

**Bestemmingsplan
Stratum binnen de Ring 2007**

Inhoudsopgave

Toelichting	7
1 Inleiding	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Het plangebied	8
1.3 Voorgaande plannen	9
1.4 Leefmilieuverordening	9
1.5 Leeswijzer	10
2 Beschrijving plangebied	11
2.1 Historisch perspectief	11
2.2 Stedenbouwkundige structuur	11
2.3 De buurten	13
2.4 Projecten	17
3 Uitgangspunten, randvoorwaarden en beleidskader	18
3.1 Inleiding	18
3.2 Volkshuisvesting	18
3.3 Cultuurhistorische waarden	19
3.4 Verkeer	26
3.5 Groen	28
3.6 Maatschappelijke voorzieningen	29
3.7 Sport en recreatie	30
3.8 Detailhandel	31
3.9 Horeca	31
3.10 Bedrijvigheid	32
3.11 Prostitutie	33
3.12 Kabels, leidingen en straalpaden	33
4 Milieuparagraaf	34
4.1 Inleiding	34
4.2 Leefomgeving en bedrijvigheid	34
4.3 Geluid	35
4.4 Luchtkwaliteit	36
4.5 Externe veiligheid	37
4.6 Bodem	38
5 Waterparagraaf	39
5.1 Inleiding	39
5.2 Gemeentelijk beleid	39
5.3 Beleid waterschap en provincie	40
5.4 Situering plangebied vanuit de waterhuishouding	40
5.5 Beschrijving watersysteem plangebied	40
5.6 Toekomstige situatie van het watersysteem	42
6 Juridische vormgeving	44
6.1 Algemeen	44
6.2 Planmethodiek	44
6.3 Plankaart	44
6.4 Planvoorschriften	44
7 Handhaving	51
7.1 Algemeen	51
7.2 Handhaving voorliggend plan	52
8 Financiële aspecten	53
9 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
9.1 Overleg ex artikel 10 BRO 1985	54

9.2 Overig overleg	57
9.3 Inspraak	58
9.4 Overige aanpassingen	67
Voorschriften	93
Artikel 1 Begripsbepalingen	94
Artikel 2 Wijze van meten	99
Artikel 3 Woondoeleinden	100
Artikel 4 Garageboxen	103
Artikel 5 Bedrijfsdoeleinden	104
Artikel 6 Detailhandel	106
Artikel 7 Horecadoeleinden	108
Artikel 8 Maatschappelijke doeleinden	110
Artikel 9 Centrumdoeleinden	112
Artikel 10 Gemengde doeleinden	114
Artikel 11 Kantoren	116
Artikel 12 Dienstverlening	117
Artikel 13 Prostitutiebedrijven	119
Artikel 14 Verkeersdoeleinden	120
Artikel 15 Verkeers- en verblijfsdoeleinden	121
Artikel 16 Nutsdoeleinden	122
Artikel 17 Begraafplaats	123
Artikel 18 Groenvoorzieningen	124
Artikel 19 Multifunctioneel groen (GHS)	125
Artikel 20 Natuur (GHS)	127
Artikel 21 Water	129
Artikel 22 Historisch Groen	130
Artikel 23 Archeologisch verwachtingsgebied	131
Artikel 24 Ecologische verbindingszone	133
Artikel 25 Beschermd Stadsgezicht I	134
Artikel 26 Beschermd Stadsgezicht II	136
Artikel 27 Anti-dubbeltelbepaling	138
Artikel 28 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	139
Artikel 29 Algemene vrijstellingsbevoegdheid	140
Artikel 30 Overgangsbepalingen	141
Artikel 31 Slotbepaling	142
Bijlagen bij de voorschriften	143
Bijlage 1. Lijst van bedrijfsactiviteiten	145

Colofon

Uitgave

Gemeente Eindhoven
Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer

Datum:

september 2008

Bestemmingsplan Stratum binnen de Ring 2007:

- Toelichting
- Voorschriften
- Plankaart (76542_3A_Stratum_bidR.dgn)

Overzicht procedure

Terinzagelegging voorontwerp bestemmingsplan: 11 januari 2007 tot en met 21 februari 2007;

Terinzagelegging ontwerp bestemmingsplan: 11/10/2007 t/m 21/11/2007;

Vaststelling bestemmingsplan: 18 maart 2008, raadsvoorstelnummer 08.R2441.001;

Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan: 10/04/2008 t/m 21/05/2008;

Gedeeltelijke goedkeuring Gedeputeerde Staten: 26/08/2008, nummer 1402096.

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 te digitaliseren. Digitale bestemmingsplannen zijn beter toegankelijk voor de burgers en de gemeentelijke organisatie en makkelijker uit te wisselen met andere overheden.

Om dit alles te bewerkstelligen 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. Er wordt als het ware een actuele planologische regeling over de bestaande situatie gelegd. Vastgesteld beleid wordt doorvertaald en ontwikkelingen waaromtrent bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden, worden meegenomen.

De bestemmingsplannen worden volgens één heldere systematiek vormgegeven en toegankelijk gemaakt (uitgaande van de NIROV standaardaanbevelingen voor de kaart en de voorschriften van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan "Op de digitale leest"). Hierdoor ontstaat er meer rechtszekerheid voor burgers en bedrijven.

Eén van de plangebieden die in het kader van het actualisatieproject ter hand is genomen, is het onderhavige. Het bestemmingsplan "Stratum 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 zuidoosten van het centrum van Eindhoven. Het plangebied wordt begrensd door de Geldropseweg, de Ring, Piuslaan, Leostraat, een gedeelte van de Boutenslaan, een gedeelte van de Tongelreep, een gedeelte van de Dommel, Dr. Schaepmanlaan, Elzentlaan en St. Jorislaan. Binnen het plangebied zijn verschillende bijzondere gebieden te onderscheiden zoals landgoed De Burgh, het Witte Dorp, Den Elzent-Zuid en het Stadswandelpark.



13 Voorgaande plannen

Het voorliggende bestemmingsplan "Stratum binnen de Ring 2007" vervangt een deel van het bestemmingsplan "Eindhoven binnen de ring". Dat bestemmingsplan is vastgesteld op 12 oktober 1998 en is 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 vormen de directe aanleiding voor een algehele reparatie van het bestemmingsplan.

Met het plan "Stratum binnen de Ring 2007" worden tevens vervangen de partiele herzieningen van het bestemmingsplan Eindhoven binnen de ring.

De raad heeft op 13 november 2000 de voorschriften van dat plan aangevuld met een (vrijstellings-)regeling voor qua milieubelasting met toegelaten bedrijven vergelijkbare andere 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 (raadsbesluit d.d. 12 maart 2001; goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 23 oktober 2001).

14 Leefmilieuverordening

Voor 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 voor zover van toepassing op het onderhavige plangebied, vervalt wanneer de goedkeuring van het voorliggende bestemmingsplan onherroepelijk is.

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 bestuurlijke 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 milieu-aspecten. 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 tenslotte 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

Stratum wordt voor het eerst vermeld in het jaar 1325. Over het algemeen wordt aangenomen dat de naam duidt op een woonplaats aan de straat. Als we kijken op de oudste stadsplattegrond (omstreeks 1560), zien we veel bebouwing langs de Stratumsedijk en de Leenderweg.

Het bebouwde deel van het oude Stratum lag vrijwel geheel binnen de ringweg. Afgezien van enkele landgoederen (De Burgh, Eikenburg en later Kortonjo), bestond het deel daarbuiten vrijwel alleen uit bossen en heidevelden. Door dit weidse gebied liepen enkele zandwegen naar het zuiden (Leenderweg en Heezerweg). In het eerste kwart van de 19e eeuw kwam ook de Aalsterweg gereed. De Geldropseweg was een zandweg die ophield bij de Voorterweg. Het verkeer ging toen via laatstgenoemde weg verder richting Geldrop en Tongelre. In de tweede helft van de 19e eeuw werd de Geldropseweg aangelegd als onderdeel van de nieuwe provinciale weg van Stratum naar Weert en later ook de Tongelresestraat als verbinding naar Lieshout. De Tongelresestraat was nieuw en sloot aan op het bestaande tracé bij de Kievitlaan in Tongelre. Belangrijk voor de structuur van het dorp was ook de aanleg van het Endhovensch Kanaal, dat in 1846 gereed kwam.

De Stratumse bevolking leefde aanvankelijk hoofdzakelijk van wat het land opbracht. Toen in de 19e eeuw de industrie tot ontwikkeling kwam, had dat directe gevolgen. Rond de aanlegplaats van het Endhovensch Kanaal en elders aan bestaande wegen in de buurt van Eindhoven vestigden zich textiel- en sigaarfabrieken en later ook andere bedrijven. De arbeidskrachten werden voor het grootste gedeelte van buiten aangetrokken. De bevolking groeide van ruim 1400 in 1850 tot ruim 7500 in 1920. Met name aan de Stratumsedijk en Aalsterweg verrezen villa's en buitens voor beter gesitueerden. Daar en elders werden aan bestaande wegen ook woningen gebouwd voor middenstanders en minder gesitueerden. In Stratum concentreerde de dorpsbebouwing zich aan de kop van de Aalsterweg, Heezerweg, Leenderweg, Gasthuisstraat, Schalmstraat en ten noorden van de St. Jorislaan. Een gevolg van de bevolkingsgroei was ook dat de oude dorpskerk plaats moest maken voor de huidige St. Joriskerk. Ook in andere randgemeenten van het oude Eindhoven vond de bebouwing hoofdzakelijk langs de oude uitvalswegen plaats, waar uiteindelijk onvoldoende ruimte was.

Kort voor 1920 ontwierpen de architecten Cuypers en Kooen een uitbreidingsplan voor Eindhoven, waarbij zij aandacht schonken aan het open gebied tussen de radialen. Onder meer door een stelsel van rondwegen trachtten zij de verbindingen tussen de latere stadsdelen te verbeteren en de verkeersproblemen op te lossen. Ook schiepen zij ruimte voor stedelijke voorzieningen als parken en zwembaden. Latere gemeentelijke uitbreidingsplannen bouwden op hun plannen voort. Op 1 januari 1920 vond de annexatie plaats van de omliggende gemeenten Gestel en Blaarthem, Stratum, Strijp, Tongelre en Woensel met Eindhoven.

Het Stratumse gemeentebestuur haakte al vóór 1920 op de plannen in, door nieuwe buurten te projecteren binnen de ring, waarbij tegelijk ook een deel van die ringweg werd aangelegd. Dit is nog goed te zien aan de Leostraat met aan weerszijden de Bloemenbuurt. Als onderdeel van het uitbreidingsplan kwam vanaf 1920 villapark Den Elzent tot stand. Een villa aan de Stratumsedijk, op de plaats waar in 1963 de Stadsschouwburg (tegenwoordig Parktheater) verrees, werd gemeentehuis. De daarachter gelegen tuin werd Stadswandelpark. Ook de Dommeloovers kregen een parkaanleg. Eind jaren dertig kwam het Witte Dorp tot stand, maar de uitbreiding van Tuindorp tot aan de Ring werd pas na de Tweede Wereldoorlog gerealiseerd. Tegelijkertijd werd ook de Ringweg voltooid, die een goede verbinding gaf met zowel Tongelre als Gestel.

2.2 Stedenbouwkundige structuur

2.2.1 Opbouw

Stratum is één van de vijf lobben die rond het centrum van Eindhoven zijn ontwikkeld. Deze lobben zijn te vergelijken met de blaadjes (lobben) van een bloem die rondom het hart zijn geformeerd. De scheiding tussen de lobben is duidelijk waarneembaar en wordt gevormd door groengebieden of bedrijfsterreinen.

De structuur van het stadsdeel Stratum wordt bepaald door de radialen- en tangentstructuur van Eindhoven. De radialen verdelen Stratum als het ware in 'taartpunten' en worden gevormd door de toegangswegen naar het centrum van Eindhoven zoals de Geldropseweg, de Heezerweg, de Leenderweg en de Aalsterweg. De door de wegen gevormde taartpunten worden op hun beurt weer doorsneden door De Ring en door de doorgaande verbinding Anton Coolenlaan- Floralaan- Tivolilaan- Sint Petrus Canisiuslaan.

Opvallend in het gebied 'Stratum binnen de Ring' zijn de grote en hoogwaardige groengebieden die in dit stadsdeel liggen zoals: het parkgebied waarbinnen de Dommel en de Tongelreep samenkomen, het Stadswandelpark en landgoed De Burgh. De woonbuurten die tegen deze groengebieden aanliggen zoals Den Elzent, Looiakkers en Tuindorp zijn dan ook van bijzondere allure door de verwevenheid die de buurten hebben met het aanliggende groen. Ook in architectonische zin zijn de vaak vooroorlogse woningen geïnspireerd door de tuinstadgedachte. Dat past uitstekend bij de hoogwaardige groengebieden.



2.2.2 Groen en water

Binnen de bebouwde kom van Stratum bevinden zich een aantal groengebieden die deel uitmaken van een omvangrijke groenstructuur. Zo zijn er verschillende parken die, evenals de ontsluitingswegen naar het centrum, deel uitmaken van de radiale structuur van Eindhoven en het buitengebied min of meer verbinden met groengebieden binnen De Ring zoals:

- Landgoed De Burgh via de Jan Eyckgracht met Riel en omgeving;
- Landgoed De Burgh via de groenstrook aan de Hadewychlaan, het park Sint Bonifaciuslaan en de groengebieden langs de Neushoornstraat en Puttense Dreef;
- het Stadswandelpark en in het verlengde daarvan de Gennep Parken waarbinnen ook het stroomgebied van de Dommel en de Tongelreep zijn gelegen.

Het Stadswandelpark ligt op loopafstand van het centrum en heeft ook voor de aanliggende buurten een belangrijke functie. In deze groene oase binnen het stedelijk gebied staan ongeveer 30 sculpturen verspreid door het park. In het verlengde van het Stadswandelpark, net buiten de

Ring, liggen de Genneper Parken. Dit groene parklandschap waar natuur en recreatie een evenwichtige samenhang hebben, omvat op korte afstand van het centrum veel fiets- en wandelroutes. Verscholen in het groen liggen allerlei attracties, zoals het zwemparadijs de Tongelreep, het Prehistorisch Openluchtmuseum, het IJssportcentrum, het Milieu Educatie Centrum, het Indoor Sportcentrum, een golf- en midgetgolfbaan, een manege, een sauna en een cartoonmuseum.

Het Groenbeleidsplan 2001 heeft voor Stratum buiten de Ring een aantal specifieke beleidspunten geformuleerd. De zone die het landgoed De Burgh verbindt via het park Sint Bonifacius met Riel en omgeving wordt gezien als 'Structureel stadsgroenontwikkeling nader uit te werken'. Langs de Leenderweg, vanaf het Florapark richting knooppunt Leenderheide, dient het groen als Groenvoorzieningen te worden bestemd. De Dommel binnen de Ring is als ecologische verbindingzone aangeduid in het Streekplan. Realisering daarvan is op delen momenteel in uitvoering en dient op andere delen nog nader uitgewerkt te worden.

Voor het Stadswandelpark geeft het Groenbeleidsplan 2001 aan dat de eigen identiteit van het park zoveel mogelijk behouden dient te blijven en zo mogelijk zelfs moet worden versterkt. Daarnaast moet er ook oog zijn voor de ruimtelijke samenhang met aanliggende groenstructuren zoals de Genneper Parken. Specifieke aandacht wordt gevraagd voor de afstemming van bijvoorbeeld wegen die inbreuk doen op de samenhangende groenstructuur.



2.3 De buurten

2.3.1 Inleiding

Stratum binnen de Ring is opgebouwd uit acht woonbuurten met een geheel eigen identiteit die deel uitmaken van de wijk Oud-Stratum. De wijk is genoemd naar het oude centrum van het dorp Stratum dat bij de Sint Joriskerk lag.

Enkele woonbuurten -de Irisbuurt, Rochusbuurt en Elzent-Noord- maken geen deel uit van het onderhavige bestemmingsplan.



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

2.3.2 Elzent-Zuid (en Elzent-Noord)

De eerste bebouwing in Den Elzent verschijnt aan het begin van de jaren twintig aan de Jan Smitlaan, Elzentlaan, Tollenslaan en Vondellaan. Pas na 1925 komt de bouw van woningen goed op gang door de groei van de industrie in Eindhoven (Philips) en de daarmee samenhangende vestiging van hoger opgeleid personeel in Eindhoven.

De buurt bestaat in feite uit twee buurten: Elzent-Noord en Elzent-Zuid. De scheiding tussen de buurten wordt gevormd door de Dr. Schaepmanstraat die met het vele- en met het hoge snelheid rijdende verkeer een fysieke scheiding tussen de buurten vormt. Alleen Elzent-Zuid maakt deel uit van het onderhavige plan.

Den Elzent is een van de vooroorlogse villabuurten in Stratum en is aangewezen als beschermd stadsgezicht, een keurmerk voor de kwaliteit van de architectuur en van de stedenbouwkundige structuur. De buurt heeft haar naam te danken aan de elzenboom of elzenstruik die in dit deel van Stratum als vanouds veel voorkwam. Ook veel andere namen met 'els' laten dat zien zoals: Elshout, d'Elshot, Elssaet en Elsende.

Door de ligging van de buurt zijn stedelijke voorzieningen van een zeer divers karakter op loopafstand aanwezig zoals: het Van Abbemuseum, het Stadswandelpark, het Parktheater, het stadscentrum en de Gennepark.

De herontwikkeling van gebouwen in de buurt zoals bijvoorbeeld van de voormalige GGD en de voormalige Academie van Industriële Vormgeving tot hoogwaardige appartementcomplexen, heeft de woonfunctie sterk verbeterd. Ook de ontwikkeling van hoogwaardig culturele voorzieningen in de directe nabijheid van de buurt zoals de uitbreidingen van het Van Abbemuseum en het Parktheater verhogen de aantrekkelijkheid van de buurt.

Wel is helaas de toenemende verzakelijking, zoals die zich al lang manifesteert, een bedreiging. Steeds meer van de grotere villa's in Den Elzent krijgen een zakelijke bestemming.



2.3.3 Tuindorp

In Tuindorp ligt het landelijk bekende 'Witte Dorp' van architect Dudok. Aan het begin van de twintigste eeuw zijn er overal in Nederland zogenoemde 'tuindorpen' als uitbreidingslokaties van steden tot stand gekomen. Tuindorp bestaat niet alleen uit de woningen van Dudok maar ook uit Tuindorp De Burgh. Dat is weer een stedenbouwkundige voortzetting van het Witte Dorp in zuidoostelijke richting. Het stedenbouwkundige plan ervan is wel door Dudok ontworpen, maar door de oorlog is het ontwerp niet tot uitvoering gekomen. Na de Tweede wereldoorlog is het plan uitgevoerd aan de hand van de toen heersende woningnood.

Tuindorp kent een gemêleerde bevolkingssamenstelling en een hoge architectonische waarde met cultuurhistorische betekenis. Karakteristiek in Tuindorp De Burgh zijn de noordelijk gelegen 316 woningen die ontworpen zijn door architect J.J.W. Franswa in opdracht van Bouw- en handelsmaatschappij Heikant II. De woningen zijn gerealiseerd tussen 1950 en 1954. Deze buurt ademt in hoge mate de sfeer uit van de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog. Dit heeft niet alleen te maken met de toepassing van industrieel geprefabriceerde elementen, zoals betonnen luifels, lateien, sierstenen, raamomlijstingen en borstweringen. Maar ook de typologie van de woningen getuigt van deze door woningnood gekenmerkte periode. De hier veel voorkomende woningtypes te weten duplex en triplex, zijn karakteristiek voor deze tijd en komen in deze omvang alleen voor in Tuindorp de Burgh.

Buiten de woningen van Franswa wordt de sfeer in de buurt voor een groot deel bepaald door de in 1949 gerealiseerde O.L. Vrouw van Fatimakerk, ontworpen door architect B. Clement, en de scholen aan de St. Adrianusstraat, St. Hubertusstraat en de Piuslaan. De buurt maakt deel uit van het gebied dat door de Provincie is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol.

Het Witte Dorp is in 2003 aangewezen als beschermd stadsgezicht. Alle afzonderlijke woningen zijn aangewezen als Rijksmonument. Het bijzondere van het Witte Dorp is dat Dudok het gebied als een eenheid heeft ontworpen, zowel stedenbouwkundig als architectonisch. De openbare ruimte is heel zorgvuldig gecomponeerd. De stedenbouwkundige structuur is eenvoudig en helder. Door hoekhuizen te voorzien met aanbouwen, garages zo te plaatsen dat het zicht op de achtertuinen wordt afgeschermd en de zwarte plint (trasraam) van de huizen die voorkomt in de tuinen ook toe te passen bij garages en schuurtjes, wordt een aantrekkelijk samenhangend geheel gecreëerd. De Burghstraat en de Petrus Dondersstraat zijn voorzien van een lichte kromming zodat het zicht op het eind van de straat ontbreekt. Zo wordt de nieuwsgierige bezoeker naar het niet zichtbare deel van de straat gelokt. Een vergelijkbaar effect wordt ook bereikt door het regelmatig insnoeren (versmallen) van straten, alsmede door het met een

verdieping verhogen of het vooruitschuiven van woningen in het straatprofiel. Hiermee wordt elke ingang naar een straat, achterpad of cluster van garages aangekondigd. Het gaat om een evenwichtig gecomponeerde buurt.



2.3.4 Heistraat

De buurt ligt ingeklemd tussen winkels en bedrijven aan de Leenderweg en de Heezerweg. De buurt bestaat uit een mix van huur- en koopwoningen en wordt voornamelijk bewoond door gezinnen en tweepersoonshuishoudens. De naam Heistraat dateert van voor 1920 en verwijst naar Hei-eind, zoals het deel van Stratum dat destijds aan de Stratumse Heide grensde heette. Het is een kleine buurt met een eigen identiteit, geïsoleerd gelegen tussen twee radialen (Leenderweg en Heezerweg) en de Ring. De buurt Heistraat ligt gunstig ten opzichte van het centrumgebied en stedelijke voorzieningen zoals het Parktheater en het Stadswandelpark.

De verkeersveiligheid in de buurt wordt met name negatief beïnvloed door de aansluiting op de radialen. Dat leidt tot relatief veel verkeersongevallen. De ligging nabij het centrum heeft niet alleen voordelen maar leidt ook tot overlast vooral in de vorm van vandalisme in het weekend.

2.3.5 Bloemenplein

De buurt is ook bekend onder de naam Bloemenbuurt-Noord en is vernoemd naar het centrale plein in de buurt: het Bloemenplein. Architectonisch gezien en gelet op het ontbreken van veel verscheidenheid in woningtypen gaat het om een buurt met een eenzijdige uitstraling. De beperkte aanwezigheid van groen versterkt dit beeld. De buurt is voor een deel georiënteerd op de Aalsterweg en voor een deel op de Leenderweg. Deze gescheiden oriëntatie leidt voor het gevoel tot een splitsing in de buurt.

Verder passen enige winkel- en horecavoorzieningen door hun verkeersaantrekkende functie en vanwege overlast niet in deze buurt.

2.3.6 Looiakkers

Looiakkers is een oude naam die al voorkomt in de zestiende eeuw en die duidt op een ontgonnen stuk van een op hogere grond gelegen bos (loo). Van het Stratumse Loo was al in 1447 sprake. Op kaarten uit de negentiende eeuw staat de Looiakkers voor het gebied tussen de Dommel en Aalsterweg gelegen deel van Stratum. Looiakkers is qua functies een gemêleerd gebied met relatief veel werkgelegenheid. De buurt ligt in een mooie woonomgeving langs de rand van het Stadswandelpark met stedelijke voorzieningen in de directe omgeving en heeft ook een goede mix van wonen, winkels en bedrijvigheid.

2.4 Projecten

2.4.1 Inleiding

Plannen die leiden tot een wijziging van bestemming en/of bouwvolume en bijbehorende voorschriften zijn ingepast zover er sprake is van bestuurlijke besluitvorming. Het gaat in dit bestemmingsplan om:

- **Appartementencomplexen Le Sage ten Broeklaan:**

Burgemeester en wethouders hebben in maart 2003 een notitie met uitgangspunten voor Le Sage ten Broeklaan en omgeving vastgesteld als toetsingskader voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Inmiddels is vrijstelling ex. artikel 19, eerste lid WRO verleend voor het plan om exclusieve appartementen (36) in drie gebouwen te realiseren, voorzien van ondergronds parkeren. Dit alles onder de noemer "wonen in het groen". Het gedeelte van de Le Sage Ten Broeklaan dat langs de geplande appartementencomplexen loopt zal worden afgesloten voor gemotoriseerd verkeer.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 6 februari 2007 besloten dat de penthouses niet meer dan één bouwlaag mogen bestaan, alwaar het nieuw ingediende bouwplan aan voldoet. De plankaart is hierop afgestemd.

- **Appartementen in voormalige Fatimakerk:**

Er is een bouwvergunning verleend voor de realisering van vijf appartementen in een gedeelte van de voormalige Fatimakerk. Op dat gedeelte van het bouwvlak, waarbinnen de appartementen gerealiseerd zullen worden, is dan ook de bestemming Woondoeleinden gelegd.

2.4.2 Plannen waar nog geen bestuurlijke besluitvorming over heeft plaatsgevonden

- Het St. Servaasplein wordt betrokken bij een integrale herontwikkeling van het gebied tussen de Hubertusstraat en Adrianusstraat (inclusief gymzaal en scholen). De stedenbouwkundige kaders hiervoor zijn nog niet bekend.
- In Huize Den Elzent zullen door Vitalis Zorg Groep appartementen inclusief eerstelijnsvoorzieningen gerealiseerd worden. Dit betekent dat het huidige bouwvolume vergroot wordt. Parkeren zal voor eigen bewoners ondergronds opgelost worden. Op het moment van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan is er sprake van een conceptuele ontwikkelvisie.
- Daarnaast is Vitalis Zorg Groep bezig met het plan voor een parkeergarage inclusief paviljoen en verbindingsgangen op locatie Wilgenhof aan Gasthuisstraat 1. Op het moment van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan is er sprake van een ontwerp bouwplan.
- Het plan bestaat om ter hoogte van Heezerweg 77 t/m 85 een appartementencomplex te realiseren.

3 Uitgangspunten, randvoorwaarden en beleidskader

3.1 Inleiding

De reden dat het bestemmingsplan "Stratum binnen de Ring 2007" wordt gemaakt, is gelegen in het feit dat het thans (voor het grootste deel van het plan) geldende bestemmingsplan Eindhoven binnen de Ring te globaal van opzet is en te weinig rechtszekerheid biedt.

Het bestemmingsplan "Stratum binnen de Ring 2007" heeft tot doel om de bestaande situatie (met enige flexibiliteit) te conserveren en beheren.

Uitsluitend beleid en projecten waarover bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden, zijn in dit plan meegenomen.

Het nieuwe bestemmingsplan biedt voor de komende jaren een adequaat planologisch kader voor het gebied. 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 hiervoor onder 2.4 genoemde projecten) 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.

De functionele hoofdstructuur van het plangebied bestaat uit duidelijk herkenbare gebieden en structuren. De binnenstads-randzone grenst direct aan de binnenstad en heeft daar ook sterke banden mee. Qua functies is het gebied zeer sterk gemengd. Wonen is binnen de randzone belangrijk, en dan vooral in combinatie met werkfuncties, zoals kantoren en kleinschalige bedrijvigheid. Beperkter zijn de mogelijkheden voor publieksgerichte functies, zoals horeca en (grootschalige) detailhandel.

Het rijksbeleid, provinciale en gemeentelijke beleid dat van toepassing is, wordt in de volgende paragrafen thematisch beschreven.

3.2 Volkshuisvesting

De raad heeft op 7 juni 2004 deel 1 ("Visie") van het Beleidsplan wonen vastgesteld.

Er wordt in de Woonvisie een verschuiving van kwantiteit naar kwaliteit, van aanbod naar vraag en van overheid naar markt geconstateerd. De grote verscheidenheid aan kwaliteitswensen van de woonconsument naar woning en woonmilieu staat centraal. De woonconsument vraagt meer dan in het verleden naar kwaliteit en is ook bereid daarvoor een flink bedrag te betalen. In Eindhoven is er een duidelijke vraag naar stedelijk wonen in de vooroorlogse woonwijken nabij het centrum. Ook naar de groenstedelijke woonmilieus is veel vraag. Daarentegen staan de naoorlogse wijken binnen de stad onder druk. Daar is in principe een over aanbod aan woningen te vinden, waarbij het vooral gaat om goedkope en middeldure huurwoningen waar mensen per saldo uit zouden willen verhuizen. Dit beeld komt ook terug in het soort woningen dat men zoekt. Er is een vraag naar vrijstaande woningen en twee-onder-één-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, "huishoudensverdunding" 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 wijkeconomische maatregelen de binding aan de wijk/buurt en de zorg voor het publieke domein te vergroten. Gelijktijdig neemt hierdoor het gevoel van onveiligheid af, en verbetert het draagvlak voor voorzieningen. Voor het stimuleren van de wijkeconomie en het verlevendigen van de buurten door functiemenging wordt onder meer ingezet op het bouwen van meer woon-werkcombinaties.

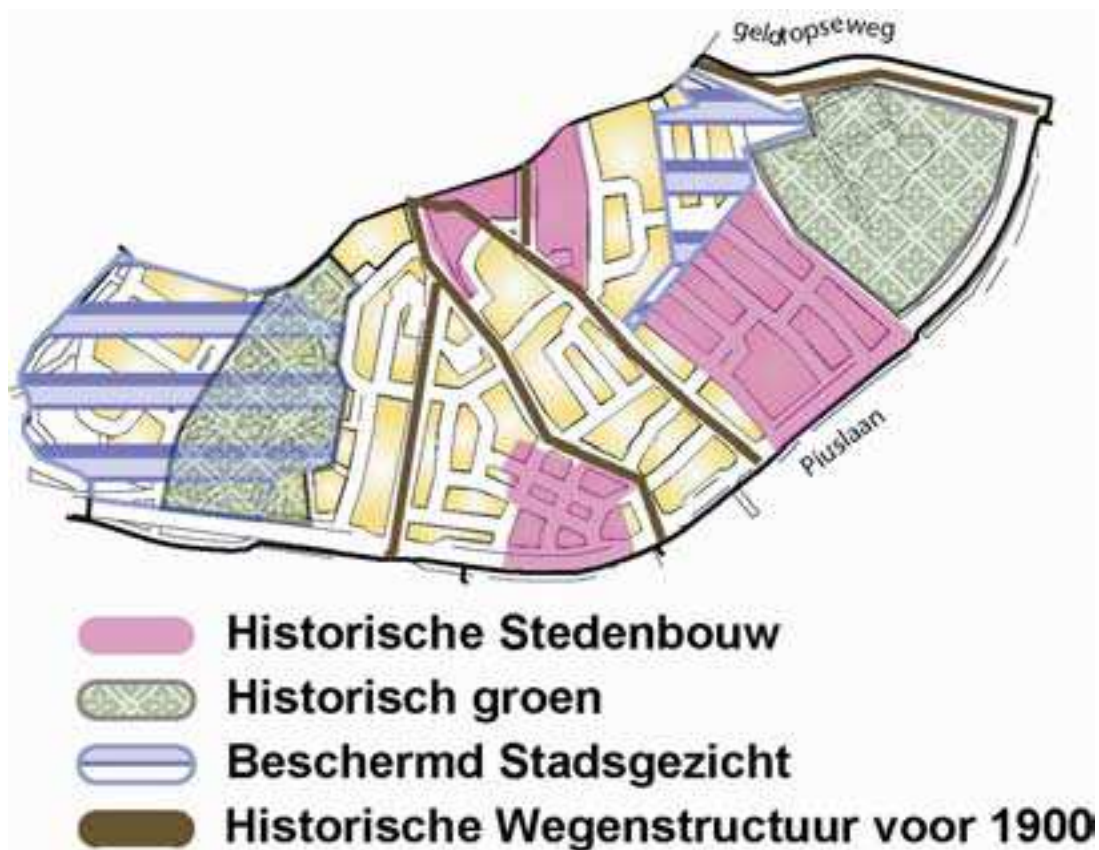
Voor een overzicht van de verschillende nieuwe (woning)bouw-projecten wordt korthedshalve verwezen naar het voorgaande onder 2.4 "Projecten".

3.3 Cultuurhistorische waarden

3.3.1 Inleiding

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

Hierna wordt zowel melding gemaakt van de waarden weergegeven op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), als van de onderdelen die een plaats krijgen op de gemeentelijke CHW. De gemeentelijke CHW is bij collegebesluit van 5 juni 2007 vrijgegeven voor inspraak.



3.3.2 Beschermde stadsgezichten

De Monumentenwet 1988 regelt de aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten door de minister van VROM en de staatsecretaris van OC&W. Bescherming van deze stads- en dorpsgezichten wordt geregeld in het bestemmingsplan.

In het plangebied Stratum binnen de Ring 2007 liggen twee gebieden die op 16 april 2003 zijn aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het gaat hier om Villapark Den Elzent (dat voor een deel in een ander plangebied ligt) en het Witte Dorp. Zij zijn ingetekend op de plankaart behorende bij dit bestemmingsplan. In de planvoorschriften is voorts met twee dubbelbestemmingen Beschermd Stadsgezicht een regeling opgenomen ter bescherming van de beschermde stadsgezichten. In dit bestemmingsplan worden de genoemde cultuurhistorische aandachtspunten beschermd. Centraal staat daarbij het volgende uitgangspunt:

"Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij verdere ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing beoogt een basis te geven voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt." (bron: aanwijzingsbesluit Den Elzent)

Dit geldt niet alleen voor conceptuele voorwaarden als stedenbouwkundige lay-out, maar ook voor de materiële kwaliteiten van bebouwing en inrichting. Om ontwikkeling daarvan mogelijk te maken zullen die kwaliteiten beheerd moeten worden via de woningwet en een aanlegvergunningstelsel, waar advisering door de gemeentelijke monumentencommissie aan wordt gekoppeld. De essentie van een verdere ontwikkeling is gelegen in het behoud van die waarden die daarvoor als uitgangspunt dienen. Het plan voorziet in beginsel in behoud van de bestaande situatie. Er zal dus op basis van het voorliggende plan geen aantasting van de stedenbouwkundige structuren kunnen plaatsvinden.

Het villapark Den Elzent en het Witte Dorp hebben hun eigen specifieke waardevolle elementen die het gebied zo bijzonder maken. Deze worden hieronder kort besproken. In de bijlage is de volledige tekst van de aanwijzingsbesluiten opgenomen (bron: Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten).

Villapark Den Elzent

Den Elzent is vooral stedenbouwkundig van belang. In 1918 is door ir. J. Cuypers en stadsarchitect L.P.J. Kooen het Algemeen Uitbreidingsplan voor Eindhoven ontwikkeld vooruitlopend op de annexatie van Woensel, Stratum, Gestel, Strijp en Tongelre in 1920. Het was

de bedoeling om de bestaande radiaalstructuur tussen de vijf gemeenten tot één geheel te smeden en functies te scheiden, waarbij wonen vooral in groene gebieden gerealiseerd moest worden, geordend naar klassen. Villapark Den Elzent is één van de weinige voorbeelden waar daadwerkelijk volgens deze vroegste gedachten uit het Algemeen Uitbreidingsplan is gebouwd. Het gebied is gepland als een villawijk, direct grenzend aan de algemene voorzieningen van het stadscentrum en met een royaal opgezet stratenpatroon en uitgestrekte parken. Het gebied toont een ruimtelijke ontwikkeling welke gewenst werd door de economische ontwikkelingen.

Vooraf in het gedeelte ten noorden van de Dr. Schaepmanlaan, dat overigens niet in dit plangebied valt, is het stratenpatroon met golvend verlopende straten uit de vroegste plannen nog goed herkenbaar. Dit is ook het oudste deel van het stadsgezicht. De Elzentlaan doorsnijdt dit deel van de wijk en vormt de belangrijkste ontsluitingsweg.

Ten zuiden van de Dr. Schaepmanlaan staan niet alleen veel vrijstaande woonhuizen, maar ook enkele bijzondere gebouwen als de gezellenhuizen en de sterrenwacht.

Een andere kwaliteit van het stadsgezicht is de hoogwaardige samenhang tussen groen en bebouwing. De wijk heeft met zijn ruime opzet het karakter van een tuinvijk. De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen en kleine rijtjes geschakelde woningen die allemaal voorzien zijn van tuinen. De waarde van de villa's ligt meer in hun samenhang en spreiding dan in de afzonderlijke architectonische kwaliteiten.

Het groengebied gelegen binnen het stadsgezicht is grotendeels planmatig en afgestemd op het natuurlijk verloop van de Dommel (Dommelplantsoen) en de historisch bepaalde locatie van een negentiende-eeuwse tuin (Stadswandelpark). Deze groene gebieden verlenen het gebied een meerwaarde. Het Stadswandelpark kreeg na 1926 op de plek van een negentiende-eeuwse tuin van de Amsterdamse koopman Sinkel zijn huidige functie en herbergt onder meer het Radiomonument (ter herinnering aan de eerste directe radioverbinding met Nederlands Indië, die vanuit Eindhoven werd gerealiseerd) en een Sterrenwacht (geschenk van Dr. A.F. Philips) uit de jaren dertig. Het koetshuis behorend tot het voormalige herenhuis van dhr. Sinkel ('Huize den Elsent'), gebouwd in 1869, is gespaard en herbergt nu het Stadspaviljoen. Ook het groengebied Dommelplantsoen, gelegen tussen de Dommel en Tongelreep binnen de Ring, behoort tot het beschermd stadsgezicht Den Elzent.

Met het oog op de rechtszekerheid voor de burger worden hierna aan de hand van het aanwijzingsbesluit, de provinciale en gemeentelijke CHW en de nota 'Vitaal Verleden' richtlijnen geformuleerd voor de beoordeling van ingrepen in het beschermd stadsgezicht.

De ruimtelijke structuur van Villapark Den Elzent kenmerkt zich als volgt:

- structuur van woonwijken, villa's en groenaanleg;
- planmatige opzet met gebogen straten;
- karakter van tuinvijk;
- relatie met het groen langs de Dommel;
- herkenbaarheid van het uitbreidingsplan van architecten Cuypers en Koonen;
- hoogwaardige samenhang bebouwing met groen.

Het Witte Dorp

Deze woonwijk, gebouwd onder de naam 'Tuindorp de Burgh', is van belang vanwege de architectuur waarin de stedenbouwkundige structuur wordt benadrukt. Het driehoekige Burghplein neemt een belangrijke plaats in. De overige straten vormen een rechte lijn en komen uit op dit plein. Op markante plekken in de stedenbouwkundige structuur, zoals bij het Burghplein en op de hoeken, zijn de woningen voorzien van een extra verdieping. Zo wordt onder meer de doorkijk naar de zijstraten geaccentueerd. Ook het draaien van het bouwvolume is expliciet gebruikt om accent te geven aan de hoeken en de zich daarachter uitstrekkende straten. Er zijn op deze manier zichtassen ontstaan die zich in de latere (naoorlogse) uitbreidingen rondom het Witte Dorp voortzetten. De bebouwing in het Witte Dorp, in 1937 ontworpen door W.M. Dudok, is zeer homogeen en gaaf bewaard gebleven. Alle gevels zijn uitgevoerd in baksteen, wit geverfd en voorzien van een zwart geverfde plint. De woonblokken hebben doorlopende daken, gedekt met rode pannen. De gevels geven het geheel een modern aanzicht door het gebruik van elementen uit het 'Nieuwe Bouwen'. De woningen zijn voorzien van voor- en achtertuinen. Op het Burghplein is een openbaar plantsoen aangelegd en evenwijdig aan een gedeelte van de St. Odastraat ligt een groenstrook. De oorspronkelijke vormgeving en detaillering van zowel de stedenbouwkundige structuur als de woningen dienen gehandhaafd te blijven.

Behalve dat het Witte Dorp is aangewezen als beschermd stadsgezicht, zijn alle panden nog afzonderlijk aangewezen als rijksmonument en zijn zij aldus als zodanig beschermd.

Met het oog op de rechtszekerheid voor de burger worden hierna aan de hand van het aanwijzingsbesluit, de provinciale en gemeentelijke CHW en de nota 'Vitaal Verleden' richtlijnen

geformuleerd voor de beoordeling van ingrepen in het beschermd stadsgezicht.

De ruimtelijke structuur van Het Witte Dorp kenmerkt zich als volgt:

- de samenhangende structuur van de wijk;
- de planmatige opzet en invulling volgens het ontwerp van architect W.M. Dudok;
- de homogene architectuur met een variatie in types, verspringende bouwblokken en accenten als een extra bouwlaag of een gedraaid bouwvolume, waardoor de stedenbouwkundige structuur wordt versterkt;
- de samenhang tussen woonhuizen, bijgebouwen en erfafscheidingen;
- de samenhang tussen woonbebouwing, tuinen en openbaar groen.

3.3.3 Historische stedenbouwkundige structuren

Naast de beschermde stadsgezichten Het Witte Dorp en Villapark Den Elzent zijn nog een drietal historische stedenbouwkundige structuren binnen het plangebied van dit bestemmingsplan te onderscheiden.

De oude dorpskern van Stratum kenmerkt zich door de herkenbaarheid van het historische wegenpatroon en de gevarieerde, relatief kleinschalige bebouwing.

Tuindorp is herkenbaar als naoorlogse uitbreidingswijk (Wederopbouwarchitectuur) en kenmerkt zich voorts als volgt:

- de planmatige opzet met bloksgewijze verkaveling en strokenbouw;
- de gaafheid van structuur en het bebouwingsbeeld;
- het stratenpatroon van de wijk volgens het plan van het Witte Dorp;
- de typologie van de woonbebouwing waaronder duplexwoningen.

De Bloemenbuurt-Noord is herkenbaar als voorbeeld van stadsuitbreiding en sociale woningbouw uit 1920 en kenmerkt zich als volgt:

- de planmatige opzet;
- de homogene architectuur van de woonbebouwing;
- de samenhang tussen de stedenbouwkundige structuur en het bebouwingsbeeld van blokken aaneengesloten woningen met kap, met verspringende rooilijnen en accenten in de vorm van topgevels;
- het Bloemenplein als centrale groene ruimte.

Tenslotte worden nog structuurbepalende historische verbindingswegen van vóór 1900 aangeduid. Het betreffen de Aalsterweg, de Leenderweg, de Heezerweg, de Gasthuisstraat en de Geldropseweg.

Het conserverend karakter van Stratum binnen de Ring 2007 waarborgt het behoud van deze historische structuren.

3.3.4 Historisch groen

Zowel Landgoed De Burgh, als het Stadswandelpark worden op de provinciale CHW aangeduid als historisch waardevol groengebied. Deze gebieden worden in onderhavig bestemmingsplan dan ook nader beschermd met een aanlegvergunningstelsel, vervat in een dubbelbestemming. Landgoed De Burgh betreft een parkachtige tuin bij het gelijknamige klooster. De beplanting bestaat ondermeer uit rode beuk, zomereik en suikeresdoorn. Het geheel dateert overwegend uit 1912, toen rond het klooster een nieuwe tuin werd aangelegd in landschappelijke stijl, maar omvat nog enkele oudere bomen uit de periode 1830-1912.

De beplanting van het Stadswandelpark bestaat ondermeer uit zomereik, rode beuk, moerascypres, doornloze valse christusdoorn, bonte tamme kastanje, zwepenboom, honingboom, beverboom, trompetboom, tempelboom en tulpenboom. Het geheel dateert deels uit de periode 1930-1935, toen D.F. Tersteeg en J. van Gool het Stadswandelpark vorm gaven en deels van omstreeks 1950, toen het park is gerenoveerd door F.J. Fontaine, maar omvat ook nog delen van de oude aanleg van de parkachtige tuin van buitenplaats Den Elzent (naar ontwerp van L. Springer), die hier voorheen lag.



3.3.5 Monumenten

Op de "Monumentenlijst 2007 Eindhoven" (laatste wijziging januari 2007), staan de volgende rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten vermeld:

St. Joriskerk, St. Jorislân 53	Rijksmonument
Huize De Burgh, Geldropseweg 170	Rijksmonument
alle afzonderlijke panden van het Witte Dorp	Rijksmonumenten
Radiomonument, A. Thijmlaan	Rijksmonument
Observatorium, A. Thijmlaan 3	Rijksmonument
Gezellenhuis, Jonckbloetlaan 13	Rijksmonument
graf "De Block", St. Jorislân 37	Rijksmonument
Stadspaviljoen, A. Thijmlaan 1	Gemeentelijk monument
Stadswandelpark	Gemeentelijk monument
Gezellenhuis, A. Thijmlaan 18	Gemeentelijk monument
Annexatiemonument, St. Jorislân	Gemeentelijk monument

Deze monumenten worden op de plankaart voorzien van de aanduiding "rijksmonument / gemeentelijk monument". Ter zake is de Monumentenwet 1988 en/of de gemeentelijke monumentenverordening, alsmede de daartoe aangescherpte regeling van de Woningwet van toepassing.

3.3.6 Monumenten Inventarisatie Projecten

Panden die vallen onder het Monumenten Inventarisatie Project (MIP-panden) staan vermeld op de provinciale CHW. Deze kaart is verankerd in het streekplan dat stelt dat rekening moet worden gehouden met de cultuurhistorische waarden zoals aangeduid op de provinciale CHW.

De voormalige O.L. Vrouw van Fatimakerk aan het St. Servaasplein 3 betreft een MIP-pand.

Het pand is op de plankaart aangeduid als "cultuurhistorisch waardevol pand".

Een aanlegvergunningstelsel met voorwaarden voor sloop en/of verbouw is dan ook opgenomen in de voorschriften "Maatschappelijke doeleinden" en "Woondoeleinden", welke bestemmingen op het perceel liggen.



3.3.7 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 bij de toetsing op rijksniveau zijn de Archeologische Monumentenkaart (AMK, Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek 2003) en de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW, Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek 2005).

Op provinciaal niveau is de CHW een belangrijk toetsingsinstrument.

Op de AMK staan terreinen waarvan bekend is dat ze daadwerkelijk een archeologische waarde hebben. Voor een deel zijn de archeologische monumenten beschermd op grond van artikel 3 van de Monumentenwet 1988. Voor een deel betreffen 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 verwachtingswaarde en gebieden waarvan de verwachtingswaarde niet bekend is. Deze laatste categorie betreft veelal stads- en dorpskernen. Deze terreinen zijn echter bij uitstek archiefplaatsen 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 deze kaart. Alle terreinen die op de kaart zijn opgenomen hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Volgens de AMK liggen binnen het plangebied geen bekende behoudenswaardige archeologische terreinen. Op de IKAW en de CHW van de provincie Noord-Brabant is het plangebied Stratum binnen de Ring niet in kaart gebracht. Dit geldt overigens voor de meeste stads- en dorpskernen.

Op de gemeentelijke kaart is wel een Archeologisch verwachtingsgebied aangegeven binnen het plangebied. Het betreft hier het gebied A26 - Dorpskern. Stratum is een van oorsprong Middeleeuwse dorpskern, gelegen op een dekzandrug. Dekzandruggen zijn altijd aantrekkelijk geweest voor bewoning, vanwege de hoge en droge ligging. In dit gebied worden in ieder geval sporen verwacht uit de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd (afvalkuilen, diergraven, waterputten, perceelsafscheidingsen, ambachtelijke kuilen, sporen van gebouwen etc.).



Dit archeologisch waardevolle gebied is opgenomen op de plankaart. Binnen deze gronden

gelden nadere beperkingen ten aanzien van bouwen en het aanleggen van werken, waardoor het bodemarchief kan worden verstoord. In de planvoorschriften is met een dubbelbestemming een aanlegvergunningenstelsel opgenomen ter bescherming van de potentieel archeologische waarden.

3.4 Verkeer

3.4.1 Gemotoriseerd verkeer

In het kader van Duurzaam veilig heeft het gemeente bestuur de wegencategorisering 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. De afwikkeling van het autoverkeer, de uitvalroutes van hulpdiensten, de routes voor openbaar vervoer en de stedelijke fietsroutes leveren beperkingen op bij het inrichten tot verblijfsgebied.

In het gebied Stratum binnen de Ring liggen de volgende gebiedsontsluitingswegen:

1. Aalsterweg
2. Leenderweg
3. Boutenslaan
4. Leostraat
5. Piuslaan
6. Geldropseweg

Aan de noordkant wordt het gebied Stratum binnen de Ring ontsloten door de St. Jorislaan, Elzentlaan en Dr. Schaepmanlaan. Deze gebiedsontsluitingswegen behoren niet tot het bestemmingsplan Stratum binnen de Ring 2007 maar worden meegenomen in het bestemmingsplan voor het Centrumgebied.

Als voorlopige gebiedsontsluitingsweg is de Petrus Dondersstraat aangewezen. Het is de bedoeling om deze weg voorlopig 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.



3.4.2 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 van gebruik maakt, zodanig te worden ingericht dat er geen overlast ontstaat voor het openbaar vervoer. Wijzigingen van busroutes zijn alleen mogelijk over routes die voldoende ruimte (kunnen) bieden en mits de verkeersveiligheid en de leefbaarheid (geluid, luchtkwaliteit, barrièrewerking) niet onevenredig belemmerd worden.



3.4.3 Parkeren van gemotoriseerd verkeer

De parkeernormen zijn gebaseerd op de normen van het CROW (kenniscentrum voor verkeer en vervoer). Het CROW heeft in 2003 op basis van een evaluatie de normen aangepast.

De nota parkeerbeleid wordt naar verwachting medio 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. 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.

3.4.4 Fietsverkeer

Het college van burgemeester en wethouder heeft in 2006 bij het vaststellen van de Fietsnota besloten de door het CROW opgestelde 'Leidraad fietsparkeren' als uitgangspunt te hanteren voor stallingvoorzieningen. Deze eis heeft aan belang gewonnen nu in het Bouwbesluit geen berging voor stalling van onder andere de fiets verplicht is. De Leidraad fietsparkeren wordt gehanteerd om voldoende stallingcapaciteit voor fietsen bij de ontwikkeling van nieuwe (bouw-)plannen te garanderen.

3.5 Groen



3.5.1 Inleiding

De gemeenteraad heeft op 5 november 2001 het "Groenbeleidsplan 2001" vastgesteld. Dit beleidsplan geeft de hoofdlijnen weer van het gemeentelijke groenbeleid. Het is de richtinggevende basis voor een gebiedsgerichte planontwikkeling op lagere schaalniveaus. Gestreefd wordt naar een opwaardering van de groene ruimte in de stedelijke gebieden. Er wordt verder 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.

De in het Groenbeleidsplan uitgezette strategieën en typologieën zijn verder uitgewerkt in de door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde nota "Overdraagbaarheid openbaar groen". Het groen dat in deze nota is aangemerkt als "structureel groen op stedelijk niveau" en "structureel groen op wijk- en buurniveau", is in het voorliggende plan expliciet voorzien van de bestemming "Groenvoorzieningen" (mits het gaat om groen van enige omvang dat deel uitmaakt van een structuur).

Voor het plangebied is wat betreft groen het volgende van belang.

3.5.2 Structureel stadsgroen

Het Stadswandelpark en Landgoed De Burgh zijn structureel stadsgroen.

Het Stadswandelpark is tevens aangeduid als een te behouden groene beelddrager. Dit betekent dat gestreefd wordt om het park als een profilerend groenobject te behouden. Het park speelt namelijk een belangrijke rol in de belevingskwaliteit.

Uitgangspunt voor structureel stadsgroen is dat de groene functies voorop staan (groene dooradering en geleding van de stad, natuur, recreatie en ontspanning en eventueel waterberging).



Van het Stadswandelpark wordt intensief gebruik gemaakt, onder andere voor evenementen zoals Muziek in het Groen en Eindhoven culinair.

Landgoed de Burgh vormt een ruimtelijke markering aan de Ring. Uitgangspunt is terughoudendheid met verdichting van het gebied en versterking van het karakter van het landgoed. Aan de zijde van de Geldropseweg behoeft de groene entree van dit gebied binnen de Ring handhaving.

3.5.3 Natuur

De Dommel en aangrenzend groen zijn onderdeel van de ecologische verbindingszone. Deze zones hebben als kenmerk dat ze zodanig zijn of kunnen worden ingericht, dat planten- of diersoorten zich van het ene naar het andere gebied kunnen verplaatsen.

De ecologische verbindingszone wordt met een dubbelbestemming extra beschermd.

In het Groenbeleidsplan 2001 is het gebied gedeeltelijk aangeduid als natuur en gedeeltelijk als structureel stadsgroen.

Behoud en ontwikkeling van natuur en landschap zijn in deze gebieden de primaire activiteiten, gecombineerd met extensief recreatief medegebruik. Andere bestaande voorzieningen of gebouwen worden gedoogd, maar zullen voor zover ze niet ten dienste staan van het behoud of de ontwikkeling van natuur en landschap worden verwijderd na functiebeëindiging. Verstedelijking of andere ingrepen (zoals infrastructuur) zijn in deze gebieden niet aan de orde, tenzij in geval van zwaarwegende maatschappelijke belangen waarvoor alternatieven ontbreken en met toepassing van compensatie.

Voorts maakt dit gebied deel uit van de GHS. Op de plankaart is een onderscheid gemaakt in Natuur (GHS) en Multifunctioneel groen (GHS). De begrenzing van is één op één overgenomen van de detailkaart van de GHS waarop het gebied respectievelijk wordt aangeduid als 'natuurparel' en 'natuurontwikkelingsgebied'. Algemeen uitgangspunt voor natuur is een ongestoord verloop van ecologische processen, scheiding van functies, behoud van stilte en nachtelijke duisternis.

In de natuurparels moet worden gezorgd voor maximale rust en ruimte voor de ontwikkeling van de bijzondere natuur- en landschapswaarden vanwege specifieke omstandigheden van de bodem of het (grond)water.

In de natuurontwikkelingsgebieden gaat het erom dat ruimtelijke ingrepen die natuurontwikkeling in de nabije of verdere toekomst kunnen frustreren, achterwege blijven.

3.6 Maatschappelijke voorzieningen

3.6.1 Culturele instellingen

De culturele voorzieningen in Stratum hebben een duidelijke uitstraling. In het plangebied liggen het Parktheater, de Van Doornekiosk en het Film- en Theatercentrum Plaza Futura.

Het was eerst de bedoeling dat Plaza Futura onderdak zou krijgen in of nabij De Witte Dame aan de Emmasingel. Dat plan is van de baan. Er wordt nu gezocht naar een andere plek in het centrum omdat de huidige ruimte te klein is geworden.



3.6.2 Kerken

In Stratum binnen de Ring liggen de St. Joriskerk en de Fatimakerk.

De St. Joriskerk is aangewezen als rijksmonument en de Fatimakerk betreft een M.I.P. pand.

Het bestaande karakter van de omgeving van de St. Joriskerk dient te worden behouden.

Over de bestemming van de Fatimakerk aan het Servaasplein hebben burgemeester en wethouders bij besluit van 9 april 2002 uitspraken gedaan. Zoals hiervoor al onder 2.4 (projecten) is vermeld, is vergunning verleend voor de realisering van een vijftal appartementen in de kerk, met behoud van het middenschip. Het overige terrein wordt betrokken bij een integrale herontwikkeling van het gebied tussen de Hubertusstraat en Adrianusstraat (inclusief gymzaal en scholen). Hiervoor zijn nog geen stedenbouwkundige kaders opgesteld.

3.6.3 Woonzorgcentra

De in Stratum binnen de Ring gelegen woonzorgcentra zijn: Huize Den Elzent, Wilgenhof en het Woonzorgcentrum De Burgh.

Het woonconcept van Wilgenhof is onlangs aangepast. Voor Huize Den Elzent zijn renovatieplannen in voorbereiding (zie hiervoor onder 2.4).

Voor wat betreft de buurt- en wijkcentra en de overige maatschappelijke voorzieningen worden vooralsnog geen veranderingen voorzien. Deze worden overeenkomstig de bestaande situatie met – voor zover ruimtelijk inpasbaar - enige uitbreidingsmogelijkheden, bestemd voor maatschappelijke doeleinden.

3.7 Sport en recreatie

Er bevinden zich binnen Stratum binnen de Ring geen sportparken en sportvelden. Wel ligt er een sporthal aan de Piuslaan die tot de maatschappelijke voorzieningen behoort.

Speelsterreintjes op buurt- en wijkniveau vallen binnen de bestemming groenvoorzieningen.

3.8 Detailhandel

Het nieuwe gemeentelijk detailhandelsbeleid wordt binnen afzienbare tijd vastgesteld. Er is een conceptnota "Detailhandelsnota gemeente Eindhoven: Tenminste houdbaar tot 2010". Uitgangspunt hierbij is handhaving van de fijnmazigheid van de detailhandelsstructuur.

De bestaande solitaire winkelvevestigingen zijn voorzien van de bestemming "Detailhandel". Deze bestemming voorziet in beginsel in een geringe uitbreidingsmogelijkheid. Langs de Heezerweg wordt op de winkels ook deze bestemming gelegd.

Naast een aantal verspreide detailhandelsvestigingen bevindt zich in het plangebied een aantal grotere en kleinere concentraties van winkelvevoorzieningen langs de radialen Aalsterweg en Leenderweg. Deze hebben langs die radialen de bestemming "Centrumdoeleinden" gekregen. Kenmerkend voor deze radialen in Eindhoven is de diversiteit aan functies.

Langs de Aalsterweg en Leenderweg, voor zover gelegen binnen de ring, wordt detailhandel binnen de bestemming "Centrumdoeleinden" (op de begane grond) rechtstreeks toegestaan.

De Aalsterweg heeft nog geen eigen identiteit maar wel reeds een aantal interessante winkels. Deze straat is inmiddels aantrekkelijker gemaakt door verbeteringen in de openbare ruimte.

3.9 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.

In het gebied Stratum binnen de Ring liggen de radialen Aalsterweg en Leenderweg. In de horecanota staat over horeca aan de radialen het volgende.

Eindhoven kenmerkt zich door een wegenstructuur waarbij radiaalwegen vanuit de zes stadsdelen naar het centrum leiden.

Een algemene lijn is dat langs de radiaalwegen geen nieuwe cafés en koffiehuisen zijn toegestaan, tenzij er bijzondere omstandigheden aanwezig zijn om dit wel vrij te geven. Deze bijzondere omstandigheden zijn vooralsnog beleidsmatig niet verder uitgewerkt. Hierbij kan evenwel worden gedacht aan noodzakelijke verplaatsing van een bedrijf in de wijk, of instellingen met een sterke maatschappelijke functie die ruimte behoeven, dan wel horeca met een belangrijke buurt- of wijkfunctie. Dit restrictieve beleid vloeit voort uit de woonbelangen die eveneens aanwezig zijn aan of achter de radiaalwegen.

Er is geen reden om van dit beleid af te wijken. Echter ook hier moet rekening worden gehouden met de voortschrijdende branchevervaging en de toenemende moeilijkheid om horeca in afzonderlijke sectoren op te knippen.

De bestaande horeca in het plangebied (buiten die langs de radialen 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 wordt in dit bestemmingsplan door middel van een categorisering in een "lijst van horeca-activiteiten" onderscheid gemaakt tussen de verschillende vormen van horeca naar potentiële milieuhinder/overlast. In principe is slechts horeca 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 categorie 1 van 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. Ook hier geldt een beperking tot categorie 1 van de “Lijst van horeca-activiteiten”.

De Leenderweg kent veel verschillende soorten horecagelegenheden. Deze radiaal zou zich kunnen ontwikkelen tot een plaats waar allerlei horecavoorzieningen de Bourgondische levenssfeer van Eindhoven een gezicht geven en zo de verloedering, die daar dreigt, kunnen voorkomen.

3.10 Bedrijvigheid

Een terrein met kleinschalige bedrijvigheid ligt in het woongebied bij de Schalmstraat en de Heezerweg. Op dit terrein zijn categorie 1 en 2-bedrijven als bedoeld in de Lijst van bedrijfsactiviteiten van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) behorende bij de planvoorschriften toegestaan.

Er liggen in het plangebied verder geen bedrijventerreinen. Er is wel nog sprake van een aantal verspreid over het plangebied gelegen bedrijfsvestigingen. Voor deze locaties geldt eveneens een beperking tot maximaal categorie 2 bedrijven als bedoeld in de Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij de planvoorschriften.

Een bestaande loods aan de Looiakkerstraat is enige jaren geleden op basis van oneigenlijke gronden getransformeerd in een Lidl-supermarkt met parkeerterrein.

De Lidl-vestiging is inmiddels gesloten. Het terrein krijgt overeenkomstig de oorspronkelijk aanwezige bedrijfsactiviteiten een bedrijfsbestemming (categorie 1 en 2).

Langs de radialen Aalsterweg en Leenderweg zijn verder toelaatbaar kleinschalige publiekgerichte dienstverlenende bedrijven zoals kappers, zonnestudio's, publiekgerichte kantoren, makelaars etc.

Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden van alle bedrijven in het plangebied. Daarbij is gebleken dat een aantal bedrijven behoort tot een hogere categorie dan ingevolge dit plan wordt toegestaan. In hoofdstuk 4 (Milieuparagraaf), onder 4.2 (Leefomgeving en bedrijvigheid), en in hoofdstuk 6 (Juridische vormgeving), onder 6.4 (Planvoorschriften), wordt nader ingegaan

op de planregeling voor de verschillende vormen van bedrijvigheid en een aantal bedrijven in het bijzonder. Kortheidshalve wordt hier verder volstaan met een verwijzing naar deze delen van de toelichting.

3.11 Prostitutie

In het plangebied is een prostitutiebedrijf gevestigd. Dit bedrijf bevindt zich aan de Leenderweg 135. Overeenkomstig het ter plekke vigerende bestemmingsplan "Prostitutiebedrijven" (raadsbesluit d.d. 12 maart 2001; goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 23 oktober 2001), ligt op dit perceel de bestemming "Prostitutiebedrijven". Wonen is niet toegestaan.

3.12 Kabels, leidingen en straalpaden

Ruimtelijk relevante leidingen en straalpaden worden op de plankaart en in de planvoorschriften geregeld. Meestal betreft dit de hoofdtransportleidingen voor gas en brandstof, leidingen voor het vervoer van risicovolle stoffen en bovengrondse of ondergrondse hoogspanningsleidingen. Leidingen met ongevaarlijke stoffen zoals hoofdwaterttransportleidingen, afvalwatertransport-/rioolpersleidingen zijn in beginsel niet opgenomen in het bestemmingsplan, tenzij door de leidingbeheerder de noodzaak voor opname wordt aangetoond. Een vereiste voor opname in het bestemmingsplan is dat de opgave van de ligging van de leidingen op digitale wijze geschiedt. Dit in verband met het bepalen van de exacte ligging van de leidingen. Er is geen noodzaak om in het onderhavige plangebied ruimte te reserveren voor kabels en leidingen.

4 Milieuparagraaf

4.1 Inleiding

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

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

4.2 Leefomgeving en bedrijvigheid

4.2.1 Inleiding

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

De lijsten van bedrijfsactiviteiten die voor de bestemmingsplannen in het kader van het actualisatieproject worden samengesteld, zijn ontleend aan voornoemde lijst van de VNG. Bij de samenstelling van de "Lijst van bedrijfsactiviteiten" is primair als uitgangspunt genomen, dat daarin slechts dienen te worden opgenomen "bedrijven in enge zin". Van de lijst zijn dus uitgezonderd activiteiten zoals detailhandel, horeca, kantoren, sport-/recreatie-inrichtingen (zoals een sportschool, een zwembad etc.), onderwijs- en andere maatschappelijke instellingen, alsmede dienstverlenende instellingen/beroepen, zoals kapsalons, artspraktijken advocatenkantoren etc. De reden hiervan is dat dergelijke functies in de bestemmingsplannen anders dan met "bedrijfsactiviteiten" worden aangegeven. Verder zijn uitgezonderd bedrijven die niet in het plangebied zijn gewenst (voor woongebieden kan in dat verband bijvoorbeeld worden gedacht aan agrarische bedrijfsactiviteiten). Vervolgens is een selectie gemaakt van de bedrijven behorende tot de voor het plangebied al dan niet met vrijstelling toelaatbaar geachte milieucategorieën (voor het onderhavige plangebied maximaal categorie 2). Met deze selecties is uiteindelijk voor het onderhavige bestemmingsplan een "Lijst van bedrijfsactiviteiten" op maat samengesteld.

4.2.2 Lijst van bedrijfsactiviteiten

Binnen het plangebied zijn uitsluitend bedrijven toegestaan behorende tot de milieucategorieën 1 en 2 of bedrijven die qua milieubelasting daarmee gelijk gesteld kunnen worden.

Niet vermelde bedrijven dan wel bedrijven uit een hogere categorie dan toegestaan, zijn slechts mogelijk via een vrijstellingsprocedure mits die bedrijven qua milieubelasting met genoemde milieucategorieën gelijk gesteld kunnen worden.

Geluidzoneringplichtige en risicovolle inrichtingen zijn niet toegelaten.

Bij de in voorkomende gevallen te maken afweging worden de voornoemde VNG brochure, de op dat moment geldende relevante milieuwet- en -regelgeving en het lokale milieubeleid gebruikt.

Bij de inventarisatie van de bedrijven binnen het plangebied zijn alle onder de Wet milieubeheer vallende bedrijven bezocht en beoordeeld op de toegelaten milieucategorie. Naar aanleiding van dit onderzoek is vastgesteld dat er in een aantal situaties sprake is van een afwijking ten aanzien van de voorgeschreven milieucategorieën. De bedrijven waarvoor is vastgesteld dat sprake is van een afwijking ten aanzien van de krachtens het voorliggende plan maximaal

toelaatbare milieucategorie (in casu categorie 2) zijn.

Naam bedrijf	Adres	Feitelijke activiteit	SBI-code	Cat.	Cat. na vrijstellings-beoordeling
1.Timmerbedrijf P.A.Kok	Heistraat 41	hobbymatige timmerwerkzaamheden	203, 204	3	2
2.Aannemersbedrijf Doreleijers	Heezerweg 74	aannemersbedrijf/bouwbedrijf	45	3	2
3.T.Jansen Timmerbedrijf	Schalmstraat 45	kleinschalig timmerbedrijf	203, 204	3	3
4.Rijkers wanddecoratie / Indebo Europe BV	Ericastraat 25	bouwbedrijf	45	3	2

Gelet op de feitelijke situatie die bij nader onderzoek is gebleken, komen de bedrijven genoemd onder 1, 2 en 4 in aanmerking voor een vrijstelling (ex artikel 5.4.3. van de planvoorschriften).

Deze bedrijven zijn naar aard en invloed gelijk te stellen zijn met categorie-2 bedrijven.

Door de Milieudienst is vastgesteld dat het bedrijf genoemd onder 3 niet zonder meer qua milieubelasting gelijk gesteld kan worden aan milieucategorie 2.

Dit bestaande bedrijf kan worden gehandhaafd, maar er mag na een eventueel vertrek geen ander categorie 3-bedrijf voor in de plaats komen.

Het betreffende bedrijf heeft een aanduiding op de plankaart gekregen, waarmee de huidige activiteiten positief zijn bestemd. Andere categorie 3 bedrijven op deze locatie worden zo uitgesloten.

4.3 Geluid

4.3.1 Inleiding

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Luchtvaartwet. Het betreft normen voor industrielawaai, weg- en railverkeerslawaaï en luchtvaartlawaaï. Er wordt uitgegaan van voorkeursgrenswaarden, waarvan met ontheffing tot een bepaalde maximale hoogte mag worden afgeweken. De belangrijkste bronnen die geluidsoverlast kunnen veroorzaken zijn wegverkeer, railverkeer, industrie / bedrijven en vliegverkeer.

4.3.2 Wegverkeer

Het plangebied is gelegen in de geluidszones van de Boutenslaan, de Leostraat, de Piuslaan, de Aalsterweg, de Leenderweg, de Petrus Dondersstraat, de Geldropseweg, de Doctor Schaepmanlaan, de Elzentlaan en de Sint Jorislaan.

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 vooralsnog 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 geen sprake van "nieuwe situaties".

Bovendien maakt de Wet geluidhinder onderscheid tussen geluidsgevoelige en niet-geluidsgevoelige bestemmingen. In het plangebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen 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 geluidsbelasting met 2 dB(A) of meer, worden niet toegestaan.

4.3.3 Industrielawaai

Nabij het plangebied is een zoneringplichtig bedrijf, DMV Campina gevestigd. Een klein gedeelte van het plangebied is gelegen in de zone van dit bedrijf. Binnen deze zone worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen geprojecteerd, zodat geen nader akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

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

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Inleiding

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het Besluit Luchtkwaliteit van 5 augustus 2005. Voor het bestemmingsplan "Stratum binnen de Ring" wordt de luchtkwaliteit in kaart gebracht en getoetst aan het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Voor de stof NO₂ (stikstofdioxide) kent het besluit tot en met 2009 tijdelijk verhoogde grenswaarden, of wel 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 fijnstof zijn er geen plandrempels meer van toepassing. Sinds 1 januari 2005 gelden de grenswaarden. Gevolg daarvan is dat er een directe verplichting geldt om maatregelen te treffen om een (dreigende) overschrijding van een grenswaarde zo spoedig mogelijk te beëindigen of zoveel mogelijk te voorkomen. Niet alleen het Rijk maar ook provincies en gemeenten kunnen - ieder naar hun eigen mogelijkheden om maatregelen te treffen - hierop worden aangesproken.

De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden.

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 het Besluit luchtkwaliteit 2005. 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 Resultaten

1. *Bedrijven*

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

2. *Snelwegen*

De snelwegen liggen op meer dan twee kilometer afstand van het plangebied. Dit is een dermate grote afstand, dat dit geen invloed meer heeft op de lokale luchtkwaliteit van het bestemmingsplan.

3. 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 het Besluit luchtkwaliteit 2005 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 onderstaande tabel zijn de hoogst berekende waarden van de meest relevante wegen binnen het plangebied op een rij gezet. Het gaat om berekende concentraties inclusief de aftrek van zes dagen van het aantal dagen dat de dagnorm mag worden overschreden en een correctie op grond van artikel 5 van het Besluit (aftrek voor deel van het fijn stof dat zich van nature in de lucht bevindt en dat niet schadelijk is voor de gezondheid).

	NO ₂		PM ₁₀	
	Jaargemiddelde concentratie (µg/m ³)	Overschrijdingen rd 24 uurgemiddelde concentratie (aantal malen)	Jaargemiddelde concentratie (µg/m ³)	Overschrijdingen rd 24 uurgemiddelde concentratie (aantal malen)
Lokale wegen	norm: 40 µg/m ³	norm: 18 maal	norm: 40 µg/m ³	norm: 35 maal
2010				
<u>Altenweg</u>	39	0	29	103
<u>Brentaan</u>	38	0	28	30
<u>Finlaan</u>	46	0	31	44
<u>St. Jozeflaan</u>	40	0	29	33
2015				
<u>Altenweg</u>	33	0	26	23
<u>Brentaan</u>	32	0	26	22
<u>Finlaan</u>	39	0	28	28
<u>St. Jozeflaan</u>	34	0	27	24

4.4.3 Conclusie

Uit de toetsing blijkt dat er voor het jaar 2010 overschrijdingen van de grenswaarden plaatsvinden op grond van het Besluit luchtkwaliteit 2005. 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 Eindhoven 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 Eindhoven ten aanzien van de luchtkwaliteit nastreeft, zijn besproken in de Milieuvisie 2030.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Inleiding

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

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

1. 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 die niet mag worden overschreden ten aanzien van "kwetsbare objecten", alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10⁻⁶ ten aanzien van "beperkt kwetsbare objecten");

2. 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 Vervoer Gevaarlijke stoffen van toepassing (augustus 2004).

4.5.2 Bedrijven

Binnen het plangebied is een object gelegen dat als risicovol voor de omgeving moet worden aangemerkt.

Het betreft het gasdruk meet- en regelstations aan de Dr. Schaepmanlaan (Perceel: Stratum, Sectie C 1130). Op basis van het Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer kan worden geconcludeerd dat er geen knelpunt bestaat met betrekking tot de afstandseisen.

In de nabijheid van het plangebied zijn twee bedrijven gelegen die als risicovol voor de omgeving moet worden aangemerkt:

1. Melkverwerkend bedrijf, Dirk Boutslaan 2 (DMV-Campina Melkunie)
Op grond van het Bevi en de daaraan verbonden regeling kan worden geconcludeerd dat het invloedsgebied van dit bedrijf niet tot over het plangebied reikt.
2. Benzineservicestation met LPG, Boutenslaan 50 (Texaco)
De doorzet LPG van het tankstation is beperkt tot 1.000 m³ LPG per jaar. Uit het Bevi blijkt dat bij een dergelijke doorzet de 10⁻⁶ contour voor het PR 45 m rondom het vulpunt bedraagt. Er zijn geen kwetsbare objecten (zoals woningen) of beperkt kwetsbare objecten in deze PR-contour gelegen. Rondom het tankstation ligt een invloedsgebied van 150 meter. Binnen dat gebied verblijven circa 7 mensen. De oriënterende waarde van het GR wordt bereikt bij de aanwezigheid van 109 mensen. Deze oriënterende waarde wordt derhalve niet overschreden.

/jaar

4.5.3 Transport

Over de Boutenslaan, Leostraat en de Piuslaan (de RING), welke zijn gelegen aan de rand van het plangebied, vindt bestemmingsverkeer plaats van gevaarlijke stoffen voor risicovolle bedrijven elders in de stad.

Op basis van de risicostudie: "Transport Gevaarlijke Stoffen door de gemeente Eindhoven" van adviesbureau Royal Haskoning, d.d. 3 april 2007 vastgesteld door het college, kan worden geconcludeerd dat voor wat betreft het plaatsgebonden risico de grens- en richtwaarde niet worden overschreden en dat voor wat betreft het groepsrisico de oriënterende waarde niet wordt overschreden.

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 twee locaties bekend waar sprake is (geweest) van een ernstig geval van bodemverontreiniging, namelijk bij een voormalige timmerfabriek aan de Hofdijkstraat en bij een voormalige chemische wasserij aan de Aalsterweg. In beide gevallen is er geen sprake van risico's voor de gezondheid.

In sommige gevallen kan er 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.

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.

5.2 Gemeentelijk beleid

5.2.1 Gemeentelijk rioleringsplan (GRP)

Op 24 oktober 2006 is het GRP door de gemeenteraad opnieuw vastgesteld. Het nieuwe GRP wordt is hiermee geldig voor de periode 2007 t/m 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 is geanticipeerd op de Wet Gemeentelijke Watertaken die naar verwachting per 1 januari 2007 van kracht wordt. Met de Wet Gemeentelijke Watertaken wordt de verbrede rioolheffing geïntroduceerd. Dit betekent dat naast de rioleringszorg ook de gemeentelijke grondwaterzorg en hemelwaterzorg in het GRP is opgenomen.

5.2.2 Waterplan

Het Waterplan is een plan dat is opgesteld door de gemeente Endhoven, 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 (programmaliijnen) van het Visiedocument. Het gehele Waterplan is bestuurlijk bekrachtigd met een convenant in januari 2006.

Eén van de belangrijkste doelstellingen uit het Waterplan is het realiseren van een waternetwerk inde stad.

5.2.3 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 Waterhuishoudingplan (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 ligt in het zuidoosten van de stad Eindhoven. Het plangebied ligt globaal ingeklemd tussen de Dr. Schaepmanlaan, Elzentlaan, St. Jorislaan aan de noordzijde, Geldropseweg aan de oostzijde, Boutenslaan, Leostraat, Piuslaan aan de zuidzijde en Tongelreep/Dommel aan de westzijde.

In het plangebied is het volgende oppervlaktewater gelegen:

1. een gedeelte van de Dommel vormt de westgrens;
2. een gedeelte van de Tongelreep loopt eveneens aan de westgrens van het plangebied;
3. de vijvers in het Stadwandelpark;
4. de vijvers in de tuin van landgoed De Burgh (niet openbaar);
5. de sloten langs de Ring.

5.5 Beschrijving watersysteem plangebied

5.5.1 Inleiding

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.



5.5.2 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.

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

In het plangebied is bij de Boutenslaan ter hoogte van de Alberdingk Thijmlaan sprake van wateroverlast indien er sprake is van (extreem) veel regenval. Om deze ongewenste situatie op te heffen zijn maatregelen gepland in het Gemeentelijk Rioleringsplan (uitvoering 2006).

5.5.3 Grondwater

De maaiveldhoogten van het plangebied variëren van ca 16 m. +N.A.P (nabij de Dommel) tot ca. 21 m +N.A.P. (nabij landgoed de Burgh). De bodem van de Dommel ten westen 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.

In de directe nabijheid van het plangebied ligt een waterwingebied (aan de Aalsterweg). Als gevolg daarvan ligt een deel van het plangebied in een beschermingsgebied, waarop de Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant van toepassing is. Op onderstaand kaartbeeld is de boringvrije zone met een rood raster aangegeven.

In de Provinciale Milieuverordening zijn het doel van de boringvrije zone en de daarbij behorende regels uitgebreid toegelicht. Zo is het onder meer verboden om, zonder ontheffing:

- boorputten op te richten;
- de grond dieper dan tien meter onder het maaiveld te roeren;
- grond- en funderingswerken op of in de bodem uit te voeren;
- damwanden of heipalen te slaan of verwijderen.



Boringsvrije zone pompstation Aalsterweg

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 westelijk deel van het plangebied (Den Elzent e.o) zijn klachten met betrekking tot grondwateroverlast bekend. Het gebied is niet grootschalig voorzien van drainage waarmee grondwater kan worden afgevoerd. Onttrekkingen van grondwater in dit gebied zijn niet bekend.

5.5.4 Oppervlaktewater

In het plangebied is het oppervlaktewater de Dommel, De Tongelreep, de vijvers in het Stadswandelpark, de vijvers in het de tuin van landgoed De Burgh en de berm sloten langs de Ring gelegen.

De Dommel en de Tongelreep maken onderdeel uit van het regionaal watersysteem.

De vijvers in het Stadswandelpark en in de tuin van landgoed De Burgh zijn solitaire wateren. Deze vijvers hebben een overloop naar de riolering ingeval van hoge waterstanden. Vanuit het rioolstelsel vinden lozingen via riooloverstorten plaats ter hoogte van de Dr. Schaepmanlaan op de Dommel. Verder is er een hemelwaterafvoer naar de vijver in het Stadswandelpark aanwezig.

5.5.5 Drinkwater en B-water

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

5.5.6 Afvalwater

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

5.6 Toekomstige situatie van het watersysteem

In het kader van het baggeren en herinrichten van de Dommel en aanleg van een ecologische verbindingszone (initiatiefnemer Waterschap de Dommel) zal de Dommel met aanliggende oevers zo ver mogelijk worden heringericht. Hiermee wordt invulling gegeven aan de ontwikkeling van het beekdal en herstel van de beek, zoals ook aangegeven in het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven, het Provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant ("beekdalsysteemontwikkeling") en het Reconstructieplan Boven-Dommel ("voorlopige reservering voor waterberging 2050" en "ruimte voor beek- en kreekherstel").

Maatregelen die genomen moeten worden zijn:

- de herinrichting van de oevers;
- het hermeanderen;
- het aanpassen van het stroomprofiel;
- het weghalen van beschoeiing;
- het verflauwen van taluds;

- het aanpassen van de wandelpadenstructuur;
- de aanleg van faunapassages, e.d

De berm sloten langs de Ring functioneren momenteel (2006) als zaksloten zonder afvoer. In de toekomst zullen deze sloten onderdeel gaan uitmaken van de afvoerstructuur Gijzenrooi (Stratum) richting Eindhovens Kanaal dan wel Dommel.

Om de grondwateroverlast ter plaatse van Den Elzent e.o. te bestrijden zijn vooralsnog geen concrete maatregelen voorzien. Wel zal aanvullend onderzoek worden verricht en dit worden betrokken bij de herijking van het grondwaterbeleid (2007)

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 "Stratum binnen de Ring 2007" is 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 en 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 belangrijkste bestemmingen worden hierna afzonderlijk toegelicht.

Bestemming "Woondoeleinden" (artikel 3)

Deze bestemming is gelegd op de in het plangebied gelegen gronden met woningen en de bijbehorende voor- en achtererven (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 hoofdgebouwen moeten worden gebouwd. Binnen een bouwvlak geldt geen beperking ten aanzien van het oppervlak dat mag

worden bebouwd. De bouwvlakken mogen dus volledig worden benut.

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

Er is gekozen voor standaardisering van de diepte van het bouwvlak met het oog op rechtsgelijkheid. Veel "grondgebonden woningen" hebben een bestaande diepte van 8 tot 10 m. Mogelijkheden tot uitbreiding van hoofdbebouwing naar 12 m is substantieel en praktisch. Wel dient de achtertuin een minimale dieptemaat van 10 m te behouden zodat de achtertuin niet een slecht bezonde binnenplaats wordt. 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. Voor minimaal resterende diepte van de achtertuinen bestaan dezelfde uitgangspunten als bovenstaand zijn verwoord.

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 terug liggende 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 voor zover 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".

Stadsgezicht

Binnen de gebieden die bestemd zijn voor woondoeleinden liggen twee beschermde stadsgezichten. Het gaat om Het Witte Dorp en om (een deel van) Villapark Den Elzent. Voor de beschermde stadsgezichten zijn regels opgenomen om de waardevolle karakteristieken van het gebied te beschermen. Deze regels zijn neergelegd in de dubbelbestemming Beschermd Stadsgezicht I en II.

In de dubbelbestemmingen wordt aangegeven welke beperkingen ten aanzien van bouwen een aanwijzing tot beschermd stadsgezicht met zich meebrengt.

Bestemming "Garageboxen" (artikel 4)

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

Bestemming "Bedrijfsdoeleinden" (artikel 5)

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 geluidszoneringplichtig zijn, zijn uitgesloten. Hetzelfde geldt voor risicovolle bedrijven in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. 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. Verder zijn er binnen deze bestemming ook (dienst-)woningen (uitsluitend de bestaande) toegestaan. De grenzen van de bouwvlakken zijn dusdanig op de plankaart gezet dat enige uitbreiding van de bebouwing mogelijk is.

Er zijn 4 bedrijven in het plangebied aanwezig die feitelijk niet passen binnen categorie 2, maar in categorie 3 behoren. Deze bedrijven zijn specifiek in de bestemming vastgelegd, op adres en bijbehorende SBI-code. Het huidige bedrijf is daarmee positief bestemd. Het is mogelijk dat eenzelfde bedrijf er gevestigd wordt, maar verder kan in de toekomst slechts een categorie 2-bedrijf ter plaatse terugkeren.

Bestemming "Detailhandel" (artikel 6)

Deze bestemming is gelegd op solitair gelegen detailhandelsvestigingen. De planregeling voorziet tevens in de aanwezigheid van (boven-)woningen. De grenzen van de bouwvlakken zijn zo op de plankaart gezet dat enige uitbreiding van de bebouwing mogelijk is. Binnen de bestemming "Detailhandel" is horeca uitsluitend toegestaan ten dienste van 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. Detailhandelsvestigingen die zijn gelegen in een centrum-/concentratiegebied, zijn meegenomen in de bestemming "Centrumdoeleinden" (zie hieronder).

Bestemming "Horecadoeleinden" (artikel 7)

Deze bestemming is gelegd op de solitair gelegen horecavestigingen in het onderhavige plangebied. De planregeling voorziet tevens in de aanwezigheid van woningen (ondergeschikt aan de horecafunctie). Horecavestigingen die zijn gelegen in centrum-/concentratiegebieden, zijn meegenomen in de bestemming "Centrumdoeleinden" (zie hieronder). 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 te 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 8)

Het betreft hier een "verzamelbestemming" ten behoeve van medische, sociaal-culturele, religieuze, educatieve en openbare dienstverlenende (non-profit) instellingen en voorzieningen ten behoeve van sport. Concreet gaat het hier om voorzieningen als kerken, scholen, buurtcentra, sporthallen, bejaardenhuizen, welzijnsvoorzieningen, medische (groeps)praktijken en dergelijke, 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" zijn horeca, detailhandel en dienstverlenende bedrijven uitsluitend toegestaan ondergeschikt aan dan wel ter ondersteuning van de desbetreffende maatschappelijke functie(s). Dat wil (zoals vermeld in het gemeentelijke Horecabeleidsplan) voor wat betreft horeca zeggen dat de openingstijden van de horeca-activiteit niet ruimer mogen zijn dan die van de hoofdactiviteit, dat de horecavoorziening geen eigen toegang mag hebben en dat er geen separate reclame-uitingen zijn toegestaan. De toegestane horeca-activiteit is beperkt tot categorie 1 van de "Lijst van horeca-activiteiten".

Woningen en dienstwoningen binnen zijn toegestaan, uitsluitend voor zover bestaand. Een uitzondering hierop is aangeduid in het bouwvlak van St. Servaasweg 3, aangezien vergunning is verleend voor de realisering van 5 appartementen in een gedeelte van het bestaande kerkgebouw.

Bestemming "Centrumdoeleinden" (artikel 9)

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 gunste van personen, zoals makelaarskantoren, adviesbureaus, reisbureaus en banken. Binnen de bestemming "Centrumdoeleinden" is ook horeca toegestaan. De horeca is beperkt tot categorie 1 van 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 10)

Deze bestemming voorziet in verschillende functies, die onderling uitwisselbaar zijn. Het betreft panden / clusters van panden waarbij een diversiteit aan functies mogelijk is. Wonen is toegestaan voor zover bestaand.

Deze bestemming ligt op een flink aantal panden langs de Heezerweg. Dit omdat de Heezerweg van oudsher een divers gebied is, waar wonen / werken hand in hand gaan. Dit gemengde

karakter dient gehandhaafd te blijven. Niet toegestaan wordt nieuwe horeca. Horecabedrijven zijn apart bestemd. Ook is verdere uitbreiding van de gemengde functies niet gewenst.

Extra detailhandel wordt als ongewenst gezien. Winkels dienen zoveel mogelijk geconcentreerd te worden binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden'. Bestaande winkelpanden kunnen de detailhandelsfunctie blijven vervullen, maar binnen de bestemming 'Gemengde Doeleinden', is het niet mogelijk nieuwe detailhandel toe te voegen.

Bestemming "Kantoren" (artikel 11)

Deze bestemming is gelegd op specifieke kantoorvestigingen waarbij sprake is van meer dan beroepsuitoefening aan huis. 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 winkelstrips en buurtwinkelcentra zijn meegenomen in de bestemming "Centrumdoeleinden" (zie voorgaande).

Bestemming "Dienstverlening" (artikel 12)

Deze bestemming is gelegd op vestigingen ten behoeve van dienstverlening waarbij sprake is van meer dan beroepsuitoefening aan huis (bijvoorbeeld makelaarskantoren, financiële adviesbureaus, reclame-adviesbureaus e.d.). De planregeling voorziet 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 winkelstrips en buurtwinkelcentra, zijn meegenomen in de bestemming "Centrumdoeleinden" (zie voorgaande).

Bestemming "Prostitutiebedrijf" (artikel 13)

Deze bestemming is gelegd op het bestaande prostitutiebedrijf 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). Wonen is hier uitgesloten.

Bestemming "Verkeersdoeleinden" (artikel 14)

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

Bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" (artikel 15)

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.

Bestemming "Nutsdoeleinden" (artikel 16)

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

Bestemming "Begraafplaats" (artikel 17)

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

Bestemming "Groenvoorzieningen" (artikel 18)

Het groen dat in de uitwerking van het gemeentelijke Groenbeleidsplan is aangemerkt als "structureel groen op stedelijk niveau" en "structureel groen op wijk- en buurtniveau" is in het voorliggende plan expliciet voorzien van de bestemming "Groenvoorzieningen". Deze bestemming omvat ook ((kleinere) waterpartijen.

Bestemming "Multifunctioneel groen (GHS)" (artikel 19)

Deze bestemming is gelegd op de grond die op de kaart behorende bij het Streekplan van de provincie Noord-Brabant de aanduiding 'natuurontwikkelingsgebied' heeft, binnen de Groen Hoofdstructuur (GHS).

Het behoud van de waarden van dit natuurgebied wordt gewaarborgd middels de bebouwingsregeling en het aanlegvergunningstelsel.

Bestemming "Natuur (GHS)" (artikel 20)

Deze bestemming is gelegd op de grond die op de kaart behorende bij het Streekplan van de provincie Noord-Brabant de aanduiding 'natuurparel' heeft, binnen de Groen Hoofdstructuur (GHS).

Het behoud van de waarden van dit natuurgebied wordt gewaarborgd middels de

bebouwingsregeling en het aanlegvergunningstelsel.

Bestemming "Water" (artikel 21)

Binnen deze bestemming vallen de grotere oppervlaktewateren c.q. die oppervlaktewateren die een functie hebben in het watersysteem.

Dubbelbestemming "Historisch groen" (artikel 22)

Op de gronden binnen het plangebied die volgens de provinciale CHW zijn aangewezen als groengebieden met een historische waarde is de dubbelbestemming Historisch groen gelegd. Dit betreft delen van de groengebieden Stadswandelpark en Landgoed De Burgh.

Dubbelbestemming "Archeologisch verwachtingsgebied" (artikel 23)

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 "Ecologische verbindingzone" (artikel 24)

Deze dubbelbestemming met onder andere het vereiste van een aanlegvergunning voor diverse werkzaamheden is gelegd op de zone langs de Tongelreep en Dommel.

Dubbelbestemming "Beschermd stadsgezicht I en II" (artikel 25 en 26)

Deze bestemming geldt voor het Witte Dorp en voor (een gedeelte van) het villapark Den Elzent. Deze buurten zijn bij ministerieel besluit van 16 april 2003, aangewezen als beschermde stadsgezichten in de zin van artikel 1, onder g van de Monumentenwet 1988. Middels de dubbelbestemming wordt hiervoor een regeling getroffen waarbij het belang van het behoud, het herstel van de aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden voorop wordt gesteld. De bescherming van de panden in het Witte Dorp (beschermd stadsgezicht I) gaat verder dan de bescherming van de panden in Den Elzent (beschermd stadsgezicht II).

Onder de *aanvullende bepalingen* zijn opgenomen de "Anti-dubbeltelbepaling" (artikel 27), de "Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening" (artikel 28), de "Algemene, de "Overgangsbepalingen" (artikel 30) en de "Slotbepaling" (artikel 31).

Voorts zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- "rijksmonumenten/gemeentelijke monumenten";
- "cultuurhistorisch waardevol pand", te weten de voorm. Fatimakerk, St. Servaasplein 3;
- "muziekkiosk" nabij het Theaterpad;
- "sterrenwacht" in het Stadswandelpark;
- "souterrain", ter plaatse van Dr. Schaepmanlaan 15;
- "milieucategorie 3 toegestaan", ter plaatse van Schalmstraat 15 binnen de basisbestemming "Bedrijfsdoeleinden".

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 handhavingsnota 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 de goede ruimtelijke ordening toekennen van een bestemming die niet conform de bestaande situatie is.

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 5.4.3. (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 "Stratum 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

Het voorontwerp bestemmingsplan "Stratum binnen de Ring 2007" is op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 voorgelegd aan de aangewezen instanties. In het onderstaande overzicht zijn de adviezen samengevat en is in de laatste kolom het standpunt van het college van burgemeester en wethouders opgenomen.

Instantie	Inhoud advies (samenvatting)	Standpunt van het college van burgemeester en wethouders
-----------	------------------------------	--

Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant Algemene subcommissie voor gemeentelijke plannen Postbus 90151 5200 MC 'S-HERTOGENBOSCH d.d. 6 juni 2007	<i>De commissie sluit zich in hoofdlijnen aan bij het advies van de directie. In afwijking van hetgeen in het directieadvies staat vermeld, wijst de Provinciale Planologische Commissie op het volgende.</i> De commissie adviseert om aan de beekdalsysteemontwikkeling een categorie II-opmerking toe te voegen. De toets aan artikel 36/37 Monumentenwet 1988 dient zijn verdere uitwerking te krijgen (categorie II). <i>Het advies van de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving bevat de volgende opmerkingen:</i> <i>Natuur (cat. II):</i> Op de detailkaarten van de GHS is te zien dat de westelijke punt van het plangebied met de bestemming "Natuur", de GHS-aanduiding 'natuurparel' en 'natuurontwikkelingsgebied' heeft. De directie vraagt u bij de bestemmingstoedeling aansluiting te zoeken bij het recent vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied. Een afstemming is eveneens gewenst met het programma zoals dat is opgenomen in het Regionaal Structuurplan Zuidoost Brabant (2004)/Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant (2005), waarbij het gebied is aangeduid als 'beekdalsysteemontwikkeling' en het Reconstructieplan Boven-Dommel (2005), waarin voor het gebied een 'voorlopige reservering voor waterberging 2050' en 'Ruimte voor beek- en kreekherstel' is opgenomen. <i>Archeologie (cat. III):</i> De directie adviseert om de dubbelbestemming "Archeologisch verwachtingsgebied" af te stemmen op de bestemming in het bestemmingsplan "Gestel binnen de Ring 2007", aangezien dat een vergelijkbaar gebied betreft. De directie adviseert om in deze bestemming passages die niet van toepassing zijn op stedelijke gebieden, zoals 'het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend worden boomteelt en graszodenteelt' te schrappen. <i>Historische stedenbouw (cat. III):</i> De directie adviseert om de dubbelbestemming "Beschermd stadsgezicht II" af te stemmen op de bestemming in het bestemmingsplan "Gestel binnen de Ring 2007", aangezien het gaat om hetzelfde gebied. Ten behoeve van de duidelijkheid en voor de afweging van aanlegvergunningen	Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is, zal er een exemplaar toegestuurd worden aan de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, zodat de toets aan artikel 36/37 Monumentenwet 1988 afgerond kan worden. <i>Ad. Natuur:</i> De westelijke punt met de bestemming "Natuur" wordt gewijzigd. Het gebied wordt gesplitst in "Natuur (GHS)" en "Multifunctioneel groen (GHS)", respectievelijk betrekking hebbende op natuurparel en natuurontwikkelingsgebied. Dit is conform de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied. Paragraaf 5.6 van de plantoelichting is aangevuld met de afstemming op de genoemde plannen. <i>Ad. Archeologie:</i> De dubbelbestemming Archeologisch verwachtingsgebied is afgestemd op het bestemmingsplan "Gestel binnen de Ring 2007". De niet relevante passages zijn geschrapt. <i>Ad. Historische stedenbouw:</i> De dubbelbestemming "Beschermd Stadsgezicht" van het bestemmingsplan Gestel binnen de ring 2007 is voor zover van toepassing aangepast op de dubbelbestemming "Beschermd Stadsgezicht II" uit onderhavig bestemmingsplan Stratum binnen de Ring 2007. De kenmerken/ruimtelijke karakteristiek van ieder beschermd stadsgezicht zijn
---	--	--

adviseert de directie om in de plantoelichting het besluit van de Minister en de kenmerken of ruimtelijke karakteristiek van het Beschermd Stadsgezicht op te nemen. <i>Historische bouwkunst</i> (cat. II): De directie adviseert om de mogelijke gevolgen voor de historische bouwkunst (MIP-panden), zoals aangeduid op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart, nader in beeld te brengen en deze waarden, voor zover dit nodig is, te beschermen. Het plan voorziet niet in aantasting van de historische bouwkunst, maar biedt hiertoe voor een deel van deze waarden wel rechtstreekse mogelijkheden. Een aanzienlijk deel van de historische bouwkunst is beschermd als gemeentelijk monument, maar een aantal kenmerkende panden ontbreekt. Het betreft hier met name de panden A. Thijmlaan 18 (voormalig gezellenhuis, onderdeel van beschermd stadsgezicht villapark Den Elzent) en Servaasplein 20 (kerk). Waar de plantoelichting op pag. 24 stelt dat een aanlegvergunningstelsel voor sloop en/of verbouw niet redelijk wordt geacht vanwege het feit dat de MIP-panden geen procedure hebben gevolgd en gezien het feit dat voor de MIP-panden geen subsidiemogelijkheden bestaan, wijzen wij op het feit dat dit met alle andere waarden die in een aanlegvergunningstelsel worden beschermd ook niet het geval is. Als panden onder een aanlegvergunningstelsel worden gebracht, wordt bovendien de procedure van het bestemmingsplan gevolgd. <i>Historisch groen</i> (cat. II): De directie adviseert om ook de (mogelijke) gevolgen voor het historisch groen, met name voor het Stadswandelpark en het park bij De Burgh, zoals aangeduid op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart, nader in beeld te brengen en deze waarden, voor zover dit nodig is, te beschermen. Het plan voorziet niet in aantasting van het historisch groen, maar biedt hiertoe voor een deel van deze waarden wel rechtstreekse mogelijkheden. <i>Waterparagraaf</i> (cat. II): In de waterparagraaf van de plantoelichting moet tot uiting komen op welke wijze over de wateraspecten overleg is gevoerd en afstemming heeft plaatsgevonden met de betrokken waterbeheerders (waterschap, provincie, rijkswaterstaat en gemeente). Aangegeven moet worden welke opmerkingen/adviezen in het kader van dit overleg en deze afstemming zijn gemaakt, waarbij een afschrift van de adviezen als bijlage bij de plantoelichting wordt gevoegd en op welke wijze met deze adviezen/opmerkingen in het plan rekening is gehouden. Ingeval de	opgenomen in de vorm van richtlijnen ten behoeve van de toetsing van verzoeken om vrijstelling en aanvragen voor aanlegvergunningen. De ministeriële besluiten worden als bijlage toegevoegd aan de plantoelichting. <i>Ad. Historische bouwkunst:</i> Er is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het pand St. Servaasplein 3 (conform bestemmingsplan "Stratum buiten de Ring 2004"). Op de plankaart leek dit perceel nummer 20 te hebben, maar dit is niet juist en wordt aangepast. De plantoelichting is op dit punt eveneens aangepast. Het pand A. Thijmlaan 18 is inmiddels aangewezen als gemeentelijk monument en als zodanig op de plankaart aangeduid. <i>Ad Historisch groen:</i> Voor genoemde gebieden wordt een dubbelbestemming "Historisch groen" met een aanlegvergunningstelsel opgenomen. <i>Ad. Waterparagraaf:</i> Waterschap De Dommel heeft d.d. 21 mei jl. gereageerd op het voorontwerp (zie de reactie hieronder).
--	--

	gemeente afwijkt van het door de waterbeheerders gegeven advies, dient de motivering hiervoor aangegeven te worden. Het plangebied is deels gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied van het waterwingebied van de Aalsterweg. De Provinciale Milieuvordering (PMV) is van toepassing. Een aanduiding van de begrenzing van dit gebied op een kaartbeeld in de plantoelichting, dan wel op de plankaart, is noodzakelijk. <i>Overig (cat. II):</i> In artikel 1 van de planvoorschriften is een aanvulling gewenst met de definities voor enkele doeleinden, zoals ecologie, natuurwetenschappelijke waarde en landschappelijke waarde.	Het plangebied is niet gelegen binnen het grondwaterbeschermingsgebied, doch wel binnen de boringsvrije zone. Deze zone is middels een kaartbeeld in de plantoelichting opgenomen en nader toegelicht. <i>Ad. Overig:</i> Artikel 1 is aangevuld met de betreffende definities.
Samenwerkingsverband Regio Eindhoven Postbus 985 5600 AZ EINDHOVEN	Geen opmerkingen.	
Waterschap de Dommel Postbus 10.001 5280 DA BOXTEL	Het Waterschap is verheugd met het feit dat water, zowel door middel van een opgenomen waterparagraaf, als door de diverse (mede)bestemmingen een belangrijk aspect is in het bestemmingsplan. Toch verzoekt het Waterschap u om de volgende wijzigingen/aanvullingen over te nemen in de bij het bestemmingsplan behorende voorschriften en plankaart: - 5.6 Toekomstige situatie van het watersysteem, de eerste alinea: zal voor zover mogelijk.... Verzoek om te veranderen in: zal voor zover mogelijk Beekherstel worden meegenomen waarbij, naast inrichting van de oevers, de Dommel gedeeltelijk verlegd zal worden (hermeandering). Indien nodig zal de wandelpadenstructuur hierop aangepast worden. - De gronden gelegen tegen de Tongelreep en Dommel zijn nu op de plankaart bestemd als Ecologische verbindingzone en Natuur. Het Waterschap verzoekt u om deze gronden tevens te bestemmen als waterbergingsgebied. - Artikel 19 Natuur. Omdat ter plaatse concrete plannen liggen voor de uitvoering van beekherstel, verzoekt het Waterschap u om onder dit artikel een medebestemming voor beekherstel op te nemen.	- Genoemde alinea is conform het advies aangepast. - Het aspect waterberging is opgenomen in de voorschriften. Zie de artikelen 19, 20 en 24. - Het aspect beekherstel is opgenomen in de voorschriften. Zie de artikelen 19 en 20.

9.2 Overig overleg

Instantie	Inhoud advies (samenvatting)	Standpunt van het college van burgemeester en wethouders
Welstandscommissie Secretaris, de heer T. Langenberg Postbus 998 5600 AZ EINDHOVEN	De Welstandscommissie ziet geen aanleiding tot commentaar.	

Gemeentelijke Monumentencommissie Secretaris, de heer F. Spijkers Postbus 998 5600 AZ EINDHOVEN	Het toepasselijke beleid wordt beschreven in hoofdstuk drie van de plantoelichting. Dit verdient aanscherping wat betreft het instrument beschermd stadsgezicht. De tekst van het aanwijzingsbesluit van de beschermde stadsgezichten dient als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen worden. Aan de hand van de waardenstelling en het beleid uit Vitaal Verleden dient een beknopt set richtlijnen geformuleerd te worden. Voorstel om te volstaan met één voorschrift voor beide beschermde stadsgezichten. Voorstel om ter bescherming, ook richtlijnen op te nemen voor de overige historisch waardevolle stedenbouwkundige structuren, te weten: de oude dorpskern Stratum, Bloemenbuurt en Tuindorp. Voorstel om genoemde overige structuren ook nader te beschermen door een voorschrift met een aanlegvergunningstelsel.	De plantoelichting is aangescherpt op genoemde punten. De besluiten tot aanwijzing van de beschermde stadsgezichten zullen worden toegevoegd aan de plantoelichting. Aangezien het Witte Dorp een strengere bescherming kent dan Den Elzent en alle panden van het Witte Dorp bovendien tevens de status Rijksmonument hebben, is en zal er niet worden gekozen voor één artikel, waarin beide voorschriften samengevoegd worden. Dit zou immers niet bijdragen aan de duidelijkheid van het bestemmingsplan. In de plantoelichting zullen kenmerken geformuleerd worden van de historische stedenbouwkundige structuren oude dorpskern Stratum, Bloemenbuurt-Noord en Tuindorp de Burgh. Deze worden echter niet nader vastgelegd in een voorschrift met een aanlegvergunningstelsel. De grond daarvoor ontbreekt, nu de gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart nog niet is vastgesteld. Te zijner tijd zal er een zogenoemd 'paraplubestemmingsplan' worden opgesteld waarmee alle cultuurhistorische waarden hun planologische doorwerking zullen krijgen.
--	---	--

9.3 Inspraak

naam- en adresgegevens inspreker	Inhoud inspraakreactie (samenvatting)	Standpunt van het college van burgemeester en wethouders
Sigarenmagazijn 't Molentje Aalsterweg 8 5615 CE EINDHOVEN	"Hoe zit het met het plan voor afsluiting van de Le Sage Ten Broeklaan voor autoverkeer? Dit zie ik niet in het bestemmingsplan terug. De winkeliers van de Aalsterweg 2 t/m 20 zijn hierover in september 2006 geïnformeerd. Een bezwaarschrift hiertegen is in oktober 2006 ingediend; zonder reactie uwerzijds."	Een bestemmingsplan geeft niet aan hoe en voor welk verkeer wegen toegankelijk zijn. Het in oktober 2006 ingediende 'bezwaarschrift' betreft een inspraakreactie gericht tegen het oorspronkelijke bouwplan en wordt apart behandeld in het kader van het nieuw ingediende bouwplan naar aanleiding van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 6 februari 2007.
██████████ ██████████ 5614 CK EINDHOVEN	"Plaza Futura = Detailhandel?!"	De bestemming wordt gewijzigd in "Maatschappelijke Doeleinden".
██████████ ██████████ 5614 GG EINDHOVEN	"Graag een antwoord op de vraag wanneer Sportschool Essink weg gaat en antwoord op de vraag wat daar voor in de plaats komt?" Parkeeroverlast, hondenuitlaat? De Spireastraat is een woonerf. Heezerweg 30 km? Hoe werkt dit in de praktijk? Niet dus!"	Het is niet bekend wanneer sportschool Essink weg gaat. Parkeeroverlast, hondenuitlaat en 30 km-zones zijn onderwerpen die niet in een bestemmingsplan geregeld worden. Uw klachten zijn doorgegeven aan het stadsdeelkantoor. U wordt hier apart over geïnformeerd.
██████████ ██████████ 5611 PN EINDHOVEN	"Het pand St. Jorislaan 1 staat op de plankaart aangegeven als Horecadoeleinden. Echter, dit pand is in gebruik als een kapperszaak met winkel. Een en ander is strijdig met het uitgangspunt dat er in beginsel geen uitbreiding van horeca in woongebieden gewenst is."	De bestemming van genoemd pand is gewijzigd in "Dienstverlening".
██████████ ██████████ 5615 AG EINDHOVEN	"Bakkerij Renders is bestemd als "Woondoeleinden". Restaurant 'De Nijl' aan de Aalsterweg staat op de plankaart niet aangegeven als Horecadoeleinden."	De bestemming van perceel Aalsterweg 55 is gewijzigd in "Centrumdoeleinden" en de bestemming van perceel Aalsterweg is gewijzigd in "Horecadoeleinden".

Stadsdeelkantoor Eindhoven	"Plaza Futura wordt aangegeven als Detailhandel."	De bestemming is gewijzigd in "Maatschappelijke Doeleinden".
---	--	---

5614 AG EINDHOVEN	<u>"Reacties op de Toelichting:</u> - pag. 13/14: niet heel Tuindorp is rijksmonument; - pag. 14: het is Petrus Dondersstraat i.p.v. Petrusstraat; - pag. 17: doel van het plan: behoud bestaande ruimtelijke structuur, bouwvlakken, bouwhoogten, straten, groenelementen: wat is de relatie met het verbod op verharding in de voor- en zijtuinen? - pag. 21/22/23: uit welk document komt de uitspraak van de Rijksdienst van de Monumentenzorg waarin er gesteld wordt dat verharding in voor- en zijtuinen niet toelaatbaar is? - pag. 23: foute foto. Is niet gedeelte van Dudok, maar jaren 90 plan! - pag. 23: de St. Odastraat heeft geen middenberm (ook nooit gehad). <u>Reacties op de Voorschriften:</u> - Art. 3, Woondoeleinden: "goothoogte max. 3,5 m indien plat dak." Hoe verhoudt zich dit met de voorgestelde standaard aanbouw in Witte Dorp? - Art. 23, Beschermd Stadsgezicht I, lid 2.2, sub b en c: wat wordt er bedoeld met het verbod om de bestaande goot- en bouwhoogte te overschrijden? Hoe kun je niet afwijken van de bestaande dakvorm, -helling en nokrichting als er nog geen aanbouw is? Hoe verhoudt zich dit met de voorgestelde standaard aanbouw? - Art. 23, Beschermd Stadsgezicht I, lid 2.2, sub a en d: wat is de toegevoegde waarde hiervan? Deze gebieden liggen al buiten de bouwvlakken en daar mag al niet gebouwd worden. - Art. 23, Beschermd Stadsgezicht I, lid 3: er kunnen dus op basis van het bestemmingsplan geen nadere eisen gesteld worden aan de vorm? Op basis van het bestemmingsplan is een aanbouw dus mogelijk, geen nadere eisen zijn mogelijk m.b.t. het al dan niet toelaten van bebouwing. Relatie met Welstandsnota? Relatie met enquête? - Art. 23, Beschermd Stadsgezicht I, lid 5.1, sub b (aanlegvergunning): zowel in de	<u>Toelichting:</u> - De tekst is aangepast. - De tekst is aangepast. - Er is geen sprake van een absoluut verbod op verharding in de voor- en zijtuinen. Wel dient er een aanlegvergunning aangevraagd te worden. Deze eis is opgenomen om tegemoet te komen aan de beschrijving van Villapark Den Elzent en het Witte Dorp in de toelichting bij het aanwijzingsbesluit Beschermd Stadsgezicht. - Zie de reactie op het vorige punt. - Deze foto zal verwijderd worden; - Het betreft een strook structureel groen die evenwijdig aan de St. Odastraat loopt. De tekst wordt hierop aangepast. <u>Voorschriften:</u> - Er is geen overeenstemming bereikt over een standaard aanbouw. Het basisartikel Woondoeleinden is hier niet van toepassing. - Sub b en c worden geschrapt. - Sub a en d van artikel 25, lid 2.2 worden gehandhaafd, omdat de voorgevelrooilijn niet per definitie gelijk loopt met de begrenzing van het bouwvlak. Buiten het bouwvlak ligt de aanduiding 'te-bebouwen-erven', waar conform de definitie wel op gebouwd mag worden. - De mogelijkheid van het stellen van nadere eisen omtrent de vorm wordt opgenomen. Het al dan niet toelaten van bebouwing wordt ondervangen door de bouwvoorschriften in combinatie met de procedurebepaling. Nadere eisen gaan hier niet op in. Op grond van artikel 25, lid 2.2 is een aanbouw alleen mogelijk aan de achterzijde, met vrijstelling. Er zullen gebiedsgerichte welstandscriteria worden vastgesteld voor het Witte Dorp. De gebiedsgerichte criteria voor Den Elzent zijn reeds vastgesteld. De Wijkinfo d.d. 14 mei 2007 geeft de relevante informatie over de uitkomsten van de enquête. In artikel 25 van de planvoorschriften komt deze informatie als zodanig niet naar voren. - Zie het antwoord op het derde punt onder "Reacties op de Toelichting".
--------------------------	---	---

	redengevende beschrijving van de Rijksmonumentencommissie, als in die over het Beschermd Stadsgezicht komt de inrichting van voor- en zijtuinen niet aan de orde (behoudens hagen en opsluitbanden). Waarom toch deze beperking? - Art. 23, Beschermd Stadsgezicht I, lid 5.1, sub c (aanlegvergunning): is dit niet al geregeld vanwege de status van Rijksmonumenten? Reacties op de Plankaart: - Wat betekent de aanduiding waardevolle boom? Op basis waarvan is de waarde toegekend? Waarom een waardevolle boom aanduiden in een gebied waar geen bomen geveld mogen worden i.v.m. status Beschermd Stadsgezicht (art. 23.5.1 a)? - Waarom heeft het pand St. Jorisstraat 1 de bestemming Horecadoeleinden? Het is nu een kapper/cadeauwinkel. - De onderdoorgang naar de begraafplaats aan de St. Jorislaan is niet aangegeven. - De aanduiding (a) voor aanlegvergunning, moet zijn (av)."	- Gezien het gestelde in artikel 36 in samenhang met artikel 37 van de Monumentenwet 1988, is dit sub geschrapt. Plankaart: - De aangeduide boom staat niet in het landelijk register van monumentale bomen van de Bomenstichting. De aanduiding is geschrapt. - De bestemming is gewijzigd in "Dienstverlening"; - Dit is aangepast; - Gezien het aanlegvergunningstelsel in de dubbelbestemming "Historisch Groen", komt de aanduiding voor aanlegvergunning niet meer voor in het bestemmingsplan.
Anoniem	"Op pagina 13 van de Toelichting staat nog "Stadsschouwburg". Aanpassen naar Parktheater?"	De tekst is aangepast.

5615 CP EINDHOVEN	"1) Le Sage Ten Broeklaan: De hoogte van de appartementencomplexen aan de Le Sage Ten Broeklaan komt niet overeen met het plan met dossiernummer 313.402; te weten zes bouwlagen. 2) Lidl terrein (Hofdijkstraat - Looiakkerstraat): De plankaart geeft geen bestemming en voorschriften voor hoogte, bebouwingspercentage voor dit terrein. Ter plaatse van de Lidl wordt de bestemming Bedrijfsdoeleinden gelegd. Dossier 313.402 kent aan dit gebied de bestemming "grondgebonden wonen" toe. 3) Parkeerprobleem Looiakkers: De opmerking dat de bewoners van Looiakkers parkeeroverlast zouden ondervinden van schouwburgbezoekers past niet in een bestemmingsplan. Daarnaast bestrijden wij dat dit het geval is. Overigens zijn wij van mening dat in geval de schouwburg voor overlast zou gaan zorgen, het ook aan de schouwburg is om zulke overlast te bestrijden. Wij vinden het niet gepast de buurt alsdan te vragen "een steentje bij te dragen". Moet het bestemmingsplan geen handvatten bieden om misbruik van de schouwburg door de huurder te voorkomen? 4) Verkeersmaatregelen: Volgend op de eerder genoemde nota 313.402 heeft de DSOB de door de buurt voorgestelde verkeersmaatregelen integraal overgenomen. Deze maatregelen betreffen o.a. het afsluiten van de Le Sage Ten Broeklaan ter hoogte van het voormalig ROC-terrein en wijziging in de rijrichting van de Anna Bijnsweg. Moet of kan het bestemmingsplan deze maatregelen vastleggen? 5) Beeldkwaliteitsplan: Het lijkt gebruikelijk te zijn geworden dat gemeenten een beeldkwaliteitsplan opstellen. Bent u van plan om de plannen van de projectontwikkelaar op het voormalig ROC-terrein met behulp van een zodanig instrument in goede banen te leiden?"	ad 1) De maximaal toelaatbare hoogte is aangepast conform het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 6 februari 2007. Bij de totstandkoming van onderhavig bouwplan, waar een vrijstellingsprocedure ex. artikel 19, lid 1 WRO voor in gang is gezet, is op uiterst zorgvuldige wijze omgegaan met de inbreng van betrokken omwonenden. Het aantal bouwlagen van de penthouses is teruggebracht van twee naar één. Deze laag is hoger dan een gemiddelde bouwlaag, zodat er een luxere uitstraling vanuit gaat. ad 2) Aangezien, als concretisering van dossier 313.402, (nog) geen sprake is van bestuurlijke besluitvorming over eventuele projecten waarmee woningbouw beoogd wordt, is de bestemming opgenomen die op betreffend perceel lag vóórdat Lidl zich daar illegaal vestigde. Dit is de werkwijze bij het beschrijven van de actuele planologische situatie, alwaar het bestemmingsplan het eindresultaat van is. ad 3) Het onderwerp parkeeroverlast voor de buurt Looiakkers door stadsschouwburgbezoekers is behandeld in het kader van de bouwvergunning- en gebruiksvergunningverlening voor de uitbreiding van het Parktheater. De plantoelichting geeft slechts een illustratie en is niet bindend. Het bestemmingsplan geeft geen handvatten voor een regeling tussen huurder en verhuurder. ad 4) Verkeersmaatregelen worden niet als zodanig vastgelegd in een bestemmingsplan. ad 5) Er is en wordt geen beeldkwaliteitsplan voor de herontwikkelingslocatie Le Sage Ten Broeklaan opgesteld. Dit in verband met de kleinschaligheid van de ontwikkelingen.
5615 CS EINDHOVEN	"1) De afsluiting van de Le Sage Ten Broeklaan is 'vergeten'. 2) De hoogte van de flats (3 x 24 appartementen) aan de Le Sage Ten Broeklaan mag maximaal 15 m zijn (4 lagen en één enkel penthouse)."	ad 1) Een bestemmingsplan geeft niet aan hoe en voor welk verkeer wegen toegankelijk zijn. De in oktober 2006 ingediende inspraakreactie is gericht tegen het destijds ingediende bouwplan en wordt behandeld gelijktijdig met de reacties op het nieuw ingediende bouwplan. ad 2) De maximaal toegestane bouwhoogte wordt afgestemd op het besluit van burgemeester en wethouders van 6 februari 2007; bestaande uit vijf bouwlagen, plus één bouwlaag voor penthouses. Voor het overige wordt u verwezen naar het standpunt "ad 1)", naar aanleiding van de inspraakreactie van de heer [REDACTED] hierboven.

Bex communicatie [REDACTED] Postbus 4170 5604 ED EINDHOVEN	"Bex Communicatie (Piuslaan 70a) wil een gestage expansie blijven doormaken. Ruimtegebrek en de daaraan verbonden verkeersconsequenties worden niet uitgesloten. De heer Bex wordt dan ook graag betrokken bij ontwikkelingen m.b.t. Kadaster Stratum, sectie E, percelen 1893, 5899, 5901 en 5903."	Uw reactie is voorgelegd aan de projectleider van deze locatie. U wordt hierover apart geïnformeerd.
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 5613 CJ EINDHOVEN	"Eigenaar pand Amaryllisstraat 3. Dit pand staat onverdeeld en op gelijke wijze getekend en ingekleurd als het pand Amaryllisstraat 1 (Maatschappelijke doeleinden). Dit is niet in overeenstemming met de eigendomsverhoudingen en deze bestemming is niet in overeenstemming met de feitelijke en tot heden toegestane gebruiksmogelijkheden van nummer 3. De panden Amaryllisstraat 1 en 3 dienen gescheiden op de plankaart aangeduid te worden en de functie van nummer 3 dient Gemengde doeleinden te luiden."	De plankaart wordt dienovereenkomstig aangepast.
[REDACTED] [REDACTED] 5614 AC EINDHOVEN	"Aan de Schalmstraat tegenover huisnummer 1 is in het bestemmingsplan een hoogte gelijk aan een gepland appartementencomplex opgenomen. Op de bouwvergunning van het appartementencomplex zijn onder anderen door mijzelf bezwaren ingediend. Het bezwaar betreft de hoogte en de intensiteit. Ik vind het niet correct dat een plan, dat nog niet onvoorwaardelijk goedgekeurd is, in het bestemmingsplan opgenomen wordt. Ik vind dat het bestemmingsplan voor dit gedeelte gelijk moet zijn aan het in 2005 in voorontwerp gebrachte bestemmingsplan (max. 10 m hoog)."	Aangezien er in dezen sprake is van bestuurlijke besluitvorming in de vorm van een verleende bouwvergunning, is op betreffend perceel de vergunde situatie weergegeven.

5614 CA EINDHOVEN	"1) Op de panden Heezerweg 137 en 182 is de bestemming Horecadoeleinden gelegd. Echter, het betreft hier geen voortzetting van bestaande horeca. In het bestemmingsplan Eindhoven binnen de Ring heeft het pand Heezerweg 137 de bestemming winkel / wonen. Het pand Heezerweg 182 is een woning. Het voornoemde bestemmingsplan geeft aan dat aan de radiaal Heezerweg in beginsel geen uitbreiding van horeca mag plaatsvinden, behoudens bijzondere omstandigheden. 2) Het pand Heezerweg 95 is onjuist gesitueerd en niet duidelijk bestemd. 3) Het pand St. Servaasweg 3 ontbreekt, waardoor bestemmingsplannen m.b.t. de Fatimakerk verkeerd worden geadresseerd. 4) De bestemming "te bebouwen erven" geeft aan dat 100% bebouwing is toegestaan. Echter, dit kan tot gevolg hebben dat brandgangen en toegangen tot bergingen voor belanghebbenden worden geblokkeerd. Het bestemmingsplan gaat voorbij aan de erfdiensbaarheid rustend op het gebruik van deze brandgangen; deze mogen niet zonder meer afgesloten worden."	ad 1) In 2001 is naar aanleiding van een principeverzoek van de toenmalige eigenaar van Heezerweg 137 door de gemeente medegedeeld dat "een wijziging van het gebruik winkel/wonen in restaurant/wonen op de begane grond van genoemd pand mogelijk is". Vervolgens is in 2003, in overeenstemming met het bestemmingsplan "Eindhoven binnen de Ring" een bouwvergunning verleend "voor het verbouwen entree en indeling van (afhaal)restaurant". Er is wel sprake van voortzetting van bestaande horeca en de bestemming "Horecadoeleinden" wordt, gezien het bovenstaande gehandhaafd. De bestemming van Heezerweg 182 wordt aangepast conform het huidige gebruik als kapsalon ("Dienstverlening"). ad 2) De adressering is aangepast. Het pand met nummer 95A is in werkelijkheid opgesplitst in 95 en 95A. De bestemming dekt het gebruik, aangezien "Gemengde doeleinden" meerdere functies omvat: wonen, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven/instellingen, bedrijven, detailhandel en kantoren. In het pand is een groothandel in kweekmaterialen gevestigd. Dit valt onder detailhandel. ad 3) De adressering is aangepast. ad 4) In het kader van bouwprocedures wordt rekening gehouden met bepaalde eisen en voorwaarden, zoals die op het gebied van brandveiligheid. Het bestemmingsplan zet bestaande erfdiensbaarheden niet opzij.
5614 AM EINDHOVEN	"Hierbij verwijs ik naar het bezwaar dat ik indiende d.d. 27 december 2006. Het wordt mij tot nog toe onmogelijk gemaakt een aanbouw op te richten en indien dit door de wijziging van het bestemmingsplan bekrachtigd wordt, kan ik daar niet mee instemmen. Ik heb geen reactie ontvangen op mijn schrijven, maar zal u indien gewenst de tekst nogmaals sturen."	Het bestemmingsplan geeft in dit geval een vertaling van rijksbeleid. Alle panden van het Witte Dorp zijn afzonderlijk aangewezen als Rijksmonument. Daarnaast hebben de Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen en de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer het Witte Dorp aangewezen als Beschermd Stadsgezicht. Het hieruit voortvloeiende bouwverbod is echter niet absoluut, gezien het feit dat er voorzien is in een vrijstellingsmogelijkheid (artikel 25, lid 2.2). Bij Wijkinfo d.d. 14 mei 2007 bent u reeds geïnformeerd over de uitkomsten van de enquête over het Witte Dorp. Hiermee is uw brief van 27 december 2006, inhoudende een reactie op de enquête, beantwoord.

5614 AL EINDHOVEN	"1) In het bestemmingsplan is voor het gehele Witte Dorp een bouwverbod opgenomen. Dit lijkt me niet reëel aangezien een bestemmingsplan juist de bouwmogelijkheden in de toekomst verwoordt. Ik vind het dan ook niet acceptabel dat het bestemmingsplan alle bouwmogelijkheden in beginsel uitsluit. Zeker niet omdat in het vigerende bestemmingsplan geen bouwverbod is opgenomen. Ik verzoek u het bouwverbod uit het bestemmingsplan te halen. 2) Het onderdeel van het bestemmingsplan waarin het Witte Dorp omschreven wordt, heeft geen uitwerking gekregen. Kan ik ervan uitgaan dat de omschrijving Woondoeleinden geldt voor mijn woning en dat het hoofdstuk Beschermd Stadsgezicht I een aanvulling daarop is? 3) De zijgevelrooilijn van mijn woning maakt een vreemde sprong in de achtertuin. Deze rooilijn springt ten opzichte van de zijkant van mijn woning (en de aangrenzende voorkant van de woningen aan de Petrus Dondersstraat) terug. Deze sprong bevreemdt me. Er is mijns inziens geen reden om de rooilijn terug te leggen. Zeker omdat dat bij de overige hoekwoningen in het bestemmingsplan ook niet gerealiseerd is. Ik verzoek u mijn kavel hetzelfde te benaderen als St. Odastraat 23, waarbij de rooilijn zonder sprong het verlengde is van de zijgevel en de aangrenzende voorgevels. 4) Op de hoek Geldropseweg / St. Jorislaan is de bestemming Horecadoeleinden gelegd, terwijl hier detailhandel beter op zijn plaats is. Ik vraag u deze bestemming te wijzigen zodat horeca daar niet mogelijk is."	ad 1) Het bestemmingsplan geeft in dit geval een vertaling van rijksbeleid. Alle panden van het Witte Dorp zijn afzonderlijk aangewezen als Rijksmonument. Daarnaast hebben de Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen en de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer het Witte Dorp aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het hieruit voortvloeiende bouwverbod is echter niet absoluut, gezien het feit dat er voorzien is in een vrijstellingsmogelijkheid (artikel 25, lid 2.2). ad 2) De dubbelbestemming "Beschermd Stadsgezicht I" is meer dan een aanvulling. Artikel 25 geldt boven artikel 3. De basisbestemming wordt als het ware opzij geschoven door de dubbelbestemming. ad 3) De rooilijn is aangepast conform uw verzoek. ad 4) De bestemming is gewijzigd in "Dienstverlening".
Tilman Rosens Van den Corput advocaten Postbus 153 5500 AD VELDHOVEN	Namens Yu & Mi Vastgoed B.V. en Yu & Mi B.V., Leenderweg 135 (Massagesalon Yu & Mi): "Het hoofdgebouw is niet juist aangegeven op de plankaart. Het is al geruime tijd aanzienlijk groter. Een drietal bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van 68,5 m² bevindt zich aan de achterzijde van het hoofdgebouw. Cliënten wensen deze bijgebouwen te gebruiken ten behoeve van het prostitutiebedrijf. Hiertoe dient sub 3 van artikel 13.3.2 geschrapt te worden, voor zover daarin wordt bepaald dat tot een strijdig gebruik met het bestemmingsplan wordt gerekend, het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van het prostitutiebedrijf. Cliënten hebben op 6 december 2006 een bouwvergunning aangevraagd (03/1536) voor twee bijgebouwen, te weten het bijgebouw aan de linkerachterzijde van het perceel en het bijgebouw geheel aan de achterzijde van het perceel. Er zal een procedure op grond van artikel 19, eerste lid WRO moeten worden gevoerd. Sowieso loopt een legaliseringstraject voor de bijgebouwen. Gelet op het vorenstaande verzoek ik u de plankaart en de voorschriften aan te passen in die zin dat opgenomen wordt hetgeen ter plaatse feitelijk aanwezig is (een groter hoofdgebouw en drie bijgebouwen) en dat de voorschriften zodanig worden ingericht dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen kunnen worden gebruikt ten behoeve van het prostitutiebedrijf.	De uitbreiding van het hoofdgebouw en twee van de drie bijgebouwen worden meegenomen, aangezien sprake is van bestuurlijke besluitvorming in de vorm van een voornemen vrijstelling te verlenen op grond van artikel 19, eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het derde bijgebouw wordt niet opgenomen, aangezien dit niet berust op enige bestuurlijke besluitvorming. Sub 3 van artikel 13.3.2 wordt geschrapt, gezien het feit dat in het bestemmingsplan "Prostitutiebedrijven" een dergelijke bepaling niet voorkomt. Het artikel wordt gewijzigd.

██████████ ██████████ ██████████ 5614 AH EINDHOVEN	Het bouwverbod van artikel 23.2.1 is niet wenselijk. De status Rijksmonument is al voldoende beschermend. Door het ontbreken van de mogelijkheid tot aanbouw, wordt onze woning nu en in de toekomst feitelijk in zijn gebruiksmogelijkheden beperkt. Tevens zal bij verkoop het mogelijke aantal kopers en daarmee de marktprijs van de woning dalen. De Rijksmonumentenstatus is ons destijds 'verkocht' met de mededeling dat wij alleen aan de voorzijde van de woning beperkingen zouden hebben.	Het bestemmingsplan geeft in dit geval een vertaling van rijksbeleid. Alle panden van het Witte Dorp zijn afzonderlijk aangewezen als Rijksmonument. Daarnaast hebben de Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen en de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer het Witte Dorp aangewezen als Beschermd Stadsgezicht. Het hieruit voortvloeiende bouwverbod is echter niet absoluut, gezien het feit dat er voorzien is in een vrijstellingsmogelijkheid (artikel 25, lid 2.2).
Van den Boomen advocaten ██████████ ██████████ Postbus 193 5580 AD WAALRE	Namens de heer ██████████ eigenaar van het perceel Dr. Schaepmanlaan ██████████ Het thans ingetekende bouwvlak is gebaseerd op de situatie op de kadastrale basiskaart. Cliënt heeft echter een aanvraag voor een bouwvergunning en tevens een verzoek om vrijstelling ex artikel 19, lid 3 WRO, ingediend (05/1700). De aanvraag bouwvergunning voorziet in een bouwplan dat afwijkt van de situatie die is ingetekend op de kadastrale basiskaart. Het is wenselijk om in het bestemmingsplan het bouwplan (na vergunningverlening) rechtstreeks positief te bestemmen. Cliënt verzoekt u bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan daarom uit te gaan van het door hem aangevraagde bouwplan.	Het bouwvlak is aangepast conform de op 23 juli 2007 verleende bouwvergunning.
Bewonersvereniging Cingelshouck ██████████ ██████████ ██████████ 5613 LK EINDHOVEN	"De vereniging heeft bezwaar tegen het niet opnemen van de wijk Cingelshouck in het plangebied. Cingelshouck wordt begrensd door: de Gabriël Metsulaan, de Geldropseweg, de Dirk Boutsiaan en de Hugo v/d Goeslaan. De wijk maakt al sinds jaar en dag deel uit van het stadsdeel Stratum. Vooral op het gebied van mobiliteit en parkeren zijn wij van mening dat we niet te vergelijken zijn met het bestemmingsplan "Centrumgebied". "Op het pand hoek St. Jorislaan / Geldropseweg, waarin momenteel is gevestigd Frank's Knipperij, ligt een horecabestemming. Ook hiertegen heeft de vereniging bezwaar."	Het feit dat de Irisbuurt, waar Cingelshouck toe behoort geen deel uit maakt van het plangebied met de naam Stratum binnen de Ring, wil niet zeggen dat de Irisbuurt in de praktijk geen deel meer uitmaakt van het stadsdeel Stratum. De systematiek van de voorschriften en de plankaart van een bestemmingsplan voor het centrumgebied, zal identiek zijn aan die van Stratum binnen de Ring. Het betreft dus een puur geografische afbakening die in de praktijk geen enkele weerslag zal hebben op welk gebied dan ook. De bestemming is gewijzigd in "Dienstverlening".
██████████ ██████████ 5614 HS EINDHOVEN	De heer ██████████ vindt de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" die op zijn pand ligt niet juist. Hij wil dezelfde bestemming als die op het pand Piuslaan 130, te weten: "Kantoren". De heer ██████████ verwijst hierbij naar zijn correspondentie met de gemeente Eindhoven in 1989, naar aanleiding van zijn verzoek om toestemming tot onttrekking van zijn woning van de woningvoorraad, teneinde er de bestemming kantoor op te leggen. Daarin wordt medegedeeld dat de gevraagde toestemming in principe verleend kan worden, maar dat daar beter nog mee gewacht kan worden, omdat het betreffende legesbedrag waarschijnlijk aanzienlijk zou verlagen, terwijl de heer ██████████ destijds geen haast had met de onttrekking. De heer ██████████ heeft daarna tot op heden geen toestemming meer gevraagd.	Zowel de bestemming op het perceel Piuslaan 128, als die op het perceel Piuslaan 130 is niet juist. Op beide percelen zal de bestemming "Woondoeleinden" gelegd worden. Aangezien u destijds geen gebruik meer heeft gemaakt van de mogelijkheid om uw pand aan de woningvoorraad te laten onttrekken, kunt u geen rechten ontleen aan de betreffende correspondentie. Binnen de huidige bestemming Woondoeleinden is het toegestaan een beroep-aan-huis uit te oefenen.

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ 5615 EG EINDHOVEN	"Zoals u bekend is, loopt momenteel een procedure onzerzijds tegen de bestemmingswijziging Jonckbloetlaan 13 van "Kantoren" tot "Maatschappelijke Doeleinden". Hierover hebben wij o.a. d.d. 24 januari 2007 nog de aandacht van het college van burgemeester en wethouders gevraagd, zodat ik ervan uitgegaan ben dat deze lopende procedure door u meegenomen zou worden bij wijze van inspraakreactie in het kader van het ter inzage liggende voorontwerp bestemmingsplan. Mocht dit niet meegenomen zijn, dan verzoek ik u alsnog dit schrijven als inspraakreactie te beschouwen. Als direct belanghebbende ben ik het niet eens met de in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen bestemming van Jonckbloetlaan 13. Voor de gronden verwijs ik u naar de motivering in het kader van de lopende procedure."	Aangezien er in dezen sprake is van bestuurlijke besluitvorming in de vorm van een ontheffing van de Leefmilieuverordening, is op betreffend perceel de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" gelegd.
Interlima B.V. ██████████ Dommelstraat 3 5611 CJ EINDHOVEN	"Het perceel Leenderweg 45 heeft evenals het perceel Leenderweg 47 de bestemming "Detailhandel". Echter, in het voorontwerp ligt op het perceel Leenderweg 45 de bestemming "Woondoeleinden"."	De bestemming van perceel Leenderweg 45 is gewijzigd in "Detailhandel".

9.4 Overige aanpassingen

Voorts zijn nog enkele (redactionele) aanpassingen in het plan aangebracht met het oog op verduidelijking van het bestemmingsplan dan wel uniformering met de andere bestemmingsplannen die in het kader van de actualisering worden opgesteld.

Bijlagen bij de toelichting

De Staatssecretaris van
Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen

en

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening
en Milieubeheer

16 APR. 2003

Overwegende

dat het villapark Den Elzent van algemeen belang is vanwege zijn schoonheid en structurele samenhang tussen bebouwing, park en Dommel;

dat het gebied een uitdrukking vormt van een ruimtelijke ontwikkeling als gevolg van de economische expansie van de stad Eindhoven in de jaren twintig van de twintigste eeuw;

dat de oorspronkelijke opzet van het gebied voldoende gaaf en herkenbaar behouden is;

gelet op artikel 35 en artikel 36 van de Monumentenwet 1988;

gehoord de raad van de gemeente Eindhoven, gedeputeerde staten van Noord-Brabant, de Raad voor Cultuur en de Rijksplanologische Commissie,

Besluiten

het villapark Den Elzent in de gemeente Eindhoven, zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening nr. MSP/52/04 en zoals is omschreven in de toelichting bij dit besluit, aan te wijzen als beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988;

dat het vigerende bestemmingsplan Eindhoven binnen de Ring, 1999 voldoet aan het beschermingsvereiste.

nummer rns-98-10344

Dit besluit wordt bekend gemaakt door plaatsing in de Nederlandse Staatscourant. Van dit besluit wordt mededeling gedaan in de daarvoor in aanmerking komende dag- of weekbladen en aan de raad van de gemeente Eindhoven, gedeputeerde staten van Noord-Brabant, de Raad voor Cultuur en de Rijksplanologische Commissie.

Op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht kan degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken daartegen binnen zes weken na de dag waarop het aangevallen besluit bekend is gemaakt, een bezwaarschrift indienen bij het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen. Een dergelijk bezwaarschrift dient u te adresseren aan het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, C6/FJZ t.a.v. de Commissie voor de bezwaarschriften Postbus 606, 2700 LZ Zoetermeer. Tenminste dit besluit of een kopie daarvan moet bij het bezwaarschrift worden gevoegd.

De Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen,

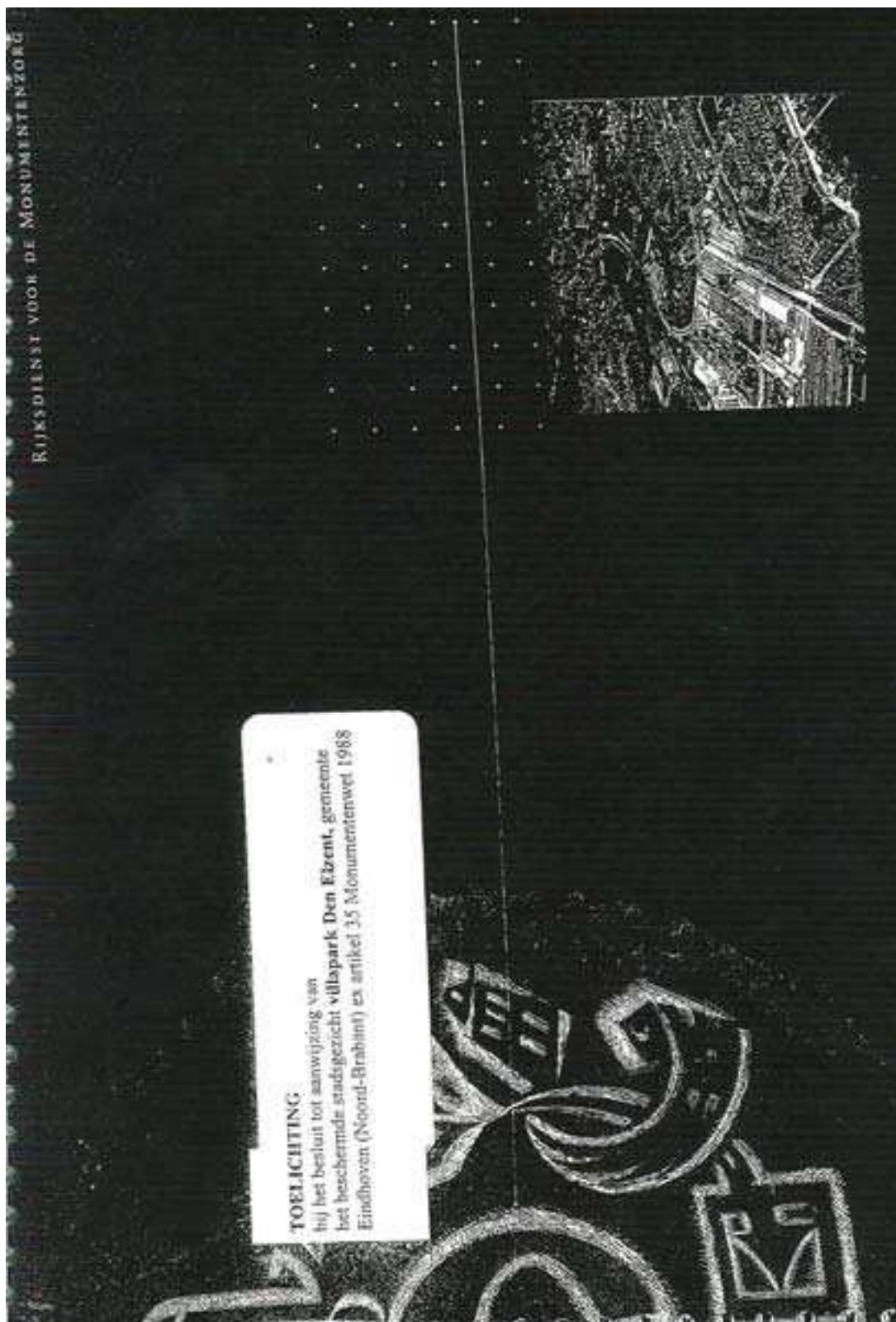
mr. drs. C.H.J. van Leeuwen

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

H.G.J. Kamp

16 APR. 2003

nummer mp-98-10344



Inleiding

Het gebied dat bekend staat als 'Den Elzent', is gelegen ten zuiden van het oude centrum van Eindhoven, gedeeltelijk in het stadsdeel Stratum, gedeeltelijk in het huidige centrumgebied.

Het gebied is min of meer rechthoekig, in het noorden wat smaller dan in het zuidelijk deel. De lobvormige bebouwing in het gebied wordt aan de west- en zuidkant omgeven door groen. Opvallend daarin is een aantal straten met een gebogen beloop.

Het stratenpatroon is gebaseerd op een aantal uitbreidingsplannen dat, in opdracht van de gemeente Eindhoven, rond 1920 werd gemaakt met het oog op het ontstaan van 'Groot Eindhoven'. Voor het doorgaande verkeer is de gebogen Dr. Schaeplemanlaan een belangrijke ader. Deze brede verkeersas doorsnijdt de wijk. In het gebied ten noorden daarvan vormen de elkaar kruisende Jan Smitlaan en de Bilderdijkstraan de belangrijkste elementen in de structuur. In het gebied ten zuiden van de Dr. Schaeplemanlaan is tussen de Alberdingk Thijmlaan en de Jonckbloetlaan een aantal straten parallel aan elkaar aangelegd. De belangrijkste functie in het gebied is wonen. Daarnaast zijn enkele onderwijsvoorzieningen getroffen. Een ziekenhuis, dat in de eerste opzet van de wijk was gepland, is nooit gerealiseerd.

Als een van de weinige gerealiseerde onderdelen van de uitbreidingsplannen die in het kader van de annexatie van een aantal randgemeenten door Eindhoven zijn gemaakt, is het gebied van stedenbouwkundig belang gezien de ontwikkeling van de stad Eindhoven. In deze plannen werd voor het eerst een totaalvisie op het toekomstige 'Groot Eindhoven' gegeven, waarbij de nadrukkelijke radiale structuur omgevoerd werd tot een meer gecentreerde structuur. De oorspronkelijke opzet is goed bewaard gebleven en de invulling daarvan is van hoogwaardige kwaliteit, mede dankzij het aanwezige groen van de Dommelpantsoenen en het Stadswandelpark.

Ontwikkelingsbeheers

In de negentiende eeuw was het huidige villapark een onbebouwd, agrarisch gebied, gelegen tussen de lintvormige bebouwing langs de weg naar Stratum en Aalst in het oosten en de riviertjes de Dommel en Tongelreep in het westen (kaart 1). In het zuidoostelijk deel van het gebied - nabij de kern van de toenmalige gemeente Stratum - liet de Stratumse tabaksfabrikant Coolen een nieuw herenhuis bouwen dat in 1869 gereed kwam. Tien jaar later kwam het goed in bezit van de Amsterdamse koopman Sinkel, die op de voormalige Looiakkers een tuin met vijver liet aanleggen, die zich van 'Huize den Elzent' tot aan de Tongelreep uitstrekte (kaart 2). Bij de villa hoorde een ruim koetshuis. Vanaf 1919 werd de villa bewoond door de zusters Ursulinen, die het huis Sancta Ursula doopten.

Aan het begin van de twintigste eeuw groeide bij de gemeente Eindhoven de behoefte om een aantal omliggende gemeenten te annexeren, welk plan in 1920 werd gerealiseerd. Als voorbereiding daarop werd aan ir. J. Cuypers en stadsarchitect L.P.J. Kooen opdracht gegeven een uitbreidingsplan te ontwikkelen. Dit Algemeen Uitbreidingsplan voor Eindhoven kwam in 1918 gereed en diende vooral ter begeleiding van de komende annexatie. Meest kenmerkend ervan is dat Cuypers en Kooen de radiaalstructuur tot een geheel probeerden te smeden. Leidraad daarbij vormden ideeën met betrekking tot tuinvijken. Dit resulteerde in een geplande scheiding van functies waarbij het wonen vooral in groene gebieden gerealiseerd moest worden, daarnaast geordend naar klassen. Het uitbreidingsplan werd een ideaalbeeld waarbij het stadsdeel Stratum vooral een woonfunctie werd toebedacht. In het betreffende gebied, Den Elzent genoemd, moest een villawijk worden gebouwd, direct grenzend aan de algemene voorzieningen van het stadscentrum.

Daarvoor werd een ryaal opgezet stratenpatroon ontworpen met enkele gebogen structuren (kaart 3).

Na de annexatie kreeg de toenmalige directeur van Gemeentewerken G.C. Kools de opdracht tot uitwerking van het uitbreidingsplan. De bedoeling hiervan was om meer regelmaat in de bebouwing te brengen en de samenhang tussen de verschillende stadsdelen te versterken. Het plan Cuypers-Kooen werd daarbij als onderlegger gebruikt, een aantal uitgangspunten bleven hetzelfde. In dit tweede uitbreidingsplan projecteerde Kools eveneens in Stratum vooral woonwijken, afzonderlijke wijken voor verschillende klassen. De buurten rond het centrum zouden het eerst gerealiseerd moeten worden. Het gebied Den Elzent werd voorzien van een stratenpatroon, vergelijkbaar met dat in het plan Cuypers-Kooen en kenmerkte zich door een ruime opzet met een aantal golvend verlopende straten. Uiteindelijk is dit één van de weinige delen van de vroegste uitbreidingsplannen dat ook daadwerkelijk is gerealiseerd. Vooral in het gebied ten noorden van de Dr. Schaepmanlaan is het stratenpatroon uit de plannen in de huidige situatie herkenbaar. Voor het zuidelijk deel is van deze plannen afgeweken, omdat het verloop van de rondweg uiteindelijk anders is uitgevoerd dan in de eerste uitbreidingsplannen werd aangegeven.

De bebouwing in Den Elzent vond plaats vanaf omstreeks 1925, toen de behoefte aan dergelijke villawijken groter werd door de groei van de industrie en de daarmee samenhangende vestiging van hoger opgeleid personeel in Eindhoven. In de jaren twintig werd het gebied ten noorden van de Dr. Schaepmanlaan gerealiseerd en voor het grootste gedeelte ingevuld. Aan het einde van die periode ontstond de eerste bebouwing in het gedeelte ten zuiden van de Dr. Schaepmanlaan: aan de Jonckbloetlaan en Alberdink Thijmalaan.

Beschrijving huidige ruimtelijk karakter

Het gebied valt uiteen in vier onderdelen te weten het woongebied ten noorden van de Dr. Schaepmanlaan, het woongebied ten zuiden van deze verkeersas, de Dommel met aangrenzend groen en het Stadswandelpark in het zuiden van het gebied, grenzend aan het Dommelplantsoen. De tweedeling in noord en zuid wordt versterkt door een verbreding van de Dr. Schaepmanlaan die in het kader van de aanleg van tangenten en binnenringwegen in de jaren zeventig heeft plaats gevonden.

Het noordelijk gedeelte sluit aan bij het centrum van de stad en wordt grotendeels in beslag genomen door woonbebouwing. De ruime opzet van de oorspronkelijke plannen is daarbij nog in tact. De Elzentlaan doorsnijdt dit deel van de wijk en vormt de belangrijkste ontsluitingsweg. Ten oosten daarvan brengt een aantal dwarsstraten de wijk in verbinding met de oude structuur, in het westen van het gebied liggen verbindingstraten tussen de Elzentlaan en het gebogen straatbeloop dat uitzicht biedt op de Dommelplantsoenen. De bebouwing bestaat vooral uit vrijstaande huizen en kleine rijtjes geschakelde woningen. Voor de bebouwing zijn diverse architecten aan het werk geweest, aanvankelijk onder supervisie van bouwmaatschappij 'Den Elzent' (vooral in dit noordelijk deel van het gebied), later steeds meer op particulier initiatief. De Jan Smitslaan wordt gedomineerd door een tweetal schoolgebouwen. De begrenzing van het noordelijk gebied valt voor een deel samen met de oude structuur. Hier is na 1950 veel oorspronkelijke bebouwing vervangen door veel grootschaliger objecten die het beeld van de wijk aantasten. De Dommel wordt in dit noordelijk gebied aan weerszijden omgeven door niet al te brede groenstroken.

verrezen in opdracht van Philips twee gezellenhuizen (gebouwd in 1930 naar ontwerp van architect A. Ingwersen). De De Geniestetlaan en Broerelaan (die in eerste aanleg een verbinding tussen de beide gezellenhuizen en een begrenzing van de gemeenschappelijke tuin vormden) zijn in de jaren dertig bebouwd met woonhuizen. De rest van het stratenpatroon en de bebouwing daarvan werd in de periode na 1935 gerealiseerd (kaart 4).

De negentiende-nieuwse tuin van Sinkel werd in 1890 in vier percelen verkocht. De gemeente Eindhoven slaagde er tussen 1916 en 1929 in de gronden te verwerven, aanvankelijk met de bedoeling er een ziekenhuis en woningen te bouwen. Op initiatief van vooral directeur Gemeentewerken Kools kreeg een groot deel van de voormalige tuin een openbare bestemming als Stadswandelpark (architect D.F. Tersteeg). In de jaren dertig werd het park onder meer verrijkt met het Radiomonument (ter herinnering aan de eerste direkte radioverbinding met Nederlands India, die vanuit Eindhoven werd gerealiseerd) en een sterrenwacht (geschenk van Dr. A.F. Philips). Sancta Ursula kreeg in 1930 de functie van gemeentehuis. In 1964 moest de villa wijken voor de nieuwe stadsschouwburg. Het voormalige koetshuis is bewaard gebleven (het huidige Stadspaviljoen).

De bebouwing in het zuidelijk deel beslaat een aanmerkelijk kleiner gebied en is later tot stand gekomen. Tussen de Jonckbloetlaan en Alberdingk Thijm laan zijn twee parallelstraten aanwezig, later nog met een derde aangevuld. De structuur werd pas na 1940 afgerond met een gebogen straat die Jonckbloetlaan en Alberdingk Thijm laan met elkaar verbindt. De bebouwing bestaat ook hier vooral uit vrijstaande woonhuizen. Vooral in dit zuidelijk deel doen zich enkele bijzondere gebouwen voor zoals de gezellenhuizen en het Observatorium. Ten westen van het woongebied zet de Dommel zich voort, maar wordt door een veel groter plantsoen omgeven. Dit is vooral het geval bij de samenkomst van Tongelreep en Dommel. Ten oosten van het zuidelijk woongebied bevindt zich het Stadswandelpark met een aantal slingerende paden tussen gazons en waterpartijen. De zuidelijke punt van het park is in de jaren vijftig en zestig bebouwd met een aantal appartementengebouwen.

Nadere typering te beschermen waarden

Het gezicht omvat een groot gebied waarin zich woonwijken met villa's bevinden en uitgestrekte parken, gevormd door het Stadswandelpark en de Dommel met aangrenzende plantsoenen (Dommelpantsoen en Stadswandelpark komen bij de Alberdingk Thijm laan bij elkaar). De aanleg van het woongebied is geheel planmatig tot stand gekomen. De opzet is ruim en verleent de wijk, mede door het gebruik van gebogen straten, het karakter van een tuinwijk. Van belang hierin zijn vooral de veelal vrijstaande woningen die alle van tuinen zijn voorzien. Een enkel voorbeeld daarvan is in het kader van het MSP tot beschermd monument aangewezen. De waarde van de villa's ligt meer in hun samenhang dan in de afzonderlijke architectonische kwaliteiten. Het groengebied neemt een belangrijke plaats in in het zuidelijk deel van het gezicht en is grotendeels planmatig, afgestemd op het natuurlijk beloop van de Dommelstroom en de historisch bepaalde locatie van de tuin van Sinkel. Park en Dommel met plantsoenen verdienen aan het gebied een meerwaarde, overeenkomstig de gedachten uit het eerste uitbreidingsplan voor Eindhoven van Cuypers en Kooiker.

Waardering

Het gebied is vooral van stedenbouwkundig belang. Het villapark Den Elzent is een onderdeel van de stadsuitbreidingen zoals die zich na 1920, toen de annexatie van een vijftal randgemeenten was gerealiseerd, op grote schaal voltrok. Als zodanig is het gebied een uitdrukking van een ruimtelijke ontwikkeling welke noodzakelijk werd door de economische ontwikkelingen. Het noordelijk deel van Den Elzent is één van de weinige voorbeelden waar deze uitbreiding volgens de vroegste

uitbreidingsplannen werd gerealiseerd. Het gebied heeft daarom stedenbouwkundige waarde. Daarnaast bestaat er tussen bebouwing en groen een huisgwaardige samenhang die goed bewaard is gebleven.

Begrenzing beschermde stadsgezicht

(zie begrenzingskaart)
Het gebied is aan twee zijden duidelijk begrensd: in het westen door de rivier de Dommel. Het water met groenvoorzieningen vormt een buffer tussen het beschermd gebied en de wijken ten westen daarvan in het stadsdeel Gestel. In het zuiden vormt een deel van de rondweg (Boutenslaan) een duidelijke afscheiding. Deze vierbaans verkeersader is grotendeels verhoogd aangelegd en vormt een afscheiding tussen het beschermd gebied en het stadsdeel dat daar ten zuiden van ligt, echter niet in functioneel opzicht. Ten zuiden van de Boutenslaan ligt direct achter de Aalsterweg (verlengde van de Stratumseijk, oude structuur die Den Elzent begrenst) een villawijk uit de jaren zestig van de twintigste eeuw en ten westen daarvan strekt zich rond de Dommel een uitgebreid groengebied uit met een landelijk karakter.

In het oosten en noorden is de grens minder strak, hier wordt ze globaal gevormd door de bestaande oude lintstructuur van Stratum (Aalsterweg/Stratumseijk) en Eindhoven (Wal). Restanten van oude bebouwing en bebouwing uit de jaren twintig en dertig gaan hier in elkaar over. De grens ligt iets achter de oude structuur vanwege de vele nieuwe invullingen aan deze wegen en volgt de Le Sage ten Broeklaan tot aan de stadsschouwburg. Als verbinding in het noordelijk deel fungeert de Elzentbrug die de Jan Smitlaan over de Dommel voert en op de Edenstraat, in het verlengde van de Dr. Schaepermanlaan, uitkomt. Daar buigt de grens af om via de Schaepermanlaan achter de bebouwing van de Elzentlaan door in

noordelijke richting verder te gaan. De grens doorsnijdt dan de Vondellaan ter plekke van de Tesselschadelaan en loopt door achter de bebouwing van de P.C. Hooftlaan tot aan de Dommel.

Rechtsgevolg

Ter effectivering van de bescherming van het aangewezen stadsgezicht moet ingevolge artikel 36 van de Monumentenwet 1988 een bestemmingsplan worden vastgesteld. De toelichting op de aanwijzing als beschermd stadsgezicht kan daarbij dienen als uitgangspunt van het beschermingsbelang. Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing beoogt een basis te geven voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt.

In het aanwijzingsbesluit is bepaald in welke mate de vigerende bestemmingsplannen aan het beschermingsvereiste voldoen.

Bronnen

Beekman, P. (1982), Eindhoven stadsontwikkeling 1900-1960.

Spoorenberg J. (1992), Uit de geschiedenis van het Stadswandelpark en huize den Elzent alias Sancta Ursula. In: 't Gruun Buukske 1992-2 en -4.

Kaarten

kaart 1: J. Kuiper, Gemeente-atlas van Nederland, provincie Noord-Brabant, gemeente Stratum. Uitgave H. Suringar, 1865.

kaart 2: Kadasterkaart gemeente Stratum, sectie A blad 2, ca. 1885. Streekarchief regio Eindhoven.

kaart 3: Uitbreidingsplan Gemeente Stratum, Villa-park Den Elzent, door J. Cuypers en L.P.J. Kooen (1918).

kaart 4: Surveykaart gemeente Eindhoven 1945-1947. Streekarchief regio Eindhoven.

Colofon

Uitgave van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zeist 1998.

Onderzoek: Provincie Noord-Brabant, Afdeling Welzijn, Educatie en Cultuur.

Begrenzingskaart:

Kaart van de gemeente Eindhoven, aangepast door studio Ineke van der Burg, Bilthoven.

Foto omslag: Topografische Dienst, Emmen.

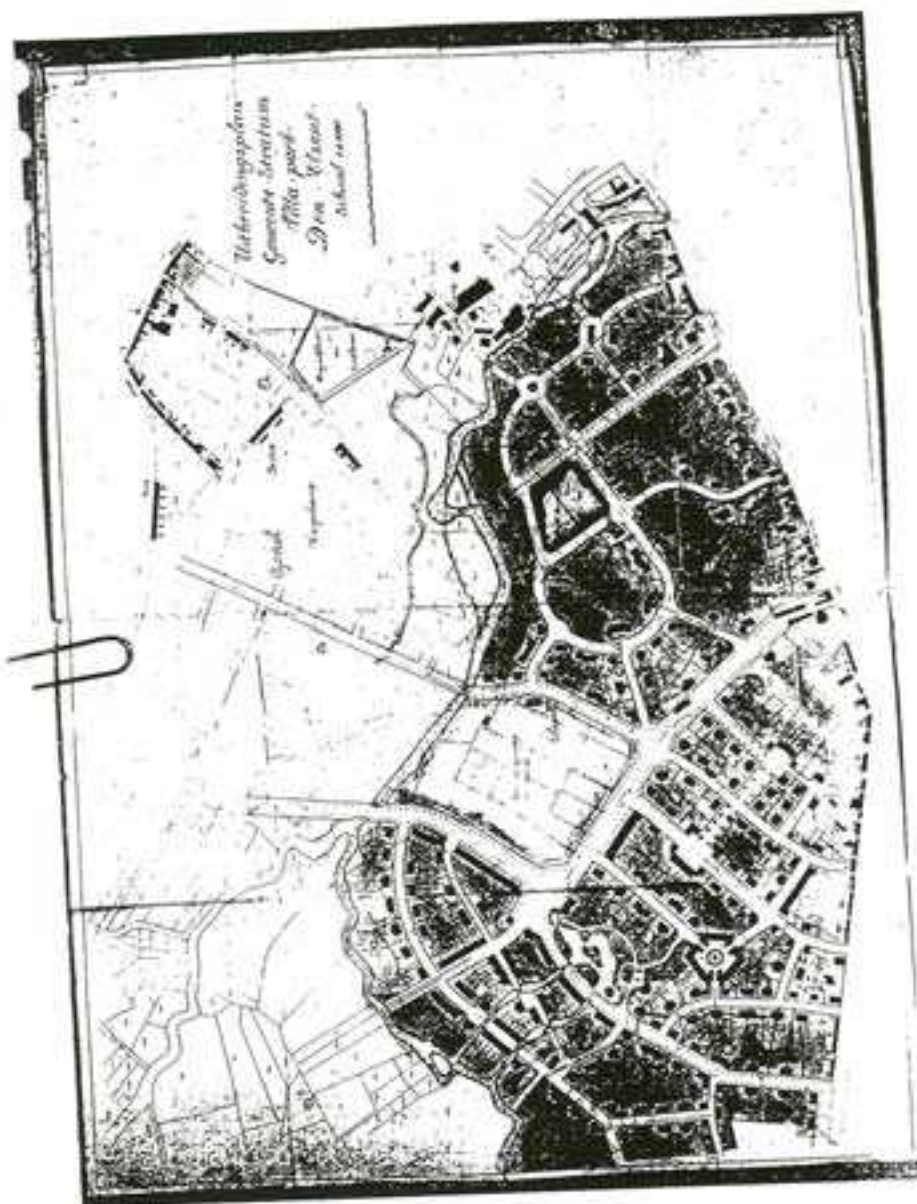
Productie: RDMZ/Multicopy, Zeist



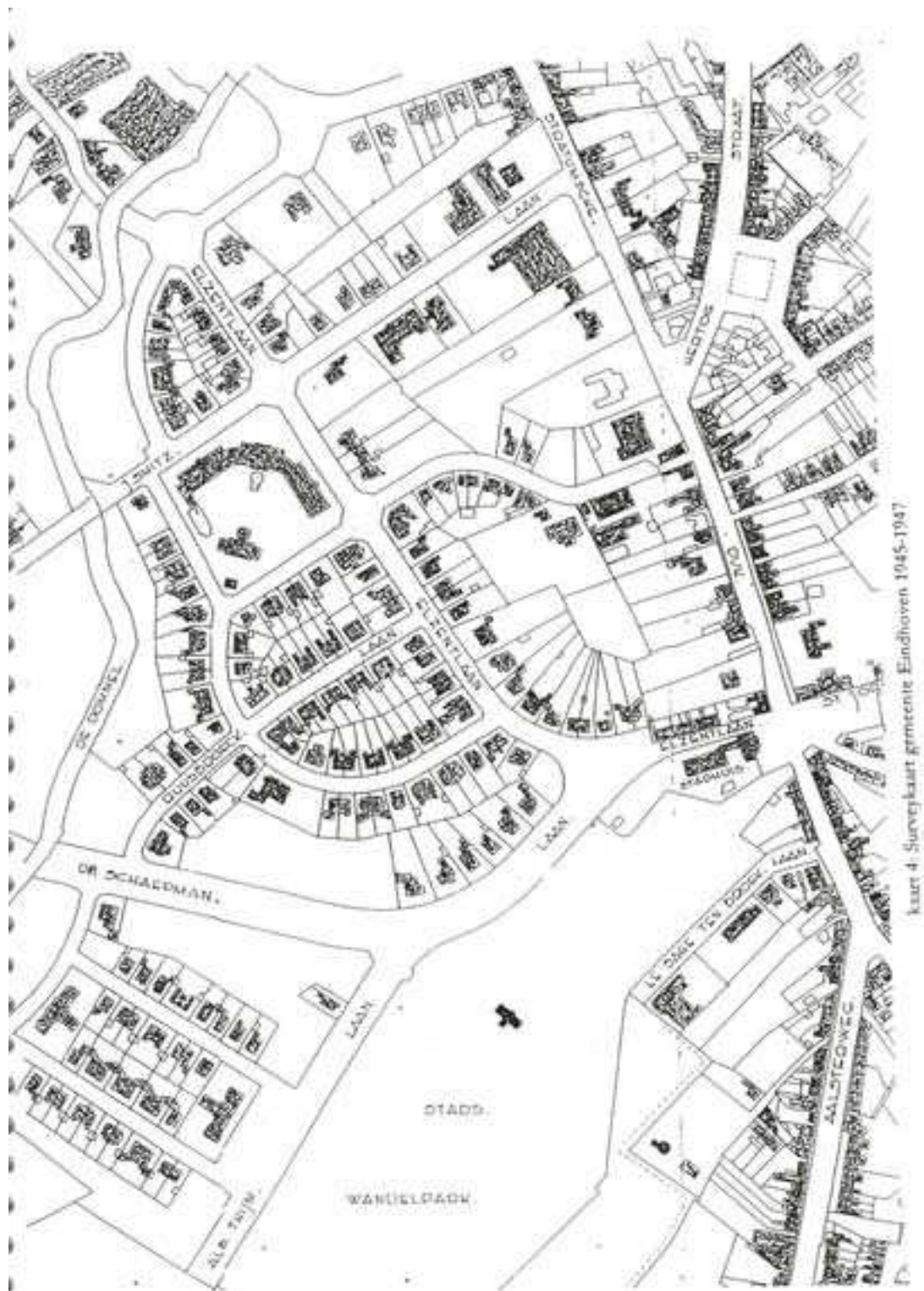
kaart 1: J. Kuypert, Gemeente-atlas van Nederland, provincie Noord Brabant, gemeente Stratum.
Uitgave H. Suringar, 1865



Kaart 2: Kadasterkaart gemeente Stratum, sectie A blad 2, ca. 1885. Streekarchief regio Eindhoven.



kaart 3: Uitbeeldingsplan Gemeente Stratum, Villa-park Den Elzent, door J. Cuypers en L.P.J. Van den Bosch 1898



**De Staatssecretaris van
Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen**

en

**De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening
en Milieubeheer**

Overwegende

16 APR. 2003

dat het Witte Dorp een hoge sociaal-historische waarde vertegenwoordigt;

dat het gebied van algemeen belang is vanwege zijn schoonheid, stedenbouwkundige samenhang en eenheid in materiaal- en kleurgebruik;

dat de oorspronkelijke opzet van het gebied voldoende gaaf en herkenbaar is behouden;

gelet op artikel 35 en artikel 36 van de Monumentenwet 1988;

gehoord de raad van de gemeente Eindhoven, gedeputeerde staten van Noord-Brabant, de Raad voor Cultuur en de Rijksplanologische Commissie,

Besluiten

het Witte Dorp in de gemeente Eindhoven, zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening nr. MSP/52/01 en zoals is omschreven in de toelichting bij dit besluit, aan te wijzen als beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988;

dat het vigerende bestemmingsplan Eindhoven binnen de Ring, 1999 voldoet aan het beschermingsvereiste.

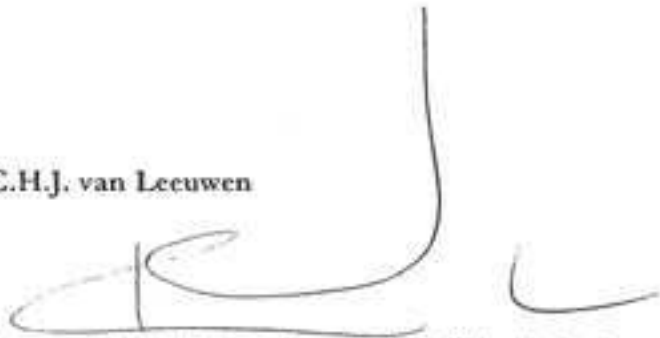
nummter rns-98-10343

Dit besluit wordt bekend gemaakt door plaatsing in de Nederlandse Staatscourant. Van dit besluit wordt mededeling gedaan in de daarvoor in aanmerking komende dag- of weekbladen en aan de raad van de gemeente Eindhoven, gedeputeerde staten van Noord-Brabant, de Raad voor Cultuur en de Rijksplanologische Commissie.

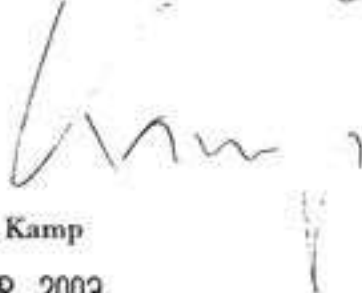
Op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht kan degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken daartegen binnen zes weken na de dag waarop het aangevallen besluit bekend is gemaakt, een bezwaarschrift indienen bij het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen. Een dergelijk bezwaarschrift dient u te adresseren aan het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, Cfi/FJZ t.a.v. de Commissie voor de bezwaarschriften Postbus 606, 2700 LZ Zoetermeer. Tenminste dit besluit of een kopie daarvan moet bij het bezwaarschrift worden gevoegd.

De Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen,

mr. drs. C.H.J. van Leeuwen



De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,



H.G.J. Kamp

16 APR. 2003

nummer ms-98-10343

TOELICHTING
 bij het besluit tot aanwijzing van
 het beschermde stadsgezicht het Witte Diep, gemeente Eindhoven
 (Noord-Brabant), ex artikel 35 Monumentenwet 1988

in procedure: 14-12-1998
 errata: geen
 aangewezen: 16 APR. 2003

beeldfoto Eindhoven



Eindhoven, het Witte Dorp

De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen en de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer zijn bevoegd om gezamenlijk beschermde stads- en dorpsgezichten aan te wijzen. Het rechtsgevolg van de aanwijzing is dat de gemeenteraad ter bescherming van een stads- of dorpsgezicht een bestemmingsplan, als bedoeld in de Wet Ruimtelijke Ordening, vast moet stellen. In die zin kan de aanwijzing tevens een stimulans betekenen voor een te voeren ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

In totaal zijn er in Nederland meer dan 300 beschermde stads- en dorpsgezichten, met een geschiedenis die teruggaat tot vóór het jaar 1850. In het kader van het Monumenten Inventarisatie Project is de stedenbouw uit de periode 1850-1940 landelijk geïnventariseerd. Het besluit om het beschermde stadsgezicht het Witte Dorp te Eindhoven aan te wijzen, vloeit voort uit die inventarisatie.

Inleiding

Het landdorp de Burgh, beter bekend als het "Witte Dorp", ligt in het zuiden van Eindhoven, in het stadsdeel Stratum. Het gebied heeft een duidelijke begrenzing welke de Geldropseweg, St. Jorislaan, Wilakkerstraat en Petrus Dondersstraat volgt. Het bouwplan werd in 1937 ontworpen door W.M. Dudok, in opdracht van en in samenwerking met aannemer P. van Grootel. Deze aannemer realiseerde al eerder (1936) een kleiner complex woningen naar hetzelfde ontwerp in de Tilburgse wijk Zuydylvet. De Levensverzekeringsmaatschappij De Utrecht werd als investeerder aangenomen. In 1938 werden de eerste woningen in het Witte Dorp betrokken. In de structuur neemt het driehoekige Burghplein een belangrijke plaats in. De overige straten volgen een recht lijn, uitkomend op dit plein. De wijk kent uitsluitend een woonfunctie. Een uitbreiding daarop wordt gevormd door de beide boekpanden van de Geldropseweg met de St. Jorislaan, hier zijn woningen in combinatie met winkels uitgevoerd. De wijk is vooral van belang vanwege de architectuur, waarin de stedenbouwkundige structuur wordt benadrukt. De bebouwing is zeer homogeen en gaaf bewaard gebleven.

Ontwikkelingswet

Het gebied behoorde oorspronkelijk tot de gemeente Stratum waarvan de oude kern zich rond de St. Joriskerk bevond. Sinds de herindelingswet van 1929 is het gebied een zelfstandige gemeente. De Geldropseweg, verbinding in oostelijke richting naar Geldrop, was in 1852 aangelegd als deel van de verbinding Weert-Eindhoven en vond aansluiting op de weg Den Bosch-Liuk. Een andere oude uitvalsweg was de Heezerweg naar het zuiden. Van lokaal belang waren de Jorislaan (heen nog Gregoriusstraat) als verbinding van de kerk naar de Geldropseweg en de Burghstraat (aan het einde van de negentiende eeuw nog onverhard). Tussen de bestaande lintwijken werd in 1912 het landgoed de Burgh in opdracht van de familie Smits van Oyen aangelegd. Sinds 1930 bestond er een klein industriegebied aan de Burghstraat waar een fabriek van DAF was gevestigd. Het Witte Dorp werd geïntegreerd tussen de bestaande lintwijken, begrensd door het landgoed en de Burghstraat. Het grootste gedeelte van dit gebied was onbebouwd. De grond tussen Burghstraat, Geldropseweg en Heezerweg bestond uit weilanden, akkers en woest grond (kaart 1).

In 1920 annexeerde het toen groeiende Eindhoven een aantal omliggende gemeenten, waaronder Stratum. In 1918 werd het Algemeen Uitbreidingsplan door ir. J.Th.J. Cuypers en architect L.P.J. Kooke opgesteld. Dit plan was vooral bedoeld ter voorbereiding op en begeleiding van de annexatie. Stratum werd aangewezen als gebied waarin de woonfunctie moest overheersen. Het gebied waarop thans het Witte Dorp is gevestigd werd in dit plan nog onbebouwd gelaten. In 1922, vlak na de annexatie werd door G.C. Kools, directeur van gemeentewerken een nieuw uitbreidingsplan ontwikkeld, gebaseerd op het plan Cuypers-Kooke. Ook hierin is geen duidelijke invulling van het gebied gegeven. Rond het landhuis de Burgh bleef een rechthoekig gebied vrij. In 1929 volgde een uitbreidingsplan voor de gemeente Eindhoven van ir. J.M. de Casseres, dit de nadruk legde op verkeersstromen. In navolging van eerdere plannen werd een

De Petrus Dondersstraat werd verlengd waarmee de huidige omvang van het Witte Dorp ontstond (kaart 2).

Grenzend aan het beschermde gebied ontwierp Dudok een derde plan, dat voorziet in het verlengen van de Petrus Dondersstraat tot aan de rindweg. Een aantal straten werd parallel hierna ontworpen en centraal in het gebied werden een kerk en een vijver geprojecteerd. Deze fase is door het uitbreken van de Tweede

Wereldoorlog niet volgens het ontwerp van Dudok uitgevoerd. In de

Witakerstraat was hier echter met de bouw van de hoekpanden wel rekening mee gehouden. Na de oorlog werd een invulling aan het gebied gegeven waarbij de reeds geplande structuur wel in grote lijnen is overgenomen. De straten uit het Witte Dorp zijn doorgetrokken, maar de architectuur is soberder (kaart 3).

Deelszij de ligging nabij het stadscentrum van Eindhoven en de oude kern van Stratum waren er voldoende voorzieningen in de directe omgeving. De lokale was

gusting voor een nieuwe wijk, die altijd uitsluitend een woonfunctie kende.

De inrichting van de openbare ruimte is van het begin af aan sober geweest. In de wijk bevinden zich van oudsher enkele groenvoorzieningen in de vorm van plantsoenen (op het Burghplein en in de St. Odastraat) en bomen. De woningen zijn allen voorzien van voor- en achtertuinen. Achter de woningen bevinden zich clusters van garages.

ingeweg geprojecteerd, de Jonslaan is als stukje van deze Ceintuurbaan uitgevoerd. Nieuwe bebouwing werd gepland ten zuidwesten van het landgoed De Burgh, ter plekke van de Witakerstraat en ten westen van de Burghstraat. Ook deze bebouwing is niet volgens plan uitgevoerd. Dit had te maken met de economische situatie in de jaren dertig, waardoor de bouwactiviteit van de overheid inzaken Projecten voor middenstandswoningen, uitgevoerd door particulieren, konden wel doorgang vinden. Deze geschieden op bouwlocaties binnen het stadsgebied, zodat de overheid weinig in uitbreiding van infrastructuur behoefte te inventeren.

Met Witte Dorp is een voorbeeld van een dergelijke stadsuitbreiding door particulier initiatief. Het geheel werd als op zichzelf staande wijk ontworpen, het maakte geen onderdeel uit van een groter stedenbouwkundig totaalplan. De loop van de reeds bestaande Burghstraat tussen Heezerweg en Geldropweg was grillig en werd in het nieuwe plan gewijzigd. Het meest zuidelijke deel werd

rechtgetrokken en omgedoopt tot de Witakerstraat (noordnoordelijke richting), het daarop aansluitende deel, een afbuiging naar het noorden werd een wand van het Burghplein. In het verlengde daarvan bleef de straat als Burghstraat bestaan en vervolgens uit te komen op de St. Jonslaan. Tevens werd de straat verhard. In grote lijnen bleef de Burghstraat hetzelfde, het beloop werd enigszins geregeerd en voorzien van andere straatnamen.

Het eerste ontwerp voor het tuindorp omvatte 82 woningen, voornamelijk gelegen op een vijfhoekig terrein dat gevormd werd door de Burghstraat, Jonslaan, Geldropweg, Petrus Dondersstraat en St. Odastraat. Aan de Geldropweg strekte de bebouwing zich nog iets verder uit, achter deze bebouwing werd een driehoekig speelterrein aangelegd.

Later, in 1938, toen de eerste woningen al bewoond waren, werd een tweede fase van het plan uitgevoerd. De wijk werd uitgebreid met een aantal rechte straten vanaf de St. Odastraat in zuidelijke richting. Deze straten kwamen uit op het Burghplein dat tegen de reeds bestaande Burghstraat werd aangelegd.

Beschrijving huidige ruimtelijk karakter

De wijk als geheel heeft globaal gezien een driehoekig vorm, waarbij in het zuidwesten de Wilakkerstraat een uitloper vormt. Het driehoekige Burghplein neemt een belangrijke plaats in binnen de wijk. De Petrus Dondersstraat en de Wilakkerstraat vormen niet alleen de begrenzing maar fungeren tevens als uitloping van de wijk. De structuur is eenvoudig maar krijgt accenten in de architectuur. Ondanks het feit dat de wijk in twee bouwfases is ontstaan kan het Witte Dorp als één geheel gezien worden. De samenhang van de structuur wordt benadrukt door de begrenzing van de wijk in het oosten en westen, hier liggen de open gebieden van het landgoed de Burgh en het voormalig industrieterrein. Daar waar de wijk op de reeds bestaande bebouwing aansluit is een duidelijke overgang in structuur en functie. Op de Geldropseweg is aansluiting gezocht door het eerste pand van het Witte Dorp qua hoogte en daklijning in overeenstemming te brengen met de reeds bestaande bebouwing.

Latere uitbreidingen zijn qua structuur bij het Witte Dorp aangesloten volgens eerder ontwikkelde uitbreidingsplannen. Bij de invulling van de plannen is de woonfunctie uitgebreid met enkele voorzieningen zoals een kerk en scholen.

Nadere typering van te beschermen waarden

Het is een betrekkelijk klein gebied met een eenvoudige planmatige opzet. Hierbinnen zijn vooral rechte straten aangelegd waaraan zich woningen bevinden. Voor de wijk is vooral de homogene architectuur van belang waarbij Doodok de stedenbouwkundige structuur benadrukt door middel van variatie in types van woonhuizen. Een aantal woningen is voorzien van een extra verdieping. Zo benadrukken markante plekken in de structuur, zoals bij het Burghplein en op hoeken waardoor de doorkijk naar de zijstraten wordt geaccentueerd. Een ander middel dat gebruikt is om een accent te geven op de hoeken en de zich daarachter

uitstrekende straten is het draaien van het bouwvolume. De voortdurend komt dan in de zijgevel te liggen. Hierdoor ontstaan zijkanten die zich ook in de lateren (naoortogte) uitbreidingen voortzetten. De bouwblokken versprengen ten opzichte van elkaar. Variatie in de gevels worden is aangebracht door middel van erkers, balkons en luifels. De woningen zijn traditioneel van opzet, zij ogen vooral modern door de buitenkant. De architectuur is uitgevoerd in baksteen. De gevels zijn witgeverfd en voorzien van een zwart gevelde plan. De woonblokken hebben doortlopende daken, gedekt met rode pannen. De oorspronkelijke metalen kozijnen zijn bij een renovatie vervangen door kunststof kozijnen. Daarbij is de oorspronkelijke vormgeving en detaillering van de ramen zoveel mogelijk gehandhaafd. De woningen zijn voorzien van voor- en achtertuinen, op het Burghplein is een openbaar plansoen aangelegd, de St. Odastraat heeft een middenberm.

Waardering

Het Witte Dorp is een twintigste-eeuwse stadsuitbreiding, door particulier initiatief tot stand gekomen. Het gaat om een homogeen, duidelijk begreep gebied, waarvan opzet en invulling zijn gerealiseerd naar ontwerp van W.M. Doodok, die vooral aandacht heeft besteed aan de gevelwanden. Hierin wordt door middel van een extra bouwlaag of een gedraaid bouwvolume de stedenbouwkundige structuur benadrukt. De gevels geven het geheel een modern aanzicht door het gebruik van elementen uit het Nieuwe Bouwen.

Te beschermen gebied

Het gebied wordt in het oosten begrensd door het landgoed De Burgh dat zich tot ver achter de Geldropseweg uitstrekt. In het zuidwesten ligt de grens op de

Rechtsgevolg

Ter effectivering van de bescherming van het aangewezen stadsgedicht moet ingevolge artikel 36 van de Monumentenwet 1988 een bestemmingsplan worden vastgesteld. De toelichting op de aanwijzing als beschermd stadsgedicht kan als uitgangspunt dienen voor het beschermingsbelang. Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing beoogt een basis te geven voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt.

In het aanwijzingsbesluit is bepaald in welke mate de vigerende bestemmingsplannen aan het beschermingsvereiste voldoen.

overgang van de bebouwing van de tweede fase naar die uit het derde plan. De lijn wordt direct aan de achterkant van de erven van de bebouwing aan de Wilakkerstraat getrokken. In het westen ligt de begrenzing tegen het voormalig industrieterrein van DAF, de Burghstraat is als gevolg daarvan voor een groot gedeelte aan één zijde bebouwd. De noordgrens wordt gevormd door Jorislaan en Geldropseweg. Hier steekt de wijk met een kleine punt in de oude structuur. Het te beschermen gebied omvat alle door Dudok ontworpen woningen binnen boven beschreven begrenzing. Deze woningen onderscheiden zich duidelijk ten opzichte van de omgeving door hun architectuur en de wit geschilderde gevels. Het betreft hier de woningen aan de Geldropseweg, aan de Petrus Dondersstraat, de 2e Wilakkerstraat, de 1e Wilakkerstraat, de Burghstraat, de Jorislaan en de daartussen liggende straten: St. Odasiraat, St. Odulphusstraat en het Burghplein.

De exacte begrenzing van het beschermde stadsgedicht is weergegeven op de bijgevoegde RDMZ-kaart, nummer MSP/52/01.

Bronnen

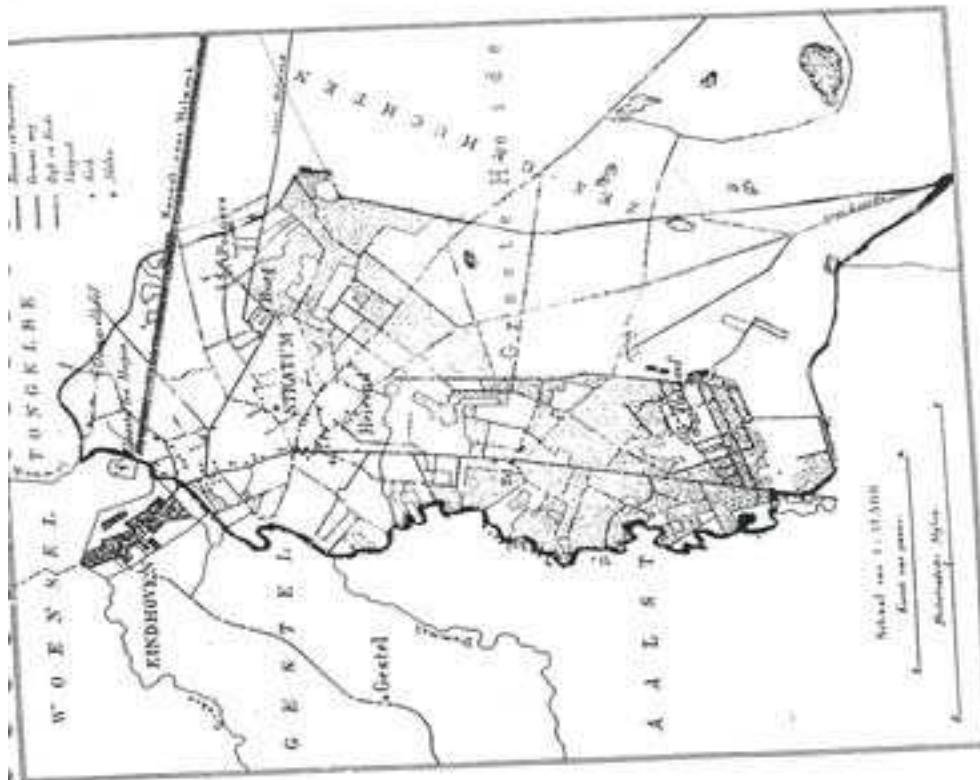
Beckman, P. (1982), Eindhoven stadsoptwikkeling 1900-1960.
 Hoekstra H. (1989), 1050 jaar het Wijn Dorp in Eindhoven (1939-1989) van
 Dudok (1884-1974).

Kaarten

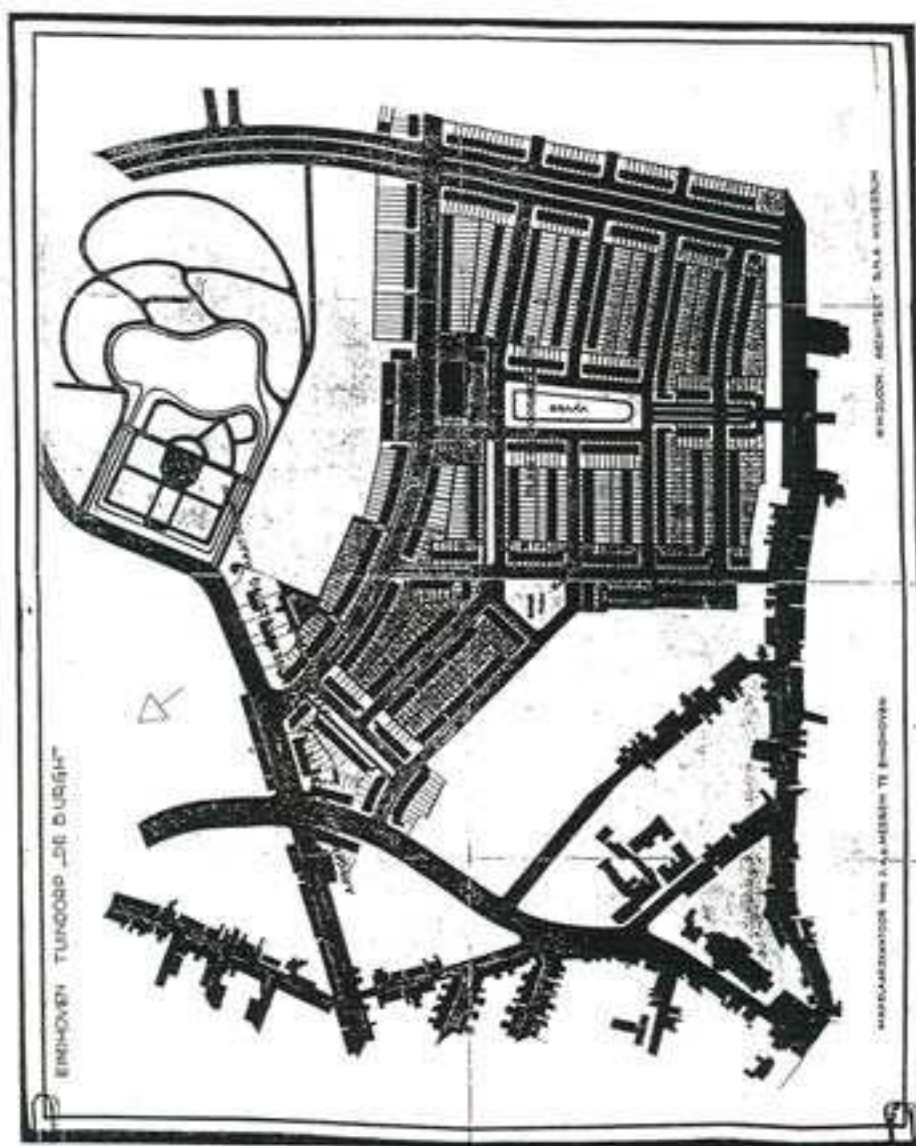
kaart 1: J. Kuiper, Gemeente-atlas van Nederland, provincie Noord-Brabant,
 gemeente Stratum. Uitgave H. Suringar, 1865.
 kaart 2: Eindhoven, Tuindorp 'De Burgh', plankkaart van W.M. Dudok, 1937,
 Streekarchief regio Eindhoven.
 kaart 3: Surveykaart gemeente Eindhoven 1945-1947; streekarchief regio
 Eindhoven.

Colofon

Uitgave van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zest 1998
 Onderzoek: Provincie Noord-Brabant, Afdeling Welzijn, Educatie en Cultuur
 Begrenzingskaart: Kaart van de gemeente Eindhoven, aangepast door
 Studio Ineke van de Burg, Buitthoven
 Foto omslag: Topografische Dienst, Emmen
 Productie: RDMZ/Multicopy, Zest



kaart 1. J. Kuiper. Gemeente-atlas van Nederland, provincie Noord-Brabant, gemeente Stratum. Uitgave N. Dordrecht. 1865



Kaart 2: Eindhoven, Tiindorp 'De Burch', plankaart van W.N. Duijck, 1973; streekarchief regio Eindhoven

