote kantoren- en fabriekscapexen langs de spoorlijn, het stadion, de karakteristieke arbeiderswoonwijken, het Evoluon en in Landelijk Strijp het landgoed De Wielewaal en het Philips de Jonghpark. Het

plangebied beperkt zich tot het gedeelte van Strijp dat gelegen is binnen de Ring. Ook Philipsdorp en Strijp S zijn buiten onderhavig bestemmingsplan gelaten, omdat hiervoor een afzonderlijk bestemmingsplan wordt gemaakt.

Groen en water

Binnen het stedelijk gebied van Strijp liggen enkele grote parken zoals het Philips van Lenneppark, 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.

Het Groenbeleidsplan 2001 geeft voor Strijp binnen de Ring aan dat met name om de groene zone langs de Karel Martelweg, ook wel parkstrook Genderdal genoemd, bijzondere aandacht dient te worden besteed. De zone maakt deel uit van het structureel stadsgroen dat vanaf het buitengebied tot aan het centrum loopt. Versterking van dit gebied en het verhogen van de samenhang is nodig door areaalvergroting en onderlinge verbinding via waterlopen, recreatieroutes en groenstructuren. Uitgangspunt is dat bij ontwikkeling van het gebied de groene functies voorop staan.

Langs de spoorlijn, ter hoogte van het Philips-stadion, ligt een zone die in het Groenbeleidsplan als 'Stad, groen beeldbepalend' wordt aangeduid. Het gaat hierbij om een ontwikkeling die nader uitgewerkt dient te worden. Het gaat hierbij om een stedelijk gebied met een uitgesproken groen karakter dat bovendien aansluit bij de hoofdgroenstructuur en deze daardoor versterkt.

Verkeersinfrastructuur en bereikbaarheid

Strijp is een stadsdeel dat goed bereikbaar is en een directe aansluiting heeft op de stedelijke, nationale en internationale infrastructuur. De A2 doorkruist Strijp 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. Voor het autoverkeer, maar vooral voor het openbaar vervoer, is het van belang dat dwars door Strijp de Centrale verbindingssas (CVA) wordt ontwikkeld. Deze verbindt het centrum en het centraal station met Veldhoven, Meerhoven en Vliegbasis Eindhoven.

2.3 De buurten

Het stadsdeel Strijp is onderverdeeld in 3 wijken te weten Halve Maan, Meerhoven en Oud-Strijp. Oud Strijp is het gebied binnen de Ring. Het plangebied van het onderhavig bestemmingsplan bestaat voor een groot deel uit de wijk Oud-Strijp. Het bestemmingsplan omvat de buurten Eliasterrein/Vonderkwartier, Schouwbroek, Engelsbergen en gedeelten van de buurten Hagenkamp, Schoot en Philipsdorp. Enerzijds zijn van deze buurten de voormalige Philips wooncomplexen buiten het bestemmingsplan gelaten, anderzijds is er wel aanleiding om het Stadionkwartier en het Genderpark tot aan de Maria van Bourgondiëlaan in het bestemmingsplan op te nemen.

In het onderstaande wordt een korte toelichting per woonbuurt gegeven. Bijzondere aspecten zullen nader worden toegelicht.



Schouwbroek is de naam van een gehucht tussen Eindhoven en Strijp. In 1452 wordt hier de naam Ten Broeck al genoemd. De naam Schouwbroek betekent vermoedelijk 'drassig land met lissen'. Schoot was de naam van een oude Strijpse woonkern, onderdeel van het goed Ten Broeck. De naam komt van een 'afgeschoten' gebied en wordt al in 1452 in de archieven vermeld als 'weyvelt gheheeten dat schoet'

De buurten Schouwbroek en Schoot kenmerken zich op de eerste plaats door de historische bebouwing langs de oude wegen (Strijpsestraat, Schootsestraat en Hastelweg en aan het St. Trudoplein. Hier bevindt zich veel particulier woningbezit, winkels en kleine bedrijvigheid. Grenzend aan deze historische structuur realiseerde Philips voor zijn werknemers vanaf 1910 een woonbuurt: Philipsdorp, dat overigens grotendeels buiten het plangebied ligt. Deze buurt bestond aanvankelijk uit straten rond een centrale groene ruimte, die later geleidelijk werd bebouwd met onder ander het Philips-stadion. Philipsdorp werd later in verschillende fasen uitgebreid.

De rond 1980 door nieuwbouw vervangen Botenbuurt vormde een aanzet voor een stadsuitbreiding volgens het uitbreidingsplan van Cuijpers en Kooken dat in 1918 voor Eindhoven werd gemaakt.

De kleine woonbuurten leveren een gevarieerd beeld op van arbeidersbuurten uit de eerste helft van de 20^e eeuw: gerenoveerde buurten, buurten met eigen woningbezit en een aantal meer recentere woongebiedjes.

Het Sint Trudoplein en omgeving is het historische en symbolische centrum van dit stadsdeel en heeft een levendige winkelvoorziening en een recreatieve functie. Duidelijk waarneembaar en nog grotendeels onveranderd is het dorpse karakter dat zich uit in een kleinschalige en gevarieerde bebouwing, verscheidenheid aan bouwstijlen en woningtypes en goede sociale contacten tussen bewoners onderling. Ook het voorzieningenniveau is vrij volledig in de vorm van speelplekken, een speeltuin, kinderboerderij, buurthuis, kerken, winkels, apotheek, markt, terrasjes, openbaar vervoer etc.

Stadsvernieuwing in het westelijk deel van Schoot heeft de leefbaarheid in de buurt aanzienlijk verbeterd. Het gebied heeft relatief weinig groen en kleinschalige sportvoorzieningen.

Voor de stadsvernieuwing heeft het gebied nieuwbouwimpulsen gekregen door functiewijziging naar wonen. In de jaren tachtig zijn diverse kleinere nieuwbouwprojecten rond de Schouwbroekseweg gerealiseerd.

Meer naar het zuiden liggen de woonbuurten: Vonderkwartier- Eliasterrein en Engelsbergen. De buurt naam Eliasterrein is ontleend aan het terrein van de voormalige linnenfabriek Elias, waar in de jaren 1985-1988 nieuwbouw werd neergezet. Het Vonderkwartier is een buurt met particuliere woningbouw uit de dertiger jaren van de 20^e eeuw gebouwd tussen de Willemstraat, de Bergen,

de Mecklenburgstraat, de Anna van Engelandstraat en de Gender, die toen nog open lag. De naam komt van het Vonderke, een voor het verkeer belangrijk bruggetje over de Gender, nabij het Lodewijk Napoleonplein.

De buurt Eliasterrein, Vonderkwartier heeft twee gezichten. Het oostelijk deel, het Vonderkwartier kent veel kamerbewoning. Het andere deel, Eliasterrein is een kinderrijk gebied dat na 1985 ontwikkeld is in een mix van verschillende woningtypes.

Het Vonderkwartier kent veel woningbezit en particuliere verhuur. Het Eliasterrein is een woongebied dat na 1985 is gebouwd en voornamelijk huur- en koopwoningen uit de sociale sector omvat.

Een sterk punt van beide buurten is dat het centraal in de stad ligt tegen de binnenstad aan waardoor alle stedelijke voorzieningen goed bereikbaar zijn. Ondanks de centrale ligging zijn de woongebieden vrij rustig met voldoende groenvoorzieningen in de directe nabijheid. In het Vonderkwartier hebben in de afgelopen jaren stadsvernieuwingprojecten plaatsgevonden waardoor de buurt aanzienlijk is opgeknapt.

Engelsbergen is een naam die al in 1417 wordt genoemd voor een gebied gelegen op een dekzandrug aan de noordoever van het riviertje de Gender. Waar het eerste deel van de naam vandaan komt is niet duidelijk. Het kerngebied van de buurt bestaat uit villa's. In de strook langs de Hastelweg zijn een aantal vooroorlogse woningen en bedrijven te vinden.

De zuidkant van Engelsbergen grenst aan het Genderpark. Het Genderpark maakt eveneens deel uit van dit bestemmingsplan. Ook het ten zuiden van het park gelegen woonzorgcentrum en de schoolgebouwen aan de Maria van Bourgondielaan vallen nog in dit bestemmingsplan.

2.4 Projecten

Stadionkwartier Eindhoven

De ontwikkelingslocatie betreft het parkeerterrein naast het Philips Stadion. Het parkeerterrein wordt hoofdzakelijk gebruikt ten behoeve van het stadion, met name tijdens wedstrijden.

Het stedenbouwkundig ontwerp voor het project Stadionkwartier gaat uit van vier kwadranten die van elkaar worden gescheiden door een tweetal straten. Kwadrant B betreft het reeds bestaande kantoorgebouw Eurobuilding. Deze ontwikkeling is positief bestemd in het bestemmingsplan.

Op het zuidelijk deel van de ontwikkelingslocatie (kwadrant C en D) wordt woonbebouwing in de vorm van woonhoven gerealiseerd. Dit sluit qua functie aan op de bestaande woonbebouwing in Philipsdorp. Elk woonhof bestaat uit een aantal woongebouwen die variëren in hoogte. De laagste woongebouwen worden met name aan de Frederiklaan gerealiseerd, om op die manier een geleidelijke overgang naar het Philipsdorp te creëren. De woongebouwen zijn gesitueerd rondom een centrale binnenruimte die een groene inrichting krijgt en zal dienen als verblijfsruimte voor de bewoners. Voor deze delen van het project is inmiddels reeds bouwvergunning verleend. De bestemmingen in dit bestemmingsplan zijn hierop afgestemd.

In kwadrant A zal tevens kantoorbebouwing gerealiseerd worden. Dit zorgt, evenals het gebouw Eurobuilding, voor een voortzetting van de kantoorfunctie vanuit het centrum van Eindhoven richting Strijp S. De nieuwe kantoorbebouwing bestaat uit drie deelmassa's. Deze ontwikkeling is in dit plan opgenomen als een bestemming 'Kantoren'.

In het plangebied worden 1200 parkeerplaatsen in parkeergarages gerealiseerd en 100 op het maaiveld. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm voor de woningen en kantoren.

Genderpark

Op 21 augustus 2007 heeft de gemeenteraad de ontwikkelingsvisie Genderpark vastgesteld. Het project heeft betrekking op het gebied tussen Limburglaan, Maria van Bourgondiëlaan, Willem de Rijkelaan en de Karel Martelweg. In de visie zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van dit gebied vastgelegd. Ook de groenstrook noordelijk van de Karel Martelweg en het plantsoen aan de oostelijke zijde van de Willem de Rijkelaan zijn aan het projectgebied toegevoegd.

De randvoorwaarden en uitgangspunten zijn bedoeld als spelregels voor de realisatie van het park.

Uit de visie vloeien de volgende uitgangspunten voort. Het Genderpark, met de begrenzing zoals hierboven omschreven, wordt een integraal groen gebied, waar de bebouwing van de Vitalis Zorggroep en het schoolgebouw van het ROC Eindhoven op natuurlijke wijze in past.

Omdat de bestaande sportvelden een belemmering vormen voor het openbare karakter van het groene gebied, worden deze naar elders in de stad verplaatst. De Karel Martelweg vormt een barrière in het park en wordt deels opgeheven. Het plan voorziet verder in wijziging van de huidige waterpartij naar het oorspronkelijke beeld van een kleine meanderende beek. Beoogd wordt daarbij om het huidige open karakter en de fraaie bruggen te behouden. Dit streven naar een meer kleinschalige invulling van de waterpartij te combineren met respect voor het oorspronkelijke ontwerp uit de vijftiger jaren, vormt een belangrijke ontwerp-opgave bij de uiteindelijke uitwerking. Het park en de omringende groenvoorzieningen zijn in het bestemmingsplan opgenomen in een bestemming 'Groendoeleinden' die vanwege de nog te geven nadere invulling aan de plannen ruimte laat voor de verlegging van de waterloop.

Het zorgcentrum van de Vitalis Zorggroep realiseert door middel van verbouw en nieuwbouw een opwaardering van de huidige voorzieningen. Daarbij worden de activiteiten en de locatie van de huidige vrijetijds accommodatie geïntegreerd in het zorgcentrum. Uitbreiding van de maatschappelijke voorzieningen is niet alleen gericht voor eigen bewoners, maar ook op bewoners uit de wijk.

Tevens komt er een middenhoogbouw toren met een maximale hoogte van 50 m in de noordoostelijke hoek van het terrein van de Zorggroep. Bij de herinrichting zal het terrein een veel opener en transparanter karakter krijgen in relatie tot het omliggende park. Omdat de plannen nog nadere uitwerking behoeven is dit deel van de plannen in het onderhavige plan opgenomen als een bestemming 'Maatschappelijke doeleinden uit te werken'.

Het ROC Eindhoven realiseert voornamelijk door verbouw, met eventueel een kleine aanbouw, zoveel mogelijk binnen de contouren van de bestaande bebouwing een stuk vernieuwing van de faciliteiten, waarbij ook meer openheid en transparantie naar het park wordt gecreëerd. Deze ontwikkelingen zijn in het plan opgenomen als een bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden'.

Het toekomstige Spilcentrum aan de Maria van Bourgondiëlaan moet een betere ruimtelijke en functionele relatie krijgen met het park en de Maria van Bourgondiëlaan. Het aantal bouwlagen in de nieuwe situatie mag niet meer bedragen dan 2 á 3. Er wordt momenteel nog een mogelijkheid onderzocht om het gebouw in 4 lagen uit te voeren waardoor de ligging van het gebouw met de kopse zijde naar het park kan worden gericht en meer transparantie naar het park wordt bereikt. Deze oplossing is volgens onderhavig bestemmingsplan mogelijk met een bestemmingsplanherziening.



Woningbouw Willemstraat

Voor het momenteel onbebouwde terrein gelegen aan Willemstraat was al in het bestemmingsplan Eindhoven binnen de Ring woningbouw voorzien. Op het terrein zal de volgende woningbouw worden gerealiseerd. Ter plaatse van het aan de Albertina van Nassaustraat gelegen deel van het terrein zijn grondgebonden eengezinswoningen in maximaal 2 bouwlagen met kap voorzien. Ter plaatse van de Philips de Schonepad zullen woningen met maximaal 3 bouwlagen worden gebouwd. Langs de Willemstraat zal woningbouw plaatsvinden tot maximaal 4 bouwlagen. Op de hoek Willemstraat/Lodewijk Napoleonplein zullen maximaal 20 appartementen gerealiseerd worden met maximaal 5 bouwlagen op een halfverdiepte parkeerkelder.

Het nieuwe woongebied wordt vanaf de Lodewijk Napoleonlaan en het Burgemeester Vogelspad ontsloten. Er dienen maatregelen genomen te worden om sluipverkeer door het gebied te voorkomen. De door de nieuwbouw veroorzaakte parkeerbehoefte wordt in het plangebied opgevangen.

Kantoorontwikkeling Beukenlaan

Er is ouwvergunning verleend. Op het perceel gelegen aan de Beukenlaan en gesitueerd tussen Beukenlaan en Langenakkerweg/Haverdriesweg wordt een nieuwe kantoorontwikkeling gerealiseerd.

Herinrichting Trudoplein

Het Trudoplein ondergaat binnenkort een volledige metamorfose. Het wordt een aantrekkelijk verblijfsgebied voor gebruikers en passanten, terwijl de historische uitstraling van het plein behouden blijft. De wegen rondom het plein krijgen een "lage snelheid inrichting" en de mogelijkheden om over te steken worden verbeterd. Daarnaast krijgt de beleving van het plein een positieve impuls door het versterken van de groenstructuur en het aanpassen van de verlichting. Bovendien is er een particulier initiatief ontstaan om een kiosk op het vernieuwde plein te realiseren. Verder is rekening gehouden met de bouw van een kiosk.

3 Uitgangspunten, randvoorwaarden en beleidskader

3.1 Inleiding

De reden dat het bestemmingsplan "Strijp binnen de Ring 2007" wordt gemaakt, is gelegen in het feit dat het thans voor het plangebied geldende bestemmingsplan "Eindhoven binnen de Ring" te globaal van opzet was en daardoor te weinig rechtszekerheid bood.

Met het bestemmingsplan "Strijp binnen de Ring 2007" wordt uitsluitend het (met enige flexibiliteit) conserveren en beheren van de bestaande situatie beoogd. Er wordt als het ware een actuele planologische regeling over de bestaande situatie gelegd. Uitsluitend beleid en projecten waaromtrent besluitvorming heeft plaatsgevonden, worden in dit plan meegenomen.

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt beoogd voor de komende jaren een adequaat planologisch kader voor het gebied te geven. Aanpassingen zijn alleen toelaatbaar als 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 - behoudens de projecten zoals genoemd in paragraaf 2.4 - geen uitbreiding van het aantal woningen, uitbreiding van detailhandel of uitbreiding van maatschappelijke voorzieningen van enige omvang gepland. Doel van het nieuwe plan is vooral het behouden van de bestaande ruimtelijke structuur zoals die wordt gevormd door bouwvlakken, bouwhoogten, straten en groenelementen.

3.2 RSP/UP

De gemeente Eindhoven behoort tot de stedelijke regio Eindhoven-Helmond. In het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven, 2004 en het provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant, 2005 (RSP/UP) is het plangebied aangeduid als gebied voor centrumontwikkeling. In deze gebieden wordt versterking en ontwikkeling van centrumfuncties nagestreefd. Hier liggen kansen voor centrumondersteunende functies, stedelijk wonen en dergelijke. Vitale centrumgebieden zijn van grote betekenis omdat deze het hart vormen van de steden en dorpen.

Het Genderpark, gelegen in het zuiden van het plangebied, is aangeduid als stedelijk groene drager. Dit houdt in dat het Genderpark van grote betekenis is in de ruimtelijke relatie en de samenhang tussen stad en land.

3.3 Volkshuisvesting

De raad heeft op 6 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 worden gebouwd als antwoord op de natuurlijke groei, "huishoudensverduunning" en migratie. 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 wijk-economische maatregelen de binding aan de wijk/buurt en de zorg voor het publieke domein te vergroten. Gelijktijdig neemt hierdoor het gevoel van onveiligheid af, en verbetert het draagvlak voor voorzieningen. Voor het stimuleren van de wijk-economie en het verlevendigen van de buurten door functiemenging wordt onder meer ingezet op het bouwen van meer woon-werkcombinaties.

Voor een overzicht van de verschillende (woning)bouw-projecten wordt korthedshalve verwezen naar het voorgaande onder 2.4 "Projecten".

3.4 Cultuurhistorische waarden

Nota Belvédère

Belvédère is een nationale beleidsnota uit 1999, samengesteld door de ministeries van OCW, LNV, VROM en Verkeer en Waterstaat. Het behandelt de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. In het kader van het project Belvédère is een cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) van Nederland gemaakt. Op deze kaart zijn gebieden aangegeven met hoge sectorale cultuurhistorische waarden (beoordeeld naar de sectorgebieden archeologie, bouwkunde en historisch landschap) en gebieden met hoge gecombineerde waarden. Met deze laatste soort worden gebieden bedoeld waar bijzondere sectorale waarden elkaar overlappen; dit zijn 70 Belvédèregebieden waarvoor nieuw beleid is gewenst.

Daarnaast zijn er 105 plaatsen in Nederland aangewezen als in cultuurhistorisch opzicht belangrijke steden. Deze vallen ook onder Belvédèregebied. Eindhoven is één van deze steden. De beleidsstrategie met betrekking tot stedelijke Belvédèregebied (zoals Eindhoven) kent twee belangrijke punten:

- duurzame instandhouding van bestaande kwaliteiten door beleidsmatige verankering in bestemmingsplannen ;
- versterking van cultuurhistorische identiteit door het benutten van kansen bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven in deze gebieden.

Cultuurhistorie zou onder meer gebruikt moeten worden om de regionale identiteit en ruimtelijke kwaliteit van de woonplek te versterken. Verder worden cultuurhistorische thema's als infrastructuur en historische banden tussen dorpen en steden (zoals naar voren komend in de authentieke verscheidenheid aan functies aan de oude radialen) als belangrijk beschouwd. Gemeenten worden onder meer gevraagd om in bestemmingsplannen aan te geven hoe en in hoeverre de cultuurhistorische samenhang wordt gehandhaafd en om de cultuurhistorische karakteristieken van Belvédèregebieden vast te leggen als ruimtelijk toetsingskader. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan worden onder meer het Villapark Tongelre en de oude radiaal Tongelresestraat als cultuurhistorisch waardevol gezien.

Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant

De provincie ziet cultuurhistorische waarden als een belangrijk element van de identiteit van Noord Brabant. Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. "Behoud door ontwikkeling" is hierbij een belangrijk uitgangspunt. De Cultuurhistorische waardenkaart, waarop de cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang zijn aangegeven, kan daarbij een bruikbaar instrument zijn. Behalve inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen, is de Cultuurhistorische waardenkaart voor de provincie tevens een beleidskader waaraan onder meer bestemmingsplannen worden getoetst.

De cultuurhistorische waardenkaart is opgebouwd uit verschillende kaartlagen die elk een thema in beeld brengen. Dit betreft de volgende thema's:

- historische bouwkunst
- historische stedenbouw
- historische geografie
- historisch groen
- historische zichtrelaties
- archeologische monumenten
- archeologische waarden

In december 2001 is "Vitaal verleden", een gemeentelijke nota over cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ontwikkeling, vastgesteld. Hierin wordt het monumentenbeleid beschreven.

"Monumenten" worden hierin omschreven als "alle vervaardigde zaken of terreinen welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde". Het doel van het monumentenbeleid is "het herkenbaar maken van

de historische ontwikkeling van de stad, om daarmee de identiteit en de kwaliteit van de leefomgeving te versterken".

Monumenten

De Rijks- en gemeentelijke monumenten en bijbehorende gronden worden op de plankaart voorzien van de aanduiding "monument". Terzake is de Monumentenwet en/of de gemeentelijke monumentenverordening, alsmede de terzake aangescherpte regeling van de Woningwet van toepassing.

Op de Monumentenlijst 2007 Eindhoven zijn voor het plangebied de volgende rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten vermeld:

Adres	Object	Monumentsoort
Strijpsestraat 182	café	Gemeentelijk monument
Strijpsestraat 129	St. Trudokerk	Gemeentelijk monument
Strijpsestraat 127	Pastorie	Gemeentelijk monument
Strijpsestraat 116	Woonhuis/Fabriek	Gemeentelijk monument
Strijpsestraat 51	Villa	Gemeentelijk monument
Hastelweg 46	Woonhuis	Gemeentelijk monument
Hastelweg 44	Woonhuis	Gemeentelijk monument
Hastelweg 42	Woonhuis	Gemeentelijk monument
Hastelweg 40	Woonhuis	Gemeentelijk monument
Langdonkenstraat 11	Woonhuis	Gemeentelijk monument
Gagelstraat 103a	Fabrieksgebouw	Gemeentelijk monument
Willemstraat 108	Fabrieksgebouw	Gemeentelijk monument
St Antoniusstraat 20	Etagewoningen	Gemeentelijk monument
St Antoniusstraat 9	Pastorie	Rijksmonument
St Antoniusstraat 7	Pastorie	Rijksmonument
St Antoniusstraat 5	Pastorie	Rijksmonument

De monumenten en bijbehorende gronden zijn op onderstaand kaartbeeld voorzien van hetzij de aanduiding "rijksmonument", hetzij de aanduiding "gemeentelijk monument".

Het monumentale complex Strijp S valt buiten het gebied van dit bestemmingsplan.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie is het historische wegenpatroon als cultuurhistorische waarde aangegeven. Op de plankaart is ook de bomengroep aan de Prinsenhof en het groen aan de Frederika van Pruisenweg alsmede de groenstructuur op de begraafplaats Trudo voorzien van een dubbelbestemming "historisch groen".



Naast panden met een monumentenstatus is er in het plangebied een pand met cultuurhistorische waarden (die ook in de MIP inventarisatie voorkomt) en die geen monument zijn, maar wel nadere bescherming verdienen. Het gaat hierbij om een kapel aan de rand van het Genderpark. Dit pand is voorzien van een aanduiding "cultuurhistorisch waardevol pand". Het wordt nader beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel.

3.5 Archeologie

Het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg staat in het teken van het behoud en het beheer van het archeologisch erfgoed. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het archeologisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch-geografische en historisch-bouwkundige waarden. Het rijksbeleid is mede gebaseerd op het Verdrag van Malta (1992).

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. Zo is als essentieel element opgenomen dat in ruimtelijke planvorming rekening gehouden dient te worden met het archeologisch erfgoed. Voor archeologisch waardevolle terreinen en voor gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed moeten bij voorgenomen ruimtelijke activiteiten de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht. Gestreefd moet worden naar behoud ter plaatse door middel van inpassing. Alleen in het uiterste geval, als behoud ter plaatse niet mogelijk is, kan worden overgegaan tot archeologische opgravingen. De veroorzaker van de verstoring is verantwoordelijk voor de kosten die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen.



De gemeente Eindhoven heeft eigen archeologiebeleid, als uitwerking van het nationale en provinciale beleid. Dit beleid staat in het archeologisch beleidsplan uit 1999. De gemeente neemt de verantwoordelijkheid voor het bodemarchief zelf ter hand door te investeren in kerntaken en opbouw van expertise. In het beleidsplan wordt geconstateerd dat de laatste vijf decennia meer dan 60 % van het gemeentelijk bodemarchief verloren is gegaan, terwijl het archief fundamentele gegevens herbergt over de geschiedenis van stad en platteland gedurende en na de middeleeuwen. Deze gegevens zijn van groot belang voor de reconstructie van het verleden, temeer omdat archivalische bronnen nagenoeg ontbreken. Voor de vroegste geschiedenis van de stad zijn we zelfs volledig aangewezen op de archeologische ondergrond. De stadsbranden van 1486 en 1554 hebben de middeleeuwse stadsarchieven vrijwel compleet verwoest. Overigens bevinden zich in de gemeente Eindhoven ook archeologische waarden daterend uit de prehistorie en de Romeinse tijd.

Aansluitend op het Verdrag van Malta is in het gemeentelijke beleid opgenomen dat plannen met betrekking tot de ruimtelijke ordening structureel en in een vroeg stadium worden getoetst op archeologische waarden.

Belangrijke instrumenten zijn op rijksniveau de Archeologische Monumentenkaart (AMK, Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek 2003) en de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW, Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek 2005) en op provinciaal niveau de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant. Op de AMK staan terreinen waarvan bekend is dat ze daadwerkelijk een archeologische waarde hebben. Voor een deel zijn de archeologische monumenten beschermd ex artikel 3 van de Monumentenwet 1988. Voor een deel betreft het archeologische monumenten waarvoor deze bescherming (nog) niet gerealiseerd is, maar waarvoor wel een planologische bescherming noodzakelijk is. Op de IKAW en de CHW staan gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde en gebieden waar geen verwachtingswaarde van bekend is. Deze laatste categorie betreft veelal stads- en dorpskernen. Deze terreinen zijn echter archiefplaatsen bij uitstek van de bewoningsgeschiedenis van Noord-Brabant en verdienen het om op lokaal niveau beschermd te worden.

In 1999 zijn het Archeologisch Beleidsplan en de Archeologische Verwachtingskaart van de gemeente Eindhoven vastgesteld. De gemeentelijke Archeologische Verwachtingskaart is actueler en gedetailleerder dan de rijks- en provinciale kaarten. Het beleid van de gemeente Eindhoven gaat uit van de gemeentelijke verwachtingskaart. Alle terreinen die op deze kaart zijn opgenomen hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Toets

Volgens de Archeologische Monumentenkaart van het rijk liggen binnen het plangebied geen bekende archeologische terreinen. Op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden van het rijk en de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het plangebied Strijp binnen de Ring niet in kaart gebracht, wat zoals hierboven al vermeld is, voor de meeste

stads- en dorpskernen geldt.

De gemeentelijke kaart kent twee verwachtingsgebieden binnen het plangebied, namelijk A18, Dorpskern Strijp en A 19, Schouwbroek. Delen van deze gebieden liggen binnen het plangebied.

Dorpskern Strijp betreft een middeleeuwse dorpskern met een eigen kerk.

Vanaf omstreeks 1300 wordt Strijp regelmatig genoemd in de archieven. De kerk van Strijp is in de 19e eeuw verplaatst, de overblijfselen van de middeleeuwse kerk liggen onder de bebouwing en in de tuinen tussen de Strijpsestraat en de Frederiklaan. Bij de oude kerk bevond zich een houten luihuis, de overblijfselen daarvan bevinden zich op de plek waar nu het St. Trudoplein ligt. Er worden in dit gebied onder meer archeologische overblijfselen verwacht als waterputten, perceelsgreppels, paalsporen en afvalkuilen. In de waterputten zullen zich botanische resten bevinden die indicatief zijn voor het plantaardige menu in de loop van de eeuwen.

Schouwbroek is een middeleeuws buurtschap waarvan de geschiedenis nauwelijks bekend is. De archeologische overblijfselen van Schouwbroek kunnen bestaan uit onder meer waterputten, perceelsgreppels, paalsporen en afvalkuilen. In de waterputten zullen zich botanische resten bevinden die indicatief zijn voor het plantaardige menu in de loop van de eeuwen.

De archeologische verwachtingsgebieden zijn opgenomen op de plankaart. Door middel van een dubbelbestemming met bijbehorend aanlegvergunningvereiste in de voorschriften, worden de potentiële archeologische waarden beschermd.

3.6 Verkeer

Gemotoriseerd verkeer

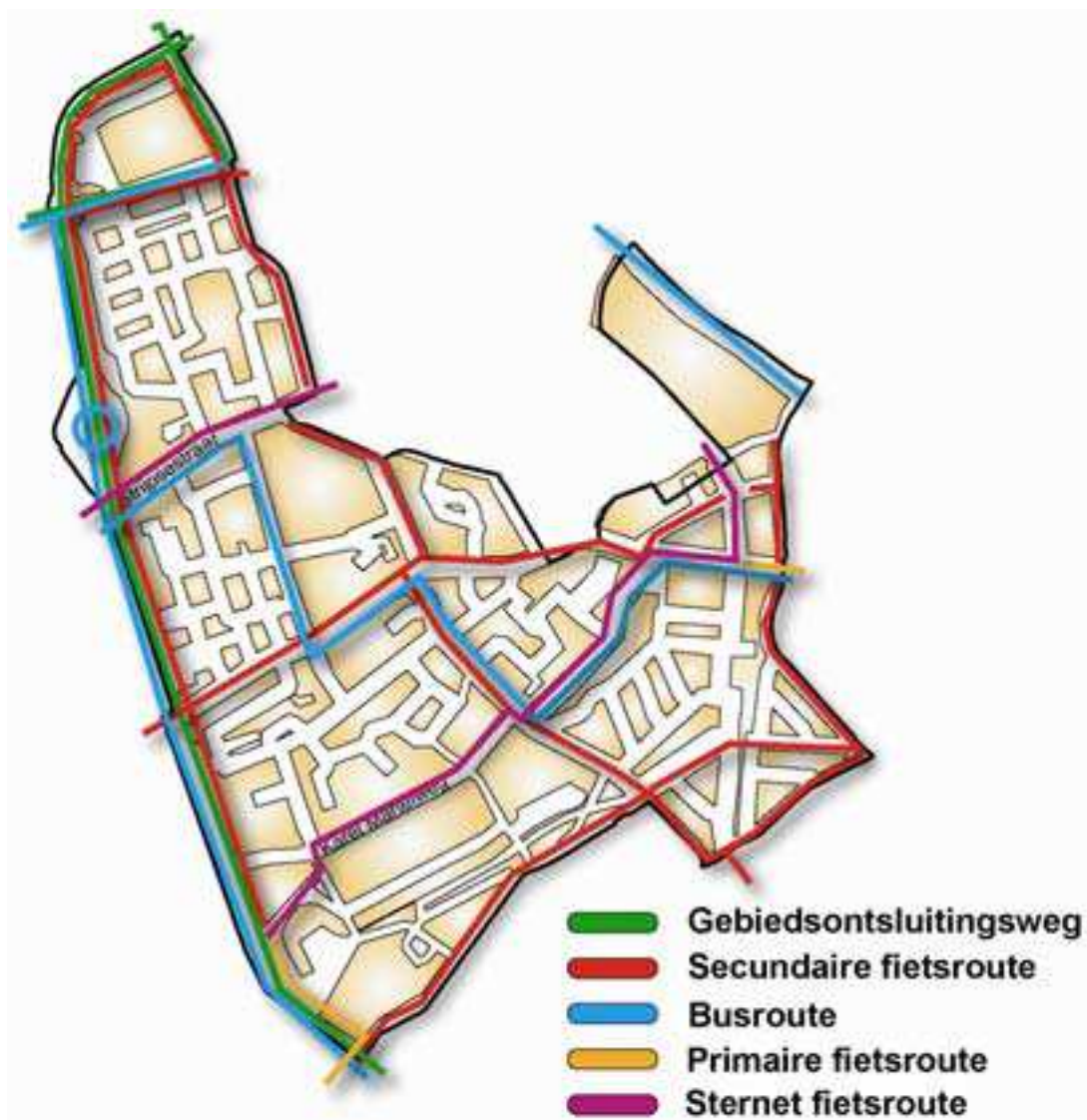
In het kader van Duurzaam veilig heeft het gemeentebestuur de wegcategorisering vastgesteld en daarmee impliciet de verblijfsgebieden. De wegen met een verkeersfunctie, de zogenaamde gebiedsontsluitingswegen, zijn primair bedoeld voor de afwikkeling van het verkeer en moeten daarop als zodanig worden ingericht. Alle overige wegen zijn onderdeel van het verblijfsgebied, ook wel de erftoegangswegen of 30km/uur-zones genoemd. De afwikkeling van het autoverkeer, uitvalroutes van hulpdiensten, openbaar vervoer routes en stedelijke fietsroutes leggen beperkingen op aan het inrichten tot verblijfsgebied.

In Strijp binnen de Ring liggen de volgende gebiedsontsluitingswegen:

- Beukenlaan
- Botenlaan
- Limburglaan
- Mathildelaan
- Vonderweg
- Mauritsstraat
- Cederlaan

De gebiedsontsluitingswegen Kastanjelaan en Glaslaan liggen in het bestemmingsplan Strijp S. De oostelijke ontsluiting loopt via de Vonderweg, een onderdeel van het bestemmingsplan Centrumgebied.

Als voorlopige gebiedsontsluitingsweg is de route Sint Antoniusstraat - Frederiklaan – St. Trudoplein - Strijpsestraat aangewezen. Het is de bedoeling om deze weg voorlopig als gebiedsontsluitingsweg te houden, en te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om de weg in de toekomst te transformeren naar een erftoegangsweg, waarbij de maximale snelheid 30km/uur is. De overige wegen in het gebied zijn al erftoegangswegen.



Openbaar vervoer

Op bijgevoegd kaartje is de meest actuele buslijn aangegeven. De bestemmingen "verkeersdoeleinden" en "verkeers- en verblijfsdoeleinden" liggen zodanig op deze routes dat er voldoende ruimte is voor het openbaar vervoer. Zoals eerder 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. Wijzigingen van busroutes zijn alleen mogelijk voor routes die voldoende ruimte hiervoor (kunnen) bieden en onder voorwaarden van verkeersveiligheid en leefbaarheid (geluid, luchtkwaliteit, barrièrewerking).

Fietsverkeer

De gemeente Eindhoven wil het gebruik van de fiets stimuleren. Hiertoe heeft zij een fietsroutenetwerk vastgesteld. Dit bestaat uit primaire stedelijke en regionale fietsroutes en secundaire fietsroutes.

Op een primaire fietsroute moet een fietser in principe non-stop en comfortabel kunnen fietsen. Hiervoor gelden hoge kwaliteitseisen zoals brede, vrijliggende fietspaden uitgevoerd in asfalt en met voorrang op het kruisende verkeer.

Voor de secundaire fietsroutes in Eindhoven gelden geen specifieke inrichtingseisen. Toch is het mogelijk om ook hier speciale fietsvoorzieningen aan te brengen voor het stimuleren van het fietsgebruik.

Routes kunnen wijzigen mits dit bijdraagt aan het stimuleren van het fietsgebruik. Er moet een aantoonbare verbetering voor de fiets zijn.

Primaire regionale Sternetroute:

- Elisabethlaan - Frederiklaan – St. Trudoplein – Strijpsestraat.
- Willemstraat – Jozef Eliasweg – Karel Martelweg
- Karel Martelweg - Jozef Eliasweg - Gagelstraat

De secundaire fietsroutes zijn:

- Gagelstraat – Willemstraat – Strijpsestraat – Hastelweg
- Trudoplein – Strijpsestraat - Willem de Rijkelaan.

Auto- en fietsparkeren

De parkeernormen zijn gebaseerd op de normen van het CROW (kenniscentrum voor verkeer en vervoer). De nota Parkeerbeleid is bij besluit van 22 mei 2007 herzien.

Bij de uitbreiding van een woning of een andere functie dient bezien te worden of aan de uitgangspunten en normen van het gemeentelijk parkeerbeleid wordt voldaan. Het bestemmingsplan voorziet in beginsel niet in uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

Het college van burgemeester en wethouders heeft bij het vaststellen van de Fietsnota 6 mei 2006 besloten om de door het CROW opgestelde 'Leidraad fietsparkeren' als uitgangspunt te hanteren. De leidraad mag bij bouwplannen gehanteerd worden om voldoende stallingcapaciteit voor fietsen te garanderen.

Het "Uitvoeringsprogramma auto- en fietsparkeren 2008-2010" is op 18 maart 2008 vastgesteld door de gemeenteraad.

3.7 Groen

De belangrijke beleidslijnen volgens het Natuurbeleidsplan zijn het vergroten van het oppervlak aan natuurgebieden, opheffen van versnippering en isolatie van natuurgebieden en het voorkomen van aantasting van potenties voor natuurontwikkeling. In het Natuurbeleidsplan is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van Nederland beschreven. De EHS betreft het samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Daartoe zijn natuurkerngebieden natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones aangegeven. Voor de omgeving Eindhoven komt dit neer op een ruime aanwezigheid van zogenaamde ecologische kerngebieden. De rondom Eindhoven gelegen kerngebieden komen in grote lijnen overeen met de beekdalen en hun omgeving. Voor het gebied binnen de Ring is in dit verband van groot belang dat het Dommeldal in deze nota als een te ontwikkelen of te versterken ecologische verbindingzone wordt aangeduid. Het vormt dehalve een belangrijke schakel in de ecologische hoofdstructuur.

Het ruimtelijke ordeningsbeleid van de provincie Noord-Brabant is vastgelegd in het Streekplan Noord-Brabant 2002 "Brabant in Balans". In zijn algemeenheid is het provinciale beleid erop gericht de ruimte zo zorgvuldig mogelijk te gebruiken. Om de steeds verder afkalvende natuur, milieu en open ruimten bescherming te bieden worden gebieden aangewezen waar deze functies de ruimte krijgen en verder uitgebouwd kunnen worden (Groene Hoofdstructuur en Agrarische Hoofdstructuur).

In het provinciale streekplan is gekozen voor een uitwerkingsverplichting door Gedeputeerde Staten voor stadsregio's. Het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) en provincie Noord-Brabant hebben een akkoord afgesloten waarin is vastgelegd dat beide partijen in gezamenlijkheid één plan maken, dat zowel een regionaal structuurplan voor het SRE is, als een uitwerking van het streekplan voor de provincie. Zowel in het streekplan als in het regionaal structuurplan is het plangebied aangeduid als stedelijk gebied.

De gemeenteraad heeft op 5 november 2001 het Groenbeleidsplan 2001 vastgesteld. Dit beleidsplan geeft de hoofdlijnen weer van het gemeentelijke groenbeleid. Daarnaast is het structurele openbare groen nader begrensd in het 'Beleidsplan overdraagbaarheid openbaar groen'. Op basis van de daarbij behorende kaart zijn op de daarin aangeduide gebieden bestemd tot 'Groenvoorzieningen'. Het is de richtinggevende basis voor een gebiedsgerichte planontwikkeling op lager 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.

Een belangrijke herontwikkeling van een omvangrijk groenelement in het plangebied vindt plaats

in het Genderpark. Hier ontstaat een groot aaneengesloten groengebied. Daar komt een meer natuurlijke inrichting van een beekdal met een meanderende beek en met een overloof functie voor water en waterberging in de plaats van de huidige sportfaciliteiten verplaatst en de stedelijk getinte (park)inrichting. Het Genderpark behoort tot het structureel stadsgroen volgens het gemeentelijk groenbeleidsplan. De wijziging van cultureel groen (parken, plantsoenen) naar landschappelijk of ecologisch groen past geheel binnen dit beleid.

Een belangrijk historisch groenelement in het plangebied betreft de bomengroep aan de Prinsenhof e.o. Deze is op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie aangegeven als historisch groen. De beplanting dateert overwegend uit de periode 1900-1930.



3.8 Maatschappelijke voorzieningen

Onder de bestemming maatschappelijke doeleinden vallen educatieve, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie. Ook wooneenheden voor beschermd en/of verzorgd wonen behoren tot de bestemming. Verspreid binnen het plangebied liggen een aantal scholen, kerken en buurthuizen. Een uitzonderlijke maatschappelijke voorziening betreft het Kempenland Museum. Dit museum toont de cultuur- en kunsthistorie van Eindhoven en omgeving.

3.9 Sport en recreatie

Het stadion vormt een voorname component aan sport en recreatie in het plangebied. Vanwege het bijzondere karakter is het stadion opgenomen in een afzonderlijke bestemming. In het plangebied zijn nog enige andere sportfaciliteiten gelegen. Aan de Klipperstraat ligt een sporthal. In de St. Trudostraat ligt een hal voor Rollerhockey.

De sportvelden met bijbehorende voorzieningen in het gebied Genderpark zullen in verband met de herontwikkeling van dit gebied op termijn worden verplaatst en zijn in dit bestemmingsplan daarom niet meer positief bestemd.

3.10 Detailhandel

Landelijk beleid: decentralisatie structureringsbeleid

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

Provinciaal beleid

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

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

Ontwikkelingen, die bovenstaande belangen bedreigen, dienen te worden tegengegaan.

Het gemeentelijke beleid ten aanzien van detailhandel is beschreven in de detailhandelsnota 'Tenminste houdbaar tot 2010' die op 19 december 2006 door de raad is vastgesteld. In de nota wordt aangegeven welke winkelcentra perspectief hebben en welke, om diverse redenen, weinig perspectief hebben.

In Strijp heeft het St. Trudoplein van oudsher de functie van wijkcentrum. Het winkelcentrum is een combinatie van boodschappen, winkelen en laagfrequent kopen. In Strijp is voldoende draagvlak en perspectief voor het St. Trudoplein. Wel speelt in dit stadsdeel, sterker dan in andere stadsdelen, de invloed van de grootschalige supermarkt (AHXL) en koopcentrum De Hurk (Nettorama). Uitbreiding van het supermarktaanbod buiten het St. Trudoplein is dan ook niet gewenst.

Het St. Trudoplein is voorzien van de bestemming 'centrumdoeleinden'. De solitair in het plangebied gelegen detailhandelsvestigingen hebben de bestemming 'detailhandel'.

3.11 Horeca

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

Er zal binnen de conserverende horecabestemming door middel van een categorisering (middels

een "lijst van horeca-activiteiten") onderscheid tussen de verschillende vormen van horeca worden gemaakt naar potentiële milieuhinder/overlast. In principe zal slechts horeca worden toegestaan uit 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 ook horeca toegestaan. Deze is beperkt tot en met categorie 1 ingevolge de "Lijst van horeca-activiteiten". Binnen de bestemmingen "Detailhandel" en "Maatschappelijke doeleinden" is horeca uitsluitend toegestaan ondergeschikt aan 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.

3.12 Bedrijvigheid

In het plangebied liggen de kleine bedrijventerreinen aan Karolingersweg, Scherpakkerweg en de Engelsbergenstraat. Gelet op de ligging is het niet wenselijk dat zich hier bedrijven vestigen met een milieucategorie hoger dan 2. De maximale milieucategorie voor het gehele bestemmingsplan is in beginsel 2. Bestaande bedrijven die boven categorie 2 dienen te worden ingedeeld, krijgen een specifieke aanduiding, waarmee de bestaande bedrijfstak kan blijven, maar na bedrijfsbeëindiging kan geen nieuwvestiging van een categorie 3 bedrijf plaatsvinden.

3.13 Stadion

Een bijzonder element in het plangebied wordt gevormd door het Philips-stadion met als wezenlijk onderdeel daarvan de business-activiteiten. Dit houdt verband met de betekenis van het stadion als ontmoetingsplaats voor (internationale topsport, maar ook als zakelijk ontmoetingscentrum (kleine congressen, businessclub en -units) met allerlei communicatie- en andere faciliteiten zoals vaste televisie-straalverbinding. Het stadion is tevens het aanknopingspunt voor de ontwikkelingen in het stadionkwartier, zoals hierboven beschreven in paragraaf 2.4 Projecten. Het stadion heeft in het plan een afzonderlijke bestemming 'stadion' gekregen.



3.14 Prostitutie

Er bevindt zich in het plangebied één prostitutiebedrijf. Dit bedrijf bevindt zich aan de St Antoniusstraat. Dit bedrijf heeft overeenkomstig het ter plekke vigerende bestemmingsplan "Prostitutiebedrijven" (raadsbesluit d.d. 12 maart 2001; goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 23 oktober 2001) een legaliserende bestemming gekregen.

3.15 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

Alleen planologische relevante leidingen zijn in het plan opgenomen. Door het plangebied leidt een hoofdwaterleiding. Om de belangen van de leidingbeheerder te waarborgen is over het tracé een dubbelbestemming 'Leidingen' gelegd.

Het plangebied is gelegen in het obstakelbeheergebied van de vliegbasis Eindhoven (inner Horizontal Surface en Conical Surface). In het kader van de vliegveiligheid zijn obstakels met een hoogte van 95 m boven N.A.P. en hoger niet toegelaten binnen het obstakelbeheergebied. Dit is hier ook niet het geval. Voor nieuwe ontwikkelingen die deze maat te boven gaan is opnieuw planologische toestemming nodig.

3.16 Coffeeshops

In het plangebied bevinden zich twee coffeeshops gelegen aan Antoniusstraat 1 en Engelsbergenstraat 2. Het betreft coffeeshops die deel uitmaken van de 15 gedoogde coffeeshops in Eindhoven. Aangezien het gewenst is deze panden beschikbaar te houden voor een horecafunctie in de ruimste zin des woords en een uitdrukkelijke bestemming tot coffeshop ook om redenen van wetgeving niet tot de mogelijkheden behoort, is gekozen voor de bestemming 'Horecadoeleinden'. Dit betekent dat zich na een eventueel vertrek van de coffeshop ter plaatse een horecabedrijf, als vermeld in categorie 1 van de 'lijst van horeca-activiteiten', kan vestigen.

4 Milieuparagraaf

4.1 Inleiding

Milieu is een aspect dat in belangrijke mate bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving (wonen, werken, recreëren en natuur). Dit is in relatie tot het toekennen van functies aan een gebied van belang. Door een goede ordening van verschillende functies en voldoende ruimtelijke scheiding tussen functies met verschillende kwaliteiten wordt een belangrijk basisoniveau voor een goed en geordend leefklimaat gegeven. In deze paragraaf wordt de feitelijke milieusituatie van het plangebied vanuit twee verschillende invalshoeken toegelicht. Enerzijds gaat het om het garanderen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen woonomgeving en bedrijvigheid, door het beperken van de zwaarte van bedrijven ten aanzien van mogelijke milieu emissies (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. Daartoe 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', 3^e druk 2007, 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 zijn samengesteld, zijn ontleend aan voornoemde lijst van de VNG. Bij de samenstelling van de lijst van bedrijfsactiviteiten zijn alleen "bedrijven in enge zin opgenomen". 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 is een selectie gemaakt van de bedrijven behorende tot de voor het plangebied al dan niet met vrijstelling toegelaten milieucategorie. Met deze selecties is een lijst van bedrijfsactiviteiten op maat samengesteld.

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Binnen het plangebied zijn uitsluitend bedrijven toegestaan behorend tot de milieucategorie 1 en 2 of die qua milieubelasting daarmee gelijk gesteld kunnen worden. Ook bestaande bedrijven behorend tot de milieucategorie 3 zijn toegestaan.

Bedrijven behorend tot een andere milieucategorie dan toegestaan 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 in een aantal situaties sprake is van een afwijking ten aanzien van de voorgeschreven milieucategorieën.

Voor deze bestaande bedrijfslocaties kan niet zonder meer worden gesteld dat deze waar het de milieubelasting betreft, gelijk gesteld kunnen worden aan milieucategorie 2.

Hieronder wordt per bedrijf aangegeven welke milieucategorie de feitelijke situatie weergeeft

en, indien hoger dan categorie 2, welke bestemming is gelegd.

Autoschade Latour B.V., Autoschadeherstelbedrijf met spuiterij, Engelsbergenstraat 6

Activiteiten

De inrichting aan de Engelsbergenstraat 6 betreft een autoschadeherstelbedrijf met spuiterij. Er worden auto's uitgedeukt en vervolgens gespoten.

Er zijn 3 personen werkzaam bij het bedrijf.

Voor het bedrijf is op 21 maart 1995 een vergunning Wet milieubeheer verleend. Momenteel valt het bedrijf onder het Besluit inrichtingen voor motorvoertuigen milieubeheer.

Toets VNG-brochure

In de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) tweede druk 2001, staan bedrijfssoorten vermeld met de bijbehorende milieucategorie.

Een autoschadeherstelbedrijf (In de "Checklist Herziening bestemmingsplan W13" wordt het bedrijf aangemerkt als "Autospuitinrichting", SBI-code 5020.4. De grootste afstand is 50 meter (geur), milieucategorie 3.

De grootste afstand voor geluid is 30 meter.

Ingevolge het Besluit inrichtingen voor motorvoertuigen milieubeheer worden voorschriften gesteld waar onderhavige inrichting aan moet voldoen.

Aangetoond dient te worden dat op de gevel van woningen een $L_{Ar,eq}$ 50 dB(A) (tussen 07.00-19.00 uur) en $L_{Ar,eq}$ 45 dB(A) (tussen 19.00-23.00 uur) wordt gewaarborgd.

Advies

Op grond van het milieudossier, wordt op basis van de VNG brochure aan de bedrijfsactiviteiten een milieucategorie 3 toegekend.

De activiteiten kunnen vanwege de spuitactiviteiten niet zonder meer gelijk gesteld worden aan categorie 2.

De activiteiten worden op grond van de VNG brochure niet als zoneringplichtig aangeduid.

JPV Metaal, Metaalbewerkingsbedrijf, Hastelweg 33

Activiteiten

In de inrichting aan de Hastelweg 33 vindt bewerking van metalen plaats. Het bedrijf is voor het laatst bezocht in 2001 ten tijde van de vergunning aanvraag. Destijds is aangegeven dat er slechts 1 a 2 personen werkzaam zijn in de avonden en op de zaterdagen.

Op 6 maart 2002 is een milieuvergunning afgegeven voor de activiteiten.

Toets VNG-brochure

In de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) tweede druk 2001, staan bedrijfssoorten vermeld met de bijbehorende milieucategorie.

In de "Checklist Herziening bestemmingsplan W13" wordt het bedrijf aangemerkt als "overige metaalbewerkende industrie", SBI-code 2852. De grootste afstand is 100 meter (geluid), milieucategorie 3.

Overigens wordt geconcludeerd, dat op basis van de ons beschikbare informatie, dat het vanwege de kleinschaligheid zeker niet onmogelijk lijkt dat de activiteiten van het bedrijf gelijk gesteld kunnen worden aan milieucategorie 2.

Advies

Op grond van het milieudossier, wordt op basis van de VNG brochure aan de bedrijfsactiviteiten een milieucategorie 3 toegekend. Teneinde na te gaan of het bedrijf aan de eisen van milieucategorie 2 voldoet, zou in principe een akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

De activiteiten aan de Hastelweg 33, hoewel kleinschalig, kunnen niet zonder meer worden gelijkgesteld aan categorie 2. Het betreft hier categorie 3 activiteiten.

De activiteiten worden op grond van de VNG brochure niet als zoneringplichtig aangeduid.

R. Smulders Bestratingen/Herico, Bestratingen en kunststof ramen/deuren, Hastelweg 79

Activiteiten

De inrichting aan de Hastelweg 79 bestaat feitelijk uit 2 inrichtingen. R. Smulders bestratingen is een bestratingsbedrijf, bedrijf voor tuinafzettingen etc. Het bedrijf heeft een showroom aan de Hastelweg 79.

Herico is een bedrijf voor kunststof ramen, deuren en serres. Herico heeft eveneens een showroom aan de Hastelweg 79.

Er vinden geen productiewerkzaamheden plaats op de locatie. Wel vinden er transportbewegingen plaats en worden materialen geladen en gelost. Ook is er sprake van diverse aan- en afvoerbewegingen van klanten.

In het verleden is een milieuvergunning afgegeven voor de activiteiten. Tevens is een melding voor doe- het zelfbedrijven gedaan. Het bedrijf zal momenteel onder het huidige Besluit bouw- en houtbedrijven milieubeheer vallen of het Besluit detailhandel en ambachtsbedrijven milieubeheer.

Toets VNG-brochure

In de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) tweede druk 2001, staan bedrijfssoorten vermeld met de bijbehorende milieucategorie.

In de "Checklist Herziening bestemmingsplan W13" wordt het bedrijf aangemerkt als "Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats", SBI-code 45. De grootste afstand is 50 meter (geluid), milieucategorie 3.

De feitelijke activiteiten komen niet exact overeen met voornoemde VNG bedrijfsaanduiding, maar zijn aangegeven als de best passende aanduiding.

Ingevolge het Besluit bouw- en houtbedrijven milieubeheer en het Besluit detailhandel en ambachtsbedrijven milieubeheer worden voorschriften gesteld waar onderhavige inrichting aan moet voldoen. Hiermee is op de gevel van woningen een $L_{Ar,eq}$ van 50 dB(A) (tussen 07.00-19.00 uur) en $L_{Ar,eq}$ van 45 dB(A) (tussen 19.00-23.00 uur) gewaarborgd.

Advies

Op grond van het milieudossier, wordt op basis van de VNG brochure aan de bedrijfsactiviteiten een milieucategorie 3 toegekend. Teneinde na te gaan of het bedrijf aan de eisen van milieucategorie 2 voldoet zou in principe een akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Het bedrijf dient te voldoen aan de voorschriften van het Besluit bouw- en houtbedrijven milieubeheer en het Besluit detailhandel en ambachtsbedrijven milieubeheer. Hiermee is op de gevel van woningen een $L_{Ar,eq}$ van 50 dB(A) (tussen 07.00-19.00 uur) en $L_{Ar,eq}$ van 45 dB(A) (tussen 19.00-23.00 uur) gewaarborgd.

De activiteiten aan de Hastelweg 79, kunnen vooralsnog niet gelijkgesteld worden aan categorie 2. Het betreft activiteiten in milieucategorie 3.

De activiteiten worden op grond van de VNG brochure niet als zoneringplichtig aangeduid.

LIM Isolatie Luchtkanalen, Installatiebedrijf, Karolingersweg 3i

Activiteiten

Binnen de inrichting vindt opslag van materialen plaats ten behoeve van het uitvoeren van werkzaamheden op locatie. Deze activiteit valt onder het Besluit bouw- en houtbedrijven milieubeheer.

Toets VNG-brochure

In de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) tweede druk 2001, staan bedrijfssoorten vermeld met de bijbehorende milieucategorie.

In de "Checklist Herziening bestemmingsplan W13" wordt het bedrijf aangemerkt als "Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats", SBI-code 45. De grootste afstand is 50 meter (geluid), milieucategorie 3.

De feitelijke activiteiten komen niet exact overeen met voornoemde VNG bedrijfsaanduiding maar zijn aangegeven als de best passende aanduiding.

In dit geval is geluid dus het bepalende milieuaspect. Gezien de geringe activiteiten die plaatsvinden aan de Karolingersweg 3i zal de geluidsuitstraling ook zeer gering zijn. Ingevolge het Besluit bouw- en houtbedrijven milieubeheer worden voorschriften gesteld waar onderhavige inrichting aan moet voldoen.

Teneinde te onderzoeken of aan de eisen van milieucategorie 2 voldaan kan worden zou in principe een akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd naar de geluidsuitstraling op de beoogde locatie.

Aangehouden dient te worden dat op de gevel van woningen een $L_{Ar,eq}$ 50 dB(A) (tussen 07.00-19.00 uur) en $L_{Ar,eq}$ 45 dB(A) (tussen 19.00-23.00 uur) wordt gewaarborgd.

Advies

Op grond van het milieudossier, wordt op basis van de VNG brochure aan de bedrijfsactiviteiten een milieucategorie 3 toegekend. Teneinde na te gaan of het bedrijf aan de eisen van milieucategorie 2 voldoet, zou in principe een akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd. Gezien de geringe activiteiten die plaatsvinden aan de Karolingersweg 3i, te weten "opslag van goederen ten behoeve van activiteiten elders op locatie" lijkt een akoestisch onderzoek echter niet noodzakelijk om aan te tonen dat de activiteiten gelijk gesteld kunnen worden aan categorie 2.

De activiteiten worden op grond van de VNG brochure niet als zoneringplichtig aangeduid.

Alinea interieurproducten, Interieurbouw en houtbewerking, Scherpakkerweg 13a

Activiteiten

Binnen de inrichting vindt op kleine schaal productie plaats voor interieurbouw. Er zijn 2 personen werkzaam in de inrichting. Uit onderzoek is gebleken dat er slechts enkele machines aanwezig zijn. Een deel van het productieproces bestaat uit het lijmen van onderdelen. Er vinden weinig geluidproducerende bewerkingen plaats.

Voor het bedrijf is op 28 april 1996 een oprichtingsvergunning verleend. Momenteel valt het bedrijf onder het besluit Bouw- en houtbedrijven milieubeheer.

Toets VNG-brochure

In de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) tweede druk 2001, staan bedrijfsoorten vermeld met de bijbehorende milieucategorie.

In de "Checklist Herziening bestemmingsplan W13" wordt het bedrijf aangemerkt als "Timmerwerfabrieken", SBI-code 203,204. De grootste afstand is 100 meter (geluid), milieucategorie 3. De feitelijke activiteiten komen niet exact overeen met voornoemde VNG bedrijfsaanduiding.

In dit geval is geluid dus het bepalende milieuaspect. Teneinde te onderzoeken of aan de eisen van milieucategorie 2 voldaan kan worden zou in principe een akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd naar de geluidsuitstraling van het bedrijf. Aangehouden dient te worden dat op 30 meter van de inrichtingsgrens $L_{Ar,LT}$ 45 dB(A) etmaalwaarde wordt gewaarborgd.

Ingevolge het Besluit bouw- en houtbedrijven milieubeheer worden voorschriften gesteld waar onderhavige inrichting aan moet voldoen. Vanuit het Besluit dient op de gevel van woningen een $L_{Ar,eq}$ 50 dB(A) (tussen 07.00-19.00 uur) en $L_{Ar,eq}$ 45 dB(A) (tussen 19.00-23.00 uur) te worden gewaarborgd.

Overigens is de conclusie op basis van de ons beschikbare informatie, dat het vanwege de kleinschaligheid zeker niet onmogelijk lijkt dat de activiteiten van het bedrijf gelijk gesteld kunnen worden aan milieucategorie 2.

Advies

Op grond van het milieudossier, wordt op basis van de VNG brochure aan de bedrijfsactiviteiten een milieucategorie 3 toegekend.

Het bedrijf dient te voldoen aan de voorschriften van het Besluit bouw- en houtbedrijven milieubeheer. Hiermee is op de gevel van woningen een $L_{Ar,eq}$ van 50 dB(A) (tussen 07.00-19.00

uur) en een $L_{A,eq}$ van 45 dB(A) (tussen 19.00-23.00 uur) gewaarborgd.

De activiteiten kunnen, hoewel kleinschalig vooralsnog niet gelijk gesteld worden aan milieucategorie 2. Het betreft hier activiteiten die in milieucategorie 3 vallen.

De activiteiten worden op grond van de VNG brochure niet als zoneringplichtig aangeduid.

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

a. *Wegverkeer*

Het plangebied is gelegen in de geluidszones van de Limburglaan, de Botenlaan, de Beukenlaan, de Cederlaan, de Schootsestraat, de Mathildelaan, de Vonderweg, de Mauritsstraat, de Strijpsestraat en de Sint Antoniusstraat.

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

De Wet geluidhinder maakt onderscheid tussen zogenaamde bestaande situaties en nieuwe situaties. Ingevolge het hoofdstuk "bestaande situaties" van de Wet geluidhinder heeft voor de aanwezige geluidsgevoelige bebouwing geen nieuw akoestisch onderzoek te worden ingesteld. In het plangebied is sprake van een tweetal locaties, waar nieuwe ontwikkelingen met geluidgevoelige bestemmingen worden voorzien, te weten het Vogelzangterrein en een locatie nabij de Limburglaan.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Willemstraat, ter plaatse van het Vogelzangterrein een 30 kilometer weg, is weliswaar hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar toetsing aan de normstelling is bij 30 kilometerwegen niet aan de orde. D.m.v. een situering van de bebouwing evenwijdig aan de weg en door extra gevelisolatie is er sprake van een verantwoorde ruimtelijke ontwikkeling.

Ter plaatse van de bebouwing nabij de Limburglaan is wel sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Voor deze bebouwing zal de hogere grenswaardenprocedure ingevolge de Wet geluidhinder worden doorlopen.

Bovendien maakt de Wet geluidhinder onderscheid tussen geluidgevoelige en niet-geluidgevoelige bestemmingen. In het plangebied worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen in de zin van de Wet geluidhinder geprojecteerd, zodat ook om deze reden geen nader akoestisch onderzoek hoeft te worden ingesteld.

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

b. *Railverkeer*

Het plangebied is gelegen in de zone van de spoorwegen Eindhoven – Boxtel. Gezien echter de afstand van het plangebied tot de spoorlijn en de mate van afscherming door tussenliggende bebouwing kan zonder nader akoestisch onderzoek worden geconstateerd dat de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawai van 55 dB niet wordt overschreden.

c. *Industrielawaai*

Nabij het plangebied is het zoneringplichtige industrieterrein de Hurk en een zoneringplichtige warmtekrachtcentrale gelegen. De zones van beide gezoneerde terreinen strekken zich voor een deel uit over het plangebied.

Binnen de beide zones worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen geprojecteerd.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan zal geen nieuw zonebesluit worden genomen.

d. *Luchtvaartlawaaï*

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

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Inleiding

Voor het bestemmingsplan "Strijp binnen de Ring 2007" is de luchtkwaliteit in kaart gebracht en getoetst aan de Wet luchtkwaliteit 2007. Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan: er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde het plan leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging het plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit 2007. Voor de stof NO₂ (stikstofdioxide) kent de wet tot en met 2009 tijdelijk verhoogde grenswaarden, ofwel plandrempels. Bij overschrijding van deze plandrempels dient een plan opgesteld te worden waarin wordt aangegeven op welke wijze in 2010 voldaan zal gaan worden aan de grenswaarde. Voor fijn stof zijn er geen plandrempels meer van toepassing. Sinds 1 januari 2005 gelden er grenswaarden. De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens.

De door berekeningen verkregen gegevens over concentraties bij een weg moeten voldoende representatief zijn. Daarom dient een geschikt punt voor de berekeningen gekozen te worden. In het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit zijn afstanden opgenomen voor waar de gevolgen voor de concentraties stikstofdioxide en zwevende deeltjes (PM₁₀) bij een weg moeten worden bepaald. Voor het bepalen van de concentratie stikstofdioxide geldt een afstand van maximaal 5 meter van de wegrand. Voor het bepalen van de concentratie zwevende deeltjes (PM₁₀) is deze afstand maximaal 10 meter. Indien bebouwing dicht bij de wegrand staat worden de gevolgen voor de gevel bepaald.

Er wordt beoogd te voorkomen dat nieuwe knelpunten ontstaan. De gemeente toetst daartoe het aspect luchtkwaliteit in het begin van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen conform de Wet luchtkwaliteit 2007. 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.

4.4.2 Bedrijven

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

4.4.3 Verkeer

De snelweg A2 (Poot van Metz) ligt op circa 1,5 kilometer afstand van het plangebied. Dit is een dermate grote afstand, dat dit geen invloed meer heeft op de lokale luchtkwaliteit van het bestemmingsplan.

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

In de Wet luchtkwaliteit 2007 zijn geen wettelijke grenswaarden opgenomen voor 2015. Vooral nog is daarom voor de lokale wegen, getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor het jaar 2010.

In de volgende tabel zijn de hoogst berekende waarden op een rij gezet van de meest relevante wegen binnen het plangebied. De hoogst berekende waarden wil zeggen de berekende concentraties inclusief de aftrek van 6 dagen van het aantal dagen dat de dagnorm

van PM₁₀ mag worden overschreden en een correctie van 3 µg/m³ (Endhoven) voor de jaargemiddelde concentratie PM₁₀

	NO ₂ Jaargemiddelde concentratie (µg/m ³)	NO ₂ Overschrijdingen uurgemiddelde concentratie (aantal)	PM ₁₀ Jaargemiddelde concentratie (µg/m ³)	PM ₁₀ Overschrijdingen 24-uurgemiddelde concentratie (aantal)
	Norm: 40 µg/m ³	Norm: 18x	Norm: 40 µg/m ³	Norm: 35x
2010				
Beukenlaan	42	0	29	31
Botenlaan	45	0	30	38
Glaslaan	39	0	29	33
Mathildelaan	39	0	29	32
Mauritsstraat	45	0	33	54
Strijpsestraat	39	0	28	30
Vonderweg	40	0	29	35
Willemstraat	41	0	30	36
2015				
Beukenlaan	36	0	26	23
Botenlaan	38	0	27	26
Glaslaan	34	0	26	23
Mathildelaan	33	0	26	23
Mauritsstraat	39	0	29	32
Strijpsestraat	35	0	27	24
Vonderweg	34	0	27	24
Willemstraat	35	0	27	24

Uit de toetsing blijkt dat er voor het jaar 2010 overschrijdingen van de grenswaarden plaatsvinden, conform de Wet luchtkwaliteit 2007. Het plan geeft aanleiding tot het treffen van verdergaande maatregelen dan die nu al in voorbereiding zijn, om nieuwe ontwikkelingen toe te staan. De gemeente Endhoven heeft het Programma Luchtkwaliteit & Mobiliteit samengesteld waarin verdergaande maatregelen beschreven staan.

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

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

4.5 Externe veiligheid

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

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

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

Ten aanzien van bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi; oktober 2004) van toepassing.

Ten aanzien van transport is de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen van toepassing (augustus 2004).

a. Bedrijven

Binnen het plangebied

Binnen het plangebied is een aantal bedrijven en een gasdrukregelstation gelegen die als

risicovol voor de omgeving moeten worden aangemerkt. Het betreft:

1. Inrichting met een offsetdrukkerij met een klein gedeelte hoogdruk (Drukkerij Vrijdag); Limburglaan 51:

Binnen de PR contour van 10^{-6} per jaar, maar buiten de PR contour van 10^{-5} per jaar is een kwetsbaar object (ROC, school) gelegen. Deze school ligt overigens maar voor een klein gedeelte in deze PRcontour van 10^{-6} per jaar.

In artikel 18 van het Bevi wordt aangegeven dat een dergelijk knelpunt voor 1 januari 2010 moet zijn gesaneerd. Dit artikel is echter nog niet in werking getreden en dus nog niet van toepassing. Het is niet bekend wanneer dat van toepassing wordt. Daarnaast is eveneens nog niet bekend wanneer het Bevi in werking treedt voor onderhavige inrichting.

Het groepsrisico blijft beneden de oriëntatiewaarde.

Overigens heeft het bedrijf nadrukkelijk aangegeven dat het de intentie heeft om de vernismachine af te stoten. Daarmee zou tevens de hoeveelheid oplosmiddelen sterk kunnen worden gereduceerd. En daarmee zou ook de PRcontour van 10^{-6} per jaar en het invloedsgebied verkleinen. De milieuvergunning kan dan worden aangepast.

2. Opslag en verkoop van maximaal 10 ton consumentenvuurwerk (De Winstpakker); Schootsestraat 26c:

Er zijn geen kwetsbare objecten gelegen binnen het vrijwaringsgebied van deze inrichting. Daarmee wordt voldaan aan de betreffende afstandseisen van het Vuurwerkbesluit.

3. Gasdruk meet- en regelstations aan de Willem de Rijkelaan (Perceel: Striip Sectie D 2815):

Op basis van het Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer kan worden geconcludeerd dat er geen knelpunt bestaat met betrekking tot de afstandseisen.

4. Benzineservicestation met LPG, Limburglaan 18:

Dit benzineservicestation is deels gelegen binnen het plangebied en deels erbuiten. Erbuiten liggen de tankopslag en het vulpunt.

De doorzet LPG van het tankstation is beperkt tot 1.000 m³ LPG per jaar. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Revi) blijkt dat bij een dergelijke doorzet de 10^{-6} per jaar contour voor het PR 45 m rondom het vulpunt bedraagt.

De PR contour van 10^{-6} per jaar van het vulpunt bevindt zich buiten het plangebied.. Het invloedsgebied van 150 meter strekt zich echter voor een klein deel wel uit over het plangebied. Binnen het totale invloedsgebied verblijven circa 190 mensen. Van deze 190 mensen verblijft echter maar een relatief beperkt aantal mensen binnen genoemd deel van het plangebied.

De oriënterende waarde van het GR wordt bereikt bij de aanwezigheid van 109 mensen. Deze oriënterende waarde wordt derhalve voor het totale invloedsgebied wel overschreden.

Het ministerie van VROM heeft op 22 juni 2005 een convenant ondertekend met de LPG autogas branche. In dit convenant is afgesproken dat de sector veiligheidsmaatregelen neemt (het toepassen van een verbeterde vulslang op LPG-autogastankauto's en het aanbrengen van een hittewerende coating op alle LPG-autogastankauto's). Als op 27 oktober 2004 sprake was van een overschrijding van het GR en wanneer ondanks de genoemde veiligheidsmaatregelen nog steeds sprake is van een overschrijding van het GR, dan zal de LPG-sector ervoor zorg dragen dat het knelpunt zo snel mogelijk wordt opgelost. De uiterste termijn hiervoor is 31 december 2010.

De LPG-sector kan het bevoegd gezag verzoeken medewerking te verlenen aan het verplaatsen van het vulpunt of van het gehele LPG-tankstation. Wanneer dit niet mogelijk is, dan moet de LPG-sector de verkoop van LPG stoppen. Voor een toename van het GR na 27 oktober 2004 is het bevoegd gezag verantwoordelijk voor een afweging hiervan en geldt de verantwoordingsplicht zoals deze is vastgelegd in het Bevi. In het Bevi is geen saneringsplicht opgenomen voor de overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR. Het oplossen van overschrijdingen van de oriëntatiewaarde van het GR is puur een afspraak met de sector die is vastgelegd in het convenant. Deze afspraak gaat dus verder dan de wettelijke eisen. De datum 27 oktober 2004 is gekozen, omdat dit de datum is waarop het Bevi in werking is getreden.

Buiten het plangebied

In de nabijheid van het plangebied zijn twee risicovolle bedrijven gelegen.

1. Inrichting ten behoeve van het ontwikkelen van medische apparaten (Philips Medical Systems Nederland B.V.), Glaslaan 2:

De inrichting valt niet onder het Bevi. Op 13 december 2005 heeft het bedrijf een aanvraag om een revisievergunning ingevolge de Wet milieubeheer ingediend. Bij deze aanvraag is een risicoanalyse gevoegd. Uit de risicoanalyse blijkt dat zich binnen de PRcontour van 10^{-6} per jaar geen kwetsbare objecten zoals woonbebouwing of scholen bevinden.

Binnen de relevante risicoafstand voor het groepsrisico is geen significante woonbebouwing

aanwezig. Het groepsrisico is daarmee dus ook zeer beperkt.

2. Inrichting ten behoeve van het galvaniseren van metalen (PGE BV), Glaslaan 2:

Op grond van het Bevi gelden in principe voor de opslag van meer dan 10 ton aan gevaarlijke stoffen in een opslagplaats bepaalde vaste afstanden. Echter, het Bevi biedt de mogelijkheid om een kleinere afstand aan te houden die is berekend op basis van een specifiek voor die situatie berekende risicoanalyse. Voor dit bedrijf is een risicoanalyse opgesteld.

Uit de betreffende risicoanalyse blijkt dat zowel de PR contour van 10^{-6} per jaar als het invloedsgebied zich niet over het plangebied uitstrekken.

b. Transport

Wegverkeer

Over met name de Limburglaan, Botenlaan, Beukenlaan welke zijn gelegen aan de rand van het plangebied, vindt bestemmings- en transitotransport plaats van gevaarlijke stoffen ten behoeve van de risicovolle bedrijven binnen het plangebied. Over deze wegen vindt ook bestemmingsverkeer plaats van gevaarlijke stoffen voor risicovolle bedrijven elders in de stad. Recentelijk is er gemeentebreed een onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's van bulktransport over gemeentelijke wegen binnen Eindhoven gedaan. De resultaten van het onderzoek zijn vervat in het rapport 'Transport Gevaarlijke Stoffen door de Gemeente Eindhoven' onder nummer 9R8954. De conclusie voor het plangebied is dat de externe veiligheid hier ruim binnen de wettelijke normen blijft.

Railverkeer, waterwegen en buisleidingen

Het plangebied wordt begrensd door de spoorlijn Eindhoven-Best. De afstand voor het plaatsgebonden risico 10^{-6} bedraagt circa 20 meter uit het hart van het baanvak. Het plangebied ligt ruimschoots buiten de 10^{-6} contour. De dichtstbijzijnde kwetsbare objecten in het plangebied liggen op ruim 20 m van de plangrens en liggen dan ook buiten de PR 10^{-6} contour van het spoor.

Het invloedsgebied van deze spoorlijn bedraagt circa 200 meter en reikt tot in het plangebied. Er is uitgaande van de geldende en geprognosticeerde omvang van het vervoer van gevaarlijke stoffen geen overschrijding van de oriëntatie waarde van het groepsrisico ter hoogte van het onderhavige baanvak. (Bron: Rapport adviesbureau SAVE, rapportnummer: 030611-M76, mei 2003).

Stadionkwartier

In het PPC advies met betrekking tot het onderhavige plan "Strijp binnen de Ring 2007" wordt verwezen naar de op 30 januari 2007 door Gedeputeerde Staten afgegeven verklaring van geen bezwaar voor de ontwikkeling van het Stadionkwartier, waarin werd opgemerkt dat bepaalde externe veiligheidsaspecten nog nadere onderbouwing behoeft

De externe veiligheidsaspecten van het Stadionkwartier mede in relatie tot Strijp S zijn uitgebreid aan de orde gekomen in het uiteindelijke vrijstellingsbesluit van 17 september 2007 voor de ontwikkeling van het Stadionkwartier. Het vrijstellingsbesluit is als bijlage 1 aan de toelichting toegevoegd. Uit de overwegingen in het vrijstellingsbesluit kan het volgende worden



geconcludeerd:

- De risicostudies en de beschrijving van de restrisico's voldoen aan de in de Circulaire risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen 2004 gestelde eisen. Dit is bevestigd in het overleg van 23 april 2007 door de Inspectie VROM in het bijzijn van de Provincie.
- De regionale brandweer heeft de restrisico's uitgebreid beschreven en vastgesteld dat de worst case ramp (BLEVE) niet voldoende kan worden bestreden. Ter compensatie hiervan worden ter verbetering van zelfredzaamheid en beheersbaarheid aanvullende veiligheidsverhogende maatregelen in het plangebied getroffen.

4.6 Bodem

Het (industriële) verleden van Eindhoven heeft zijn sporen in de bodem nagelaten. In de afgelopen jaren heeft op zeer veel locaties in Eindhoven om diverse redenen milieukundig bodemonderzoek plaatsgevonden, bijvoorbeeld in het kader van het verlenen van bouwvergunningen of in het kader van de aan- of verkoop van locaties.

In het bodeminformatiesysteem van de gemeente zijn de gegevens van alle bekende bodemonderzoeken opgenomen.

Op diverse locaties in Eindhoven zijn verontreinigingen aangetroffen, het komt echter zelden voor dat er als gevolg van bodemverontreiniging sprake is van risico's voor de gezondheid van mensen. Dergelijke locaties zijn op dit moment binnen het plangebied dan ook niet bekend.

Wel zijn binnen het plangebied de volgende locaties bekend waar sprake is (geweest) van een ernstig geval van bodemverontreiniging:

- Cederlaan 2
- Ekkerstraat 63
- Doelenstraat 24
- Hastelweg 79
- Langdonkenstraat 7
- Hoek Gagelstraat / Sint Antoniusstraat
- Gagelstraat 103a
- Lodewijk Napoleonplein
- Uitloper van de grondwaterverontreiniging Palingstraat 31

De percelen waar bovengenoemde gevallen van bodemverontreiniging zich bevinden hebben een aantekening in het kadaster. Nadere informatie over deze ernstige gevallen van bodemverontreiniging is te verkrijgen bij de Milieudienst Regio Eindhoven (tel. 040-2594609).

Hoewel er binnen het plangebied dus geen gevallen van bodemverontreiniging bekend zijn die een risico voor de gezondheid vormen, kan er in sommige gevallen toch sprake zijn van beperkingen in het gebruik of extra kosten die gemaakt moeten worden als grond moet worden afgevoerd. Het verdient dan ook sterk aanbeveling om bij grondtransacties, bouwactiviteiten of grondverzet vooraf het bodeminformatiesysteem van de gemeente te raadplegen bij de Milieudienst Regio Eindhoven. In sommige gevallen zal het uitvoeren van een bodemonderzoek noodzakelijk zijn. Dit geldt bijvoorbeeld bij het aanvragen van sommige bouwvergunningen en bij het afvoeren van vrijkomende partijen grond.



Huidige situatie

5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

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

Allereerst 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.

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg opgestuurd aan het Waterschap De Dommel. Het waterschap had geen opmerkingen van waterhuishoudkundige aard over het plan.

5.2 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk rioleringsplan (GRP):

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

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

In het nieuwe GRP wordt geanticipeerd op de Wet Gemeentelijke Watertaken.

Met de wetswijziging 'verankering en bekostiging van gemeentelijke watertaken' (Stb. 2007, 278), ook wel de Wet gemeentelijke watertaken genoemd, zijn de Gemeentewet, de Wet op de waterhuishouding en de Wet milieubeheer op 1 januari 2008 aangepast. Het hemelwaterbeleid wordt met deze wetswijziging verankerd in de regelgeving. De aanpassingen in de drie wetten zijn als volgt:

- *Aanpassingen Gemeentewet* : de Gemeentewet is zodanig aangepast dat gemeenten betere mogelijkheden krijgen de kosten te verhalen die gepaard gaan met de gemeentelijke wateropgave.
- *Aanpassingen Wet op de waterhuishouding* : in de Wet op de waterhuishouding zijn voor de gemeente twee zorgplichten opgenomen, een hemelwaterzorgplicht en een grondwaterzorgplicht.
- *Aanpassingen Wet milieubeheer (Wm)* : de Wm is op een aantal punten aangepast. Zo zijn een aantal begripsbepalingen en de gemeentelijke zorgplicht uit de Wm (artikel 10.30) verduidelijkt en wordt de gemeente de mogelijkheid geboden om bij verordening regels te stellen aan het lozen van afvloeiend hemelwater en grondwater. Daarnaast is het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) verbreed met grond- en hemelwater en is een voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater geïntroduceerd.

Dit betekent dat naast de rioleringszorg ook de gemeentelijke grondwaterzorg en hemelwaterzorg in het GRP is opgenomen.

Waterplan:

Het Waterplan is een plan dat is opgesteld door de gemeente Eindhoven, waterschap De Dommel, provincie Noord-Brabant en waterleidingbedrijf BrabantWater. Het plan omvat drie delen. Het "Visiedocument" (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2004) geeft het gezamenlijk streefbeeld van de waterpartijen weer. Het deel "Taken en Bevoegdheden" regelt de (verdeling van de) verantwoordelijkheden voor het stedelijk water tussen de vier waterpartijen.

Het deel “Maatregelen” geeft de projecten weer die de komende jaren uitgevoerd worden. Deze projecten zijn ingedeeld naar de vier thema's (programmalijnen) van het Visiedocument. Het gehele Waterplan is bestuurlijk bekrachtigd met een convenant in januari 2006. Een van de belangrijkste doelstellingen uit het Waterplan is het realiseren van een waternetwerk in de stad.

Aanpak grondwateroverlast:

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

5.3 Beleid waterschap en provincie

Het Waterschap De Dommel heeft Waterbeheersplan 2001-2004 “Door water gedreven” vastgesteld, waarin de activiteiten en doelstellingen van het Waterschap zijn opgenomen. Voorts geeft het waterschap in de beleidsnota “Samen werken aan stedelijk water 2000 ” en de kadernota Stedelijk Water “Water om op te bouwen 2006” inzicht in hoe het stedelijk waterbeheer verder inhoud zal worden gegeven. In de Inrichtingsvisies geeft het Waterschap voor de stroomgebieden de geplande ontwikkelingen weer, dit dient voor het Waterschap als toetsingskader voor de plannen die door derden in het stroomgebied worden opgesteld (waterhuishouding en ecosysteem). Tenslotte is de Keur oppervlaktewateren 2005 van belang. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of melding verplicht is voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen keurbeschermingsgebieden, attentiegebieden en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunning- en ontheffingverlening.

De provincie Noord-Brabant onderscheidt drie lagen voor beleidsafwegingen in ruimtelijke planvorming, de onderste laag is het 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 onttrekking van grondwater. Daarnaast is in het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water een deelstroomgebiedsvisie voor Oost-Brabant opgesteld die de gebieden aangeeft waar o.a. ruimte voor waterberging gezocht wordt of benodigd is.

5.4 Situering plangebied vanuit de waterhuishouding

Het plangebied betreft het gedeelte van het stadsdeel Strijp dat is gelegen binnen de Ring. Gelet op de ontwikkelingen ten aanzien van Philipsdorp (integrale wijkvernieuwing) is dit gebied buiten het bestemmingsplan gelaten. Voor een exacte beschrijving van het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 1.2.

5.5 Beschrijving watersysteem plangebied

De opbouw van de bodem is van invloed op de karakteristiek van het watersysteem. In het plangebied treft men een toplaag aan die sterk is geroerd door de stedelijke ontwikkelingen (waaronder door de aanleg van wegen en gebouwen).

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. Hieronder is een kaartje opgenomen waarop het oppervlaktewater is te zien.



Regenwater

Het regenwater dat op daken en wegen valt, stroomt overwegend af naar de riolering. De riolering in dit gebied is een gemengd rioolstelsel waarbij regenwater en afvalwater wordt gemengd en gezamenlijk afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie aan de Van Oldenbarneveltlaan. Een deel van het Vonderkwartier is gescheiden gerioleerd. Afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie en het regenwater wordt apart (gescheiden) ingezameld en afgevoerd naar oppervlaktewater.

Overig regenwater infiltreert, afhankelijk van de doorlatendheid, in de bodem. Verdamping wordt in dit plan buiten beschouwing gelaten.

Grondwater

De maaiveldhoogten van het plangebied variëren van ca. 16 m. + N.A.P nabij de Gendervijver tot ca. 18 m. + N.A.P. in het westen van het plangebied. De bodem van de Dommel ten oosten van het plangebied ligt op ca. 14 m + N.A.P.

Voeding van het grondwater in het plangebied geschiedt door infiltratie van regenwater en door toestroming vanuit het regionaal watersysteem.

De ontwatering van het gebied geschiedt door ondergrondse afstroming naar oppervlaktewater. Daarnaast is het plangebied onderdeel van het regionaal systeem: zoals grondwater het gebied instroomt, zo stroomt grondwater het gebied ook uit. De stromingsrichting in het gebied is van zuidoost naar noordwest in de richting van de Dommel.

In het zuidoostelijk deel van het plangebied (Vonderkwartier) en in de omgeving van de Engelsbergenstraat zijn klachten bekend over grondwateroverlast. Om dit te bestrijden is in het Vonderkwartier een gescheiden rioolstelsel (inclusief drainagevoorzieningen) in aanleg.

Onttrekkingen van grondwater in dit gebied zijn niet bekend.



Oppervlaktewater

In het plangebied is de Gendervijver als oppervlaktewater gelegen.

Drinkwater en B-water

Drinkwater wordt geleverd door het bedrijf BrabantWater. Er wordt geen B-water geleverd.

Afvalwater

Alle panden in het plangebied zijn aangesloten op de riolering. De panden lozen hun afvalwater op het gemengde rioolstel dat afvoert naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie aan de Van Oldebarneveltlaan.

5.6 Toekomstige situatie van het watersysteem

Voor de Gendervijver en omgeving is de ontwikkelingsvisie Genderpark opgesteld. Volgens deze visie zal de Gendervijver worden heringericht als een natuurlijk beekdal met ruimte voor waterberging. Uitgangspunt is het herprofiëren van de vijver tot een meer meanderende beekloop. Hiernaast worden er in het Genderpark overloopgebieden aangelegd, zodat bij hevige regenval waterberging kan plaatsvinden. Dit alles vindt plaats in een meer natuurlijke inrichting.

Om de grondwateroverlast ter plaatse van het Vonderkwartier te bestrijden wordt het afkoppelproject verder afgerond. In het Vonderkwartier wordt een separaat regenwaterriool plus drainage in openbaar terrein aangelegd met afvoer naar de Gender(vijver). Gelijktijdig kan op particulier terrein dan drainage met afvoer naar het regenwaterriool worden aangelegd door de huiseigenaren.

Hiernaast zal ook vanuit andere delen van het plangebied zoveel als mogelijk regenwater worden afgekoppeld en worden afgevoerd naar de Gendervijver c.q. nieuwe Gender.

Om de grondwateroverlast ter plaatse van de Engelsbergenstraat en omgeving te bestrijden zijn door de gemeente geen concrete maatregelen in openbaar terrein voorzien. Wel zal dit worden betrokken bij de herijking van het grondwaterbeleid (2007).

In het plangebied is de aanleg van “De Nieuwe Gender” voorzien. Dit project voorziet in het herstel van de verbinding tussen de Gendervijver en De Dommel. Het traject van de Nieuwe Gender in dit plangebied omvat de Frederika van Pruisenweg, het Lodewijk Napoleonplein, de Napoleonlaan en de Willemstraat. In eerste instantie zal de Nieuwe Gender gelegen in dit plangebied ondergronds middels een gesloten leiding worden aangelegd. Op langere termijn zijn er wellicht mogelijkheden om de Nieuwe Gender ter plaatse van de groenstrook in de Frederika van Pruisenweg bovengronds te laten komen. Om die reden zal de groenstrook in deze weg

mede bestemd worden voor waterhuishoudkundige doeleinden.



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.

6 Juridische vormgeving

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan "Strijp binnen de Ring 2007" 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. Plankaart en -voorschriften bieden een directe bouwtitel voor bebouwing en gebruik. Deze wijze van bestemmen is gekozen vanwege de geconstateerde tekortkomingen in de tot nu toe gehanteerde globale 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 ingevolge het voorliggende plan, indien en voor zover deze in de voorschriften daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens) dan wel in verband met de "attentiewaarde". 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 de voorschriften.

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 voorschriften bij de bestemmingen worden hierna afzonderlijk toegelicht.

Bestemming "Woondoeleinden" (artikel 3)

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

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

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen de (hoofd)gebouwen 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 het vaststellen van een woningdiepte van 12 m wordt er van uitgegaan dat dit een aantal voordelen heeft ten opzichte van het vastleggen van de bestaande achtergevelrooilijn:

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

Bij vrijstaande woningen op relatief ruime kavels is als diepte van het bouwvlak in beginsel een maat van 15 m aangehouden. Ook hierbij geldt dat de achtertuin een minimale dieptemaat van 10 m dient 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.

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.

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

Geen uitbreiding mogelijk aan voorgevel

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

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

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

Bepaling situering bijgebouwen en garages

Om te waarborgen dat de bebouwing aan de openbare ruimte voldoende esthetische kwaliteit behoudt 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 3 m terug te liggen ten opzichte van de voorgevel (de gevel die aan de openbare ruimte ligt). De afstand tussen de afzonderlijke hoofdbebouwing dient dan wel minimaal 3 m te zijn. Bij een kleinere afstand dan 3 m is het onderscheidend beeld van de afzonderlijke hoofdgebouwen dermate gering dat de terugliggende bijgebouwen en garages geen toegevoegde esthetische waarde meer creëren. Daarnaast is een bijgebouw van minder dan 3 m tussen twee hoofdgebouwen van ondergeschikt belang zodat het terugleggen van minimaal 3 m ten opzichte van de voorgevel geen verbeterd beeld oplevert. In dat geval mogen de bijgebouwen in het verlengde van de voorgevel liggen. Garages van minder dan 3 m 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 3 m terugligt ten opzichte van de voorgevelrooilijn. De onderlinge afstand tussen de hoofdgebouwen dient dan wel minimaal 3 m te zijn. Indien dit niet het geval is, ligt het vlak 'te bebouwen erven' voor zowel hoofdbebouwing als bijgebouwen in dezelfde lijn.

Bijgebouwen aan kopgevels

Bijgebouwen dienen binnen de denkbeeldige lijn te vallen die in het verlengde ligt van de kopgevel van een hoekwoning.

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

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

Bebouwingspercentage 'te bebouwen erven'

Door bij grondgebonden woningen een maximale woningdiepte toe te staan van 12 m ontstaat de mogelijkheid het vlak 'te bebouwen erven' extra te bebouwen. Om te voorkomen dat het vlak 'te bebouwen erven' volledig volgebouwd wordt met hoofd- en bijgebouwen is een maximaal bebouwingspercentage van 65% opgenomen. Dit resulteert in de mogelijkheid dat bij relatief kleine percelen met een beperkt vlak 'te bebouwen erven' minder dan de genormeerde oppervlakte van 75 m² aan bijgebouwen, uitbouwen en aanbouwen kan worden gerealiseerd. Ingeval van grotere bouwpercelen van 500m² en groter geldt een maximum van 100 m² en 50%. Vaak staan op dergelijke grote kavels vrijstaande woningen. Bij deze woningen wordt een woningdiepte van 15 m toegestaan. Bij dergelijke grote kavels zal de genormeerde oppervlakte van 100 m² niet onder druk komen te staan.

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

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 van de woning (carports buiten beschouwing latend) bepalend is geweest voor de begrenzing van de "te bebouwen erven" aan de voorzijde van het gehele desbetreffende blok woningen. Slechts in die gevallen dat dit zou leiden tot een uit stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbare situatie, is uitgegaan van de per woning in het desbetreffende blok aan de straatzijde dan wel kopse zijde bestaande situatie.

Bouwhoogte

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

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

Aan huis-gebonden-beroepen

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

In het stadiongebied is een aanduiding ondergrondse parkeergarage opgenomen, voor het gebied waar een ondergrondse parkeergarage is voorzien onder de daar voorziene woningen.

Bestemming "Woondoeleinden uit te werken" (artikel 4)

Het bestemmingsplan kent één uit te werken bestemming woondoeleinden. Het betreft een locatie in het bestemmingsplan waarvan wel de stedenbouwkundige uitgangspunten bekend zijn, maar nog niet voldoende concreet om een bouwaanvraag in te dienen. Gekozen is voor een uit te werken bestemming om aan te geven welke ontwikkelingen ter plaatse spelen en wat burgers kunnen verwachten. Te zijner tijd zal middels een uitwerkingsplan de inspraak op het uiteindelijke bouwplan plaatsvinden.

Bestemming "Garageboxen" (artikel 5)

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

Bestemming "Bedrijfsdoeleinden" (artikel 6)

Deze bestemming is toegekend aan de gronden en opstallen van de bestaande bedrijven in het plangebied tot ten hoogste categorie 2 als bedoeld in de bij deze voorschriften behorende "Lijst van bedrijfsactiviteiten". Deze lijst is gebaseerd op de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". Bedrijven die ingevolge de Wet geluidhinder geluidszoningsplichtig zijn, zijn uitgesloten. Prostitutiebedrijven en seksinrichtingen alsmede detailhandel zijn eveneens uitgesloten. Bepaalde vormen van detailhandel zijn middels vrijstelling toegelaten. Er kan ook vrijstelling worden verleend ten behoeve van bedrijven die niet voorkomen op de "Lijst van bedrijfsactiviteiten" doch die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die wel zijn genoemd. Voorts zijn er binnen deze bestemming ook dienstwoningen en kantoorfuncties toegestaan.

Bestemming "Detailhandel" (artikel 7)

Deze bestemming is gelegd op solitair gelegen detailhandelsvestigingen. De planregeling voorziet tevens in de aanwezigheid van woningen. De grenzen van de bouwvlakken zijn dusdanig op de plankaart gezet dat enige uitbreiding van de bebouwing mogelijk is. Binnen de bestemming "Detailhandel" is horeca uitsluitend toegestaan ondergeschikt aan de detailhandel ter plaatse. Dat wil (zoals vermeld in het gemeentelijke Horecabeleidsplan) zeggen dat de openingstijden van de horeca-activiteit niet ruimer mogen zijn dan die van de hoofdactiviteit, dat de horecavoorziening geen eigen toegang mag hebben en dat er geen separate reclame-uitingen zijn toegestaan.

Bestemming "Horecadoeleinden" (artikel 8)

Deze bestemming is gelegd op de horecavestigingen in het onderhavige plangebied. De planregeling voorziet tevens in de aanwezigheid van woningen (ondergeschikt aan de horecafunctie). 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.

Horeca 1 "Maaltijdverstrekking"

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

Horeca 2 "Drankverstrekking"

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

Horeca 3 "Multifunctioneel horecabedrijf"

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

Horeca 4 "Vermaak, sport, spel en ontspanning"

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

Horeca 5 "Logiesverstrekking"

Hotels en pensions.

Horeca 6 "Ontmoetingscentra / Maatschappelijke instellingen"

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

Bestemming "Maatschappelijke doeleinden" (artikel 9)

Het betreft hier een "verzamelbestemming" ten behoeve van medische, sociaal-culturele, religieuze, educatieve en openbare dienstverlenende (non-profit) instellingen. Concreet gaat het hier om voorzieningen als kerken, scholen, buurtcentra, bejaardenhuizen, welzijnsvoorzieningen, medische (groeps)praktijken e.d. al dan niet in combinatie met (boven)woningen. 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/of er is gekozen voor een dusdanig maximaal bebouwingspercentage en/of een dusdanige maximale hoogte dat enige uitbreiding van de bebouwing mogelijk is. Binnen de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" is horeca uitsluitend toegestaan ondergeschikt aan dan wel ter ondersteuning van de desbetreffende maatschappelijke functie(s). Dat wil (zoals vermeld in het gemeentelijke Horecabeleidsplan) zeggen dat de openingstijden van de horeca-activiteit niet ruimer mogen zijn dan die van de hoofdactiviteit, dat de horecavoorziening geen eigen toegang mag hebben en dat er geen separate reclame-uitingen zijn toegestaan. Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen ten behoeve van cultuurhistorisch waardevolle panden (voorzien van een aanduiding cultuurhistorisch waardevol pand) om ongecontroleerde sloop van deze panden te voorkomen.

Bestemming "Maatschappelijke doeleinden uit te werken" (artikel 10)

Deze bestemming beoogt binnen het plan mogelijkheden te scheppen voor herbouw van delen van het Zorgcentrum Vitalis in het Genderpark. In het gebied waar het huidige zorgcentrum is gelegen vindt nieuwbouw plaats en het zal opnieuw worden ingericht. Omdat deze plannen nog nader moeten worden ingevuld is gekozen om het gebied in het bestemmingsplan op te nemen als een bestemming Maatschappelijke doeleinden uit te werken.

Bestemming "Centrumdoeleinden" (artikel 11)

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 en met 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 ook voor deze bestemming dusdanig op de plankaart gezet en de maximale bebouwingspercentages en hoogtes zijn zo gekozen dat slechts een incidentele uitbreiding van een individuele voorziening plaatselijk mogelijk is.

Bestemming "Gemengde doeleinden" (artikel 12)

Deze bestemming voorziet in een veelheid aan functies, die onderling uitwisselbaar zijn. Het betreft panden / clusters van panden waarin een diversiteit aan functies gevestigd is. Op de verdieping kan gewoond worden. De gemengde doeleinden zelf zijn uitsluitend op de begane grond mogelijk. Wel is rekening gehouden met bestaande situaties. In dit bestemmingsplan is de bestemming gebruikt voor een aantal specifieke situaties. Grootschalig gebruik van de bestemming is zoveel mogelijk vermeden.

Bestemming "Kantoren" (artikel 13)

Deze bestemming is gelegd op specifieke kantoorvestigingen waarbij sprake is van meer dan beroepsuitoefening aan huis. De planregeling voorziet tevens in de aanwezigheid van (boven)woningen. De grenzen van de bouwvlakken zijn ook in dit geval dusdanig op de plankaart gezet dat enige uitbreiding van de bebouwing mogelijk is. Kantoren die zijn gelegen in centrum-/concentratiegebied, zijn meegenomen in de bestemming "Centrumdoeleinden" (zie voorgaande). In het stadiongebied is een aanduiding ondergrondse parkeergarage opgenomen, voor het gebied waar een ondergrondse parkeergarage is voorzien onder de kantoren.

Bestemming "Dienstverlening" (artikel 14)

Deze bestemming is gelegd op vestigingen ten behoeve van dienstverlening waarbij sprake is van meer dan beroepsuitoefening aan huis. De planregeling voorziet tevens in de aanwezigheid van (boven)woningen. De grenzen van de bouwvlakken zijn dusdanig op de plankaart gezet dat enige uitbreiding van de bebouwing mogelijk is. Dienstverlenende bedrijven die zijn gelegen in centrum-/concentratiegebied, zijn meegenomen in de bestemming "Centrumdoeleinden" (zie voorgaande). Detailhandel is binnen deze bestemming toegelaten als nevenactiviteit.

Bestemming "Prostitutiebedrijven" (artikel 15)

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

Bestemming "Verkeersdoeleinden" (artikel 16)

Deze bestemming is geprojecteerd op de wegen die primair gericht zijn op de afwikkeling van het doorgaande verkeer.

Bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" (artikel 17)

Het gaat bij deze bestemming om de wegen die primair dienen c.q. zullen 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. In de bestemming is tevens ter plaatse van de kantoorontwikkeling in het stadionkwartier een mogelijkheid opgenomen om te komen tot wijziging van het gebied voorzien van een aanduiding wijzigingsbevoegdheid in een bestemming "kantoren". In het stadiongebied is een aanduiding ondergrondse parkeergarage opgenomen, voor het gebied waar een ondergrondse parkeergarage is voorzien onder de kantoren. In het stadiongebied is een aanduiding ondergrondse parkeergarage opgenomen, voor het gebied waar een ondergrondse parkeergarage is voorzien onder de weg.

Bestemming "Verkooppunt van motorbrandstoffen" (artikel 18)

Deze bestemming is gelegd op de in het plangebied gelegen tankstations, en in dit plan zonder LPG-functie. Een en ander komt de externe veiligheid en milieuhinder.

Bestemming "Nutsdoeleinden" (artikel 19)

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 "Sportdoeleinden" (artikel 20)

Enige sportfaciliteiten zoals sporthallen en daaromheen liggende terreinen zijn in deze bestemming opgenomen.

Bestemming "Stadion" (artikel 21)

Het stadion is een kenmerkend ruimtelijk element in het plangebied. In het stadion zijn een aantal verschillende functies verenigd. Naast een sportieve functies heeft het stadion ook uitgebreide andere zakelijke functies. Het bijzondere karakter van het stadion en zijn omgeving heeft geleid tot het opnemen van een afzonderlijke bestemming Stadion.

Bestemming "Begraafplaats" (artikel 22)

Deze bestemming is gelegd op de aanwezige begraafplaats(en) in het plangebied.

Bestemming "Groenvoorzieningen" (artikel 23)

Het groen dat in de uitwerking van het gemeentelijke Groenbeleidsplan is aangemerkt als "structureel groen op stedelijk niveau" en "structureel groen op wijk- en buurniveau", is in het voorliggende plan expliciet voorzien van de bestemming "Groenvoorzieningen".

Deze bestemming omvat ook kleinere waterpartijen en waterlopen.

Ook het Genderpark, alwaar een ontwikkeling is voorzien, waarbij het gehele gebied opnieuw zal worden ingericht, is bestemd tot groenvoorzieningen.

In de plannen voor het gebied is ook een nieuw tracé voorzien voor de Gender; deze krijgt de vorm van een meanderende beek. Het precieze traject van de voorziene beek staat nog niet vast. Daarom is een aanduiding "zoekgebied watergang" in het plan opgenomen; binnen het gebied waar deze aanduiding is gelegd, is aanleg van een watergang mogelijk gemaakt.

Dubbelbestemming "Archeologisch verwachtingsgebied" (artikel 24)

Deze bestemming geldt voor die delen in het plangebied, waarbij bij bepaalde ingrepen eerst nader archeologisch onderzoek vereist is. Middels de dubbelbestemming wordt hiervoor een regeling getroffen waarbij de mogelijk aanwezige waarden optimaal beschermd worden.

Dubbelbestemming "Geluidzone industrie" (artikel 25)

Omdat over het plangebied een zone industriewaaier is gelegen, is de begrenzing daarvan aangegeven in een bestemming geluidzone industrie.

Dubbelbestemming "Historisch Groen" (artikel 26)

Op de gronden binnen het plangebied die volgens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart zijn aangewezen als groengebieden met een historische waarde is de dubbelbestemming "Historisch Groen" gelegd.

Dubbelbestemming "Leidingen" (artikel 27)

Binnen deze bestemming is een ondergrondse hoofdwaterleiding opgenomen, waarvoor een zone geldt waarbinnen geen gebouwen mogen worden opgericht.

Onder de aanvullende bepalingen zijn opgenomen de *Anti-dubbelbepaling*, de *Algemene vrijstellingsbevoegdheid*, de *Overgangsbepalingen* en de *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 dienen duidelijke normen te bevatten die niet voor verschillende uitleg vatbaar zijn en tevens actueel en controleerbaar zijn. Teneinde hieraan te voldoen is er bij de actualisatie van bestemmingsplannen voor 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 meest recente 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 het actuele ruimtelijk beleid van Eindhoven vastgelegd, 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 brandveiligheid-regelgeving. 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 regelgeving en bouwregelgeving. De planning van deze handhavingactiviteiten wordt afgestemd op de planning voor de actualisatie van bestemmingsplannen om vervolgens te kunnen worden opgenomen in de gemeentebrede handhavingprogramma's.

In de uitgangspunten van het gemeentelijke handhavingsbeleid 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. In dit verband kan worden verwezen naar het voorgaande onder 4.2.

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

Leidend motief bij de toekenning van de bestemmingen is het antwoord op de vraag of de desbetreffende functie ter plaatse in ruimtelijk opzicht acceptabel is (ongeacht of een en ander in overeenstemming is met de voorgaande (nu nog vigerende) bestemmingsplannen en/of een en ander functioneert in overeenstemming met andere regelgeving, bijvoorbeeld milieuwetgeving, winkelsluitingswet, bouwverordening, algemene plaatselijk verordening etc.) Er zal dus 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. Opgemerkt kan worden dat het in nagenoeg alle gevallen bedrijven betreft waarvan het bestaan bij de gemeente bekend is. 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.

Wel zal aan de bedrijven die - blijkens de in het voorgaande onder 4.2 ("Leefomgeving en bedrijvigheid") vermelde specifieke onderzoeken naar de milieusituaties ter plaatse - in aanmerking komen voor een vrijstelling ex artikel 6.4.3 (vrijstelling voor bedrijven in een hogere milieucategorie dan in beginsel ter plaatse toegestaan) - zonodig onder voorwaarden - een vrijstelling moeten worden verleend.

8 Financiële aspecten

Het bestemmingsplan "Strijp binnen de Ring 2007" is een conserverend plan waarin - behoudens de eerder genoemde afzonderlijke projecten - de bestaande situatie wordt geconsolideerd en geen ontwikkelingen zijn voorzien die in Financiële zin consequenties hebben voor de gemeente.

Financiële uitvoerbaarheid van de afzonderlijke projecten is verantwoord bij de besluitvorming omtrent die projecten.

Het regulier beheer en onderhoud van de openbare ruimte en de daarbij behorende kwaliteitsverbeteringen wordt bekostigd via de jaarlijkse onderhoudsbudgetten.

9 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Overleg ex artikel 10 Bro 1985

Gegevens instantie	Samenvatting advies	Standpunt van het college van burgemeester en wethouders
Dienstadvisie Ruimtelijke Ontwikkeling Zuid-Oost Postbus 90151 5200 MC's-Hertogenbosch	Het bestemmingsplan maakt enkele geluidgevoelige ontwikkelingen mogelijk. Er wordt onvoldoende inzicht verschaft in de akoestische situatie. Met betrekking tot het stadionkwartier wordt opgemerkt dat met betrekking tot de Circulaire risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen 2004 een aantal bestuurlijke beslispunten nog in beeld moeten worden gebracht. In de toelichting ontbreekt hierin inzicht. Ten aanzien van water moet tot uiting komen op welke wijze over de waterspecten overleg is gevoerd en afstemmig heeft plaatsgevonden met waterbeheerders. In artikel 21, Stadion, is geregeld dat - bouwwerken-geen gebouwen zijnde - maximaal 3 meter hoog mogen zijn. De lichtmasten in het PSV-stadion zijn aanzienlijk hoger. Geadviseerd wordt om dit afdoende te regelen.	In verband met de premature fase waarin deze projecten verkeerden ten tijde van het ter visie leggen van het voorontwerp, wordt er momenteel geluidonderzoek gedaan en zullen de resultaten daarvan voor de vaststelling in onderhavig plan worden verwerkt. Eventueel te doorlopen procedures voor het vaststellen van hogere grenswaarden kunnen tijdig worden afgerond. Op deze beslispunten is ingegaan in het vrijstellingsbesluit van 17 september 2007 voor de herontwikkeling van het parkeerterrein bij het PSV-stadion. Het besluit is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd en de toelichting is aangevuld. Het plan is voor vooroverleg aan het Waterschap aangeboden. Het waterschap heeft geen waterhuishoudkundige opmerkingen over het plan gemaakt. Hiervan zal in de toelichting melding worden gemaakt. Het PSV stadion heeft geen afzonderlijke lichtmasten, de verlichting is aan de bovenrand van het stadion bevestigd. Er is daarom geen aparte regeling opgenomen.
Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant Postbus 90151 5200 MC's-Hertogenbosch brief d.d. 21 mei 2008, ingekomen d.d. 29 mei 2008 08ink16684	De planologische commissie adviseert conform het directie-advies.	-

Vrom inspectie Regio Zuid Overheden Postbus 850 5600 AW Eindhoven brief d.d. 21 april 2008, ingekomen 22 april 2008 08ink12827	De luchtkwaliteit is in het kader van het bestemmingsplan voldoende onderzocht. Wel het verzoek om in het bestemmingsplan te verwijzen naar de actuele wetgeving voor luchtkwaliteit, de Wet Luchtkwaliteit. Het bedrijf Drukkerij Vrijdag ligt binnen het plangebied en is onderzocht. Verzocht wordt om dit deel van par 4.5 te actualiseren op basis van de op 1 januari 2008 van kracht zijnde tweede wijziging van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI II) Het benzineservicestation met LPG aan de Limburglaan ligt deels in het plangebied en deels er buiten. Onder punt 4 van par 4.5 is het plaatsgebonden risico en groepsrisico aangegeven. Verzocht wordt om in de zin "Als op 27 oktober 2004 sprake was... zo snel mogelijk opgelost worden" is volgens de Inspectie "GR" opgenomen waar PR (plaatselijk risico) hoort te staan. Verzocht wordt om dit te corrigeren.	De toelichting is hierop aangepast. De inrichting van Drukkerij Vrijdag valt op dit moment nog steeds niet onder het BEVI. Het is bovendien nog steeds onbekend of het BEVI in de toekomst van toepassing zal worden op onderhavige inrichting. Daarnaast is artikel 18, lid 1 en lid 3 van het BEVI nog niet volledig in werking getreden. De paragraaf hoeft derhalve nog niet te worden geactualiseerd. Naar onze mening is correctie niet op zijn plaats. Verwezen wordt naar de brief van VROM met betrekking tot het convenant LPG-autogas van 8 augustus 2005 met kenmerk EV/2005.164774. Hierin wordt op pagina 2 in het derde tekstblok het navolgende aangegeven: "Als op 27 oktober 2004 sprake was van een overschrijding van het GR (zowel feitelijk als voor de geprojecteerde plannen) en wanneer ondanks de veiligheidsmaatregelen nog steeds sprake is van een overschrijding van het GR, dan kan het bevoegd gezag ervan uitgaan dat de LPG-sector ervoor zorgt dat het knelpunt zo snel mogelijk wordt opgelost. De uiterste termijn hiervoor is 31 december 2010". De door de VROM Inspectie aangehaalde zin uit paragraaf 4.5 onder punt 4 is gebaseerd op het convenant en deze (juiste) uitleg ervan van het ministerie van VROM. Het standpunt van de VROM Inspectie dat in plaats van GR in de bedoelde zin PR gelezen zou moeten worden, is naar onze mening onjuist. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
Waterschap De Dommel Postbus 10001 5280 DA Boxtel brief d.d. 10 april 2008, ingekomen 17 april 2008 08ink12370	In het plan is opgenomen de herinrichting van het Genderpark met de bijbehorende waterberging. In artikel 23 van de voorschriften bij het plan is daarom onder Groenvoorzieningen een meanderende beek en waterberging mogelijk gemaakt. Aangezien de beoogde berging relatief veel ruimte in beslag zal nemen en uitermate belangrijk is voor het functioneren van het toekomstige watersysteem wordt verzocht om een aparte medebestemming voor waterberging op te nemen. Tevens wordt verzocht om de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden uit te breiden met een medebestemming voor een afvoerstructuur Nieuwe Gender.	In het bestemmingsplan is het gebruik voor waterberging in het overgrote deel van het park mogelijk gemaakt. Tevens is in de toelichting ter verduidelijking een korte beschrijving opgenomen van de plannen. Er is geen nieuwe afzonderlijke bestemming aan de voorschriften van het plan toegevoegd. In het algemeen worden ondergrondse watervoorzieningen niet op de kaart aangeduid, behoudens bijvoorbeeld planologisch relevante leidingen etc. (De voorzieningen zijn vergelijkbaar met riolering, die ook niet afzonderlijk in het plan is bestemd.)

9.2 Overig overleg

Gegevens instantie	Samenvatting advies	Standpunt van het college van burgemeester en wethouders
--------------------	---------------------	--

Ministerie van Defensie Dienst Vastgoed Defensie Regionale Directie Zuid ROJBV Aan mevrouw A. van Dijk MPC 71 D Postbus 412 5000 AK TILBURG brief d.d. 27 februari 2008	Er is geen sprake van opmerkingen over het plan. Het militair belang (IHCLS) is correct opgenomen in de tekst.	-
Samenwerkingsverband Regio Eindhoven Postbus 985 5600 AZ EINDHOVEN brief d.d. 17 maart 2008, ontvangen d.d. 19 maart 2008 08ink09147	Wij hebben ten aanzien van dit plan geen inhoudelijke opmerkingen. Wel zien wij graag in het vastgestelde bestemmingsplan een referentie en korte beoordeling ten opzichte van het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven.	De plantoelichting is hierop aangepast; zie paragraaf 3.2.
Ministerie van Verkeer en Waterstaat Noord-Brabant Postbus 90157 5200 MJ's-Hertogenbosch brief d.d. 19 februari 2008, ingekomen 20 februari 2008 08ink05730	Rijkswaterstaat Noord-Brabant is namens de Minister van Verkeer en Waterstaat lid van de Provinciale Planologische Commissie (PPC). Onder andere via deze commissie draagt de dienst bij aan het becommentariëren en beoordelen van ruimtelijke plannen. Beleidsmatige opmerkingen worden ingebracht via de PPC.	-
Pro Rail Inframangement Regio Zuid, Veiligheid Milieu & Juridisch Beheer brief d.d. 28 maart 2008, ingekomen 31 maart 2008 08ink10216	Er is geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	-

9.3 Inspraak

Gegevens inspreker	Samenvatting inspraakreactie	Standpunt van het college van burgemeester en wethouders
--------------------	------------------------------	--

5616 BV EINDHOVEN e-mail d.d. 3 december 2007, ingeboekt op 4 december 2007 07ink40421	Inspreker heeft bezwaar tegen het aanwenden van een strook groen tussen de Willem de Rijkelaan en het parkeergebied van het ROC voor parkeerplaats. Hij pleit ervoor om, zoals voorheen was gepland, parkeerruimte te benutten langs de Karel Martelweg. Deze locatie komt in de thans gepresenteerde plannen niet terug.	In het voorontwerp bestemmingsplan is nog geen definitieve invulling van het parkeergebied gegeven. Volgens de voorschriften bij het bestemmingsplan blijft ook binnen de bestemmingen "Maatschappelijke doeleinden" en "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" de de handhaving of aanleg van groenvoorzieningen mogelijk. Hetgeen het bestemmingsplan hierover in de toelichting vermeld, verwijst naar de Ontwikkelingsvisie Genderpark die op 21 augustus 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld. In het raadsvoorstel is over de parkeersituatie de volgende passage opgenomen: "In de huidige situatie vindt er parkeren plaats op het terrein van ROC en langs de Karel Martelweg. Afgezien van het feit dat dit allesbehalve fraai is en niet past binnen het parkconcept, zullen deze parkeerplaatsen vervallen met het opheffen van de Karel Martelweg en met de plannen van het ROC. In het kader van de conceptontwikkelingsvisie is naar voren gekomen dat het plantsoen op de hoek van de huidige Karel Martelweg en de Willem de Rijkelaan een geschikte locatie kan zijn voor een binnen het parkconcept geïntegreerde parkeerplaats. In diverse reacties in het kader van de inspraakprocedure is tegen deze oplossing voor het parkeren bezwaar gemaakt en zijn (ook) alternatieve mogelijkheden aangedragen. Naar aanleiding van deze reacties is nogmaals gekeken naar de mogelijkheden om de toekomstige parkeerbehoefte van het ROC op te vangen. Daarbij zijn diverse mogelijkheden tegen elkaar afgewogen en daaruit is naar voren gekomen dat het mogelijk is om de benodigde 200 parkeerplaatsen te creëren zonder het plantsoen op de hoek Karel Martelweg en Willem de Rijkelaan wezenlijk aan te tasten. Deze parkeeroplossing bestaat uit drie elementen: (a) Gedeeltelijk parkeren op huidig eigen terrein ROC (ca 60-70 plaatsen), (b) Het creëren van haakse parkeerplaatsen langs het stuk van de huidige Karel Martelweg ter hoogte van het ROC (ca 60-70 plaatsen) (c) het creëren van haakse parkeerplaatsen langs de Willem de Rijkelaan (ca 55-65 plaatsen). Om te zorgen voor een goede inpassing van vooral de haakse parkeerplaatsen langs de Willem de Rijkelaan, verdient het de voorkeur om het huidige plantsoen aan de onverkant van de Willem de Rijkelaan (tussen de flats aan de Graaf Adolfstraat) te betrekken bij de ontwikkelingsvisie en onderdeel te laten uitmaken van het Genderpark". In de uitwerking van de visie tot een ontwerp voor het Genderpark dienen bovenstaande punten nader uitgewerkt te worden tot een concrete oplossing voor het parkeren.
---	--	--

5616 HJ EINDHOVEN formulier d.d. 10 december 2007	Inspreker heeft bezwaar tegen het afsluiten van de Karel Martelweg. Daardoor wordt het op de Hastelweg nog drukker dan nu al het geval is.	De passages in het bestemmingsplan verwijzen naar de Ontwikkelingsvisie Genderpark, die op 21 augustus 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de ontwikkelingsvisie en het bijbehorende raadsvoorstel is rekening gehouden met de afsluiting van de Karel Martelweg. In het raadsvoorstel is daarover de afweging gemaakt dat het afsluiten van de Karel Martelweg zal leiden tot meer verkeersbewegingen door de Engelsbergenstraat en gedeeltelijk ook de Willem de Rijkelaan. Daarbij is in overweging genomen dat dit gezien de betrekkelijk geringe verkeersintensiteit op de huidige Karel Martelweg, een te overziene hoeveelheid is, dit niet opweegt tegen de voordelen die verkregen worden met het creëren van een integraal wijkpark. Voor de Hastelweg, die verder van de Karel Martelweg is gelegen dan voornoemde wegen, geldt eenzelfde redenering.
5616 HE EINDHOVEN formulier d.d. 10 december 2007	Inspreker verzoekt om De Karel Martelweg te voorzien van een keerlus ter plaatse van Drukkerij Vrijdag. Dan kan het vrachtverkeer weer via de ventweg bij de Limburglaan weggrijden en hoeft het vrachtverkeer niet door de wijk te rijden. Inspreker verzoekt voorts om de aanleg van een goede fietsroute.	De wijziging van de verkeerssituatie rond Drukkerij Vrijdag is voorzien in het raadsvoorstel behorende bij de Ontwikkelingsvisie Genderpark, die door de gemeenteraad is vastgesteld op 21 augustus 2007. Hierin wordt de volgende passage aan het verkeer ter plekke gewijd. "De bewonersvereniging van de Habsburglaan heeft in een eerder stadium al aangegeven dat zij graag zien dat de Habsburglaan ook wordt afgesloten voor doorgaand verkeer. Dit om te voorkomen dat de straat een doorgaande route wordt voor verkeer dat oorspronkelijk over de Karel Martelweg ging. Wij kunnen met dit bezwaar instemmen en in de visie is nu opgenomen dat bezien zal worden welke verkeerskundige maatregelen getroffen kunnen worden om dit probleem te ondervangen." Bij de uitwerking van de visie tot een concrete oplossing voor de verkeerscirculatie zal rekening worden gehouden met de genoemde uitgangspunten. Om de aanleg van een keerlus of andersoortige verkeersvoorziening mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen ten oosten van Drukkerij Vrijdag. De fietsroutes zullen in het ontwerp voor het park worden meegenomen en een plaats krijgen.
5616 HZ EINDHOVEN formulier d.d. 10 december 2007	Inspreker merkt op dat kinderen thans op de fiets naar de sportclub ("Rust Roest") kunnen gaan. Het is jammer als de sportclub in het kader van de ontwikkelingsvisie Genderpark verplaatst wordt en kinderen met de auto naar een sportgelegenheid elders in de stad gebracht moeten worden.	Deze keuze voor verplaatsing is gemaakt in de Ontwikkelingsvisie Genderpark, die op 21 augustus 2007 is vastgesteld door de gemeenteraad. De gronden voor verplaatsing zijn gelegen in het feit dat de sportverenigingen een belemmering zijn voor de integrale gebruiks- en belevingswaarde van het park. Bij verplaatsing van de sportverenigingen is gezocht naar een alternatieve locatie die voor de huidige gebruikers ook goed bereikbaar is. Deze locatie is ook gevonden. De grootste sportvereniging gaat naar het sportpark Botenlaan.

5616 GL EINDHOVEN formulier d.d. 10 december 2007	Inspreker vraagt zich af wat de bestemming wordt van het terrein naast het perceel Strijpsestraat 61. Inspreker merkt op dat die gronden nu als parkeerterrein worden gebruikt en dat er een bouwvraag is ingediend.	Het huidige gebruik van gronden is bij de opstelling van dit bestemmingsplan uitgangspunt voor het bepalen van de bestemming van de gronden. De bestemming van de gronden zal worden gewijzigd in "Verkeers- en verblijfsgebied".
5616 GP EINDHOVEN formulier d.d. 10 december 2007	Inspreker heeft bezwaar tegen de bestemming van perceel Strijpsestraat 183. Het pand was winkel (o.a. kapperszaak, kledingwinkel) en die bestemming moet behouden blijven.	Bij de opstelling van onderhavig bestemmingsplan is het bestaande gebruik als uitgangspunt genomen. De bestemming "Woondoeleinden" is overeenkomstig het huidige gebruik en deze zal niet worden aangepast.
5616 GH EINDHOVEN formulier d.d. 10 december 2007	Een tiental woningen aan Den Bult (o.a. nummer 2) en aan de Schouwbroekseweg heeft een erker aan de voorzijde (anderhalve meter buiten de grens van de te-bebouwen-erven lijn). Inspreker pleit voor aanpassing van het bestemmingsplan zodat bestaande erkers binnen de te bebouwen erven lijn vallen en dat ook nieuwe erkers gerealiseerd kunnen worden aan genoemde straten.	De aanduiding te-bebouwen-erven is van belang om toekomstige bouw van aan- en bijgebouwen buiten deze lijn te begrenzen. Om de stedenbouwkundige karakteristiek van de wijk te beschermen wordt vastgehouden aan de huidige begrenzing van het gebied te-bebouwen-erven. Daarnaast is een erker een ondergeschikt bouwdeel als omschreven in artikel 2.2. Een overschrijding van de aanduiding te-bebouwen-erven tot één meter is daarbij zonder meer toegestaan.
5616 GW EINDHOVEN formulier d.d. 10 december 2007	Inspreker heeft bezwaar tegen de woonbestemming van het pand Strijpsestraat 194. Dat pand ligt tussen winkels en is het enige pand dat een woonbestemming heeft gekregen. Het pand hoort volgens inspreker ook een winkelbestemming te krijgen.	Bij de opstelling van onderhavig bestemmingsplan is het bestaande gebruik als uitgangspunt genomen. De bestemming "Woondoeleinden" is overeenkomstig het huidige gebruik en wordt dan ook niet gewijzigd in de bestemming Detailhandel.
5616 HL EINDHOVEN formulier d.d. 10 december 2007	Inspreker wijst erop dat achter de panden St.Trudostraat 31, 33, 35 gewoond wordt (St Trudostraat 31A t/m 31V), maar er is geen directe doorgang vanaf de weg hiernaartoe. Inspreker vraagt of er ook dergelijke bouw mogelijkheden zijn voor de braakliggende gronden (weiland) achter de panden Hastelweg 34, 34A en 36 en zo ja wat dan de maximale nokhoogte is en of er dan ook dakkapellen, -ramen kunnen worden geplaatst.	Er is ter plaatse wel een doorgang. Er wordt momenteel door de gemeente een handhavingszaak gevoerd om te bewerkstelligen dat deze doorgang ook feitelijk als zodanig wordt gebruikt, met name van ten behoeve van het parkeren op het achterterrein. Volgens onderhavig bestemmingsplan is er op het achterliggende terrein geen bouw van woningen mogelijk. Voor een nieuw plan daartoe zal opnieuw planologische toestemming moeten worden verkregen. Bouw van aan- en bijgebouwen is binnen de grenzen die het voorschrift bij de bestemming woondoeleinden stelt wel mogelijk. De hoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen. Dakkapellen en -ramen mogen geplaatst worden, eventueel na verlening van de benodigde bouwvergunning. In bijgebouwen mag op grond van onderhavig bestemmingsplan overigens niet gewoond worden (zie lid 3.4.2, onder a).
5616 HZ EINDHOVEN e-mail d.d. 18 december 2007, ingeboekt d.d. 19 december 2007 07ink42230	Inspreker geeft aan dat perceelsgrenzen van Willem de Rijkelaan 13 op de plankaart niet overeenstemmen met de kadastrale perceelsgrenzen van Willem de Rijkelaan 13 en verzoekt om aanpassing van de perceelsgrenzen op de plankaart.	De plankaart is hierop aangepast.

Vitalis Sociale Woonvormen, ██████████ A Postbus 4100 5604 EC EINDHOVEN brief d.d. 20 december 2007, ingekomen d.d. 27 december 2007 07ink42554	Vitalis Sociale Woonvormen is voornemens om de locatie Engelsbergen(woonzorgcentrum) in het Genderpark te herontwikkelen. De uitgangspunten en randvoorwaarden zijn inmiddels geformuleerd. Samen met andere belanghebbenden heeft Vitalis bijgedragen aan de 'Ontwikkelingsvisie Genderpark Eindhoven', die in augustus 2007 door de raad is vastgesteld. Het concept dat Vitalis voorts voor ogen heeft om te komen tot een vitale buurt/wijk waar mensen (inclusief bewoners van woonzorglocatie "Parc Gender") graag wonen, leven, elkaar kunnen ontmoeten en zich kunnen ontpannen en ontplooiën, kan volgens Vitalis mogelijkwerwijs ingeperkt worden door artikelen 9 en 10 van de planvoorschriften. Het unieke concept met zorg vraagt mogelijk een bredere toepassing van functies en bestemmingen, dan binnen de kaders van artikel 10 (Maatschappelijke doeleinden nader uit te werken) mogelijk is. Het gaat daarbij met name om de mogelijkheden die de voorschriften geven voor detailhandel, horeca en dienstverlenende bedrijvigheid. Vitalis wil dan ook de mogelijkheden binnen deze bestemming toetsen aan het planconcept zoals dat tot op heden voorligt en van gedachten wisselen over de mogelijkheden binnen deze bestemming, voordat een eventueel verzoek tot wijziging bestemming wordt ingediend.	De wensen van Vitalis komen overeen met hetgeen de gemeente hier voor ogen heeft. In de ontwikkelingsvisie Genderpark is reeds aangegeven dat Vitalis een breed opgezet voorzieningen plein wil realiseren. Het Genderplein deint voor bewoners van het complex en voor bewoners uit de wijk welzijn-, restauratieve-, zorg- en detailhandelsvoorzieningen te gaan bieden. Het complex heeft de ambitie om een centrale functie in de wijk te gaan vervullen waarbij bewoners uit de wijk en bewoners van het complex elkaar kunnen gaan ontmoeten. De voorschriften bij de bestemming "Maatschappelijke doeleinden uit te werken" zijn aangepast op een zodanige wijze dat het planconcept binnen de bestemming kan worden gerealiseerd.
██████████ ██████████ 5616 RK EINDHOVEN e-mail d.d. 6 januari 2008, ingeboekt d.d. 7 januari 2008 08ink00506	Inspreker verzoekt om wijziging van de woonbestemming van het perceel Doelenstraat 9 in een woon-/bedrijfsbestemming omdat daar een bedrijf staat.	De plankaart zal terzake worden aangepast.
██████████ ██████████ 5616 HZ EINDHOVEN brief d.d. 7 januari 2008, ingekomen d.d. 8 januari 2008 08ink00604	Inspreker vraagt om de gedeeltelijke afsluiting van de Karel Martelweg te heroverwegen. Inspreker vreest namelijk dat het verkeer dan een route door woonstraten (Engelsbergenstraat, Willem de Rijkelaan, Jozeg Eliasweg, gaat zoeken.	De keuze voor afsluiting is gebaseerd op de Ontwikkelingsvisie Genderpark, die op 21 augustus 2007 is vastgesteld door de gemeenteraad. In het raadsvoorstel hierbij is aangegeven dat de afsluiting van de Karel Martelweg zal leiden tot meer verkeersbewegingen door de Engelsbergenstraat en gedeeltelijk ook de Willem de Rijkelaan. Daarbij is in overweging genomen dat het daarbij gezien de betrekkelijke geringe verkeersintensiteit op de huidige Karel Martelweg, een te overziene hoeveelheid is. Dit weegt, in de afweging van de gemeenteraad, niet op tegen de voordelen die verkregen worden met het creëren van een integraal wijkpark.

AKD Prinsen Van Wijmen N.V. ██████████ Postbus 4714 4803 ES BREDA brief en fax d.d. 7 januari 2008, respectievelijk ingekomen en ingeboekt d.d. 8 januari 2008 08ink00609	Inspreker maakt namens client (Zalencentrum de Ambassadeur, Lodewijk Napoleonplein 21), bezwaar tegen het verminderen van het aantal parkeerplaatsen in het plangebied Strijp, waardoor niet meer aan de bestaande parkeerbehoefte in de betreffende buurt wordt voldaan. Daardoor kan aanzienlijke overlast in de buurt optreden. Het Zalencentrum de Ambassadeur vreest afname van het bezoekersaantal van de Ambassadeur door het wegbestemmen van het parkeerterrein Vogelenzang ten behoeve van woningen. Dat parkeerterrein is van essentieel belang voor het Zalencentrum de Ambassadeur. De gemeente heeft in het verleden verwachtingen gewekt ten aanzien van het beschikbaar blijven van voldoende parkeerplaatsen voor dit zalencentrum (tenminste 115 parkeerplaatsen op redelijke loopafstand). Inspreker wijst er voorts op dat een deel van het pand van de Ambassadeur niet voor horeca maar voor wonen is bestemd. De plankaart moet aangepast worden zodat het pand net als voorheen weer helemaal voor horeca wordt bestemd.	Dit bestemmingsplan heeft in beginsel een conserverend karakter. De mogelijkheid voor de plannen zoals die nu voor het terrein aan de Willemstraat in onderhavig plan zijn opgenomen, waren reeds opgenomen in het thans geldende bestemmingsplan "Eindhoven binnen de Ring". In de uitwerkingsregels van de bestemming is meegenomen dat de plannen moeten voldoen aan de uitgangspunten en de normen van het gemeentelijk parkeerbeleid. Aan de hand van het parkeerbeleid zal worden gezocht naar oplossingen voor het parkeren in de omgeving van de ontwikkelingen. Dit is op de plankaart aangepast.
---	---	--

Wijkvereniging Vonderkwartier ████████████████████ ████████████████████ 5616 AX EINDHOVEN brief d.d. 6 januari 2008, ingekomen d.d. 8 januari 2008 08ink00612	Inspreker maakt een dertigtal opmerkingen over de plantoelichting (par. 1 t/m5). Deze opmerkingen betreffen veelal typefouten, die zijn verbeterd. Overige punten zijn hieronder kort samengevat en beantwoord.	<i>ad. B Toelichting:</i> 2: het bestemmingsplan Eindhoven binnen de Ring is wel degelijk een onherroepelijk bestemmingsplan en in die vorm het thans nog vigerende bestemmingsplan voor onderhavig plangebied. In een aantal rechterlijke uitspraken is geconstateerd dat het bestemmingsplan echter niet voldoende rechtszekerheid biedt. De onherroepelijkheid van het bestemmingsplan is daarmee niet aangetast. Onderhavig bestemmingsplan betreft één van de bestemmingsplannen die een einde maakt aan de rechtszekerheid.
	12. Vermelding vliegbasis Eindhoven wijzigen in Eindhoven Airport.	12: Het Ministerie van Defensie heeft de gemeente Eindhoven nadrukkelijk verzocht in bestemmingsplannen te spreken van Vliegbasis Eindhoven. Dit omdat het een Militair vliegveld betreft.
	22. De vraag of de opmerking dat Willemstraat 91 tot en met 97 in het plan zal worden ingepast tenzij ter plaatse sanering vast staat van strategische aard is.	22: In onderhavig bestemmingsplan wordt de bestaande situatie/het huidige gebruik in een planologische regeling opgenomen. Alleen wanneer er sprake is van bestuurlijke besluitvorming, zal een toekomstige situatie worden ingepast. Een bestuurlijk besluit om over te gaan tot sanering van de activiteiten ter plaatse van Willemstraat 91/97 leidt tot wegbestemming van deze activiteiten in onderhavig bestemmingsplan. Dit betreft geen strategie, maar een standaard werkwijze die in alle conserverende bestemmingsplannen consequent gebezigd wordt.
	27. Volgens het kaartje op blz 23 zijn er veel meer wegen die deel uitmaken van fietsroutes.	27: De fietsroutes in de plantoelichting zijn globaal benoemd. Dat bepaalde straten niet genoemd zijn, wil niet zeggen dat deze daar geen deel meer van uit maken.
	29. Op het kaartje in paragraaf 3.6 staan veel meer gebieden met groen dan in de tekst vermeld.	29: Het gaat hier om een algemene tekst over het rijks-, provinciaal en gemeentelijk groenbeleid. De kaart is hierbij meer illustratief bedoeld. Het is niet de bedoeling af te dalen naar een detailniveau en de groengebieden afzonderlijk te bespreken.
	Genderpark wordt hier niet vermeld.	De suggestie is overgenomen; er is een passage over het Genderpark toegevoegd aan de paragraaf "Groen".
	Inspreker gaat verder specifiek in op buurt Vonderkwartier en merkt het volgende op. Plankaart en voorschriften: - Op de loods op het binnenterrein Amalia van Anhaltstraat - Lodewijk Napoleonplein - Sophia van Wurtemberglaan - Hendrik Casimirstraat ligt de bestemming Bedrijfsdoeleinden. De wijkvereniging komt later eventueel terug op de vraag of categorie 2 niet te ver gaat gezien de situering en de fysieke staat van het pand. De wijkvereniging onderzoekt op dit moment de toekomstplannen, verband houdende met een	<i>ad. C Plankaart en voorschriften:</i> Onderhavig bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. In geval van leegstand, zoals in casu het geval is, wordt de bestemming gebaseerd op het laatst bekende gebruik (nijverheid). De categoriebepaling staat los van de bouwtechnische staat of de locatie van een pand. Maximaal categorie 2 is gebruikelijk in een woonwijk.

	eigendomsoverdracht. - De wijkvereniging pleit voor een wijziging van de bestemming "Woondoeleinden" in "Gemengde doeleinden" voor de panden aan de Mauritsstraat met even huisnummers. Ongeveer vijftien jaar geleden is afgesproken dat genoemde panden aan de Mauritsstraat een gemengde bestemming zouden krijgen (woningen en/of kantoren). Deze panden konden destijds geen aanspraak maken op gemeentelijke subsidie in het kader van particuliere woningverbetering. Uit een inventarisatie bleek toen dat er nauwelijks nog woningen waren bewoond door een eengezinshuishouden. De functie van de Mauritsstraat als binnenring heeft daaraan bijgedragen en het ligt volgens de wijkvereniging niet voor de hand om nu weer (nagenoeg overal) aan de Mauritsstraat exclusief wonen na te streven. Als compensatie voor de ruimere gebruiksmogelijkheden/bestemming konden de eigenaren desgewenst kiezen voor verkoop als kantoorpand, althans een andere bestemming dan wonen, waarmee financiering van renovatie beter mogelijk zou zijn. (Bron: Architecten en ingenieursburo KOVOS: Conyouremnota Vonderkwartier Oost Eindhoven, 6 juli 1993, behandeld in de vergaderingen van B&W d.d. 28 september 1993 en 18 januari 1994 en in de raadscommissie voor stedelijk beheer enz. d.d. 12 oktober 1993.). - Voorts pleit de wijkvereniging voor een wijziging van de bestemming Woondoeleinden in Gemengde doeleinden voor veel panden, met name hoekpanden, die voorheen werden gebruikt als winkel-woonhuis of zelfs enkel winkel en die ook als zodanig ontworpen zijn. De wijkvereniging ziet niet in waarom op deze panden exclusieve woonbestemming gelegd is. De wijkvereniging pleit dan ook voor een aparte bestemming, waarbij detailhandel is toegestaan en vraagt zich af of dit ook niet beter is voor de panden met een horeca- of dienstverleningbestemming. De wijkvereniging geeft aan graag bereid te zijn te helpen bij de selectie. - De wijkvereniging pleit voor de aanduiding waardevolle/monumentale boom op de plankaart voor de twee kastanjabomen tegenover de Maria Stuartstraat en de moeraseik voor Prinsenhof 16. - Op de bloembakken in de Alb. van Nassaustraat en de Lodewijk Napoleonlaan ligt de bestemming Groenvoorzieningen. Dit gaat volgens	Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in een bestemming wonen en/of kantoren. De bestemming "Gemengde doeleinden" laat (ook) detailhandel en dienstverlenende bedrijven/instellingen toe, hetgeen verder zou gaan dan genoemde afspraken. Deze bestemming voorziet in een veelheid aan functies, die onderling uitwisselbaar zijn. Het betreft panden / clusters van panden waarin een diversiteit aan functies gevestigd is. Op de verdieping kan gewoonlijk worden. De gemengde doeleinden zelf zijn uitsluitend op de begane grond mogelijk. Wel is rekening gehouden met bestaande situaties. In dit bestemmingsplan is de bestemming gebruikt voor een aantal specifieke situaties. Grootchalig gebruik van de bestemming is zoveel mogelijk vermeden. Het college acht deze bestemming dan ook niet wenselijk op genoemde locaties waar in de huidige situatie uitsluitend gewoonlijk wordt. De bestemming woondoeleinden geeft wel een mogelijkheid tot de combinatie met een beroep aan huis, met een oppervlakte van maximaal 50 m². - Zie het antwoord op het vorige punt, met dien verstande dat hier een bestemming wonen in combinatie met detailhandel voorgesteld wordt. De bestemming Gemengde doeleinden ziet echter ook op kantoren en dienstverlenende bedrijven/instellingen. De panden met een horecabestemming, dan wel een dienstverlenende bestemming, worden ook dienovereenkomstig gebruikt. De bestemming Gemengde doeleinden is gebruikt voor een aantal specifieke situaties. Grootchalig gebruik van deze bestemming wordt zoveel mogelijk vermeden. - De aanduiding "waardevolle/monumentale boom" wordt uitsluitend gebruikt wanneer het een boom betreft die als zodanig voorkomt op de lijst van de landelijke bomenstichting. Genoemde bomen komen niet voor in dit register en zijn derhalve niet opgenomen. - Het groen dat in de uitwerking van het gemeentelijke Groenbeleidsplan is aangemerkt als "structureel groen op stedelijk niveau" en "structureel groen
--	---	--

	de wijkvereniging iets te ver, aangezien dit een belemmering vormt bij eventuele herinrichting van de straten. Daarvoor zal dan een ruimtelijke procedure gevolgd moeten worden. De wijkvereniging stelt dan ook voor om de bestemming Groenvoorzieningen te beperken tot grote plantsoenen etc. Binnen de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden kan dan de realisering van kleine groenvoorzieningen mogelijk gemaakt worden. - Op de panden Nassaustraat 1 en 3 ligt de bestemming "Maatschappelijke doeleinden". Dit is volgens de wijkvereniging niet wenselijk, aangezien het hier oorspronkelijk woonhuizen betreft, die al decennia in gebruik zijn voor studentenhuisvesting. De wijkvereniging pleit dan ook voor de bestemming "Woondoeleinden" op deze panden. De wijkvereniging vraagt zich af of de eigenaar van de panden om de bestemming Maatschappelijke doeleinden heeft verzocht, teneinde meer volumineuze nieuwbouw mogelijk te maken? Dit lijkt de wijkvereniging een niet gewenste situatie die tot onoverkomenlijke problemen zal leiden, vanwege de parkeerdruk.	op wijk- en buurtniveau" is in het voorliggende plan expliciet voorzien van de bestemming "Groenvoorzieningen". De bestemming "Maatschappelijke doeleinden" zal gewijzigd worden in de bestemming "Woondoeleinden". De eigenaar van de panden heeft niet gevraagd om een bestemming "Maatschappelijke doeleinden"
5616 RK EINDHOVEN e-mail d.d. 7 januari 2008, ingeboekt d.d. 8 januari 2008 08Ink00506	Inspreker vraagt zich af waarom op het perceel hoek Doelenstraat met Strijpsestraat (café De Vlierhof) geen horecabestemming is gelegd?	Op het perceel Strijpsestraat 182 ligt reeds de bestemming Horecadoeleinden, evenals op de percelen 184 tot en met 188. Strijpsestraat 182 betreft tevens een gemeentelijk monument (aanduiding figuur).
5600 HE EINDHOVEN brief d.d. 4 januari 2008, ingekomen d.d. 8 januari 2008 08Ink00641	Namens Stichting Turks Sociaal Cultureel Islamitisch Centrum. Op het perceel Strijpsestraat 67/69 ligt volgens het thans nog vigerende bestemmingsplan Eindhoven binnen de Ring primair de woonfunctie en secundair openbare en bijzondere gebouwen. Het betreffende pand is, met goedkeuring van de gemeente Eindhoven, al vele jaren in gebruik als gebedsruimte/ontmoetingsruimte. Dit huidige gebruik past niet in de bestemming volgens onderhavig bestemmingsplan, te weten: Woondoeleinden. Inspreker verzoekt dan ook dringend om opname van de bestemming Maatschappelijke doeleinden, naast de bestemming Woondoeleinden, zodat het huidige gebruik in de toekomst kan worden voortgezet.	Het gebruik als gebedsruimte was conform uitspraak van de Raad van State van 4 september 2002 ook reeds onder het thans geldende bestemmingsplan toegestaan. Op de panden gelegen aan Strijpsestraat 67-69 zal worden bestemd voor "Maatschappelijke doeleinden".

Stichting Katholiek en Protestants-Christelijk Onderwijs Eindhoven e.o. ████████████████████ Vonderweg 12 5616 RM EINDHOVEN brief d.d. 7 januari 2008, ingekomen d.d. 9 januari 2008 08Ink00785	De mogelijkheid om de door Vitalis beoogde nieuwbouw en genoemde ontwikkeling parallel te laten lopen, wordt onderzocht. Binnen dit perspectief ondersteunt inspreker de zienswijze van Vitalis om een horecabestemming binnen een VTA als bestuursontmoetingscentrum mogelijk te maken. Op pagina 15 van de plantoelichting wordt melding gemaakt van een maximaal aantal bouwlagen van 2 à 3 voor het spilcentrum aan de Maria van Bourgondielaan. Inspreker verzoekt om een maximum van 4 bouwlagen, indien een nieuwe bebouwing een opener perspectief op het Genderpark mogelijk gaat maken door bijvoorbeeld bebouwing haaks op de Maria van Bourgondielaan te plannen. Inspreker stelt dat een extra bouwlaag zou kunnen leiden tot een versnelde uitvoering van het streven naar een spilcentrum. Tenslotte stelt inspreker dat een dergelijke wijze van bebouwing voor alle partijen, inclusief de bewoners van de Maria van Bourgondielaan, tot een sterke verbetering van het visuele aspect van deze bebouwing leiden.	Zie de beantwoording van de inspraakreactie van Vitalis hierboven. De tekst van de toelichting is aangepast. Toegevoegd is dat de mogelijkheid van een gebouw in vier lagen wordt onderzocht.
--	--	---

Ravensburgh Vastgoedontwikkeling Postbus 7668 5601 JR EINDHOVEN brief d.d. 7 januari 2008, ingekomen d.d. 9 januari 2008 08ink00793	Het gaat inspreker om de locatie hoek Willemstraat met de Langendonkstraat (perceelnummers Strijp C 679 en 680). Inspreker stelt dat op genoemde locatie zich twee wezenlijke verschillen voordoen met het thans nog vigerende bestemmingsplan Eindhoven binnen de Ring: 1. In onderhavig bestemmingsplan kan alleen gebouwd worden binnen de bouwvlakken. Voor genoemde locatie is echter geen bouwvlak aangeduid. In het verleden heeft er altijd bebouwing gestaan. Die is gesloopt door inspreker, in verband met een project dat nagenoeg zeker gerealiseerd zou worden. 2. In onderhavig bestemmingsplan ligt een dubbelbestemming Archeologisch verwachtingsgebied over genoemde locatie. Dit houdt in beginsel een bouwverbod in. Genoemde verschillen zijn zeer nadelig voor inspreker die sinds 1999 probeert een ontwikkeling te realiseren. Inspreker is van mening dat zij, gezien de historie, recht heeft op wijziging van de twee belemmerende verschillen met het thans nog vigerende bestemmingsplan. Inspreker stelt reeds een aantal jaren aan de zijlijn te staan met betrekking tot de ontwikkelingen op en rond genoemde locatie. Het vertrouwen dat er een goede oplossing zou komen, is voor inspreker aan het wankelen gebracht. Tenslotte merkt inspreker op dat de bestemming Verkooppunt van motorbrandstoffen haar bevreemdt, aangezien gemeente Eindhoven heeft aangegeven dat zij het pompstation het liefst ziet verdwijnen. Inspreker wil graag nader worden ingelicht over de reden van deze bestemming.	Er wordt een bouwvlak op het terrein gelegd, dat gelijk is aan het bouwvlak dat voorheen op dit terrein lag volgens het bestemmingsplan "Het Schouwbroek 1956" dat gold ten tijde dat nog geen sloop had plaatsgevonden. Dit is niet in strijd met de rechten die het geldende bestemmingsplan inspreker geeft. De dubbelbestemming "Archeologisch verwachtingsgebied" beoogt archeologische waarden te beschermen. Archeologische waarden maken tegenwoordig onderdeel uit van de afweging of een ontwikkeling planologisch wenselijk is. Een modern bestemmingsplan dient deze belangen op een evenwichtige wijze te beschermen. Dit gebeurt ook nu het bestemmingsplan de mogelijkheid geeft om vrijstelling te geven van het bouwverbod, nadat passende maatregelen zijn genomen om aantasting van genoemde waarden te voorkomen. Onafhankelijk van de vraag welk beleid een gemeente terzake voert, bestaande rechten moeten worden gerespecteerd. Activiteiten (op een legale locatie) moeten ook in een nieuw bestemmingsplan worden gehandhaafd. Ter plaatse is de verkoop van LPG inmiddels gesaneerd, waardoor het belangrijkste externe veiligheidsrisico is weggenomen.
5616 DB EINDHOVEN brief d.d. 7 januari 2008, ingekomen d.d. 10 januari 2008 08ink01020	Inspreker stelt dat de bouwvlakken van de Burg. Wittestraat nrs. 28 tot en met 36, te krap zijn. De bouwvlakken van nrs. 28 tot en met 36 zijn veel minder diep dan die van nrs. 12 tot en met 26. De bestaande bebouwing ligt volgens inspreker buiten de bouwvlakken, wat in de toekomst mogelijk tot problemen kan leiden in geval van aanvragen voor uitbreidingen. Inspreker verzoekt om vergroting van de bouwvlakken op genoemde percelen.	Deze situatie is stedenbouwkundig opnieuw afgewogen. Hierbij is overwogen dat door de wijze waarop de bouwvlakken voor de bungalows, gelegen aan de zuidzijde van de Burg. Wittestraat en (alle) bungalows aan de Smits van Oyenstraat, waren ingetekend op de plankaart van het voorontwerp het risico bestond dat deze hele strook aaneengesloten zou worden bebouwd. Het straatbeeld zou dan veranderen van een beeld met vrijstaande woningen tot een aaneenschakeling van bebouwing. Om dit te voorkomen zullen genoemde woningen van afzonderlijke bouwvlakken worden voorzien, waarbij bestaande bebouwing in het bouwvlak zal worden opgenomen. Dit voorkomt tevens problemen bij aanvragen voor uitbreidingen.

5616 DB EINDHOVEN brief d.d. 9 januari 2008, ingekomen d.d. 10 januari 2008 08ink01022	Inspreker brengt een drietal zaken onder de aandacht van het college: 1. op de plankaart ligt op het fietspad dat de Burg. Wittestraat verbindt met de Karel Martelweg de bestemming Verkeersdoeleinden. Dit terwijl dat slechts voor het eerste gedeelte van de verbindingsweg zou moeten gelden. Tussen de Burg. Wittestraat 26 en 28 is de huidige bestemming Verkeer, het tweede gedeelte is fietspad. Aangezien de bestemming Groenvoorzieningen een fietspad niet uitsluit, ligt het volgens Inspreker voor de hand om deze bestemming ook daarop te leggen, waarmee de groenvoorziening tussen de huizen aan de Burg. Wittestraat en de Karel Martelweg aansluiten op het Genderpark. Daarmee wordt de functie van de Karel Martelweg, zijnde toegangsweg tot het ROC, meer herkenbaar. 2. Volgens inspreker doorsnijden een aantal bouwvlakken op de plankaart de huidige bebouwing. Hiermee wordt de bewijslast bij de burger gelegd en zal er bij toekomstige geschillen teruggegrepen kunnen worden op vorige bestemmingsplannen, wat volgens Inspreker niet wenselijk is. Inspreker verzoekt dan ook om zodanige uitbreiding van de bouwvlakken, dat de 'uitstulpingen' binnen de bouwvlakken komen te liggen. 3. De term "te-bebouwen-erven" wordt niet toegelicht in artikel 1.	Er bestaan geen bezwaren tegen het opnemen van dit deel van het fietspad in de bestemming "Groenvoorzieningen". Dit zal derhalve worden aangepast op de plankaart. Zie de beantwoording van de inspraakreactie van [REDACTED] "Te-bebouwen-erven" is in de systematiek van deze bestemmingsplannen niet nader gedefinieerd. Het gaat hier zuiver om aanduiding van een gebied op de kaart. Hetgeen binnen dat gebied mogelijk is, is bepaald in het bijbehorende voorschrift en kan per woonbestemming verschillend zijn.
---	---	--

Stichting Vrienden van de Gender [redacted] [redacted] 5616 DB EINDHOVEN brief d.d. 7 januari 2008, ingekomen d.d. 10 januari 2008 08ink01023	Deze inspraakreactie is gericht op de ontwikkelingsvisie Genderpark. Inspreker is blij met de zinnen: "Uitgangspunt is dat bij de ontwikkeling van het gebied de groen functies voorop staan." en "Het bestemmingsplan voorziet in beginsel niet in uitbreiding van het aantal publieke parkeerplaatsen in het openbare gebied." Voorts zou inspreker het Genderpark graag expliciet vermeld willen zien in de paragraaf met titel Groen (pagina 25 van de plantoelichting). Dit sluit volgens inspreker ook aan bij de paragraaf "Toekomstige situatie van het waterplan". Inspreker maakt om de volgende redenen bezwaar tegen lid 2, sub c van de uitwerkingsregels onder de bestemming Maatschappelijke doeleinden uit te werken: - het is in strijd met het thans nog vigerende bestemmingsplan Eindhoven binnen de Ring (maximale hoogte: de bestaande bebouwing); - de hoogte van 50 meter past niet in een beekdal; - de naastgelegen bebouwing van het spilcentrum mag slechts 2 à 3 bouwlagen bevatten. Inspreker ziet graag dat gezocht wordt naar alternatieven, met als uitgangspunt dat de beoogde nieuwbouw niet hoger mag worden dan de bestaande bebouwing.	Inderdaad is het de bedoeling van het College om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, waarbij de groenfunctie zoveel mogelijk wordt ontzien. De suggestie is overgenomen. In beide paragrafen is een passage over het Genderpark opgenomen. De in dit bestemmingsplan opgenomen plannen voor het Genderpark vloeien voort uit de Ontwikkelingsvisie Genderpark die door de gemeenteraad op 21 augustus 2007 is vastgesteld. Daarin wordt ingegaan op de hoogbouw voor Vitalis. Vitalis staat voor een grote opgave om de huidige voorzieningen op te waarderen. Het gaat daarbij om 120 woonzorgappartementen, 28 verpleegd wonen en 60 verzorgd-wonen -appartementen. Hoogbouw is dan noodzakelijk om enerzijds het gehele programma te realiseren en anderzijds te voorkomen dat er een massief woonblok ontstaat, waar de gewenste transparantie en integratie in het park onmogelijk worden. Juist door goed gebruik te maken van hoogbouw, ontstaan mogelijkheden voor openheid en zichtlijnen. Ook de locatie van de hoogbouw is het resultaat van een zorgvuldige afweging. De woonkwaliteit is vanwege uitzicht en directe omgeving, ligging aan de oostelijke toegangen van het park. Ook in het kader van aspecten als geluid en luchtkwaliteit is de locatie de meest voordelige. Daarnaast levert deze locatie de beste interne logistiek op binnen het complex. en is er geen sprake van schaduwwerking op andere woonblokken. Door de ligging wat dieper in het park wordt ook de zichtbaarheid gunstig beïnvloed.
[redacted] [redacted] 5616 DB EINDHOVEN e-mail d.d. 9 januari 2008, ingeboekt d.d. 10 januari 2008 08ink01117	Inspreker voegt aan zijn eerdere brief (zie hiervoor) het voorstel toe om op het fietspad van de Willem de Rijklaan naar de Burg. Wittestraat (naast de Burg. Verdijklaan 11) de bestemming Groenvoorzieningen te leggen.	Aan dit verzoek is tegemoet gekomen. Zie ook de beantwoording van de reactie van [redacted] hiervoor.

5616 PA EINDHOVEN e-mail d.d. 9 januari 2008, ingeboekt d.d. 10 januari 2008 08ink01118	Inspreker verzoekt de ontwikkelingen rondom het voormalige LPG-tankstation Van de Ven in het totaal van de bestemmingen te bezien. Dit vanwege de loskoppeling van bestemmingsplan Zuid en Philipsdorp. Volgens inspreker is er geen overzicht en geen relatie tussen de braakliggende gebieden Langdonkenstraat en Draaiboomstraat en ontwikkeling van, c.q. planvorming over de scheidingslijn Langdonkenstraat met tankstation, supermarkt, Kwikfit en autoverhuurbedrijf. Inspreker merkt op dat het parkeren voor een bezoek aan de supermarkt en het autoverhuurbedrijf niet op eigen terrein wordt gedaan, maar op een terrein met de bestemming Woondoeleinden. De samenhang blijft volgens inspreker belangrijk, zeker nu het LPG-station weg is en het gebied feitelijk in ontwikkeling kan worden gebracht, wat voorheen niet mogelijk was in verband met de 80 meter grens.	Nu eerdere belemmeringen voor ontwikkelingen in dit gebied door de sanering van het LPG station zijn weggenomen, zal dit mogelijk leiden tot nieuwe planvorming voor deze terreinen. Zoals bij iedere nieuwe ontwikkeling zal ook voor dit gebied een integrale planologische afweging worden gemaakt van alle betrokken belangen. Binnen deze afweging worden ontwikkelingen zoveel mogelijk in hun algehele samenhang bezien en beoordeeld.
--	--	--

5616 HZ EINDHOVEN e-mail d.d. 9 januari 2008, ingeboekt d.d. 10 januari 2008 08ink01119	Inspreker verzoekt om in de gebruiksvoorschriften van de bestemming Groenvoorzieningen (artikel 23) op te nemen dat de gronden niet geschikt zijn voor het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen en overige communicatiedoeleinden. De motivatie hiervoor volgens inspreker is dat dergelijke voorzieningen in het Genderpark niet alleen esthetisch een doorn in het oog zijn, maar ook het woon- en leefklimaat aantasten. Inspreker wijst erop dat wetenschappelijk nog niet is bewezen dat de elektromagnetische straling op termijn onschadelijk is voor levende wezens. De huidige mast is destijds onder protest geplaatst nabij de Gender, maar de gemeente heeft toegezegd dat deze mast zal worden verplaatst naar industrieterrein De Hurk. Inspreker verzoekt om een spoedige verplaatsing van de mast. Inspreker verzoekt de ontwikkelingen rondom het voormalige LPG-tankstation Van de Ven in het totaal van de bestemmingen te bezien. Dit vanwege de loskoppeling van bestemmingsplan Zuid en Philipsdorp. Volgens inspreker is er geen overzicht en geen relatie tussen de braakliggende gebieden Langdonkenstraat en Draaiboornstraat en ontwikkeling van, c.q. planvorming over de scheidingslijn Langdonkenstraat met tankstation, supermarkt, Kwifit en autoverhuurbedrijf. Inspreker merkt op dat het parkeren voor een bezoek aan de supermarkt en het autoverhuurbedrijf niet op eigen terrein wordt gedaan, maar op een terrein met de bestemming Woondoeleinden. De samenhang blijft volgens inspreker belangrijk, zeker nu het LPG-station weg is en het gebied feitelijk in ontwikkeling kan worden gebracht, wat voorheen niet mogelijk was in verband met de 80 meter grens.	Het bestemmingsplan geeft de hoogst mogelijke bescherming. Het laat het oprichten van antenne-installaties binnen de bestemming groenvoorzieningen in beginsel niet toe, er is geen rechtstreekse bouwtitel om een bouwvergunningsplichtige antenne te bouwen. Aanpassingen in de wetgeving hebben het oprichten van antenne-installaties de laatste jaren vereenvoudigd. Zo is het in het stedelijk gebied mogelijk om via een vrijstelling van het bestemmingsplan een antenne-installatie te bouwen. Nu een belangrijke belemmering voor ontwikkelingen in dit gebied door de sanering van het LPG station is weggenomen, zou dit kunnen leiden tot nieuwe planvorming voor deze terreinen. Zoals bij iedere nieuwe ontwikkeling zal ook voor dit gebied een integrale planologische afweging worden gemaakt van alle betrokken belangen. Binnen deze afweging worden ontwikkelingen in algehele samenhang bezien en beoordeeld.
5611 HZ EINDHOVEN e-mail d.d. 12 januari 2008, ingeboekt d.d. 23 januari 2008 08ink02618	Inspreker vraagt zich af wat er gaat gebeuren met het baakliggend terrein tussen de Willemstraat, het Philips de Schonepad en de Albertina van Nassastraat. Inspreker vraagt zich af of daar woningen worden gebouwd en is geïnteresseerd in de prijsklasse van deze woningen. Inspreker vraagt zich af waar zij deze interesse kenbaar kan maken en of zij zich kan inschrijven voor een woning. Tenslotte vraagt inspreker om een schatting van de start verkoop.	Op het terrein ligt een bestemming "woondoeleinden uit te werken". In de toekomst zullen hier woningen worden gebouwd binnen de regels die het voorschrift (artikel 4) bij deze bestemming geeft. Hierin is opgenomen dat langs de Willemstraat woningen worden gebouwd in maximaal 4 bouwlagen en dat ter plaatse van het aan de Albertina van Nassastraat gelegen braakliggende terrein grondgebonden eengezinswoningen in 2 bouwlagen met kap worden gebouwd. Gezien het premature stadium waarin het project verkeert, is over planning en prijsklasse op dit moment nog geen betrouwbare inschatting te geven.

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ 5616 HE EINDHOVEN brief d.d. 24 februari 2008, ingeboekt d.d. 25 februari 2008 08ink06187	Op 7 juli 2003 hebben insprekers, bewoners van Habsburglaan ██████████ een inspraakreactie ingediend op het toenmalige voorontwerp bestemmingsplan "Eindhoven binnen de Ring II". Deze inspraakreactie was gericht tegen de bestemming van, en de toegestane bouwhoogte op de percelen met kadastrale nummers 3379 en 2838. Het standpunt over deze inspraakreactie luidde ondermeer: "Bedoelde strook achter de woningen heeft de bestemming 'wonen'. Daarmee is de afstand tussen woningen en bedrijf gewaarborgd." Een medewerker van de gemeente heeft per e-mail nogmaals bevestigd dat het tussenliggend perceel 3379 in de nieuwe planopzet enkel de bestemming 'wonen' zou hebben. Nu blijkt dat de strook 3379 volgens onderhavig bestemmingsplan niet meer de bestemming wonen heeft, maar de bestemming 'Kantoren'. Mocht de bestemming 'Kantoren' die volgens onderhavig bestemmingsplan op perceel 3379 ligt geen vergissing zijn, dan verzoeken insprekers om een spoedig overleg, waarin de argumenten van deze 'beleidswijziging' en de reden van afwijking van het eerder ingenomen standpunt op de inspraakreactie naar voren zal komen.	Naar aanleiding van de reactie wordt er gekozen voor een oplossing waarbij de strook grond achter de woningen die nu voor groen in gebruik is te bestemmen voor woondoeleinden zonder bouwmogelijkheden. De hoogte voor gebouwen die overigens alleen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd mag maximaal zo hoog zijn als het bestaande gebouw.
---	---	---

