

Voorontwerp Bestemmingsplan Strijp-S

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam
768.001.00
Voorontwerp
Mei 2006

Colofon

Uitgave
KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw,
Architectuur, Landschap
Rotterdam/Arnhem

In opdracht van Park Strijp Beheer B.V.

Datum
Mei 2006

Inhoudsopgave

Toelichting op het bestemmingsplan Strijp-S

Voorschriften van het bestemmingsplan Strijp-S

Plankaart in 1 kaartblad, schaal 1:1000

Toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan Strijp-S

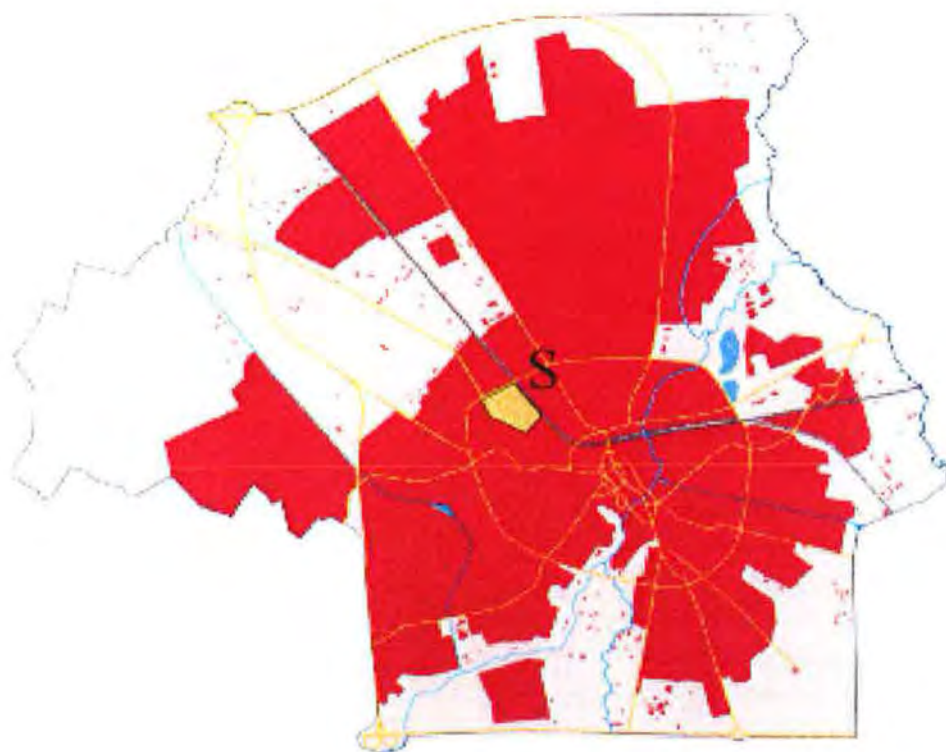
Inhoudsopgave toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel van het plan	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Bij het plan behorende stukken	1
1.4	Het geldende bestemmingsplan	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Nota Ruimte	3
2.3	Rijksnota Mobiliteit	5
2.4	Streekplan Noord-Brabant	6
2.5	Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven	6
2.6	Regionale Woonvisie	7
2.7	Gemeentelijk beleidskader	9
2.7.1	Beleidsplan Wonen	9
2.7.2	Archeologie- en monumentenbeleid	11
2.7.3	Beeldkwaliteit en welstand	12
2.7.4	Mobiliteitsplan Eindhoven 2000	13
2.7.5	Milieubeleidsplan 2004 - 2007	14
2.7.6	Groenbeleidsplan 2001	17
2.7.7	Bomenbeleidsplan	17
2.7.8	Kantorennota 2003	18
2.7.9	Horecabeleidsplan	19
2.7.10	Detailhandelsnota	21
2.7.11	Vestigingsbeleid hotels	22
2.7.12	Sleutelproject West-Corridor	23
3	Inventarisatie en analyse van de bestaande situatie	25
3.1	Historisch perspectief	25
3.2	Ligging in groter verband	25
3.3	Ruimtelijke karakteristiek	26
3.3.1	Hoofdstructuur	26
3.3.2	Verkeersstructuur	27
3.3.3	Groen en waterstructuur	27
3.4	Functionele karakteristiek	28
3.5	Cultuurhistorische waarden	28
3.5.1	Toetsingskader	28
3.5.2	Structuur en bebouwing	28
3.5.3	Archeologie	29

3.6	Flora en fauna	29
3.6.1	Wettelijk kader	29
3.6.2	Resultaten plangebied	30
3.6.3	Conclusies en aanbevelingen	33
3.7	Kabels, leidingen en straalpaden	35
4	Milieuparagraaf	37
4.1	MER	37
4.2	Hinderaspecten in relatie tot te realiseren functies	38
4.2.1	Bedrijvigheid	38
4.2.2	Horeca	39
4.3	Akoestische aspecten	40
4.3.1	Inleiding	40
4.3.2	Wegverkeerslawaaï	41
4.3.3.	Railverkeerslawaaï	44
4.3.4.	Industrielawaaï	45
4.4	Hogere waarden	46
4.4.1	Railverkeer	47
4.4.2	Wegverkeerslawaaï	48
4.4.3	Industrielawaaï	49
4.4.4	Overige geluidsgevoelige functies	50
4.5	Luchtkwaliteit	50
4.5.1	Wettelijk kader en normstelling	50
4.5.2	Onderzoeksresultaten	52
4.6	Bodem	53
4.6.1	Wettelijk kader	53
4.6.2	Onderzoeksresultaten	54
4.7	Externe veiligheid	57
4.7.1	Wettelijk kader en normstelling	57
4.7.2	Transport van gevaarlijke stoffen	57
5	Waterparagraaf	61
5.1	Beleidskader	61
5.1.1	Vierde Nota Waterhuishouding	61
5.1.2	Nationaal Bestuursakkoord Water	61
5.1.3	Watertoets	62
5.1.4	Waterbeheersplan 2001 - 2004	62
5.1.5	Waterplan	63
5.1.6	Gemeentelijk rioleringsplan (GRP)	64
5.2	Beschrijving huidig watersysteem plangebied	64
5.3	Randvoorwaarden nieuw watersysteem	65
5.4	Kenmerken nieuw watersysteem	66

6.	Stedenbouwkundig plan	69
6.1	Inleiding	69
6.2	"Strijp-S; de creatieve stad"	69
6.3	Het stedenbouwkundig plan	69
6.3.1	Programma	69
6.3.2	Ruimtelijke structuur	70
6.3.3	Beeldkwaliteit en welstand	72
6.3.4	Flexibiliteit	79
6.4	Deelplannen	79
6.4.1	Openbare ruimte	79
6.4.2	Driehoek	80
6.4.3	Kastanjelaan	82
6.4.4	Philitelaan	84
6.5	Monumenten	85
6.6	Verkeer en parkeren	87
6.7	Veiligheid	90
6.7.1	Fysieke veiligheid	90
6.7.2	Sociale veiligheid	92
6.8	Duurzaamheid	93
6.8.1	Duurzame stedenbouw	93
6.8.2	Duurzaam bouwen	93
6.8.3	Duurzaamheid in het plan	94
7	Juridische toelichting	95
7.1	Algemeen	95
7.2	Planmethodiek	95
7.3	Plankaart	96
7.4	Voorschriften	96
8	Uitvoerbaarheid	101
8.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	101
8.2	Economische uitvoerbaarheid	101
8.3	Fasering	101
8.3.1	Stedenbouwkundig plan	101
8.4	Handhavingsaspecten	102
8.4.1	Algemeen	102
8.4.2	Beleid gemeente Eindhoven	103
8.4.3	Handhaving met betrekking tot Strijp-S	104
9	Inspraak en overleg	105
9.1	Overleg ex artikel 10 BRO	105
9.2	Inspraak	105

Bijlage: Economische uitvoerbaarheid



Afbeelding 1: Ligging plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Het doel van het plan is de voorziene transformatie van het industriegebied "Strijp-S" tot een stedelijk subcentrum met functies als wonen, werken, cultuur en voorzieningen mogelijk te maken.

Voor het plangebied is het "Definitief Stedenbouwkundig Plan Strijp-S Eindhoven; een bruisende knoop voor Eindhoven", d.d. september 2004, opgesteld. Dit plan is 27 september 2004 door de gemeenteraad vastgesteld en vormt de basis voor het onderliggende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is de juridisch-planologische vertaling van het stedenbouwkundig programma van eisen zoals dat in het genoemde stedenbouwkundig plan is vastgelegd.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt ten noordwesten van het stadscentrum van Eindhoven en ligt daarmee tussen het stadscentrum en de stedelijke ringweg. Het gebied wordt begrensd door de Beukenlaan (deel van de stedelijke ringweg), de spoorlijn Eindhoven - Den Bosch, de Glaslaan, de Kastanjelaan en de Schootsestraat en is circa 27 hectare groot.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Strijp-S" bestaat uit een kaart en voorschriften en gaat vergezeld van deze toelichting. Op de kaart, bestaande uit één blad (schaal 1:1000), zijn de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden aangegeven, evenals de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur, de verkeersstructuur en de ontwikkelings- of nader uit te werken locaties.

In de voorschriften zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de inhoud van de bestemmingen, de toe te laten bebouwing en het gebruik van gronden en opstallen.

1.4 Het geldende bestemmingsplan

Voor het gebied vigeert het bestemmingsplan “Eindhoven binnen de ring”, vastgesteld door de raad op 12 oktober 1998, goedgekeurd door GS van Noord-Brabant op 1 juni 1999 en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 13 juli 2000.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidskader. Een beschrijving van de bestaande situatie vindt plaats in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 omvat de milieuparagraaf. In dat hoofdstuk worden de mogelijkheden en belemmeringen vanuit de milieutechnische invalshoek beschreven. De inhoudelijke onderlegger voor dit hoofdstuk is de “MER; Herontwikkeling Strijp-S Eindhoven” d.d. 16 november 2005.

In hoofdstuk 5 komt de waterparagraaf aan de orde. Hoofdstuk 6 beschrijft in het kort het plan voor het Strijp-S terrein. Hierbij kan worden verwezen naar de rapportage “Definitief Stedenbouwkundig Plan STRIJP-S Eindhoven; een bruisende knoop voor Eindhoven”. In hoofdstuk 7 wordt een korte toelichting gegeven op de bestemmingsplanmethodiek en de voorschriften. De hoofdstukken 8 en 9, tenslotte, hebben betrekking op de uitvoerbaarheid van het plan, de handhavingsaspecten en het inspraak- en overlegtraject.

2 Beleidskader

2.1 Inleiding

Hierna volgt een samenvatting van het relevante beleidskader, per onderwerp, waarbinnen de herontwikkeling van de locatie Strijp-5 mogelijk wordt gemaakt. Het gemeentelijke beleidskader is daarbij van het grootste belang maar heeft zijn wortels in het regionale, provinciale en nationale ruimtelijke orderingsbeleid. Ter onderbouwing van de gemeentelijke beleidskeuzes zal ook dit bovenge-meentelijke beleidskader, indien relevant, worden aangestipt. In de eerstvolgende twee paragrafen is het beleid uit de belangrijkste nota's op nationaal en provinciaal niveau, de Nota Ruimte en het streekplan "Brabant in Balans", uitvoeri-ger opgenomen.

2.2 Nota Ruimte

Op 23 april 2004 is de Nota Ruimte, het derde deel van de Planologische Kernbe-slissing (PKB) Nationaal Ruimtelijke Beleid, ofwel de regeringsbeslissing, vastge-steld.

De nota bevat geen concrete beleidsbeslissingen, maar stelt een aantal beleids-doelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode. Hoofddoel is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Specifiek richt het Rijksbeleid zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland; met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrij-ven in (groot)stedelijk gebied;
- krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en vei-ligheid;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuur, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden;
- borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

Krachtige steden

Ten aanzien van de ontwikkeling van krachtige steden streeft het rijk naar verbe-tering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden. Om dit te bereiken stimuleert het rijk meer variatie in het woningaanbod. Met name in de stad zijn meer hoogwaardige woonmilieus nodig.

Dit vraagt enerzijds om verdichting tot hoogstedelijke milieus en anderzijds om verdunning tot groene woonmilieus.

Nationaal stedelijk netwerk: Brabantstad

De nota Ruimte richt zich voor wat betreft de nationale stedelijke netwerken op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen.

Brabantstad, bestaande uit de gemeenten 's-Hertogenbosch, Tilburg, Breda, Eindhoven en Helmond, is na de Randstad het tweede nationale stedelijke netwerk van Nederland. De kracht van Brabantstad ligt in de verwevenheid van de steden met de groene ruimte. Om deze positie te behouden en te versterken is het van belang voldoende ruimte te bieden voor woningbouw, bedrijven en instellingen, de kennisinfrastructuur verder te ontwikkelen en een betrouwbare bereikbaarheid te waarborgen. Het functioneren binnen het stedelijk netwerk Brabantstad hangt nauw samen met de kwaliteit van de verbindingen binnen het netwerk. Optimale verbindingen zijn een voorwaarde om een goede afstemming tussen de steden mogelijk te maken over hoogstedelijke functies en voorzieningen.

Brainport Eindhoven

Zuidoost-Brabant en de A2-zone vormen het oostelijke deel van Brabantstad en zijn aangewezen als economisch kerngebied. Deze regio wordt gekenmerkt door stuwende industriële bedrijvigheid, is sterk kennisintensief en innovatief en gericht op hoogtechnologische producten. Eindhoven heeft een spilfunctie als top-technologie regio en wordt daarom aangeduid als "brainport". Het Rijk vindt het van belang dat deze regio, waar activiteiten op het gebied van kennis en kennis-economie geconcentreerd zijn, haar internationale betekenis kan behouden en versterken.

Cultuurhistorie

Voor een goed functioneren van Nederland als geheel is een ondergrens bepaald die bij alle ruimtelijke afwegingen geldt en daarmee de ruimtelijke basiskwaliteit waarborgt. Alle bij de plantontwikkeling en uitvoering betrokken partijen zijn gebonden aan de hierbij horende inhoudelijke of procesmatige eisen. De vastgestelde "onderlaag" of basiskwaliteit is gerelateerd aan de drie lagen van de lagenbenadering (ondergrond, netwerken en occupatie) of aan de waarden van de ruimtelijke kwaliteit. Het principe van de lagenbenadering is gebaseerd op het feit dat elke laag condities stelt aan de andere lagen en van invloed is op ruimtelijke keuzes.

Gemeenten en provincies zullen bewuster moeten omgaan met de ondergrond ter voorkoming van conflicten tussen ruimtegebruikers en ten behoeve van samenhang in maatregelen (en daarmee vooral ter verbetering van de milieukwaliteit).

Tot de basiskwaliteit behoort ook dat decentrale overheden expliciet aandacht besteden aan de landschappelijke kwaliteit en het ruimtelijk ontwerp. Op verschillende plaatsen in Nederland staat de kwaliteit van de cultuurhistorische en archeologische sporen - die zich eveneens verweven tussen de drie onderscheiden lagen uit de lagenbenadering bevinden - onder druk, waardoor zowel internationaal unieke als voor Nederland kenmerkende waarden zouden kunnen verdwijnen. Het kabinet zal in dit verband het gebruik van de inbreng van ontwerpende disciplines die gebruik maken van cultuurhistorie als inspiratiebron voor ruimtelijke ontwikkelingen in zowel stedelijk als landelijk gebied stimuleren. Hierdoor kan de borging en ontwikkeling van culturele waarden worden zeker gesteld.

Met dit doel zal een actieprogramma ruimte en cultuur worden opgesteld in aansluiting op de Nota Ruimte. Dit actieprogramma biedt een samenhangende voortzetting van de uitvoering van het bestaande architectuurbeleid en het Belvederebeleid waarin de bestaande en nieuwe acties, maatregelen en projecten integraal worden beschouwd.

NB. Eindhoven kent in het kader van het Monumenten Selectie Project (MSP) bouwwerken en stadsgezichten die zijn aangewezen op grond van de hogere waarden van de jongere bouwkunst (1850 - 1940), en is daarom in de Nota Belvedere (1999) aangewezen als cultuurhistorisch belangrijke stad. Inmiddels heeft een aantal bouwwerken, waaronder een aantal gebouwen binnen Strijp-S, de status van Rijksmonument. Daarnaast is het Dommeldal, waarin Eindhoven ligt, aangewezen als Belvederegebied omdat de identiteit van het oude cultuurlandschap (type esdorpen en kampongtingingen uit de Late Middeleeuwen) nog sterk en gaaf aanwezig is.

2.3 Rijksnota Mobiliteit

Hoofddoel van de Nota Mobiliteit is verbetering van de betrouwbaarheid van het verkeerssysteem binnen de maatschappelijke randvoorwaarden op het gebied van veiligheid en kwaliteit van de leefomgeving.

Het handhaven en waar mogelijk verbeteren van de bereikbaarheid zal gepaard moeten gaan met het verbeteren van de leefbaarheid. Mobiliteit mag, maar niet altijd en overal. Belangrijk aandachtspunt blijft het terugdringen van het gebruik van de auto, met name op de korte ritten, door het (verder) ontwikkelen en aantrekkelijk maken van het vervoer per fiets en openbaar vervoer.

2.4 Streekplan Noord-Brabant

Het hoofddoel van het streekplan Noord-Brabant "Brabant in balans", vastgesteld door provinciale staten op 22 februari 2002, is te komen tot een zorgvuldiger ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik moet bij een blijvende economische groei meer dan in de voorgaande decennia bijdragen aan de vergroting van het ecologische en sociaal-culturele kapitaal.

De provincie heeft vijf leidende principes voor het provinciaal ruimtelijk beleid geformuleerd. Dit zijn:

- meer aandacht voor de onderste lagen uit de lagenbenadering: het natuurlijk systeem en de infrastructuur;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Het bestaande beleid met betrekking tot concentratie van verstedelijking wordt voortgezet. Dat betekent dat de steden hun functie als economische en culturele motor verder kunnen uitbreiden en versterken zodat aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus kunnen ontstaan. Onderwerpen als bereikbaarheid, milieu en recreatie spelen daarin een steeds grotere rol. De inzet voor Eindhoven is, zoals ook in het nationaal beleid is vastgelegd, het voortzetten van de ontwikkeling naar een high-tech kennisstad. Er wordt gestreefd naar gedifferentieerde wijken met een menging van woningtypen, bevolkingsgroepen en functies en respect voor de natuurlijke leefomgeving en de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Herstructurering en inbreiding bieden vooralsnog voldoende mogelijkheden hiertoe.

2.5 Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven

Op 7 december 2004 is het Ontwerp Regionaal Structuurplan (RSP) Regio Eindhoven vastgesteld. Het RSP is een uitwerking van het Streekplan 2002, vormt het kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en maakt onderdeel uit van het (provinciale) toetsingskader. Op grond van dit plan worden gemeentelijke ruimtelijke plannen en initiatieven beoordeeld. In het RSP zijn de ruimtelijke ontwikkelingen tot het jaar 2015 opgenomen met een doorkijk naar 2020. Voor de stedelijke regio is een doorkijk gemaakt naar 2030.

Ambities

Belangrijke regionale ambities op economische en sociaal-cultureel gebied, uitgewerkt in speerpunten van beleid en van toepassing op de ontwikkelingen in Eindhoven en Strijp-S, zijn de volgende.

1. Economisch: De positie als economisch kerngebied en Brainport uitbouwen door:
 - herstructurering van verouderde terreinen;
 - ruimte te bieden aan kennisgerelateerde terreinen;
 - een verdere verstedelijking in de stedelijke regio;
 - voldoende gevarieerde bedrijventerreinen te realiseren.
2. Sociaal cultureel: De twee gezichten van de regio behouden door:
 - behoud van het voorzieningenniveau in de regio;
 - een intensief en zuinig ruimtegebruik;
 - het ontwikkelen van hoogwaardige centrummilieus.

Bouwprogramma tot 2030

In de stedelijke regio is tussen gemeenten een bestuurlijk akkoord gesloten waarin afspraken zijn opgenomen over het aantal te bouwen huur- en koopwoningen. Dit om de "sociale scheefheid" tussen Eindhoven en de randgemeenten op te heffen en om ruimte te vinden voor de grote behoefte aan groenstedelijke woonmilieus. Daarnaast werken de grote steden aan de ontwikkeling van hoogstedelijke woonmilieus in de binnensteden waarmee wordt gepoogd hooggekwalificeerd personeel te binden aan de regio.

Ten aanzien van voorzieningen ligt er nauwelijks een ruimtevraag omdat de verspreiding redelijk evenwichtig is. Toch zijn er enkele actiepunten geformuleerd, namelijk:

- versterken van de stedelijke centra;
- versterken van het contrast tussen stad- en platteland (recreatie en verblijf), ofwel een concentratie van verstedelijking in de stedelijke regio;
- realiseren van een woon-werkprofiel passend bij het beeld van een modern technologisch complex dat de stempel voor Eindhoven is.

2.6 Regionale Woonvisie

De regionale woonvisie "Samen wonen in zeven ambities" is een regionale uitwerking van de landelijke nota "Mensen, wensen, wonen". In de landelijke nota verwoordt het Rijk haar ambities ten aanzien van het wonen, met als voornaamste doel het verhogen van de kwaliteit van het wonen.

Daarvoor is het van belang dat het woonbeleid vanuit de vraagkant wordt benaderd; volgens het Rijk moet de burger meer keuzevrijheid en meer invloed op het wonen en de eigen woonomgeving krijgen. Mogelijke oplossingsrichtingen zijn gelegen in het particulier opdrachtgeverschap en het consumentgericht bouwen.

De regionale woonvisie "Samen wonen in zeven ambities" dient als referentiekader, samen met het Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven, bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven. Daarnaast is de visie leidraad en inspiratiebron voor gemeenten bij het opstellen van lokale woonvisies en vernieuwingsplannen.

Problemen

Problemen in de woningmarkt van Zuidoost-Brabant zijn onder meer:

- er zijn te weinig woningen;
- de productie van nieuwbouw loopt achter op schema;
- het aanbod sluit niet goed aan op de vraag: in het stedelijk gebied is het aantal woningen in de sociale sector relatief groot gezien de vraag;
- er zijn te weinig woningen voor starters op de woningmarkt;
- er zijn te weinig kavels voor mensen die graag zelf hun woning willen bouwen;
- de woningmarkt zit verstopt: er is een gebrek aan huurwoningen en de koopwoningen zijn te duur, er is geen doorstroming;
- voor bijzondere doelgroepen (studenten, gehandicapten, ouderen, woonwagenbewoners, etc.) is de woningmarkt te weinig flexibel.

Subregio Stedelijk Gebied (Eindhoven - Helmond)

Speerpunten voor verdere uitwerking van het woonbeleid in de subregio Stedelijk Gebied zijn:

1. meer (middel)dure huur- en vrije sectorwoningen in de steden;
2. meer groenstedelijke en centrumstedelijke woonmilieus in de steden;
3. meer betaalbare, sociale huur- en koopwoningen in de randgemeenten;
4. een transparante en vrije woningtoewijzing met oog voor een kleine groep echte urgenten;
5. meer levensloopbestendige woningen zodat iedereen kan wonen (en zorg kan ontvangen) waar hij/zij wil;
6. bevorderen van de doorstroming in de woningmarkt.

Ad.1

De stedelijke gemeenten streven naar een evenwichtige woningmarkt. In de huidige situatie heeft Eindhoven relatief veel woningen in de sociale sector. Door nieuwbouw, sloopvervangende nieuwbouw en verkoop van huurwoningen zal de woningmarkt meer in evenwicht moeten worden gebracht.

Dat wil zeggen dat in de periode tot 2010 meer betaalbare koopwoningen aan de voorraad moeten worden toegevoegd. In Eindhoven is het beleid met name gericht op het vergroten van het aanbod (middel)dure huur- en koopwoningen in de vrije sector.

Ad.2

Er dreigt een overschot van zogenoemde buitencentrummilieus in de steden terwijl er juist een grote behoefte is aan centrumstedelijke milieus en groenstedelijke milieus. Om beter aan deze woonvoorkeuren te kunnen voldoen staat het bouwen van woningen binnen een van deze twee woonmilieus centraal.

Ad.5

Bewoners moeten zo lang mogelijk in hun woning of woonomgeving kunnen blijven wonen. Het voorzieningenniveau zal daar op afgestemd moeten worden. Daarnaast heeft een flexibel, duurzaam en levensloopbestendige woning vanuit het oogpunt van keuzevrijheid voor de bewoner de voorkeur boven andere woonvormen.

Ad.6

Om doorstroming in de woningmarkt te kunnen bevorderen is het onder meer van belang dat het aanbod voor bijzondere doelgroepen voldoende groot is. Eindhoven zal in de prestatiecontracten met corporaties afspraken maken over de problematiek van de huisvesting van studenten en "shortstayers" (mensen uit onderwijs en bedrijfsleven die voor korte tijd in Eindhoven verblijven) in de stad.

Terzijde kan worden opgemerkt dat in de directe omgeving van de High Tech Campus reeds wordt voorzien in veel shortstay-oppervlakte.

2.7 Gemeentelijk beleidskader

2.7.1 Beleidsplan Wonen

De gemeenteraad van Eindhoven heeft op 6 juni 2004 deel 1, "Visie", van het "Beleidsplan Wonen" vastgesteld.

Kwaliteitskader

In de woningmarkt vindt een verschuiving plaats van kwantiteit naar kwaliteit, van aanbod naar vraag en van overheid naar markt. De grote verscheidenheid aan kwaliteitwensen van de woonconsument met betrekking tot de woning en het woonmilieu staat centraal.

De stad Eindhoven

Op stedelijk niveau is het noodzakelijk dat er jaarlijks voldoende woningen worden gebouwd als antwoord op de natuurlijke groei, de "huishoudensverduunning" en de migratie. Daarbij staat de vraag naar een meer gedifferentieerd aanbod van duurzame woonmilieus en woningen binnen en tussen de stadsdelen centraal.

In Eindhoven is er een duidelijke vraag naar stedelijk wonen in de vooroorlogse woonwijken nabij het centrum en in groenstedelijke woonmilieus. De naoorlogse wijken binnen de stad staan juist onder druk.

Voor het in opkomst zijnde centrumstedelijk wonen kan de stad haar unieke positie in de regio en daarbuiten gaan uitbuiten. Eindhoven vormt met de omliggende gemeenten een stedelijk netwerk.

De regionale functie van Eindhoven gecombineerd met het toenemend aantal internationale contacten vanuit het bedrijfsleven, universiteit en hogeschool, onderzoeks- en kennisinstellingen versterken de positie van Eindhoven als centrale stad binnen het stedelijk netwerk. Mede door de internationalisering is bijvoorbeeld de groep van "shortstayers", op de woningmarkt een factor van strategisch belang geworden.

Identiteit van de wijken

Op wijkniveau moet een voldoende gedifferentieerd aanbod van woonmilieus aanwezig zijn. Het behoud en de versterking van de herkenbaarheid en de identiteit van ieder stadsdeel zal ertoe bijdragen dat de binding wordt vergroot. Op wijk- en buurniveau wordt gestreefd naar homogene buurten in heterogene wijken. Op buurniveau is een meer homogeen woonmilieu vanuit sociaal oogpunt zelfs wenselijk. Dit betekent niet dat op het schaalniveau van de woning geen differentiatie naar type, klasse, architectuur, woningplattegrond, woninggrootte, uitrustingsniveau en eigendomsvorm mag plaatsvinden. Integendeel, maar de zeggenschap van de woonconsument moet hierbij meer centraal gaan staan.

Er is vooral vraag naar vrijstaande woningen, twee-onder-een-kappers en appartementen. Vanuit de regionale woonvisie zijn ruimere, flexibele en levensloopbestendige (duurzame) woningen zeer gewenst. Door intensivering van nieuwbouw in met name de marktsector en een voortzetting van de wijkvernieuwing, kan de kwaliteit en variatie van woningen en woonmilieus in Eindhoven duurzaam worden vergroot.

Naast fysieke ingrepen in de woningvoorraad zal ook aandacht moeten worden besteed aan de inrichting van de omgeving, zowel vanuit fysiek als sociaal oogpunt. In het Masterplan en het Stedenbouwkundig Plan Strijp-S is veel hoogbouw opgenomen.

Hoogbouw past goed binnen het centrumstedelijke woonmilieu (meervoudig ruimtegebruik) en als middel om bijzondere locaties aan te duiden. Uit evaluaties blijkt dat hoogbouw in Eindhoven vanuit woonsatisfactie goed scoort, ook omdat er veel aandacht aan de kwaliteit van de woonomgeving is besteed.

Wijkeconomische maatregelen kunnen een bijdrage leveren aan de binding aan de wijk en de buurt en de zorg voor het publieke domein. Op deze manier kan het sociale veiligheidsgevoel worden vergroot evenals het draagvlak voor voorzieningen. Voor het stimuleren van de wijk economie en het verlevendigen van de buurten door functiemenging wordt onder meer ingezet op het bouwen van meer woon-werkcombinaties.

Beleidsdoelstellingen

In de visie worden naar aanleiding van het voorgaande onder meer de volgende beleidsdoelstellingen geformuleerd die ook van toepassing zijn op de ontwikkeling van Strijp-S.

- Het voortzetten van de transformatieopgave van een deel van de sociale huursector naar meer (sociale) koop in combinatie met het intensiveren van duurzame nieuwbouw in met name de marktsector.
- Het creëren van een gedifferentieerd aanbod van duurzame woningen en woonmilieus op wijkniveau, voor alle doelgroepen.
- Vergroting van de keuzevrijheid van de woonconsument door het vroegtijdig betrekken van deze partij bij de planvorming en het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap.

2.7.2 Archeologie- en monumentenbeleid

In het kader van de herontwikkeling van Strijp-S zijn er afspraken gemaakt tussen Park Strijp Beheer, het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg over hoe om te gaan met de cultuurhistorische waarden in het plangebied. Deze afspraken zijn vastgelegd in een convenant. In het convenant wordt de intentie bevestigd dat bij de planontwikkeling en transformatie van Strijp-S de essentiële kwaliteiten van het bestaande worden gebruikt als inspiratiebron voor nieuwe stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen, zodat een hoogwaardige specifieke identiteit van het gebied wordt bereikt. Waar nodig, zinvol of gewenst wordt het bestaande (gedeeltelijk) bewaard in zijn oorspronkelijke of getransformeerde vorm. Het doel van de herontwikkeling van de te handhaven gebouwen is niet de monumentenstatus op zichzelf maar duurzaam behoud door haalbaar hergebruik, zodat het een meerwaarde geeft aan het totale gebied.

De samenwerking met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, die landelijk ervaring heeft met herontwikkelingsprocessen van historische industriële complexen, is hierbij erg belangrijk vanwege de bijdrage die ze kan leveren bij het bewaken van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de herontwikkeling van Strijp-S.

Beleid ten aanzien van cultuurhistorische waarden

In september 2001 heeft de raad van de gemeente Eindhoven de nota monumentenbeleid "Vitaal Verleden" vastgesteld, over cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ontwikkeling.

Doelstelling van dit beleid is het herkenbaar houden van de historische ontwikkeling om daarmee de identiteit en de kwaliteit van de leefomgeving te versterken. Dit beleid is in overeenstemming met de Nota Belvedere (1999) en de beleidsnota van de provincie Noord-Brabant "Cultuurhistorie is een werkwoord, Weten, Maken, Beleven" (2000).

Ten aanzien van planontwikkeling en herstructurering is een cultuurhistorische gebiedsanalyse een randvoorwaarde om effecten te kunnen beoordelen. Bij cultuurhistorisch waardevolle gebieden is behoud van bestaande kwaliteiten uitgangspunt. Herontwikkeling van complexen die hun oorspronkelijke functie verloren hebben, wordt in dit verband gezien als een belangrijk middel om instandhouding te realiseren.

Op archeologisch gebied heeft de raad van de gemeente Eindhoven in 2000 een Archeologisch Beleidsplan aangenomen. Onderdeel daarvan is een kaart van archeologische verwachtingsgebieden. Strijp S geldt niet als een archeologisch verwachtingsgebied.

2.7.3 Beeldkwaliteit en welstand

De gemeente Eindhoven heeft net als bijna alle andere Nederlandse gemeenten haar gemeentelijke welstandsnota voor 1 juli 2004 vastgesteld.

In de welstandsnota wordt een onderscheid gemaakt in algemene criteria, objectgerichte criteria en gebiedsgerichte criteria. De criteria moeten in alle gevallen worden beschouwd als richtlijnen.

Voor Strijp-S wordt gelijk met het bestemmingsplan een beeldkwaliteitplan vastgesteld waarin uitspraken worden gedaan over relevante beoordelingscriteria die vanuit het stedenbouwkundig plan kunnen worden geformuleerd.

Het beeldkwaliteitplan is na vaststelling door de gemeenteraad een onderdeel van de gebiedsgerichte welstandsnota.

Voor een nadere beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit voor Strijp-S wordt vooralsnog verwezen naar paragraaf 6.3.3. van dit bestemmingsplan en het "Beeldkwaliteitplan Strijp-S".

2.7.4 Mobiliteitsplan Eindhoven 2000

Visie en doelstelling

De landelijke, provinciale en regionale taakstellingen ten aanzien van mobiliteit vormen de basis voor het Eindhovense mobiliteitsbeleid. Daarnaast zijn het de ruimtelijke ontwikkelingen in Eindhoven die in een belangrijke mate de mobiliteitseisen bepalen.

De stad moet enerzijds goed bereikbaar blijven en anderzijds moet zorg worden gedragen voor een goede leefbaarheid (inclusief veiligheid) van het centrum en de woongebieden. De belangrijkste opgave is het realiseren van een goede mix tussen bereikbaarheid en leefbaarheid, afhankelijk van de functie van het gebied. Het gemeentelijk beleid is gericht op een sterke daling van het aantal dodelijke verkeers- en letselslachtoffers door meer dan de helft van alle verblijfsgebieden uit de Categoriseringsplannen conform het Startprogramma Duurzaam Veilig in te richten als 30 km/uur gebied.

Voor wat betreft milieu is een vermindering van het aantal geluidsbelaste woningen van 40 naar 30 procent in 2010 maximaal haalbaar. Het streven is gericht op zo min mogelijk ernstig geluidsgehinderden.

Integraal mobiliteitsbeleid

Om de knelpunten die in de huidige Eindhovense situatie aan de orde zijn te kunnen wegwerken, wordt het mobiliteitsbeleid integraal opgepakt. Dat betekent dat de maatregelenpakketten zullen moeten bestaan uit verkeerskundige oplossingen gekoppeld aan ruimtelijke maatregelen en maatregelen met betrekking tot communicatie en gedragsbeïnvloeding.

Ten aanzien van de bereikbaarheid betekent dit dat voor de verschillende te onderscheiden ruimtelijke gebieden bereikbaarheidsprofielen zullen worden opgesteld (gebiedsgericht mobiliteitsbeleid) zodat de juiste infrastructuur voor alle vervoerswijzen op de juiste plek kan worden aangeboden.

Voor wat betreft de doelstelling voor leefbaarheid zijn de maatregelen gericht op het vergroten van het aantal verblijfsgebieden in de stad en het vergroten van de verblijfsgebieden op zich.

Deze gebieden worden conform de Duurzaam Veilig principes ingericht, waarvoor landelijke afspraken zijn gemaakt om de verkeersveiligheid duurzaam te verbeteren. Maatregelen die daaruit voortvloeien zijn onder andere wegcategorisering in verblijfsgebieden en verkeersaders en het instellen van 30 km-gebieden.

Onder "leefbaarheidsversterkend beleid" hoort ook de aandacht voor de kwaliteit van de openbare ruimte. Sociaal én verkeersveilige maar ook stedenbouwkundig goed vormgegeven gebieden vormen een meerwaarde voor de stad.

2.7.5 Milieubeleidsplan 2004 - 2007

In de Milieuvisie van de gemeente Eindhoven, bestaande uit de rapporten "Van belemmering naar kans!" en "Ambitie 2030", beide van juni 2004, wordt een duurzame ontwikkeling integraal benaderd. De waarborging van de kwaliteit van de leefomgeving staat hierin centraal. Die kwaliteit komt tot uitdrukking in het sluiten van kringlopen op een zo klein mogelijke schaal en het oplossen van knelpunten in het gebied waar ze optreden.

Afval "allemaal scheiden"

Het gemeentelijke afvalbeleid volgt de voorkeursvolgorde: preventie - product-hergebruik - materiaalhergebruik - nuttige toepassing - verwijdering met omzetting in energie - verwijdering op andere wijze dan storten - storten.

In 2030 is het hergebruik van afval maximaal tegenover minimale kosten. Om dit te bereiken zal het restafval bij de bron moeten worden gescheiden. Daarvoor dient onderzoek te worden gedaan naar de mogelijkheden voor het scheiden en hergebruiken van huishoudelijk afval. Met betrekking tot bedrijfsafval zijn eind 2007 in alle milieuvergunningen voorschriften opgenomen voor preventie en hergebruik. Afval dat vrijkomt bij stedelijke ontwikkelingen zal waar mogelijk opnieuw moeten worden toegepast, bijvoorbeeld in nieuwe projecten, geluidswallen of andere werken die bijdragen aan de leefbaarheid in de stad.

Bodem "geen gevaar en schoon"

Vanwege het industriële verleden van Eindhoven komt op een groot aantal plaatsen in de stad bodemverontreiniging voor. Dit kan gezondheidsproblemen opleveren bij de bewoners van de stad. De bodemtaken bestaan voornamelijk uit het saneren van vervuilde locaties en het voorkomen van het ontstaan van nieuwe vervuilde locaties.

In 2030 is bodemverontreiniging in Eindhoven geen milieuprobleem meer. Dat betekent dat in uiterlijk 2005 de totale omvang van de bodemverontreiniging in beeld moet zijn gebracht om aan de landelijke taakstelling - binnen één generatie, 25 jaar, moet de bodem weer geschikt zijn voor het gewenste maatschappelijke gebruik - te kunnen voldoen. De gemeente zal haar inventarisatie van alle verontreinigingen die risico's opleveren in de Nota Bodem vastleggen. Deze locaties krijgen voorrang bij de sanering.

Geluid "minder hinder"

De akoestische kwaliteit van een stad wordt vooral bepaald door geluid afkomstig van het weg- en railverkeer en bedrijven. Geluidhinder veroorzaakt door de woonomgeving en het luchtverkeer komt incidenteel voor en beperkt zich tot de directe omgeving. Maatregelen om het verkeerslawaaï, de luchtverontreiniging en het energiegebruik van het verkeer te beperken worden samen met het thema mobiliteit aangepakt.

In het kader van een gebiedsgerichte aanpak van de milieuproblematiek wordt voor het geluidsbeleid aansluiting gezocht bij de in de Woonvisie vastgestelde typering voor de woonomgeving. Er wordt gestreefd naar een bij de omgeving passende akoestische kwaliteit.

In het centrumstedelijke woonmilieu, waar het wonen een van de vele functies is, is sprake van een hogere geluidbelasting. Hier wordt ook een hogere geluidbelasting toegestaan omdat in de gebieden daaraan grenzend een rustig woonklimaat heerst of wordt nagestreefd.

Uit de praktijk is gebleken dat het ook wenselijk is voor de niet-zoneringsplichtige industrie- of bedrijventerreinen geluidszones vast te stellen. In 2003 is gestart met de actualisatie van de zonebewakingsmodellen voor de gemeente Eindhoven. De geactualiseerde zones worden in bestemmingsplannen vastgelegd.

Lucht "schoon en veilig"

De grote herstructureringsopgave die de komende jaren in Eindhoven wordt uitgevoerd, biedt goede kansen voor gezond wonen en bouwen. De kwaliteit van het binnenmilieu wordt vanuit het beleidsveld wonen (de Woonvisie) aangepakt. De kwaliteit van de buitenlucht (van belang op lokaal en bovenlokaal niveau) is gunstig te beïnvloeden door de automobilititeit terug te dringen en schoner te maken. Omdat Eindhoven zelf te weinig aan kwaliteitsverbetering van de lucht kan doen, wordt dit milieuthema in regionaal verband aangepakt. Verwezen kan worden naar de Discussienota Lucht, inclusief maatregelenpakket van de gemeente Eindhoven.

Voor wat betreft het aandeel van de verontreiniging die geleverd wordt door industrie en bedrijven, zet de gemeente de wettelijke reguleringsinstrumenten zoals vergunningen, toezicht en handhaving actief in om luchtverontreiniging door bedrijven zo veel mogelijk te beperken.

Klimaat "duurzame opwekking en toepassing"

Eindhoven wil met haar klimaatbeleid een substantiële bijdrage leveren aan de landelijke klimaatdoelstellingen die gesteld zijn naar aanleiding van de klimaatconferentie in Kyoto.

Energiebesparing blijft een belangrijk onderdeel, maar de nadruk komt te liggen op het stimuleren van duurzame energie en de efficiënte omzetting van fossiele brandstoffen. De energie in Eindhoven is zo veel mogelijk afkomstig van de duurzame energiebronnen in de stad. De gemeente loopt zowel wat betreft het besparen van energie als het benutten van duurzame energie voorop in Nederland.

Het streefbeeld voor 2030 is dat de vraag naar energie gelijk is aan het aanbod ervan.

Het klimaatbeleid van Eindhoven voor de periode 2004 - 2007 is vastgelegd in de door de raad vastgestelde nota Van Energiebesparing naar Klimaatbeleid. De doelstellingen in deze nota gelden ook voor het Milieubeleidsplan. Korte tijdshalve kan naar de eerdergenoemde nota worden verwezen.

Externe veiligheid "minder en beheerste risico's"

Het beleid voor de periode 2004 - 2007 is er op gericht de risico's en effecten die verbonden zijn aan opslag, de productie, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen verder te beperken. Een goede samenwerking tussen ontwikkelaar, gemeente en bestrijdingsdiensten voor calamiteiten is hierbij noodzakelijk. De gemeente heeft daarnaast nog een heel eigen taak: de bescherming van kwetsbare groepen door de inzet van registratie- en informatievoorzieningen.

In 2030 zijn alle risicolocaties en de daaraan verbonden effecten in beeld gebracht en beheerst. Die situatie kan worden bereikt door:

- het aanleggen van een ruimtelijke scheiding tussen risicolocaties en daarmee strijdige functies en tussen risicolocaties onderling;
- het treffen van preventieve voorzieningen in het bedrijf of aan het transportmedium en transportassen;
- het vergroten van de zelfredzaamheid van werknemers en bewoners;
- de bestrijding van calamiteiten.

2.7.6 Groenbeleidsplan 2001

De gemeenteraad heeft op 5 november 2001 het Groenbeleidsplan 2001 vastgesteld. Dit plan heeft tot doel het duurzaam veiligstellen en ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardige groenstructuur met de daarin passende functies en het bevorderen van een aantrekkelijke groene woon- en werkomgeving als karakteristieke kwaliteit van Eindhoven.

Het Groenbeleidsplan 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 zodat een hoogwaardig groen woon- en werkklimaat kan ontstaan. Daarnaast wordt ingespeeld op de toenemende behoefte om de natuur sterker te laten doorklinken in het ruimtelijke beleid.

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".

2.7.7 Bomenbeleidsplan

Het Bomenbeleidsplan is gebaseerd op het Groenbeleidsplan 2001 en verder uitgewerkt in de nota "Niet kappen tenzij..." (2002) waarin het kapbeleid is aangescherpt.

De ambitie van het gemeentelijke bomenbeleid is te zorgen voor een bomenbestand dat een structurele bijdrage levert aan het groene imago van Eindhoven. Om daaraan te kunnen voldoen moet worden geïnvesteerd in het beheer en onderhoud van de gemeentelijke bomen en wordt voor inrichtingsplannen een norm van 1 boom per woning op begane grondniveau als norm gehanteerd. Het nieuwe bomenbeleid geeft hierop een vijftal aanvullingen:

- bijzondere aandacht aan monumentale bomen;
- het vergroten van de aandacht voor het aantal bijzondere soorten en rassen;
- voldoende onder- en bovengrondse groeiruimte, met name voor monumentale bomen;
- afstemming tussen het bomenbeleid en het algemene ruimtelijke beleid;
- betere implementatie van het beleid naar de praktijk.

Strijp-S is in de "Basiskaart boomstructuur" aangeduid als "stedelijk gebied met vooral cultuursoorten". In gebieden waaraan deze aanduiding is toegekend wordt gestreefd naar een grote soortenrijkdom en een toenemend aantal monumentale bomen. Bomen in deze gebieden hebben veelal een ondersteunende betekenis voor het stedenbouwkundige wensbeeld.

2.7.8 Kantorennota 2003

Eindhoven beschikt buiten de vier grote steden van Nederland over de grootste kantorenvoorraad in Nederland. De markt in Eindhoven bestaat met name uit de zakelijke dienstverlening. De belangrijkste doelgroepen zijn het bank- en verzekeringswezen, de financiële dienstverlening en de technisch georiënteerde bedrijven.

Een evenwichtige marktsituatie is van groot belang, maar sinds 2002 blijft de vraag achter op het aanbod. Hoewel een bepaalde mate van leegstand wenselijk is - gemiddeld 1,5 keer de vraag of opname - is het aanbod de laatste jaren toegenomen tot 4 keer de vraag en voldoet daarmee niet meer aan de veel dynamischer marktvraag.

Inspraak op de Concept Kantorennota is aanleiding om in het kader van het beleid in ontwikkeling (raadsvoorstel d.d. februari 2005) de conclusies uit de nota ten aanzien van de Strijp-S als volgt samen te vatten.

Kantorenmilieu Strijp-S

In Eindhoven worden twee kantorenmilieus onderscheiden: het centrummilieu en het snelwegmilieu.

Na realisatie heeft Strijp-S vergelijkbare kwaliteiten als het "centrummilieu", namelijk multifunctionaliteit en een goede bereikbaarheid. Belangrijkste verschil is dat het centrum beschikt over een intercity-station en Strijp-S niet. Maar daar is juist de autobereikbaarheid beter dan in het centrum.

Eisen die aan nieuwbouw(kantoor)ontwikkelingen in het centrummilieu worden gesteld zijn onder meer de volgende:

- een hoge architectonische kwaliteit van nieuwbouw zodat een significante bijdrage wordt geleverd aan de uitstraling van de totale voorraad;
- een hoogstedelijke uitstraling (veel massa);
- voor meerdere gebruikers ruimte beschikbaar in één gebouw, zogenoemde "multitenant"- gebouwen;
- renovatie van verouderde maar te handhaven industriebebouwing zodat aan de eisen van de huidige markt kan worden voldaan;

- toepassing van intensief ruimtegebruik;
- aandacht voor de vormgeving en inrichting van de directe werkomgeving door middel van het opstellen van een "landschapsplan".

Nieuwe mogelijk kansrijke concepten moeten meer in de richting van woonwerk-eenheden, flexibele kantoorconcepten of thematische businessparken worden gezocht. Deze concepten worden binnen de genoemde milieus ingevuld en ontwikkeld. In het geval van Strijp-S vormt het "Definitief Stedenbouwkundig Plan Strijp-S Eindhoven" (als uitwerking van het oude Masterplan Strijp-S) het uitgangspunt van herontwikkeling.

In Strijp-S is de realisatie van circa 25.000 m² nieuwe kantoorvloeroppervlakte voorzien in de periode 2006 - 2010. Na 2010 is er nog ruimte voor 66.500 m² tot 75.500 m² nieuwe kantoorvloeroppervlakte op Strijp-S. Met deze kantoorvloeroppervlakte wordt geen extra ruimte aan de markt gegeven; de genoemde oppervlakte behoort reeds tot de planvoorraad van Eindhoven.

2.7.9 Horecabeleidsplan

In het Horecabeleidsplan (vastgesteld april 2004) is horecabeleid voor de stad Eindhoven beschreven. Onder horeca wordt verstaan: *"Bedrijfsmatige exploitaties met, voor publiek toegankelijke, ruimten die zijn bestemd voor het verstrekken van dranken, spijsen en/of logies. Het uitoefenen van deze functies die ter plaatse dienen te worden uitgeoefend, gaan gepaard met dienstverlening. Het gaat hierbij om inrichtingen die behoren tot het café-, restaurant-, hotel- en aanverwante bedrijven."*

Visie op hoofdlijnen

De gemeente Eindhoven heeft zichzelf als doel gesteld de kwaliteit van de horeca te verhogen door middel van differentiatie. Een uitbreiding van het horeca-aanbod dient vernieuwend te zijn en de diversiteit van het aanbod te vergroten, ook binnen de verschillende deelgebieden waar het aanbod vooralsnog relatief eenzijdig is.

Aandachtspunten in het horecabeleid zijn de branchevervaging (langere openingstijden), de (vaak ongewenste) schaalvergroting en de toenemende professionalisering.

Specifieke milieus

Strijp-S wordt vanuit het horecabeleid, net als de bedrijfsontwikkelingen die in het kader van West Corridor mogelijk worden gemaakt, beschouwd als een specifiek milieu.

De perspectieven van horeca in specifieke milieus zijn sterk projectgebonden en projectafhankelijk. Bij de ontwikkeling van Strijp-S speelt horeca een hele belangrijke rol. Het beoogde ambitieniveau en het geformuleerde programma zal moeten leiden tot een horeca-invulling die een belangrijke meerwaarde voor de (binnen)stad heeft.

Openingstijden

Doelstellingen van het sluitings- (of openingstijden-)beleid zijn de volgende:

- het creëren van voldoende of optimale mogelijkheden voor de stadsbezoeker om zich te kunnen vermaken;
- het creëren van voldoende optimale mogelijkheden voor de horecasector om hierop in te kunnen spelen;
- het beheersen van openbare orde en veiligheid in het belang van de bewoners en bezoekers van de Eindhovense binnenstad.

Het huidige openingstijdenbeleid wordt gehandhaafd. Dat wil zeggen dat:

- cafés en restaurants geopend mogen zijn van 08:00 uur tot 02:00 uur;
- cafetaria's geopend mogen zijn van 06:00 uur tot 03:00 uur;
- in het centrumgebied is het toegestaan om vrijdag- en zaterdagnacht geopend te zijn tot 04:00 uur (cafetaria's tot 05:00 uur);
- ontheffing wordt verleend zodat bovengenoemde horeca-activiteiten van donderdagnacht op vrijdag en van zondagnacht op maandag tussen 02:00 uur en 04:00 uur ook geopend kunnen zijn;
- ontheffing wordt verleend zodat bovengenoemde horeca-activiteiten 12 variabele dagen per jaar, niet zijnde de donderdag- tot en met de zondagnacht, van donderdagnacht op vrijdag en van zondagnacht op maandag tussen 02:00 uur en 04:00 uur ook geopend kunnen zijn.

Ruimte voor wijzigingen in de openings- en sluitingstijden kan plaatsvinden binnen het vestigingsplaatsbeleid en zal voor Strijp-S (specifiek milieu) nader uitgewerkt worden.

Horeca en het milieubeleid

Omdat de horecafunctie op gespannen voet kan staan met woonbelangen en algemene belangen van openbare orde, is er wet- en regelgeving ontwikkeld. Een goede belangenafweging is hierbij van groot belang.

2.7.10 Detailhandelsnota

Detailhandelsnota Gemeente Eindhoven

In de Detailhandelsnota van de gemeente Eindhoven met de titel "Tenminste houdbaar tot januari 2010" (augustus 2005) beschrijft de gemeente de positie van de detailhandel in Eindhoven en geeft ze een visie op de detailhandelsstructuur.

Een van de belangrijkste doelen die de gemeente zichzelf heeft gesteld is ervoor te zorgen dat de stad aantrekkelijk(er) wordt en blijft. Het streven is daarbij gericht op een combinatie van stedelijke allure en vitale en leefbare wijken. Hierbij is het behoud en het versterken van de heldere en duurzame voorzieningenstructuur in Eindhoven uitgangspunt; de voorzieningenstructuur bepaalt in grote mate de identiteit van een gebied.

De gemeente Eindhoven beschikt over een gevarieerd en royaal detailhandelsaanbod dat goed functioneert. Met name het aanbod in de warenhuisbranche, de modebranche, sport en spel en bruin- en witgoed is ruim vertegenwoordigd. De detailhandelsstructuur kan worden getypeerd aan de hand van een driedeling in koopgedrag, namelijk het doen van de dagelijkse boodschappen, het recreatief winkelen en de laagfrequente aankopen.

De Eindhovense binnenstad, inclusief het nieuwe winkelcomplex Piazza en de nieuwe Mediamarkt, manifesteert zich vooral door haar omvang als winkelgebied voor de stad zelf en daarbuiten. Voor wat betreft het aanbod ligt de nadruk sterk op het recreatief winkelen.

In de verschillende stadsdelen zijn op wijk- en buurtniveau winkelvoorzieningen aanwezig voor de dagelijkse boodschappen. Uitbreiding van het bestaande supermarktaanbod is slechts incidenteel mogelijk indien het zich onderscheidt van het aanbod in de omliggende wijkcentra. In het onderhavige plangebied Strijp-S gaat het om een betrekkelijk kleine supermarkt van maximaal 1.100 m² b.v.o.

Locaties waar vooral laagfrequente aankopen (bouwmarkten, woonzaken) worden gedaan, liggen veelal aan de rand van of zelfs buiten de stad. Op een enkele locatie in de stad is eveneens een vrij groot aanbod van laagfrequente aankopen te vinden.

Uitwerking Strijp-S

In de rapportage "Eindhoven, Programma en concept Strijp-S; onderbouwing voor bestemmingsplan" van 30 november 2005 is een mogelijke en wenselijke invulling van de detailhandelsstructuur in Strijp-S beschreven en onderbouwd.

Daarbij is rekening gehouden met het gemeentelijke beleidskader, de huidige en toekomstige kwaliteit en identiteit van het gebied, de trends in het consumentengedrag en de ontwikkelingen in de detailhandelsvoorzieningen.

In Strijp-S zal een gemengd functioneel programma gerealiseerd worden. De diverse plandelen vragen ieder om een eigen programmatische invulling. De gemeente Eindhoven beschouwt Strijp-S als een belangrijke locatie voor een groot-schalige concentratie van winkels binnen de branche "hoogwaardige woninginrichting". Vanuit de markt blijkt daar ook een grote belangstelling voor te zijn. Realisatie van een retailcluster in Strijp-S wordt door de gemeente gezien als een welkome aanvulling op de Eindhovense detailhandelsstructuur, mede omdat de locatie daar gezien de karakteristieken erg geschikt voor is.

Er is circa 10.000 m² b.v.o. ruimte voor woonwinkels en aanverwante functies (interieurarchitectuur en design). Om de beoogde regionale en bovenregionale aantrekkingskracht te kunnen verwerven, zal het accent waarschijnlijk komen te liggen op lokale/regionale aanbieders. Maar ook een mix van lokale/regionale aanbieders en landelijke ketens is mogelijk.

Omdat in Eindhoven veel ontwikkelingen in de voorzieningenstructuur gaande zijn, dient het voorzieningenaanbod in Strijp-S complementair te zijn aan het voorzieningenaanbod in andere delen van de stad. Als wordt vastgehouden aan het hoogwaardige en exclusieve woonconcept, kan hieraan tegemoet worden gekomen; Strijp-S concurreert dan niet met het kernwinkelgebied in de Eindhovense binnenstad, Ekkersrijt of wijkwinkelcentrum St. Trudoplein.

2.7.11 Vestigingsbeleid hotels

Uitgangspunten voor het vestigingsbeleid ten aanzien van hotels, zoals deze zijn opgenomen in de aangepaste ambtelijke notitie "Hoofdlijnen vestigingsbeleid; uitgangspunten voor vestigingsbeleid" zijn de volgende:

- bevorderen aansluiting bij het mobiliteitsbeleid.
Hotels worden gevestigd op of nabij knooppunten van openbaar vervoer;
- synergie met de directe omgeving.
Er zal moeten worden voorkomen dat versnippering van het hotelaanbod in de gemeente ontstaat; koppeling aan knooppunten van vervoer, bedrijfs- en kantoorterreinen is wenselijk. Daarnaast is het ook wenselijk dat hotels langs de binnenring op straatniveau een transparant karakter hebben.
- hotelconcepten moeten aansluiting vinden op de eigenheid van de locatie.
Hotels gericht op het zakelijke segment zullen zich concentreren rond bedrijven- en kantoorterreinen, in het centrum en - in aansluiting op het Westcorridorbeleid - nabij het NS station, Eindhoven Airport en Trade Forum. Toeristische hotels concentreren zich meer op locaties rond de binnenstad. Sporthotels worden nabij (multifunctionele) sportvoorzieningen gesitueerd.

In zijn algemeenheid is het gewenst dat hotels zich met name concentreren in het centrum van Eindhoven of in activiteitenzones en niet in woonwijken of langs de radialen. Strijp-S leent zich bij uitstek voor de ontwikkeling van een thematisch zakenhotel passend bij Eindhoven waarin technology, design, architectuur en hergebruik van industrieel erfgoed een grote rol spelen.

2.7.12 Sleutelproject West-Corridor

In december 1992 is het "Sleutelproject Westcorridor: eindrapportage aanwijzing sleutelproject stedelijk knooppunt Eindhoven" vastgesteld. In 1996 vond een evaluatie van het project plaats.

Met het project West-corridor is een ruimtelijke ontwikkelingsstrategie bepaald voor het gebied tussen Eindhoven Centraal Station en Eindhoven Airport.

De verbindende schakel tussen de verschillende onderdelen in de corridor wordt gevormd door een centrale verbindingssas gedomineerd door Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV). Door een juiste afstemming van de inrichting en het gebruik van de beschikbare ruimte enerzijds en verkeers- en vervoersvoorzieningen anderzijds kan de bereikbaarheid en de milieukwaliteit van het gebied - ook op termijn - veiliggesteld worden. Het resultaat is een duurzaam karakter van het ontwikkelingsgebied. Het gaat in het Sleutelproject feitelijk om het bereiken van een kwaliteitssprong zodat in Eindhoven een (inter)nationaal concurrerend vestigingsmilieu kan worden gerealiseerd.

Het volledige Strijp-complex ligt in de zone tussen het station en de luchthaven en zal in dat kader ook duurzaam worden ontwikkeld. Door het actief herstructureren van de vrijkomende Philipsterreinen en -bebouwing, ten behoeve van nieuwe bedrijfs- en overige stedelijke activiteiten, en het ontsluiten van het Strijp-complex met de centrale verbindingssas wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan verbetering van het vestigingsklimaat.

Daarnaast kan met de herontwikkeling van het Strijp-complex worden voldaan aan de andere doelstellingen die in het Sleutelproject worden genoemd, namelijk: het genereren van werkgelegenheid, het versterken van de landsdeelverzorgende functie van Eindhoven en het leveren van een substantiële bijdrage aan regionale taakstellingen op het gebied van woningbouw, bedrijfshuisvesting en voorzieningen.

3 Inventarisatie en analyse van de bestaande situatie

3.1 Historisch perspectief

Philips maakte aan het begin van de twintigste eeuw een groei door waardoor uitbreiding van de bebouwing noodzakelijk werd. De locatie Strijp-S werd aange-
wezen om deze uitbreiding op te vangen.

Het Philips Strijp-complex, bestaande uit "S", "T" en "R", is momenteel één groot industriegebied. Het complex is strategisch gesitueerd: enerzijds dichtbij het centrum en anderzijds dichtbij de groene wig. In de jaren negentig werd besloten een groot gedeelte van Philips vastgoed af te stoten. In 2001 werd daartoe een convenant ondertekend. Strijp-S wordt "teruggegeven" aan de stad. De komende 15 jaren verdwijnen alle industriële activiteiten uit het gebied. Die worden voor een groot deel verplaatst naar de High Tech Campus. Daardoor verkrijgt Strijp-S een openbaar karakter.

Voor het gebied is het Stedenbouwkundig Plan (september 2004) vastgesteld waarin een programma is opgenomen. Dit document is door de gemeenteraad vastgesteld. Het voornemen is in 2018-2020 de locatie opnieuw ingericht te hebben als nieuwe stadswijk van Eindhoven.

De locatie Strijp-T blijft hoofdzakelijk bedrijventerrein, terwijl Strijp-R wordt getransformeerd tot woningbouwlocatie.

3.2 Ligging in groter verband

De gebieden grenzend aan de locatie zijn ook te relateren aan Philips. Aan de overzijde van de Beukenlaan is het complex Strijp T ontwikkeld met bebouwing uit een latere fase dan Strijp-S. Aan de overzijde van de Kastanjelaan ligt de voormalige Philips-bedrijfschool uit 1949, daarachter ligt het Philipsdorp. Achter de Beukenlaan zijn eveneens woonwijken te vinden die in opdracht van Philips zijn gebouwd.

3.3 Ruimtelijke karakteristiek

3.3.1 Hoofdstructuur¹

De structuur van het industrieterrein werd ontworpen door A. I. J. de Broekert, hoofd van de Philips Technische Bedrijven, nadat Philips daarvoor gronden had verworven aan de spoorlijn naar Boxtel.

Het terrein werd ingericht volgens rationele principes waarbij de transportlijnen (spoor en leidingen) richtinggevend waren. Dit resulteerde in een orthogonale structuur met lange lijnen uitgaande van een wig aan de Glaslaan waar de spoorlijn zich afsplitste. De latere bebouwing is ook op basis van deze structuur ingepast.

Het gebied wordt gedomineerd door zeer grootschalige fabriekscomplexen: de apparatenfabriek en de Philitefabriek uit 1928/1929. De gebouwen in functionalistische stijl zijn ontworpen door het Philips bouwbureau. Logistiek, multifunctionaliteit en grote raamoppervlakken waren essentiële bebouwingselementen. Philips ontwikkelde hiervoor driebeukige meerlaagse fabrieksgebouwen met een brede centrale straat. De gebouwen zijn uitgevoerd als hoogbouw in een betonconstructie met stalen raamprofielen.

In het verlengde van de apparatenfabriek (nu "Hoge Rug") is in 1942 het Veemgebouw gerealiseerd. Dit gebouw bestaat uit een betonskelet met metselwerk. In de ronde hoeken is de invloed van het expressionisme herkenbaar.

Na de Tweede Wereldoorlog vond een verdere verdichting van het gebied plaats waarbij nieuwe gebouwen tot stand kwamen.

Vanaf 1952 vond binnen het gebied vervangende nieuwbouw plaats. Voor de bouw van de Philitepersmassafabriek werden andere gebouwen gesloopt. De oude glasfabriek maakte in 1963 plaats voor het Industrial Design Centre en het Video Ontwikkelingslaboratorium. In 1973 volgde de hoogbouw van het nieuwe kantoor van de productdivisie Radio Grammofoon Televisie. Op basis van een in 1975 vastgesteld masterplan werden veel oude gebouwen gesloopt om plaats te maken voor parkeergelegenheid. Andere gebouwen werden gerenoveerd.

De oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet is als uitgangspunt voor herontwikkeling van het terrein meegenomen. De in het gebied aanwezige rijksmonumenten zijn als dragers van het plan gehandhaafd.

¹ Bronnen: Beschrijving van aanwezige Rijksmonumenten (Staatssecretaris van OC&W d.d. 27 augustus 2001)

3.3.2 Verkeersstructuur

Autoverkeer

In het kader van "Duurzaam Veilig" heeft het gemeentebestuur bij besluit van 7 december 1999 de wegcategorisering vastgesteld en daarmee impliciet de verkeersgebieden en de verblijfsgebieden aangegeven. De wegen met een verkeersfunctie zijn primair bedoeld voor de afwikkeling van het verkeer.

Openbaar vervoer

Strijp-5 wordt door het openbaar vervoer ontsloten via het treinstation Beukenlaan en diverse buslijnen, waaronder de Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV-) lijn Phileas. De Phileas is de "som van drie delen": een vrije baan met elektronische geleiding, een innovatief voertuig en maatregelen om het openbaar vervoer aantrekkelijk te maken.

Fietsverkeer

Het gemeentelijk hoofdrouthenetwerk voor het fietsverkeer bestaat uit ononderbroken (non-stop) routes en stedelijke routes. Aan de non-stop routes worden hoge kwaliteitseisen gesteld, zowel vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid als vanuit het oogpunt van doorstroming. De non-stop routes zijn in principe herkenbaar aan de brede vrijliggende fietspaden.

De Beukenlaan, Schootsestraat, Mathildelaan, Glaslaan en de Kastanjelaan maken onderdeel uit van het non stop fietsnetwerk. Rond het plangebied zijn op dit moment deels vrijliggende fietspaden aanwezig zoals langs de A. van Leeuwenhoeklaan en de Glaslaan. Tevens kan gebruik worden gemaakt van de Mathildelaan waarbij het fietsverkeer, evenals op de Kastanjelaan, gemengd met het autoverkeer op de weg plaatsvindt.

3.3.3 Groen en waterstructuur

De beperkte groenstructuur (beplanting) volgt de hoofdstructuur van het gebied, maar zal in het nieuwe plan een veel nadrukkelijker rol gaan spelen.

In het plangebied is geen open water aanwezig.

3.4 Functionele karakteristiek

In het gebied zijn bedrijfs- en industriële panden aanwezig. De functie van het gebied is van oudsher bedrijven- of industrieterrein. In de jaren negentig is besloten een groot gedeelte van Philips vastgoed af te stoten. Sindsdien nemen de bedrijfsactiviteiten steeds verder af, waardoor momenteel sprake is van een overgang van een gesloten naar een openbaar toegankelijk gebied.

3.5 Cultuurhistorische waarden

3.5.1 Toetsingskader

Het toetsingskader wordt gevormd door de Monumentenwet 1988, de aan het Streekplan verbonden Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Brabant en de Monumentenverordening van de gemeente Eindhoven.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Brabant staat Strijp S, aangeduid als een zeer hoogwaardige stedenbouwkundige structuur.

De Monumentenwet is een toetsingskader voor de gebouwen die op grond van deze wet als beschermd monument zijn aangewezen: de reeks van drie gebouwen van de voormalige Apparatenfabriek (SK, SAN, SBP), die samen de Hoge Rug vormen, de voormalige Philitefabriek (SA), bekend als het Klokgebouw en het Veemgebouw (SDM). De gemeentelijke monumentenverordening is van toepassing op delen van het voormalig Philips Natuurkundig Laboratorium (SMM, SAQ).

3.5.2 Structuur en bebouwing

Zoals aangegeven in paragraaf 3.3 is de oorspronkelijke orthogonale stedenbouwkundige structuur opnieuw als basis genomen voor de inrichting van het gebied. Dit wordt geaccentueerd door de begeleidende monumentale industriële bebouwing van Hoge Rug en Veemgebouw langs de Torenallee en het Klokgebouw aan de Philitelaan.

Deze gebouwen zullen ook in de toekomst in belangrijke mate de identiteit van het gebied blijven bepalen.

De nieuwe bouwblokken zijn in maat en schaal hierop afgestemd.

Mede op basis van een Belvederestudie zijn kenmerkende delen van het voormalig Natlab als te handhaven elementen in het plan opgenomen.

Daarnaast houden ook enkele andere gebouwen (Glasgebouw, SWA, hoogspanningsgebouw SAB en machinekamer SAU) en artefacten die bijdragen aan de herkenbaarheid van het industriële karakter, een plaats in het gebied.

Over de geschiedenis van het gebied zijn verschillende studies verschenen². Een synthese hiervan is opgenomen in een cultuurhistorische analyse van het gebied, die bij de verdere inrichting mede als onderlegger dient³.

Ten behoeve van de transformatie die de bestaande gebouwen zullen moeten ondergaan is een bouwhistorische verkenning uitgevoerd⁴.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Brabant is de stedenbouwkundige structuur van Strijp-S als zeer hoog gewaardeerd. De structuur en architectuur zijn ontworpen op basis van typische functionalistische ontwerpprincipes uit het begin van de twintigste eeuw.

3.5.3 Archeologie

Gezien het industriële verleden worden in het plangebied Strijp-S geen archeologische waarden verwacht. Bij de ontwikkeling van het gebied hoeft geen rekening te worden gehouden met archeologie.

3.6 Flora en fauna

3.6.1 Wettelijk kader

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van plant- en diersoorten. Activiteiten die een bedreiging vormen voor de beschermde inheemse diersoorten zijn niet toegestaan zonder ontheffing op grond van de Flora- en faunawet.

Deze wet vormt tevens de implementatie van Europese en internationale verplichtingen (Habitat- en Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern). De wet vervangt diverse wetten die voorheen betrekking hadden op de bescherming van diersoorten (Natuurbeschermingswet, de Vogelwet, de Jachtwet en de Wet bedreigde uitheemse diersoorten).

² Zie met name: Sandra Janssen, *Strijp S, een verleidelijk stukje Eindhoven...*, afstudeeronderzoek Bouwkundefaculteit, Technische Universiteit Eindhoven, 2000 Ad Otten, Philips Strijp, de historie van een industrielandchap, in: Norbert van Onna/Archehov, *Complex Strijp S/T/R*, Veldhoven 2002.

³ Adviesbureau Cuijpers, Cultuurhistorische analyse Strijp S, 's-Hertogenbosch 2006

⁴ Uitgevoerd door BAAC bv, 's-Hertogenbosch

De Vogelrichtlijn (1979) heeft als doel alle in het wild levende vogelsoorten en hun leefgebied binnen het grondgebied van de Europese Unie te beschermen. In dat kader zijn in Nederland enkele gebieden aangewezen als Speciale Beschermingszones (Vogelrichtlijngebieden).

De Habitatrichtlijn (1992) heeft als doel het behoud van de totale biologische diversiteit van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en wilde flora en fauna (behalve vogels) op het grondgebied van de Europese Unie. In dat kader is in Nederland een aantal gebieden aangemeld als Speciale Beschermingszones (Habitatrichtlijngebieden).

Bij aanwezigheid en aantasting van extra beschermde soorten gelden zware criteria voor de verkrijging van vrijstelling. In het uiterste geval behoort verlening van vrijstelling niet tot de mogelijkheden. In dit geval zal bij de ruimtelijke besluitvorming moeten worden geconcludeerd dat de voorgenomen ingreep geen doorgang zal kunnen vinden.

In dit kader is onderzoek gedaan naar:

- de aanwezigheid van extra beschermde soorten en eventuele overige soorten en de mate waarin door nieuwe ontwikkelingen (het leefgebied) van de soorten wordt aangetast;
- de alternatieven in het geval van aantasting van extra beschermde soorten;
- de mogelijkheden tot verkrijgen van vrijstelling op grond van de Flora- en Faunawet voor extra beschermde soorten indien geen alternatieve oplossingen aanwezig zijn;
- instandhouding van de soort;
- mogelijke maatregelen.

3.6.2 Resultaten plangebied

De volgende gegevens zijn ontleend aan de rapportages "Beschermde flora en fauna Strijp-S te Eindhoven, fase 1" (november 2004) en "Beschermde flora en fauna Strijp-S te Eindhoven, fase 2" (januari 2006).

Planten

In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Op basis van de terreinkenmerken en de standplaatsfactoren zijn er ook geen beschermde soorten in het gebied te verwachten.

Vleermuizen

In het plangebied zijn geschikte vaste rust- en verblijfsplaatsen van vleermuizen aanwezig, en dan met name in boomholten en in de ventilatiespleten van de oude gebouwen op het terrein.

Uit het gemeentelijke gegevensbestand blijkt dat in het gebied zowel de dwergvleermuis als de laatvlieger zijn waargenomen. Deze waarnemingen zijn echter gedaan in de periode 1995 - 1997. Vanwege de aanwezigheid van de (oudere) bebouwing binnen het onderzoeksgebied is besloten nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van vleermuizen. Uit dit onderzoek is gebleken dat de gewone dwergvleermuis en de rosse vleermuis gebruik maken van het onderzoeksgebied. De aanwezigheid van de laatvlieger kon niet worden aangetoond.

Tijdens de diverse inventarisatieronden zijn meerdere vaste rust- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis waargenomen. Deze bevonden zich allemaal in het zogenoemde SAQ-gebouw. Het is, gezien de vele spouwgangen, zeer waarschijnlijk dat het gehele gebouw op meerdere plekken als vaste rust- en verblijfplaats wordt gebruikt.

Daarnaast werden er vele dieren alleen vliegend waargenomen verspreid over het gehele onderzoeksgebied. Het is dan ook waarschijnlijk dat het gehele gebied van belang is als vliegroute tussen vaste rust- en verblijfplaatsen en het foerageergebied, maar dat er geen duidelijke vaste vliegroutes zijn.

Uit het onderzoek is verder gebleken dat het gehele onderzoeksgebied geschikt is als foerageergebied voor deze soort. Het onderzoeksgebied vormt slechts een klein deel van het totale foerageergebied van deze soort. Gezien de oudere bebouwing met straatverlichting rondom het onderzoeksgebied is ook de directe omgeving geschikt foerageergebied.

De voorgenomen maatregelen zullen met name effect hebben op de aanwezige kolonies in het SAQ gebouw, maar niet op de aanvliegroutes of het foerageergebied. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is wel noodzakelijk.

Van de rosse vleermuis zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen waargenomen. Tijdens een tweede inventarisatieronde zijn wel overvliegende exemplaren op één plek in het onderzoeksgebied waargenomen.

Anders dan bij andere soorten is de rosse vleermuis voor vliegroutes slechts beperkt afhankelijk van lijnvormige elementen in het landschap. Open vlaktes worden vrij gemakkelijk overgestoken. Gezien de waarnemingen is het niet waarschijnlijk dat het hier een vaste vliegroute betreft. Het verwijderen van de bebouwing zal dan ook geen betekenisvolle effecten hebben op deze soort. Tijdens dezelfde inventarisatieronde werd ook een foeragerende rosse vleermuis waargenomen. Het gebied lijkt slechts sporadisch gebruikt te worden als foerageergebied. Ook in dit geval geldt dat het onderzoeksgebied slechts een zeer klein deel is van het totale foerageergebied van deze soort. Voor wat betreft de voorgenomen maatregelen zijn geen wezenlijke negatieve effecten op deze soort te verwachten en de gunstige staat van instandhouding zal ook zeker niet in gevaar komen. Een ontheffing voor deze soort is dan ook niet noodzakelijk.

Grondgebonden zoogdieren

In het gebied komen zeer waarschijnlijk drie soorten zoogdieren voor: de bosmuis, de huisspitsmuis en de mol. De bosmuis is een algemeen verbreide soort die weinig eisen aan zijn biotoop stelt. Huisspitsmuizen komen algemeen voor in bebouwing en in de directe omgeving van bebouwing. Er zijn geen molshopen waargenomen maar de mol is zo algemeen verspreid dat de kans op aanwezigheid groot is.

Er zijn eveneens sporen aangetroffen van volwassen konijnen en een egel. Het hekwerk om het gebied vormt een barrière voor een wat groter zoogdier als een egel, maar ruimte onder hekken maakt het ook voor egels mogelijk het gebied te bereiken. Het biotoop is niet optimaal geschikt voor egels maar het is niet onmogelijk dat er dieren (tijdelijk) op het terrein voorkomen.

Het betreft hier uitsluitend algemeen voorkomende beschermde soorten, waarvoor een algemene vrijstelling geldt conform de AMvB art. 75 van de Flora- en Faunawet. Een ontheffing voor grondgebonden zoogdieren is dan ook niet noodzakelijk.

Vogels

Er zijn tijdens het veldbezoek geen vaste nesten en/of horsten van roofvogels of kraaiachtigen waargenomen. De nesten die zichtbaar waren, zijn van duiven. In de vegetatie op het terrein, met name in de dichte struiken, heesters en bomen, zullen vogels broeden.

Gezien de Europese regelgeving is het niet mogelijk ontheffing te verlenen voor het verstoren van broedvogels. Maatregelen die van nadelige invloed zijn op de broedvogels, bijvoorbeeld het verwijderen van vegetatie, dienen daarom buiten het broedseizoen plaats te vinden. Voorafgaand aan de sloop of renovatie van de bebouwing, zal inzicht moeten worden geboden in de aanwezigheid van broedende vogels.

Amfibieën

Aangezien er geen water in het plangebied is, is de aanwezigheid van amfibieën zeer onwaarschijnlijk. Alleen de gewone pad zou, gezien zijn habitatseisen, in het gebied kunnen voorkomen, maar ook die kans wordt erg klein ingeschat. Het aanvragen van ontheffing is daarom niet nodig.

Reptielen, vissen, insecten en andere ongewervelde dieren

Het is gezien de biotoop en de verspreiding van de soorten onwaarschijnlijk dat een van deze diersoorten in het gebied aanwezig is. Voor deze groepen hoeft dan ook geen ontheffing te worden aangevraagd.

3.6.3 Conclusies en aanbevelingen

Voor het verstoren van de kolonies streng beschermde soort gewone dwergvleermuis is een ontheffing noodzakelijk.

Gunstige staat van instandhouding

Tijdens het onderzoek is aangetoond dat een relatief groot aantal gewone dwergvleermuizen het SAQ-gebouw gebruikt als vaste rust- en verblijfplaats. Het definitieve ontwerpplan voorziet in sloop van een deel van dit gebouw. Hierdoor zal een aantal verblijfplaatsen in het gebouw verloren gaan.

De gewone dwergvleermuis is in Nederland een algemeen verspreide en weinig kritische vleermuissoort die zowel nieuwbouw als oudere woningen gebruikt als vaste rust- en verblijfplaats. Daarvoor bieden de omgeving van het plangebied als ook het plangebied (na herinrichting) voldoende mogelijkheden. De gunstige staat van instandhouding van de soort is niet in het geding.

Alternatieven

Omdat de gewone dwergvleermuis een in Nederland algemeen verspreide soort is, zal men naar verwachting op andere locaties in Eindhoven waar ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden tegen soortgelijke problemen aanlopen. Een denkbaar alternatief is het bouwen van woningen en kantoren op een nog onbebouwde locatie. Echter, in en rondom Eindhoven is het groen schaars en heeft het een relatief hoge natuurwaarde. Vanuit ecologisch oogpunt is het dan ook zeker niet wenselijk om een onbebouwde locatie als alternatieve ontwikkelingslocatie te kiezen.

Maatschappelijk belang

Eindhoven is een groeiende stad. Strijp-S is als bedrijventerrein inmiddels volledig ingesloten in het stedelijk milieu van Eindhoven. Om te kunnen voldoen aan de vraag naar huisvesting van mensen, bedrijven, kantoren en leisurevoorzieningen is het, mede gezien de ligging van Strijp-S in de stad, noodzakelijk gebleken Strijp-S opnieuw in te richten.

Van toepassing zijnde verbodsbepalingen

De volgende verbodsbepalingen zijn van toepassing:

Artikel 9: " Het doden, verwonden, vangen, bemachtigen of met het oog daarop opsporen van beschermde dieren."

Artikel 11: " Het beschadigen, vernielen, leeghalen, wegnemen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verplaatsen van beschermde dieren."

Compenserende maatregelen

Het SAQ-gebouw kan gedeeltelijk worden behouden zodat niet alle kolonies op het terrein hoeven te verdwijnen. Om de schade met betrekking tot het vleermuisbestand als gevolg van de sloop van het overige deel van het SAQ-gebouw zoveel mogelijk te beperken, is het van belang de kolonies te "verjagen" voordat met de sloop wordt gestart. Bijvoorbeeld door het ongeschikt maken van de spouwmuren - ervan uitgaande dat het niet-geïsoleerde spouwmuren zijn - waar de vleermuizen zich voornamelijk bevinden vanwege de voor hen ideale temperatuur en luchtvochtigheid. De dieren ondervinden daarvan de minste hinder in de maanden april en oktober. In april komen de dieren net uit hun winterslaap en hebben de dieren tijd om aan te sterken. In de maand oktober zoeken de dieren weer een winterverblijf op. Als het gebouw in deze periode ongeschikt is gemaakt als verblijfplaats worden ze gedwongen zelf een alternatieve plek te vinden.

Als compenserende maatregel wordt voorgesteld om tijdens de bouw van nieuwe huizen en kantoren rekeningen te houden met vleermuizen. Belangrijk hierbij is dat er spleten en/of kieren worden gecreëerd waar de vleermuizen in kunnen kruipen.

Aanbevelingen

Naast het aanvragen van een ontheffing van de flora en fauna wet moet in alle gevallen de zorgplicht in acht worden genomen. Dit houdt in dat er zorgvuldig gewerkt moet worden waarbij, indien mogelijk, verstoring wordt voorkomen. Het actief doden van dieren is altijd verboden.

Beschermde broedvogels kunnen op het terrein nestelen, met name in de opgaande vegetatie. Het is daarom van groot belang rekening te houden met het broedseizoen van deze beschermde vogelsoorten. Dat betekent dat maatregelen waarbij vegetatie wordt verwijderd buiten het broedseizoen, van half maart tot half juli, moeten plaatsvinden om verstoring te voorkomen. Omdat er ook vogelsoorten zijn die eerder of later broeden dan de periode maart - juli, wordt aanbevolen tussen half februari en eind augustus géén grondwerkzaamheden uit te voeren.

Daarnaast is het van belang ervoor te waken dat zich in de nieuwe, kale situatie geen nieuwe broedgevallen voordoen zolang er nog maatregelen moeten worden uitgevoerd.

Het is aan te bevelen alle ruigten te maaien voordat andere maatregelen worden genomen. Voor een aantal grondgebonden zoogdieren wordt het gebied daarmee namelijk ongeschikt. Zij zullen elders een nieuw leefgebied gaan zoeken. Hiermee wordt sterfte van deze dieren voorkomen. Bovendien is er voor de achterblijvende dieren geen beschutting meer zodat ze tijdens de werkzaamheden eerder vluchtgedrag zullen gaan vertonen.

3.7 Kabels, leidingen en straalpaden

Door het plangebied lopen kleine leidingen voor o.a. elektriciteit, aardgas, telecommunicatie en stoom uitsluitend van lokaal belang en zijn derhalve planologisch niet relevant.

4 Milieuparagraaf

4.1 MER

Omdat bij de herontwikkeling van Strijp-5 recreatieve voorzieningen worden gerealiseerd met een verwacht bezoekersaantal van meer dan 500.000 personen per jaar, moet conform het Besluit m.e.r. van 1994 en gewijzigd in 1999 in het kader van de bestemmingsplan besluitvormingsprocedure de m.e.r.-procedure worden doorlopen. Daarnaast is de voorziene realisatie van meer dan 2.000 woningen m.e.r.-beoordelingsplichtig. Dat wil zeggen dat het bevoegd gezag, in dit geval de gemeenteraad van Eindhoven, moet beslissen of het doorlopen van de m.e.r.-procedure wenselijk/noodzakelijk is.

Om het milieu vroegtijdig en volwaardig in het plan- en besluitvormingsproces te betrekken en gebruik te maken van de communicatie- en toetsingsmogelijkheden van de m.e.r.-procedure, is besloten om voor het totale programma de m.e.r.-procedure te doorlopen.

De m.e.r.-procedure is erop gericht het milieubelang vroegtijdig en volwaardig in het plan- en besluitvormingsproces te betrekken. Dat vindt plaats in een aantal producten en procedurele stappen. Belangrijke aspecten van de m.e.r.-procedure zijn:

- het onderzoek naar de effecten van de voorgenomen activiteit;
- het onderzoek naar mogelijke alternatieven met hetzelfde doelrealiserende vermogen maar met minder milieueffecten, oftewel naar mitigerende effecten;
- de mogelijkheid van inspraak van derden;
- de onafhankelijke toets van het onderzoek en de procedure.

De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan het eerste ruimtelijke besluit dat concreet de realisatie van de m.e.r.-plichtige activiteit, in dit geval de recreatieve voorzieningen en de woningbouw, mogelijk maakt. Het eerste concrete en voor beroep vatbare ruimtelijke besluit is dit (voorontwerp-)bestemmingsplan.

4.2 Hinderaspecten in relatie tot te realiseren functies

4.2.1 Bedrijvigheid

Voor behoud en verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid en wonen noodzakelijk. Deze afstemming is gebaseerd op 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 zijn bedrijfsactiviteiten op grond van toenemende potentiële milieuemissies ingedeeld in een zestal categorieën.

Te realiseren functies

De door de gemeente Eindhoven gehanteerde lijsten van bedrijfsactiviteiten zijn ontleend aan de lijst van de VNG. Bij de samenstelling van de "Lijst van bedrijfsactiviteiten" zijn alleen "bedrijven in enge zin" opgenomen. Activiteiten zoals detailhandel, horeca, kantoren, sport- en recreatie-inrichtingen, onderwijs- en andere maatschappelijke instellingen, als ook dienstverlenende instellingen en beroepen, zoals kapsalons, artsenpraktijken, advocatenkantoren enzovoorts zijn van deze lijst geschrapt. De reden hiervoor is dat dergelijke functies in de bestemmingsplannen anders dan voor "bedrijfsactiviteiten" worden bestemd.

Bedrijven die niet in het plangebied gewenst zijn, staan eveneens niet op de lijst. Daarna is een selectie gemaakt van de bedrijven behorende tot de voor het plangebied al dan niet met vrijstelling toelaatbaar geachte milieucategorieën. In het plangebied wordt maximaal categorie 3 toegestaan.

Zie voor een op maat samengestelde "Lijst van bedrijfsactiviteiten" de bijlage bij de voorschriften.

Tijdelijk te handhaven functies

In de loop van de tijd zullen de gebouwen en bedrijfsactiviteiten op het huidige Philipscomplex verdwijnen om plaats te maken voor de binnen het gebied geprojecteerde al dan niet milieugevoelige functies. Het behoeft geen toelichting dat zodra deze gebouwen verdwenen zijn eveneens de milieuhinder vanwege deze objecten nihil is.

De ontwikkeling van Strijp-S loopt van voorbereiding tot realisatie van 2005 tot 2020. Gedurende de realisatie van het plan zullen nog verschillende bedrijfsactiviteiten op het Philipscomplex aanwezig zijn met daarbij behorende hindercontouren. Voor het gebied is een globale volgorde van ontwikkeling opgesteld. Deze ligt echter niet vast, zodat geen directe relatie kan worden gelegd tussen het moment van beëindiging van hinderveroorzakende bedrijfsactiviteiten (en daarmee het vervallen van de bijbehorende hindercontour) en de realisatie van milieugevoelige functies. Om die reden is rond iedere relevante bedrijfsactiviteit, die op het moment van uitvoering van het plan nog aanwezig is, in de voorschriften een hindercontour aangegeven, waarbinnen gevoelige functies niet dan wel uitsluitend onder voorwaarden zijn toegestaan.

Hinder van bedrijfsactiviteiten buiten het plangebied

Ten noordwesten van het plangebied ligt het bedrijventerrein Strijp T, waarbinnen bedrijven zijn toegestaan in de categorieën 1 tot en met 4 van de "Lijst van bedrijfsactiviteiten", hetgeen betekent dat de invloed daarvan tot in het plangebied reikt.

Binnen dat gebied bevindt zich tevens een warmtekrachtcentrale, die in het kader van de Wet geluidhinder is gezoneerd. De zonegrens ligt circa 140 meter binnen het plangebied (zie paragraaf 4.3.4.).

4.2.2 Horeca

De raad heeft op 19 april 2004 het Horecabeleidsplan vastgesteld. Aandachtspunten in het horecabeleid voor Strijp-S zijn:

- een vernieuwend en divers aanbod aanvullend op het bestaande aanbod in de stad;
- een projectgebonden en projectafhankelijk horeca aanbod;
- het horeca aanbod dient een belangrijke meerwaarde voor de stad te hebben.

Gezien de schaal en het gewenste publiekstrekkende karakter van het plangebied zijn vele vormen van horeca in het gebied mogelijk, waaronder restaurants, cafés en discotheken. In bijlage 2 bij de voorschriften is een lijst met horeca-activiteiten opgenomen.

4.3 Akoestische aspecten

4.3.1 Inleiding

Wet geluidhinder

In het kader van Modernisering Instrumentarium Geluidbeleid (MIG) zal in de komende jaren nieuw geluidbeleid worden opgesteld, waarin ook de vereisten uit de Europese richtlijn voor omgevingslawaai aan de orde zullen komen.

Vooralsnog is de Wet geluidhinder van toepassing en dan met name met betrekking tot de regelgeving op het gebied van gezoneerde industrieterreinen, weg- en railverkeerslawaai.

NMP4

Het NMP4 formuleert een nieuwe benadering voor geluidbeleid: de gebiedsgerichte aanpak. De uitdaging is het vergroten van "de akoestische kwaliteit in Nederland" door in elk gebied de akoestische kwaliteit te waarborgen die past bij de functie van het gebied. Akoestische kwaliteit betekent dat de gebiedseigen geluiden niet overstemd worden door niet gebiedseigen geluid. Ook moet het geluidsniveau passen bij het gebied. Hoofddoelstelling van het geluidbeleid in het NMP is het bereiken van het streefbeeld van akoestische kwaliteit in alle gebieden in 2030, ofwel:

- in 2010 wordt de grenswaarde van 70 dB(A) bij woningen niet meer overschreden;
- de akoestische kwaliteit in het stedelijk en landelijk gebied is in 2030 gerealiseerd;
- in 2010 is een forse verbetering van de akoestische kwaliteit in het stedelijk gebied gerealiseerd ten opzichte van de situatie in 2000, mede door aanpak van de rijksinfrastructuur;
- de akoestische kwaliteit in de Ecologische Hoofdstructuur is in 2030 gerealiseerd.

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh), het NMP4, het provinciaal en het gemeentelijk beleid zullen bij de voorbereiding van een bestemmingsplan waarbinnen de nieuwbouw van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen is toegestaan de van belang zijnde geluidhinderaspecten moeten worden onderzocht. Onder andere geluidsgevoelige bestemmingen wordt onder meer verstaan: basisscholen, scholen voor voortgezet onderwijs, instellingen voor hoger beroeps-onderwijs, ziekenhuizen en andere gezondheidszorginstellingen.

De projectie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen impliceert de uitvoering van een akoestisch onderzoek. In dit plan spelen de aspecten weg- en railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer (35 Kosteneenhedenlijn) van Eindhoven Airport.

4.3.2 Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader en normstelling

Verkeer is verantwoordelijk voor ruim 40% van de geluidhinder. Zonder extra maatregelen zal in 2010 het percentage inwoners dat door wegverkeer wordt blootgesteld aan een geluidbelasting van 65 dB(A) of meer ten opzichte van 1995 met 40% toenemen. De verwachte economische en maatschappelijke ontwikkelingen hebben een grote groei van het verkeer tot gevolg, ook 's nachts.

In het regionaal verkeersbeleid is als doel gesteld de geluidhinder door verkeer en vervoer te verminderen, ondanks de groei van het verkeer. Daarvoor zijn zowel bronmaatregelen als gebiedsgerichte maatregelen opgesteld. Een optimale menging en afstemming van functies om de bescherming van de akoestische kwaliteit in gebieden mogelijk te maken is de centrale opgave. Behoud en versterking van contrasten tussen open en besloten gebieden en tussen drukke en stille gebieden is een regionale ontwerpogave.

Nieuw te projecteren functies

Krachtens artikel 74 Wgh bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Alvorens woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden geprojecteerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De breedte van deze zone is zo bepaald dat er theoretisch buiten deze zone geen geluidsniveaus zullen optreden van meer dan 50 dB(A). De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk).

De Glaslaan, Kastanjelaan en de Schootsestraat hebben een zone van 200 m vanuit de kant van de weg (weg met één of twee rijstroken, stedelijk gebied), de Beukenlaan een zone van 350 m (weg met drie of meer rijstroken, stedelijk gebied). Voor wegen waarvoor een 30 km-besluit is of wordt genomen is op grond van artikel 74 lid 2 Wgh geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Dit betreft de binnen het plan gelegen wegen.

De voorkeursgrenswaarde van nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zones van eerdergenoemde wegen is 50 dB(A).

Gedeputeerde staten kunnen overeenkomstig het “Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen” (Stb. 1993, 58), een hogere waarde vaststellen, met dien verstande dat deze in de onderhavige situatie van nieuw te bouwen woningen binnen de zone van de Glaslaan, Kastanjelaan, de Schootsestraat en Beukenlaan niet meer mag bedragen dan 65 dB(A) (artikel 83, lid 2 Wgh). Bij geluidsbelastingen boven de 55 dB(A) dienen de verblijfsruimten van de woningen en de bij de woning behorende buitenruimte zoveel als mogelijk niet aan de hoogst belaste gevel te worden gesitueerd.

Met betrekking tot de geluidwering van de gevels moeten zonodig maatregelen worden getroffen, welke er voor zorgdragen dat de geluidsbelasting binnen de woning in het verblijfsgebied bij gesloten ramen niet meer bedraagt dan 35 dB(A).

Bij toetsing aan de grenswaarden wordt in de Wgh gewerkt met een “etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau”. De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau met betrekking tot een weg is de hoogste van de volgende twee waarden:

- de waarde van het equivalente geluidsniveau over de periode 7.00 - 19.00 uur (dagwaarde);
- de met 10 dB(A) verhoogde waarde van het equivalente geluidsniveau over de periode van 23.00 - 7.00 uur (nachtwaarde).

Reconstructiesituaties

Het akoestisch onderzoek heeft niet alleen betrekking op de nieuw geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen maar tevens op de reconstructie van de Kastanjelaan, de Glaslaan en de Schootsestraat. Het aanleggen van in- en uitvoegstroken langs de Beukenlaan valt niet onder de werking van de Wgh omdat zich binnen de invloedssfeer daarvan zich geen geluidsgevoelige bestemmingen bevinden. In de begripsbepalingen van de Wgh wordt reconstructie omschreven als één of meer wijzigingen op of aan een aanwezige weg, ten gevolge waarvan de geluidsbelasting vanwege de weg met 2 dB(A) of meer wordt verhoogd (artikel 1 Wgh). Indien reeds eerder een hogere (sanerings)waarde vanwege de te reconstrueren weg is vastgesteld dan 50 dB(A), dan dient de verandering van de geluidsbelasting te worden bepaald ten opzichte van de laagste van de volgende twee waarden: de heersende waarde of de eerder vastgestelde (sanerings)waarde.

In geval van reconstructie dient het akoestisch onderzoek niet alleen de bepaling van de absolute waarde van de geluidsbelasting na de werkzaamheden te bevatten. Het moet ook inzicht verschaffen in de toename van de geluidsbelasting, die het gevolg zal zijn van die werkzaamheden en er dient te worden bepaald of de toename 2 dB(A) of meer bedraagt.

Indien door het treffen van afscherpende maatregelen (wallen, schermen) de geluidstoename beperkt blijft tot 1 dB(A), dan is in de zin van de Wgh geen sprake van een reconstructie. De toename van de geluidsbelasting als gevolg van de reconstructie wordt berekend door de geluidsbelasting in het jaar voor de reconstructie te vergelijken met die in het tiende jaar daarna.

Het reconstrueren van de Kastanjelaan, de Glaslaan en de Schootsestraat dient, gelet op het bovenstaande, aangemerkt te worden als een reconstructie, indien de geluidsbelasting van bestaande woningen ten gevolge van die wijzigingen met 2 dB(A) of meer zal toenemen. Van een toename is slechts sprake indien in de situatie ná reconstructie de geluidsbelasting hoger is dan 50 dB(A). Geluidsbelastingen tot en met 50 dB(A) worden als aanvaardbaar aangemerkt.

De maximale toename van de geluidsbelasting dient in een reconstructiesituatie beperkt te blijven tot maximaal 5 dB(A). Omdat geluidsbelastingen tot 50 dB(A) als aanvaardbaar worden aangemerkt wordt een dergelijke toename bepaald ten opzichte van 50 dB(A).

Onderzoekresultaten

Een uitgebreid overzicht van de resultaten van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in het rapport "Definitief Stedenbouwkundig Plan; Strijp-5 Eindhoven", d.d. april 2004. In het hierna opgenomen gedeelte worden de resultaten per weg besproken.

Glaslaan, Kastanjelaan en Schootsestraat

Het verkeer op de genoemde weg leidt met name langs de wegen tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 59 dB(A) als gevolg van het verkeer op de Glaslaan. De geluidsbelasting als gevolg van het verkeer op de Kastanjelaan en de Schootsestraat bedraagt maximaal 60 dB(A). Incidenteel is langs de Kastanjelaan een geluidsbelasting berekend van maximaal 61 dB(A). De maximale ontheffingswaarde van 65 dB(A) wordt niet overschreden.

Beukenlaan

Op de gevels langs deze weg wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Ter plaatse van bouwblokken G2, M en O langs de Beukenlaan wordt de maximale ontheffingswaarde van 65 dB(A) overschreden. Op deze plaats kunnen zonder aanvullende (bouwkundige) maatregelen, zoals bijvoorbeeld dove gevels (gevels zonder te openen ramen of deuren) of schermen in het overdrachtsgebied, geen nieuwe woningen worden gebouwd.

Op de overige, verder van de weg gelegen gebouwen wordt de maximale ontheffingswaarde van 65 dB(A) niet overschreden.

Voor het verwachte aantal woningen (en andere geluidsgevoelige objecten) dat de voorkeursgrenswaarde overschrijdt dient een hogere-grenswaarde-procedure te worden doorlopen. Hiervoor is het "Geluidsonderzoek Strijp-5 Eindhoven" uitgevoerd (Arcadis 13 januari 2006). De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in hoofdstuk 4.4. van deze toelichting.

Reconstructiesituaties

De ontsluiting van Strijp-5 op het omliggende wegennet gaat gepaard met de reconstructie van de rond het plan gelegen wegen. Dit betreft de Glaslaan, Kastanjelaan, Schootsestraat en de Beukenlaan. Er wordt uitgegaan van de bestaande weg zonder reconstructie. Te zijner tijd zal in het kader van het onderhavige bestemmingsplan onderzocht moeten worden of de wijzigingen van deze wegen een toename van de geluidsbelasting veroorzaakt ter plaatse van bestaande geluidsgevoelige bestemmingen. In het geval de toename hoger is dan 2 dB(A) moet voor deze bestemmingen een hogere grenswaarde in het kader van de Wgh worden doorlopen.

4.3.3. Railverkeerslawaaï

Wettelijk kader en normstelling

Op grond van het bij hoofdstuk VII van de Wgh ("Zones langs spoorwegen") behorende uitvoeringsbesluit, Besluit geluidhinder spoorwegen (Bgs), bevindt zich langs een aantal door de Minister aangewezen spoorwegen een zone waarin akoestisch onderzoek moet worden verricht.

De breedte, gemeten uit de buitenste spoorstaaf is voor iedere spoorlijn afzonderlijk bepaald. In het Besluit is de breedte van de zone voor de spoorlijn Eindhoven - Best (traject 772) bepaald op 700 m. Binnen deze zone dient voor de bouw van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting die deze binnen de zone vanwege de spoorweg ondervinden.

De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau met betrekking tot een spoorweg is de hoogste van de volgende drie waarden:

- de waarde van het equivalente geluidsniveau over de periode 7.00 - 19.00 uur (dagwaarde);
- de met 5 dB(A) verhoogde waarde van het equivalente geluidsniveau over de periode van 19.00 - 23.00 uur (avondwaarde);
- de met 10 dB(A) verhoogde waarde van het equivalente geluidsniveau over de periode van 23.00 - 7.00 uur (nachtwaarde).

De voorkeursgrenswaarde van nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone van deze spoorweg is 57 dB(A).

Gedeputeerde Staten kunnen overeenkomstig het Bgs een hogere waarde vaststellen, met dien verstande dat deze in de onderhavige situatie niet meer mag bedragen dan 70 dB(A) (artikel 8, lid 1 Bgs).

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, dienen met betrekking tot de geluidwering van de gevels van de nieuwe woningen maatregelen te worden getroffen, welke er voor zorgdragen dat de geluidsbelasting binnen het verblijfsgebied van de woning niet meer bedraagt dan 35 dB(A).

Bij geluidsbelastingen boven de 60 dB(A) dienen de verblijfsruimten van de woningen en de bij de woning behorende buitenruimte zoveel als mogelijk niet aan de hoogst belaste gevel te worden gesitueerd.

Onderzoeksresultaten

Een uitgebreid overzicht van de resultaten van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in het rapport "Definitief Stedenbouwkundig Plan; Strijp-S Eindhoven", d.d. april 2004. In het hierna opgenomen gedeelte worden de resultaten besproken.

Uitgangspunt is dat langs het spoor een geluidswal/scherm wordt gerealiseerd met een maximale hoogte van 2,5 m bovenkant spoor.

Met dit scherm wordt met name op de hogere verdiepingen langs het spoor en incidenteel ten westen van de Philitelaaan de maximale hogere grenswaarde van 70 dB(A) overschreden (bouwblokken O, P, Q, R, S en T). Op deze plaatsen in het plan kunnen zonder aanvullende (bouwkundige) maatregelen geen woningen worden gebouwd. Gezien de hoge geluidsbelastingen langs het spoor is direct langs het spoor voorzien in niet-geluidsgevoelige bebouwing zoals kantoren.

Door de relatief hoge bebouwing in het plan wordt de voorkeursgrenswaarde in ongeveer de helft van het plan overschreden. Voor het verwachte aantal woningen (en andere geluidsgevoelige objecten) dat de voorkeursgrenswaarde overschrijdt dient een hogere-grenswaarde-procedure te worden doorlopen. Hiervoor is het "Geluidsonderzoek Strijp-S Eindhoven" uitgevoerd (Arcadis 13 januari 2006). De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in hoofdstuk 4.4. van deze toelichting.

4.3.4. Industrielawaai

Wettelijk kader en normstelling

Op basis van artikel 53 lid 1 Wgh dienen rond industrieterreinen waarop de vestiging van artikel 41 Wgh-inrichtingen niet is uitgesloten, zones te worden vastgesteld, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege die terreinen de 50 dB(A) niet te boven gaat.

Voor nieuw te projecteren woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen kunnen gedeputeerde staten op grond van artikel 47 Wgh en artikel 2 “Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen” (Stbl. 1993, 58), een hogere waarde vaststellen indien maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein tot 50 dB(A) onvoldoende doeltreffend zullen zijn.

In beginsel mag deze hogere waarde van nieuw te projecteren woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen in principe niet meer bedragen dan 55 dB(A) (artikel 66 Wgh). De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau met betrekking tot industrielawaai is dezelfde als voor spoorweglawaai.

Een hogere grenswaarde mag slechts worden verleend, indien cumulatie met andere geluidsbronnen niet leidt tot een naar het oordeel van gedeputeerde staten onaanvaardbare geluidsbelasting. Indien een hogere grenswaarde wordt vastgesteld dient ervoor zorg te worden gedragen dat de geluidsbelasting in de verblijfsruimte van de woning niet meer bedraagt dan 35 dB(A). Als verblijfsruimten van een woning wordt onder andere verstaan de woonkamer en slaapkamer.

Onderzoeksresultaten

Relevante bronnen betreft de industriële bedrijvigheid bij Philips en Essent energie. Ter plaatse van de nieuwbouw langs de Beukenlaan treden geluidsbelastingen op die hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Op de bebouwing tussen de Philittelaan en de Torenallee wordt op diverse gevels daarnaast de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) overschreden. Op deze plaatsen kunnen zonder aanvullende (bouwkundige) maatregelen geen nieuwe woningen worden gebouwd. Voor het verwachte aantal woningen dat de voorkeursgrenswaarde overschrijdt dient een hogere-grenswaarde-procedure te worden doorlopen. Hiervoor is het “Geluidsonderzoek Strijp-5 Eindhoven” uitgevoerd (Arcadis 13 januari 2006). De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in hoofdstuk 4.4. van deze toelichting.

4.4 Hogere waarden

Op grond van de artikelen 66 en 83 van de Wet geluidhinder en artikel 8 van het Besluit geluidhinder spoorwegen kunnen hogere waarden worden aangevraagd dan de voorkeursgrenswaarde.

In dit hoofdstuk worden de hogere waarden per bouwblok weergegeven en wordt de onderbouwing gegeven van de hogere waarden⁵ in het plangebied Strijp-S. De diverse blokken in het plangebied zijn gecodeerd. De gehanteerde codes zijn weergegeven in afbeelding 2 (plankaart stedenbouwkundig plan pagina 70).

4.4.1 Railverkeer

Op de Bouwblokken A, B, G1, G2, H, I, J, K, M, N1, O, P, Q, R, S, T, U, V1 en V2 wordt, na het treffen van schermmaatregelen, de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A) overschreden.

Langs het gehele projectgebied wordt een scherm gerealiseerd van 2,5 meter hoogte ten opzichte van bovenkant spoor. In bouwblok H en U zijn geen woningen opgenomen. Op de bouwblokken P, Q, R, S en T wordt de grenswaarde van 70 dB(A) overschreden. Daar waar de grenswaarde wordt overschreden is geen sprake van een gevel in de zin van de Wet geluidhinder of is sprake van een niet geluidsgevoelige bestemming. Omdat verdergaande schermmaatregelen stedenbouwkundig niet gewenst zijn en op grotere hoogte niet voor afscherming van geluid zorgen dient voor de bouwblokken A, B, G1, G2, I, J, K, M, N1, O, P, Q, R, S, T, V1 en V2 hogere waarden aangevraagd te worden.

Bronmaatregelen, zoals rildempers, kunnen de geluidsbelasting in het plangebied terugdringen. In het kader van het verzoek hogere waarde dient dit nader onderzocht te worden (hoofdcriterium). Strijp S is een stadsvernieuwingsplan en het plangebied ligt in de nabijheid van het station Eindhoven Beukenlaan zodat sprake is van het subcriterium hogere waarde.

In de volgende tabel is het overzicht weergegeven van de hogere waarden voor railverkeerslawaai per bouwblok.

Blok	RL
A	67 dB(A)
B	63 dB(A)
G1	59 dB(A)
G2	62 dB(A)
I	63 dB(A)
J	69 dB(A)
K	67 dB(A)

⁵ De geluidsbelastingen zijn berekend op maatgevende ontvanger-/rekenpunten en afgerond op hele dB's. Een hogere waarde gelijkstellen aan de berekende geluidsbelasting, terwijl de maximale geluidsbelasting niet wordt bereikt, kan in de uitwerking van het plan onnodig beperkend zijn. In het verzoek hogere waarde dient dan ook rekening gehouden te worden met een (onnauwkeurigheds) marge van ten minste 1 dB(A).

Blok	RL
M	66 dB(A)
N1	69 dB(A)
O	70 dB(A) ⁶
P	70 dB(A)
Q	70 dB(A)
R	70 dB(A)
S	70 dB(A)
T	70 dB(A)
V1	66 dB(A)
V2	66 dB(A)

4.4.2 Wegverkeerslawaaï

Op de Bouwblokken A, B, C, D, E, F, G1, G2, H, I, J, K, M, N1, N2, O, P, Q, R, S, T, U, V1, V2 en W wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden. Door het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen zoals het toepassen van stil asfalt of het plaatsen van geluidsschermen (langs de Beukenlaan) kan de geluidsbelasting niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde. Wel kan eventueel door het toepassen van deze maatregelen plaatselijk de geluidsbelasting worden teruggedrongen. De reductie van stil asfalt bedraagt maximaal 4 dB(A). In het kader van een verzoek hogere waarde zal nader onderbouwd worden of deze maatregel al dan niet kosteneffectief is (hoofdcriterium).

In bouwblok H en U zijn geen woningen opgenomen. Op bouwblok G2 en O wordt de grenswaarde van 70 dB(A) overschreden. Aan de westzijde van deze bouwblokken zijn geen woningen opgenomen. Daar waar de grenswaarde wordt overschreden is geen sprake van een gevel in de zin van de Wet geluidhinder of is sprake van een niet geluidsgevoelige bestemming.

Voor de bouwblokken A, B, C, D, E, F, G1, G2, I, J, K, M, N1, N2, O, P, Q, R, S, T, V1, V2 en W dienen hogere waarden aangevraagd te worden.

Strijp S is een stadsvernieuwingsplan zodat sprake is van een ontheffingscriterium.

In de navolgende tabel is het overzicht weergegeven van de hogere waarden voor wegverkeerslawaaï per bouwblok.

⁶ Ter plaatse van de bouwblokken O, P, Q, R, S en T langs het spoor, in de schaduw van het geluidsscherm en boven de zichtlijn, varieert de geluidsbelasting van boven de grenswaarde van 70 dB(A) tot een waarde daar beneden. In de berekening is gerekend met een beperkt aantal rekenpunten. Aannemelijk is echter dat op de bouwblokken ook 70 dB(A) optreedt. Deze waarde dient dan ook als hogere waarde aangevraagd te worden.

Blok (grens- waarde)	Kastanjelaan 65 dB(A)	Glaslaan 65 dB(A)	Schoot- sestraat 65 dB(A)	Beukenlaan 65 dB(A)	Philitelaan 60 dB(A)
A	58 dB(A)	59 dB(A)			52 dB(A)
B	59 dB(A)				
C	58 dB(A)				
D	58 dB(A)				
E	59 dB(A)				
F	61 dB(A)		56 dB(A)	53 dB(A)	
G1			60 dB(A)	57 dB(A)	
G2			60 dB(A)	65 dB(A)	
I				63 dB(A)	
J				53 dB(A)	57 dB(A)
K				52 dB(A)	60 dB(A)
M				65 dB(A)	57 dB(A)
N1				61 dB(A)	59 dB(A)
N2				51 dB(A)	58 dB(A)
O				65 dB(A)	57 dB(A)
P				53 dB(A)	59 dB(A)
Q				54 dB(A)	59 dB(A)
R					59 dB(A)
S					59 dB(A)
T					60 dB(A)
V1					54 dB(A)
V2					59 dB(A)
W					51 dB(A)

4.4.3 Industrielawaai

Op de bouwblokken G2, H, I, M, N1, O wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden. Verdergaande maatregelen aan de bron zijn in het kader van de vergunningverlening reeds onderzocht en niet mogelijk gebleken (om aan de huidige zone te voldoen dienen reeds vergaande maatregelen te worden getroffen).

Op de bouwblokken H, I, en M wordt de grenswaarde van 55 dB(A) overschreden. In bouwblok H zijn geen woningen opgenomen. Daar waar de grenswaarde wordt overschreden is geen sprake van een gevel in de zin van de Wet geluidhinder of is sprake van een niet geluidsgevoelige bestemming.

Voor de bouwblokken G2, I, M, N1 en O dienen hogere waarden aangevraagd te worden.

Strijp 5 is een stadsvernieuwingsplan zodat sprake is van een ontheffingscriterium.

In de volgende tabel is het overzicht weergegeven van de hogere waarden voor railverkeerslawaaï per bouwblok.

Blok	IL
G2	55 dB(A)
I	55 dB(A)
M	55 dB(A)
N1	54 dB(A)
O	51 dB(A)

4.4.4 Overige geluidsgevoelige functies

Het bestemmingsplan staat toe dat op enkele plaatsen andere geluidsgevoelige bestemmingen dan wonen worden toegestaan. Hogere waarde dienen derhalve ook te gelden voor overige geluidsgevoelige bestemmingen, met dien verstande dat de hogere waarde de grenswaarde voor deze bestemming niet mag overschrijden.

4.5 Luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben. Als gevolg van strengere Europese regelgeving is sinds 5 augustus 2005 een nieuw Besluit Luchtkwaliteit in werking getreden. In het besluit zijn grenswaarden voor luchtkwaliteit opgenomen en wordt de controle van en rapportage over de luchtkwaliteit en het luchtkwaliteitsbeleid geregeld. Met de rapportage wordt inzicht geboden in (mogelijke) overschrijdingen van de grenswaarden. De normen voor luchtkwaliteit gelden in principe overal. Een toename van de verkeersintensiteiten, wijzigingen in de bestaande verkeersstructuur of toevoegingen van woningen of andere gevoelige bestemmingen langs wegen mogen in geen geval leiden tot overschrijding van de grenswaarden zoals opgenomen in dit besluit.

De luchtkwaliteit wordt in de praktijk bepaald door de achtergrondconcentratie en de bijdragen van verkeer en grote industrieën.

4.5.1 Wettelijk kader en normstelling

Voor een aantal stoffen in de lucht, gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005). Voor de stof NO₂ (stikstofdioxide) kent het Blk 2005 tijdelijk verhoogde grenswaarden, ofwel plan-drempels.

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 grenswaarden van NO₂.

De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. Dat gebeurt door kwaliteitseisen te stellen voor gevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen, kinderdagverblijven, ziekenhuizen en sportvelden. Als bronnen worden aangemerkt bedrijven en verkeer.

Enerzijds 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 Blk 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.

Anderzijds wordt voor bestaande situaties waarbij de gestelde normen worden overschreden, een luchtkwaliteitsplan opgesteld waarin wordt aangegeven op welke wijze in 2010 voldaan zal gaan worden aan de grenswaarden. Dat gebeurt door het stellen van eisen aan verbrandingsmotoren (de bron; door het rijk) en door technische en/of planologische maatregelen (door de gemeente, het rijk of de provincie).

De aan hun grenswaarde te toetsen stoffen betreffen onder andere stikstof(di)oxide, zwevende deeltjes (fijn stof PM₁₀), zwaveldioxide en lood (overige stoffen).

Stikstofdioxide (NO₂)

Voor stikstofdioxide is de (jaargemiddelde) grenswaarde in 2010 40 µg/m³. Voor stikstofdioxide geldt tevens een uurgemiddelde grenswaarde van 200 µg/m³ welke maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden.

Fijn stof (PM₁₀)

De (jaargemiddelde) grenswaarde voor fijn stof is 40 µg/m³ in 2005. Daarnaast is voor de stof een 24 uurgemiddelde grenswaarde vastgelegd van 50 µg/m³ welke maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden.

Hierbij mag volgens de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 een correctie worden toegepast wegens de bijdrage van zeezout. Deze correctie bedraagt voor het jaargemiddelde 3 µg/m³ en voor de etmaalwaarde 6 dagen.

Overige stoffen

De luchtkwaliteitsnormen voor de overige stoffen (benzeen, koolmonoxide, lood en zwaveldioxide) worden in het algemeen niet overschreden.

Het onderzoek is toegespitst op de nieuw te ontwikkelen locaties langs de belangrijkste wegen rond het plangebied, Glaslaan, Kastanjelaan, Schootsestraat en Beukenlaan, binnen een zone van 10 meter uit het hart van de wegen.

Voor de overige van ondergeschikt belang zijnde wegen wordt op grond van de geringe verkeersintensiteit geen overschrijding van de grenswaarden verwacht. Voor wegverkeer zijn met name de luchtverontreinigende stoffen NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijn stof) van belang. In situaties waarin veel parkeerbewegingen worden verwacht kan ook benzeen een rol van betekenis spelen.

4.5.2 Onderzoeksresultaten

1. Wegverkeer

Met de rekenmal CARII 5.0 zijn voor het plangebied "Strijp-S" berekeningen uitgevoerd, uitgaande van (verkeers-)uitgangspunten afkomstig uit de Regionale verkeersmilieukaart en afkomstig van de gemeente Eindhoven. In het Blk 2005 zijn geen wettelijke grenswaarden opgenomen voor na 2010. Vooralsnog is daarom getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor het jaar 2010. Uit de toetsing van de berekeningsresultaten kan het volgende worden geconcludeerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport "Luchtonderzoek Strijp S" van SRE, Afdeling Eindhoven, d.d. 4 april 2006. De luchtgevoelige locatie waarvoor de luchtkwaliteit is berekend betreft de trottoirs of fietspaden langs de meest relevante wegen in het plan.

Voor de nieuwbouw zijn berekeningen uitgevoerd met het scenario 2006, 2010 en 2020 met behulp van

het CAR-model, versie 5.0. Voor de jaren 2010 en 2020 is zowel een berekening gemaakt voor de autonome situatie als voor de volledige situatie (inclusief nieuwbouw). De uitgangspunten van de berekeningen zijn gebaseerd op de verkeersgegevens van 2005 (afkomstig uit de RVMK) en 2020 autonoom en volledig (afkomstig van Goudappel Coffeng) die rekenkundig omgezet zijn naar gegevens voor 2006 en 2010 autonoom en volledig.

In het Besluit luchtkwaliteit zijn geen wettelijke grenswaarden opgenomen voor 2020. Vooralsnog is daarom getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor het jaar 2010.

Uit de toetsing van de berekeningsresultaten blijkt dat:

- de normen conform het Besluit luchtkwaliteit 2005 worden overschreden voor de jaargemiddelde concentratie NO₂ en de 24 uurgemiddelde concentratie

PM10 voor 2006. Echter in dit jaar vindt er nog geen realisatie van de nieuwbouw plaats. De overschrijding is dus niet afkomstig van de nieuwbouw.

- de normen conform het Besluit luchtkwaliteit 2005 voor de jaren 2010 en 2020 niet worden overschreden.
- Voor de jaren 2006, 2010 en 2020 vindt er op geen van de overige stoffen zoals genoemd in het Besluit luchtkwaliteit 2005 een overschrijding van de norm plaats.

2. Railverkeer

Uit gegevens van het RIVM blijkt dat de emissie van railverkeer ten opzichte van wegverkeer zeer gering is. Het spoor ten noorden van het plangebied zal dan ook geen rol van betekenis hebben op de optredende luchtconcentraties in het plangebied "Strijp-S".

3. Bedrijven

Uit de rapportage "Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2002" kan worden afgeleid dat de binnen Eindhoven gelegen bedrijven op lokaal niveau verwaarloosbaar bijdragen aan het achtergrondniveau. De inrichtingen binnen het plangebied of in de nabije omgeving leveren geen significante bijdrage aan de optredende luchtconcentraties in het plangebied "Strijp-S".

Tot slot

In de situatie 2010 en 2020 zal een merkbaar effect waarneembaar zijn van het Europees bronbeleid ten aanzien van de achtergrondconcentraties van stikstofdioxide en fijn stof. In de afgelopen jaren is dat effect al merkbaar geweest. De luchtkwaliteit voor fijn stof in Nederland is de afgelopen 10 jaar met 25% afgenomen.

De ambities die de gemeente Eindhoven ten aanzien van de luchtkwaliteit nastreeft, zijn besproken in de nota "Milieuvisie, Ambitie 2030" (juni 2004). In deze nota zijn de milieumambities voor de thema's afval, bodem, geluid, lucht, klimaat en externe veiligheid voor 2030 aangegeven.

4.6 Bodem

4.6.1 Wettelijk kader

Het is wettelijk geregeld dat ontwikkelingen pas kunnen plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij iedere nieuwbouwactiviteit of bestemmings-

wijziging dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek voor vaststelling van het bestemmingsplan in beeld te zijn gebracht.

Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op een schone bodem te worden gerealiseerd. Conform de "Regeling locatiespecifieke omstandigheden" wordt gewerkt met een viertal bodemgebruikvormen:

categorie 1: wonen en intensief gebruikt openbaar groen;

categorie 2: extensief gebruikt openbaar groen;

categorie 3: bebouwing en verharding (inclusief bedrijven);

categorie 4: landbouw en natuur.

In het plangebied zal onder meer woningbouw worden ontwikkeld (bodemgebruikvorm categorie 1), maar ook voorzieningen en kantoren (bodemgebruikvorm categorie 3).

De kwaliteit van verontreinigde bodem moet ten behoeve van realisatie van de nieuwe bestemming voldoen aan doelstellingen uit het BEVER beleid (beleidsvernieuwing bodemsanering). Uitgangspunt is dat functioneel wordt omgegaan met eventueel aanwezige verontreinigingen. Tevens introduceerde de commissie Wel-schen in het begin van de jaren negentig het begrip "actief bodembeheer". Het doel hiervan is om op verstandige, doelmatige wijze om te gaan met de structurele aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Eén van de elementen van "actief bodembeheer" is het hergebruik van licht verontreinigde grond en puin. Waar mogelijk zal de grond binnen de plangrenzen worden hergebruikt. Hiervoor worden met de Milieudienst afspraken gemaakt.

4.6.2 Onderzoeksresultaten

Voor het plangebied zijn vanaf 1982 verschillende onderzoeken uitgevoerd naar de grond- en grondwaterkwaliteit. In het algemeen geldt dat, op basis van uitgevoerde bodemonderzoeken, verspreid over het plangebied mobiele en immobiele verontreinigingen in meer of mindere mate voorkomen. De omvang van de verontreinigingen is nog niet geheel vastgesteld.

In het kader van het saneringsplan (rapportage "Gefaseerd saneringsplan Strijp-S-Complex te Eindhoven", d.d. 23 januari 2003) ten behoeve van de herinrichting van het plangebied wordt op diverse plaatsen nader bodemonderzoek uitgevoerd. Hierdoor zal het inzicht in de bodemkwaliteit op diverse plaatsen nader worden aangevuld.

Immobiele verontreinigingen

De immobiele verontreinigingen die in het plangebied voorkomen betreffen verontreinigingen met zware metalen, PAK, EOX en mogelijk ook minerale olie. Lo-

kaal komen verontreinigingen met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen en vluchtige aromaten voor. De aanpak van de vluchtige verontreinigingen valt onder mobiele verontreinigingen.

Mobiele verontreinigingen ondiepe grondwater (tot 7 à 12 m-mv)

Verspreid over het gehele plangebied zijn verhoogde concentraties gechloreerde koolwaterstoffen gemeten. In een aantal gevallen is de interventiewaarde in meer of mindere mate overschreden.

Daarnaast zijn op een aantal locaties op het terrein organische verontreinigingen zoals vluchtige aromaten, minerale oliën, fenolen en formaldehyden boven de interventiewaarde in het freatische grondwater aanwezig. Op enkele plaatsen is het grondwater tot boven de interventiewaarde met metalen verontreinigd.

De verontreinigingen blijven in alle gevallen beperkt tot de grenzen van het Strijp-5 complex; uit de in de loop van de tijd uitgevoerde onderzoeken blijkt namelijk niet dat er sprake is van freatische grondwaterverontreinigingen die zich buiten de grenzen van het plangebied uitstrekken.

Mobiele verontreinigingen diep grondwater (>7m à 12 m-mv)

In het diepere grondwater worden verspreid over het terrein vluchtige chloor-koolwaterstoffen boven de interventiewaarden aangetroffen. Daarnaast zijn op een aantal locaties op het terrein organische verontreinigingen zoals vluchtige aromaten, fenolen, formaldehyde, boven de interventiewaarde in het diepe grondwater aanwezig.

Gezien de in het diepe grondwater aanwezige concentraties vluchtige chloorwaterstoffen in relatie tot de oplosbaarheid moet er sprake zijn van de aanwezigheid van puur product dat zich manifesteert in de vorm van onder andere zaklagen die op diverse plaatsen en dieptes in de watervoerende lagen aanwezig kunnen zijn. In de huidige situatie zal de grondwaterverontreiniging zich naar verwachting verder verplaatsen. In het diepe grondwater komen ook verontreinigingen van elders voor (zoals de diepe grondwaterverontreiniging door Eindhoven Druk).

Er is sprake van één geval van ernstige bodemverontreiniging. Meer dan 25 m³ grond overschrijdt de interventiewaarde voor verontreinigde grond en in meer dan 100 m³ bodemvolume bevindt zich grondwater dat boven de interventiewaarde verontreinigd is. De urgentie van het geval van ernstige bodemverontreiniging wordt bepaald door de risico's van de aanwezige gechloreerde koolwaterstoffen in het grondwater. Deze zijn maatgevend voor de mate en omvang van de aanwezige bodemverontreiniging. Uit risicoanalyse bleek dat het geval van ernstige bodemverontreinigingen, op basis van het verspreidingsrisico, in de hoogste urgentieklasse valt. De bodem is sterk verontreinigd. Dit betekent dat de sanering

binnen vier jaar na afgifte van de beschikking “ernst en urgentie” door het bevoegd gezag moet starten.

Asbest

Volgens informatie van Philips is er, op grond van de historie van sloop van gebouwen en het feit dat er in de grond op het complex geen asbestleidingen zijn gebruikt, geen asbest in de grond te verwachten.

In het kader van het saneringsplan ten behoeve van de herinrichting van het plangebied maar ook ten behoeve van andere projecten wordt op diverse plaatsen nader bodemonderzoek uitgevoerd. Hierdoor zal het inzicht in de bodemkwaliteit op diverse plaatsen nader worden aangevuld.

Naar aanleiding van het besluit tot herontwikkeling van Strijp-S tot woon- en werkgebied is een gefaseerd saneringsplan opgesteld, het “Gefaseerd saneringsplan Strijp-S-complex te Eindhoven” d.d. 27 januari 2003. Het saneringsplan biedt de mogelijkheid de saneringswerkzaamheden in fasen uit te voeren en biedt een algemeen kader voor het omgaan met de verontreinigingen (zowel vrijkomende verontreinigde grond als grondwater) bij alle werkzaamheden in het kader van de herontwikkeling van het plangebied.

Het gefaseerd saneringsplan wordt uitgewerkt in deelsaneringsplannen per fase en voor diep grondwater alsmede een grondstromenplan.

De algemene doelstelling voor de uit te voeren sanering is als volgt:

- er wordt uitgegaan van een functiegerichte sanering, waarbij de bodem milieuhygiënisch geschikt wordt gemaakt voor het gebruik en de bestemming van de diverse terreindelen als bedoeld in het voorafgaande stedenbouwkundig plan;
- daarbinnen geldt onder ander dat de kwaliteit van de bovengrond na sanering dient te voldoen aan de in het kader van BEVER gedefinieerde bodemgebruikswaarde; deze worden bepaald door de toekomstige functies van de desbetreffende terreinen.

Het saneringsplan is bij besluit van 23 juli 2003 door het bevoegd gezag goedgekeurd.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Wettelijk kader en normstelling

Het externe veiligheid beleid is gericht op het beheersen van risico's en de effecten van calamiteiten en het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico (de ten minste in acht te nemen grenswaarde die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde ten aanzien van "beperkt kwetsbare objecten") en het groepsrisico (een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken).

4.7.2 Transport van gevaarlijke stoffen

De regelgeving voor externe veiligheid met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen is neergelegd in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (Stc. 147, 2004). Deze circulaire kan worden gezien als voorbode van een eventuele wettelijke verankering van de risiconormen. Met de realisatie van de wettelijke verankering komt deze circulaire te vervallen. Op dit moment wordt voorzien dat deze wetgeving binnen enkele jaren van kracht kan zijn (2008).

De hiervoor genoemde circulaire heeft betrekking op het vervoer van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen. Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen blijven de daarvoor bestemde circulaire van toepassing ("Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" van 26 november 1984 en "Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3-categorie" van 24 april 1994.)

Normstelling

Bij de berekening van de risico's van transporten van gevaarlijke stoffen wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). De normen die hiervoor worden gehanteerd hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakende van een groep.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De diverse niveaus van het PR kunnen worden weergegeven door zogenoemde isorisicocontouren langs de transportroute. Op ieder punt van deze lijn langs de transportas is het risico even groot.

In de circulaire worden de begrippen grenswaarde en richtwaarde gehanteerd.

Een grenswaarde geeft de kwaliteit aan die op het gegeven tijdstip tenminste moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, ten minste moet worden instandgehouden. Een richtwaarde geeft de kwaliteit aan die op het gegeven tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk moet worden instandgehouden. Dit betekent dat de grenswaarde bij de uitoefening van bevoegdheden in acht moeten worden genomen, terwijl met richtwaarden zoveel mogelijk rekening moet worden gehouden.

Het onderscheid tussen grenswaarden en richtwaarden wordt in de circulaire aangehouden voor kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Als kwetsbare objecten moeten bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen, scholen en dergelijke worden aangemerkt. Beperkt kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen, hotels en winkels.

In nieuwe situaties, zoals een nieuw omgevingsbesluit in het kader van de WRO waarvoor het onderhavige onderzoek is uitgevoerd, bedraagt de grens- en richtwaarde van het PR 10^{-6} .

Het GR is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het dodelijk slachtoffer wordt. Dit als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op die transportroute. In dit risico wordt rekening gehouden met de aard en de dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van die route.

Het GR wordt weergegeven door een grafiek waarin op de verticale as de cumulatieve kans op het aantal doden per jaar en op de horizontale as het aantal doden is weergegeven. Getoetst wordt aan de zogenoemde oriëntatiewaarde, berekend per transportsegment per kilometer per jaar.

Deze waarde wordt weergegeven door de lijn in de hiervoor genoemde grafiek die de volgende punten verbindt:

- de kans van 10^{-4} voor een ongeval met tenminste 10 dodelijke slachtoffers;
- de kans van 10^{-6} voor een ongeval met tenminste 100 dodelijke slachtoffers;
- de kans van 10^{-8} voor een ongeval met tenminste 1000 dodelijke slachtoffers.

Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde of een toename van het groepsrisico moeten het bevoegd gezag het GR betrekken bij de vaststelling van het be-

trokken besluit. Dit is in het bijzonder van belang in verband met aspecten van zelfredzaamheid en hulpverlening.

Onderzoeksresultaten

De onderzoeksresultaten zijn uitgebreid beschreven in het rapport "Externe Veiligheidstoets Strijp-S in Eindhoven", d.d. mei 2006 opgesteld door TNO-MEP. In het onderstaande gedeelte wordt een samenvatting van de resultaten gegeven.

De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} (grenswaarde) ligt in de huidige situatie net niet over de gebouwen in het plan. Voor de toekomstige situatie is de 10^{-6} -contour kleiner dan in de huidige situatie. Deze afname van het plaatsgebonden risico ten opzichte van de huidige situatie komt doordat er een afname is van het aantal wagons met brandbare vloeistoffen.

De resultaten van het GR laten zien dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Alhoewel de ontwikkelingen in het plan leiden tot een lichte toename van het GR neemt het GR in de toekomst af. Dit is zoals reeds gezegd bij de bespreking van het PR het gevolg van de afname van de transportstromen van gevaarlijke stoffen. In de rapportage is aangegeven dat als de maatregel in de ketenstudie wordt uitgevoerd de oriëntatiewaarde voor alle drie de kilometers niet wordt overschreden.

Gevaarlijk transport over wegen

Ringweg door Eindhoven (Beukenlaan)

In de wijk vindt in beperkte mate bestemmingsverkeer plaats van gevaarlijke stoffen met name ten behoeve van de beide binnen de ring gesitueerde tankstations. Er vindt geen (grootschalig) transitoverkeer van gevaarlijke stoffen plaats. Uit het rapport "Evaluatie risico's transport gevaarlijke stoffen van de Provincie Noord-Brabant, peiljaar 2002" dat gaat over het transito transport over rijks- en provinciale wegen, blijkt dat de A2/A67 ter hoogte van het plangebied geen aandachtspunt is voor het plaatsgebonden risico en/of het groepsrisico.

Buisleidingen

Door het plangebied lopen leidingen voor onder andere elektriciteit, aardgas, telecommunicatie en stoom. De meest relevante aardgasleiding en telecommunicatieleiding, die aan de noordoostzijde in het plangebied zijn gelegen ter plaatse van de Mathildelaan, zijn planologisch niet relevant.

Bedrijven

Binnen en nabij het plangebied zijn inrichtingen gelegen die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen, momenteel nog beperkingen opleveren voor de omgeving.

Het plaatsgebonden risico vormt geen probleem voor de ontwikkelingen binnen Strijp-S; de 10^{-6} contour ligt op minder dan 10 meter van een bedrijf. De hoogte van het groepsrisico is onbekend maar bij autonome ontwikkeling zal het groepsrisico afnemen omdat dit bedrijf zijn activiteiten aldaar beëindigd.

Warmtekrachtcentrale

Het risico vanwege de warmtekrachtcentrale is thans nog onderwerp van onderzoek. In het MER van 16 november 2005 is (nog) geen aandacht gegeven aan deze inrichting. Volgens de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" geldt een aandachtsgebied voor veiligheid van 100 m uit de inrichting.

In en nabij het plangebied zijn geen andere risicobronnen, zoals tankstations met LPG, aanwezig.

5 Waterparagraaf

5.1 Beleidskader

5.1.1 Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het instandhouden/versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en -buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Leidraad daarbij is:

- (met betrekking tot de waterkwantiteit) het volgen van de voorkeursvolgorde vasthouden, bergen en afvoeren;
- het stimuleren van de afkoppeling van water vanaf het verhard oppervlak en infiltratie in de bodem;
- aandacht voor de waterketen (drinkwaterleverantie, riolering, afvalwaterbehandeling) in relatie tot duurzaam bouwen;
- (met betrekking tot waterkwaliteit) het volgen van de voorkeursvolgorde schoonhouden, scheiden en zuiveren;
- in voldoende mate aandacht schenken aan de ecologische betekenis van stadswateren.

5.1.2 Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het Waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen.

De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening en is hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

5.1.3 Watertoets

Met de wettelijke verankering van de watertoets worden initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen verplicht "een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding" (Bro 1985) op te nemen in de toelichting van onder meer streekplannen en bestemmingsplannen.

Met de onderliggende waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 12, lid 2, onder c, van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De waterparagraaf is tot stand gekomen conform de werkwijze zoals die is vastgelegd in de Handreiking Watertoets.

Het Waterschap De Dommel heeft de volgende rapportages beoordeeld en daaraan haar instemming gegeven:

- "Waterplan Strijp-S, definitieve versie 2" (21 april 2004, inclusief de bijlagen en tekeningen);
- "Basisrioleringsplan Strijp-S, definitieve versie 1 (3 mei 2005, inclusief bijlagen en tekeningen);
- "Waterparagraaf Herontwikkeling Strijp-S" (27 juli 2005);
- "Erratum waterplan en rioleringsplan Strijp-S" (28 juli 2005).

Tevens heeft de Provincie Noord-Brabant haar goedkeuring uitgesproken over het "Gemeentelijk rioleringsplan" dat is vastgesteld door de gemeenteraad in december 1999.

5.1.4 Waterbeheersplan 2001 - 2004

Het Waterschap De Dommel heeft het Waterbeheersplan 2001-2004 "Door water gedreven" vastgesteld waarin de activiteiten en doelstellingen van het Waterschap zijn opgenomen. Voorts geeft het Waterschap in de beleidsnota "Samenwerken aan stedelijk water" inzicht in hoe het stedelijk waterbeheer verder inhoud zal worden gegeven. In de Inrichtingsvisies geeft het Waterschap voor de stroomgebieden de geplande ontwikkelingen weer. Dit dient voor het Waterschap als toetsingskader voor de plannen die door derden in het stroomgebied worden opgesteld (waterhuishouding en ecosysteem).

Tenslotte is de Keur Oppervlaktewateren 1998 van belang. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of melding verplicht is.

De provincie Noord-Brabant onderscheidt drie lagen voor beleidsafwegingen in ruimtelijke planvorming. De onderste laag is het bodemwatersysteem. De provincie Noord-Brabant heeft het provinciaal Waterhuishoudingsplan (partiële herziening 2003-2006) vastgesteld.

Van belang zijn met name de thema's: water in bebouwd gebied, het verbeteren van de waterkwaliteit en de inrichting van waterlopen. De provincie is ook het bevoegd gezag voor het verlenen van vergunningen voor de onttrekking van grondwater.

5.1.5 Waterplan

Het Waterplan is een plan dat is opgesteld door de gemeente, waterschap, provincie 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.

Waternetwerk als uitgangspunt

Om een helder waternetwerk in Eindhoven te kunnen realiseren, is de gewenste structuur van het watersysteem vastgelegd. Deze structuur is geënt op de historische loop van watergangen en beken en vormt de leidraad voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Eindhoven. De structuur wordt vastgelegd in de structuurvisie die de gemeente Eindhoven opstelt.

Het waternetwerk geeft meer ruimte aan het water. Dat is nodig om de overlast door (grond)water te voorkomen en het afkoppelen van afvoerend verhard oppervlak op grote schaal mogelijk te maken.

Met de structuur van het waternetwerk als basis wordt de gewenste functie van het oppervlaktewater vastgelegd. Per waterfunctie wordt een richtlijn voor de inrichting, de kwaliteit, het beheer en het onderhoud opgesteld. Het voornaamste doel is om waar nodig verontreinigde waterbodems te saneren, overlopen van vijvers op de gemengde riolering op te heffen en de overstorten van de gemengde riolering op de waterpartijen te reduceren.

Het Waterplan Eindhoven is nader uitgewerkt in een waterplan (Aveco de Bondt B.V., 21 april 2004) en een basis rioleringsplan voor het plangebied Strijp-S (Aveco de Bondt B.V., 1 mei 2005). Kortheidshalve wordt verwezen naar het waterplan en het rioleringsplan in de bijlagen behorende bij het "Definitief Stedenbouwkundig Plan STRIJP-S Eindhoven" en het bijbehorende erratum van 28 juli 2005 met kenmerk B-RTG/6 34-07601, en de "Waterparagraaf Herontwikkeling Strijp-S" (Aveco de Bondt, 27 juli 2005).

5.1.6 Gemeentelijk rioleringsplan (GRP)

Het huidige GRP, vastgesteld door de gemeenteraad in december 1999, kent een geldigheidsduur tot en met 2003. Er is een start gemaakt met de herziening van het GRP. Vooralsnog is het GRP 2000-2003 van kracht.

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

5.2 Beschrijving huidig watersysteem plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Eindhoven. Het terrein is circa 29,4 hectare groot en nagenoeg geheel verhard. De maaiveldhoogte varieert van + 17.80 meter tot + 18.70 meter NAP. Het plangebied ligt niet in een gebied waar van oorsprong oppervlaktewater of beeklopen aanwezig waren. Knelpunten in het waterbeheer zijn:

- de huidige regenwaterafvoer van Strijp-S is niet in overeenstemming met de doelstelling van het Waterplan Eindhoven, welke voorziet in een gescheiden stelsel waarbij het regenwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater (De Dommel);
- het huidige terrein voert al het afkomende regenwater rechtstreeks af op het gemeentelijk stelsel (type gemengd) en draagt daardoor in enige mate bij aan wateroverlast in andere stadsgebieden.

Bodem

Eindhoven is gelegen op de hogere zandgronden. De bodemopbouw is grillig en bestaat uit lagen zand, fijn zand, leem en in de beekdalen een mix van leem en klei. De bovengrond in het plangebied bestaat naar verwachting uit fijn leemhoudend zand.

De bovenste bodemlagen bezitten bij een gemiddeld grondwaterpeil een infiltrerende potentie. Een goede infiltratie van water vanaf het (niet verharde) maaiveld is haalbaar.

Grondwater

Het grondwaterpeil in Eindhoven is redelijk diepliggend en kan in natte perioden sterk oplopen. Verwacht wordt dat het grondwaterpeil in het plangebied bij lage (zomer-)peilen circa 4 tot 5 meter onder maaiveld zal liggen. Bij hoge (winter-)peilen reikt de grondwaterstand tot circa 1,70 meter onder maaiveld. Het gebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied maar bevindt zich wel in het "trekgebied" waterwinning Philips Vredeoord. Binnen de gemeente wordt veel water onttrokken voor industriële doeleinden. De diepe onttrekkingen zijn sinds 1989 sterk afgenomen en hebben geleid tot een stijging van het algemene grondwaterpeil. Hiermee dient bij het ontwerp voor Strijp-S rekening te worden gehouden.

Riolering

In de huidige situatie is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Het verzamelde water wordt afgevoerd op de andere gemengde rioolstelsels in de aangrenzende gebieden.

5.3 Randvoorwaarden nieuw watersysteem

Riolering

- De uitgangspunten van het Waterschap De Dommel met betrekking tot het afkoppelen van schoon regenwater van het vervuild afvalwater zijn van toepassing. Voor de omgang met afstromend regenwater in stedelijk gebied hanteert het Waterschap de voorkeursvolgorde: hergebruik - bergen - infiltreren (mits geen mobilisatie van vervuiling) - scheiden van stromen - afvoer naar oppervlaktewater - afvoer naar riolering via gescheiden stelsel.
- Aanleg van een systeem waarbij schoon regenwater en vuil afvalwater worden gescheiden.
- Het afstromend regenwater van dakvlakken zoveel mogelijk infiltreren in de bodem of bergen in waterpartijen en/of ondergronds.
- Hergebruik van hemelwater stimuleren.
- Het ontwerp voor een nieuw rioolsysteem moet zodanig veerkrachtig zijn vormgegeven dat extreme neerslaghoeveelheden zonder problemen kunnen worden opgevangen.

Waterhuishouding

- Zo veel mogelijk hemelwater gebiedsgebonden houden met een afvoernorm van 1 tot 2 liter/seconde per hectare.
- “Waterneutraal bouwen”, ofwel bij herstructureringen of zogenaamde inbreidingen dient regenwater te worden geborgen en geleidelijk te worden afgevoerd.
- Het voorzien in een berging voor hemelwater ter grootte van 25 mm/m² van het verharde oppervlak.
- Er is circa 5.400 m³ waterberging nodig binnen het plangebied om te voldoen aan de eis voor het bergen.

Beheer en onderhoud

- Het voorzien in de aanleg van een duurzame en goed controleerbare werking van de systemen die ook goed bereikbaar zijn voor inspectie, beheer en onderhoud.
- In een vroeg stadium aangeven wie verantwoordelijk wordt voor het beheer en onderhoud van de systemen.

Grondwater

- Het plan Strijp-S mag niet leiden tot een blijvende verlaging van de grondwaterstand. De natuurlijke grondwateraanvulling dient zoveel mogelijk op peil te blijven c.q. te worden hersteld.

Oppervlaktewater

- Het voorkomen van verontreiniging van schoon oppervlaktewater.

5.4 Kenmerken nieuw watersysteem

De huidige situatie is niet in overeenstemming met de doelstellingen van het Waterplan Eindhoven. Hierin is onder meer een gescheiden stelsel voor het gebied voorzien waarbij het hemelwater uiteindelijk wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Dit en het gegeven in paragraaf 5.3 hebben geresulteerd in de volgende keuzes voor een nieuw watersysteem.

Primair systeem⁷

- Een ondergronds afvoersysteem (regenwaterriolering) binnen het plangebied met eerst een aansluiting op de omliggende gemengde stelsels en in een latere fase een aansluiting op een transportleiding buiten de plangrenzen.
- Afvoer van het overtollige regenwater door middel van de eerdergenoemde transportleiding naar een uitbufferingszone in oppervlaktewater.

Secundaire systeem

- Het algemene maaiveldniveau binnen het plangebied wordt verhoogd met circa 0,50 tot 0,80 meter.
- De aanleg van een boven- en ondergrondse berging van regenwater binnen het plangebied, in samenhang met de ondergrondse berging van reeds aanwezige afvoersystemen.
- Een gestage afvoer uit deze bergingen naar buiten het plangebied. Het totale debiet dient in overeenstemming te zijn met de landelijke afvoernorm.
- Als toetsingsparameter voor het volume van de berging geldt $T = 10$ jaar.

Tertiair systeem

- De peilmaathoogten voor het inrichtingsplan voor de buitenruimte voorziet in enig verloop van het maaiveld zodat afvoer via het oppervlak deels mogelijk is.
- Regenwater dat op het verhard oppervlak terecht komt, wordt hoofdzakelijk opgevangen in kolken en goten en afgevoerd naar de regenwaterafvoer stelsels, en wordt deels opgevangen in bovengrondse goten en via bodempassages afgevoerd richting het grondwater.
- Regenwater dat op dakvlakken en binnenterreinen terecht komt, wordt per bouwblok vastgehouden en vertraagd afgevoerd naar de regenwaterafvoer stelsels.
- Als toetsingsparameter voor de afwatering in het plangebied geldt $T = 2$ jaar, maar liever nog $T = 5$ jaar in verband met hoogteverschillen.

⁷ Primair systeem: het (vertraagd) afvoeren van overtollig water richting het oppervlaktewater gelegen buiten de plangrenzen. Secundair systeem: het vasthouden en bergen van afstromend regenwater op wijkniveau binnen de plangrenzen. Tertiair systeem: het opvangen en afvoeren van afstromend regenwater op straatniveau

Afbeelding 2: Plankaart Stedenbouwkundig Plan

6. Stedenbouwkundig plan

6.1 Inleiding

Met de verplaatsing van Philips Electronics Nederland B.V. komt een circa 27 hectare groot terrein, Strijp-S, vrij voor herontwikkeling. Het terrein ligt strategisch tussen het stadscentrum en het groene uitloopgebied De Wielewaal aan de noordwestzijde van de stad en kent een heldere stedenbouwkundige opzet. Op het terrein is - in cultureel en industrieel opzicht - bijzonder waardevolle bebouwing aanwezig die het terrein karakteriseert.

6.2 “Strijp-S; de creatieve stad”

Hoewel Strijp-S binnen de ringweg door Eindhoven ligt en voor een belangrijk deel de identiteit van de stad Eindhoven heeft bepaald, is het gebied nooit openbaar toegankelijk geweest en op die manier uitgesloten gebleven van stedelijke ontwikkelingen. Met het vertrek van Philips gaat de locatie bijna letterlijk van het slot.

In het definitieve stedenbouwkundige plan “Strijp-S Eindhoven; een bruisende knoop voor Eindhoven” vastgesteld door de gemeenteraad in september 2004, wordt een ontwikkeling naar Strijp-S als “creatieve stad” nagestreefd. In 2015 blijkt Strijp-S het beste voorbeeld te zijn van een transformatie van historisch belangrijk industrieel complex naar dynamisch postindustriële stadswijk waarin cultuur en technologie een hoofdrol spelen. Strijp-S wordt getransformeerd tot een stedelijk subcentrum met een divers programma waarin wonen, werken, cultuur en voorzieningen worden gecombineerd. Dit programma wordt in bestaande en nieuwe bebouwing ondergebracht en in een zorgvuldig vormgegeven openbare ruimte geplaatst. Het veelzijdige karakter van het plan wordt tot op het architectonische niveau uitgewerkt.

6.3 Het stedenbouwkundig plan

6.3.1 Programma

In 2020 is in Strijp-S circa 438.000 m² (her)ontwikkeld voor wonen, werken, wonen en werken gecombineerd en voorzieningen. Ten behoeve van de flexibiliteit in het programma is ook een aantal m² opgenomen dat facultatief kan worden ingevuld.

Programma	Minimum aantal m ²	Doelstelling Aantal m ²	Maximum aantal m ²
Wonen (inclusief specials)	220.000	284.500	350.000
Kantoren (inclusief specials)	62.000	91.500	122.000
Commercieel	10.000	20.800	40.000
Voorzieningen	10.000	10.000	40.000
Facultatief	0	31.500	60.000
TOTAAL		438.300	

Uitruil kan plaatsvinden tussen kantoren + voorzieningen en woningen, indien wordt voldaan aan de geldende milieu- en parkeernormen.

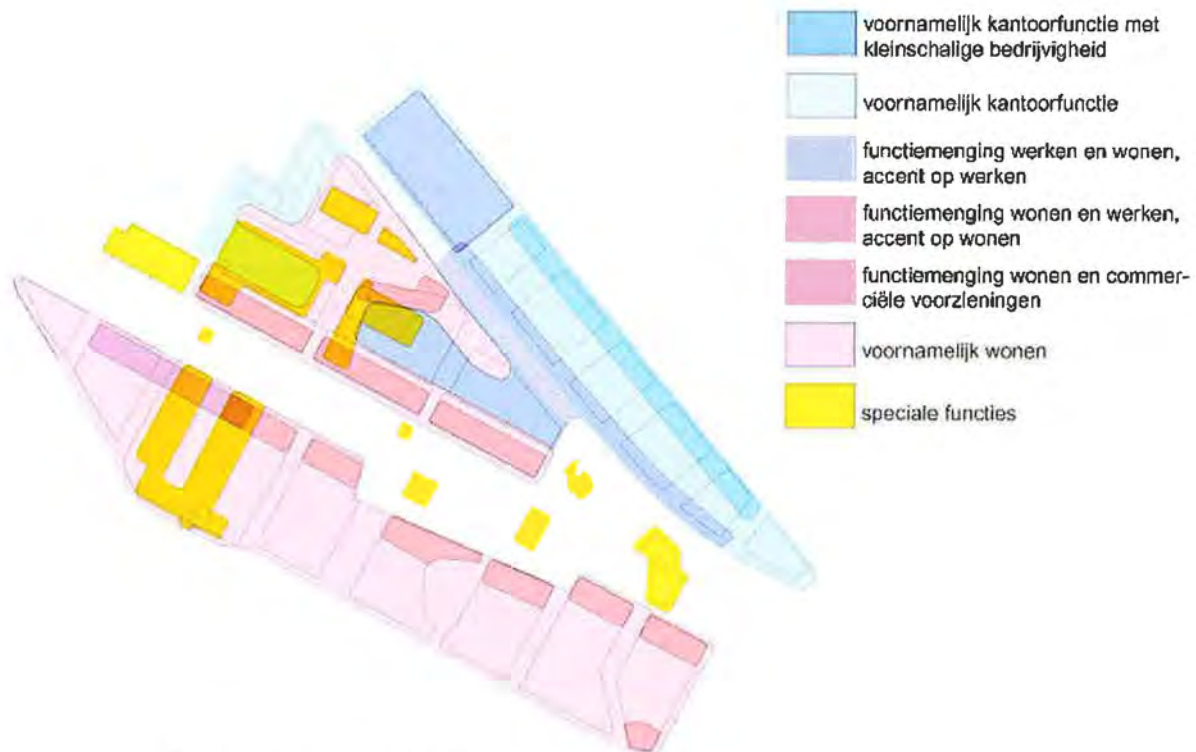
In het plangebied gaat het zowel om nieuwbouwontwikkelingen als herontwikkeling van bestaande en te handhaven industriële bebouwing.

6.3.2 Ruimtelijke structuur

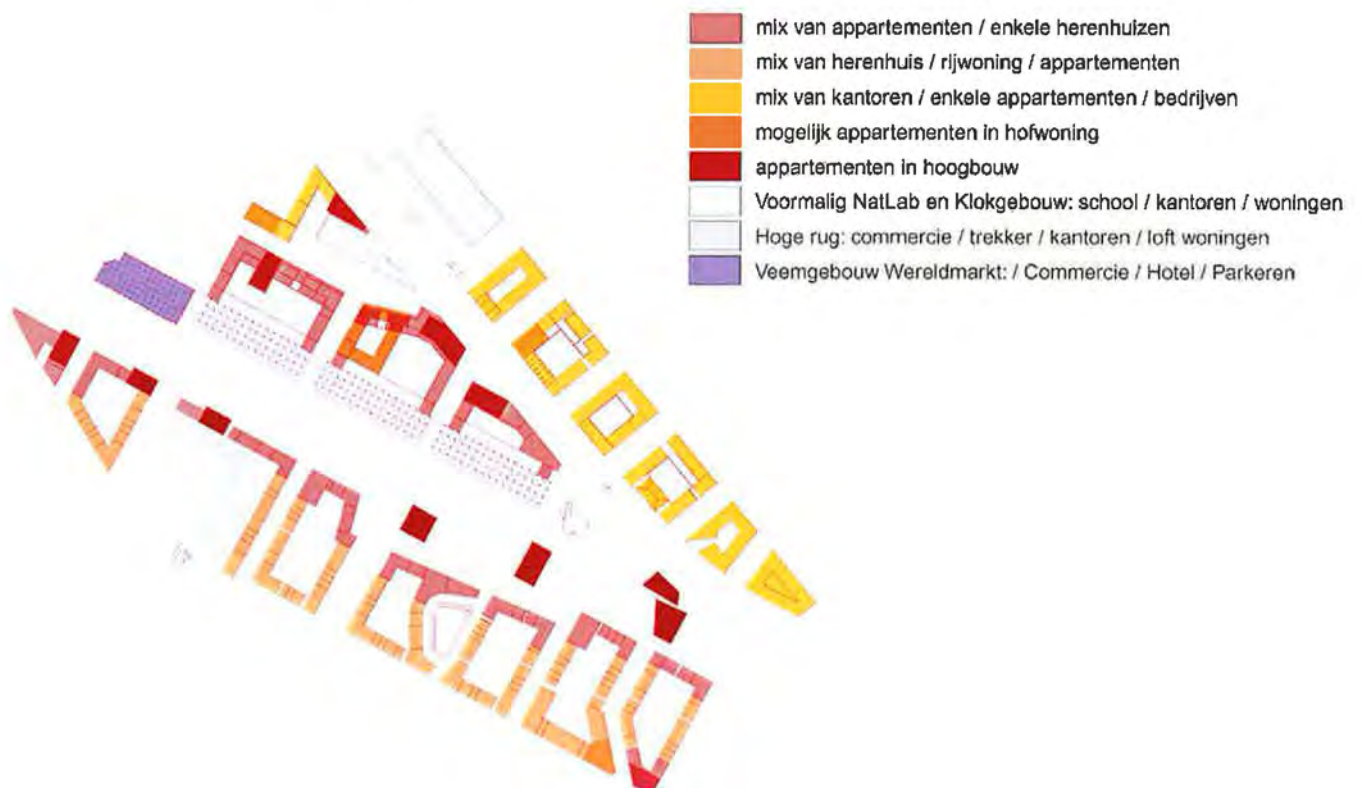
Structuur

De huidige, orthogonale structuur van de locatie zal na de transformatie nog herkenbaar aanwezig zijn. Beeldbepalend daarin zijn met name de gebouwen van de Hoge Rug. Door de aanleg van een centrale openbare ruimte, aan de voorzijde van deze kenmerkende reeks, over de gehele lengte van de locatie, wordt de structuur benadrukt. De situering van deze ruimte - Torenallee genoemd - is strategisch, op zowel stads- als locatieniveau.

Op het niveau van de stad wordt een aannemelijke ruimtelijke verbinding gelegd tussen het centrum en het buitengebied, en wordt een hoogstedelijke openbare ruimte toegevoegd. Op het niveau van de locatie wordt een beeld- en sfeerbepalende ruimte gecreëerd waaraan de verschillende plandelen zich presenteren. Dat geldt in het bijzonder voor de Hoge Rug, als onderdeel van de Driehoek, met een combinatie van wonen, werken en voorzieningen. Aan de zuidzijde van de Torenallee presenteren de blokken van de Kastanjelaan zich, met voornamelijk woningen en eventueel een aanvullende buurtvoorziening. Het voormalig NatLab is een kenmerkend onderdeel van deze zone. Het complex heeft een bijzondere plek nabij de kruising van de Torenallee en de Ring, in de as van de Cederlaan. Aan de Philitelaaan presenteren zich het Klokgebouw, kantoren en woningen. De richting van de Philitelaaan wijkt af van de dominante oostwestrichting van het terrein. Deze afwijking is een gevolg van de ligging van het spoor ten opzichte van het terrein. De hoekverdraaiing die daardoor ontstaat is opgenomen in de Driehoek.



Afbeelding 3: Functies



Afbeelding 4: Programma

Ruimtelijke invulling

De ruimtelijke invulling van de hoofdstructuur is voornamelijk blokvormig, op enkele strategische plekken aangevuld met losstaande gebouwen. De stedelijke blokken bieden een helder onderscheid tussen privé en openbaar. Voor de woningen in de Kastanjelaan betekent dit de mogelijkheid van rustige, afgesloten binnenterreinen. Voor de kantoren en woningen aan de Philitelaan is situering aan een representatief binnenhof mogelijk. Daartoe zijn de binnenhoven georiënteerd op de Philitelaan.

In de Driehoek wordt de bouwblokvorm gemaakt met de gebouwen van de Hoge Rug als één zijde ervan. Vanwege de eerder genoemde hoekverdraaiing verschillen de blokken in maat. Ze worden gevormd door zogenaamde randbebouwing, met de mogelijkheid tot een functionele invulling van de binnenruimte: een groot specifiek volume zoals een congreszaal, expeditie en parkeren. In de Driehoek liggen het Ketelhuis en de Machinekamer. Deze objecten zijn van een andere schaal dan de overige te handhaven gebouwen zoals de Hoge Rug, het Veembeouw en het Klokgebouw. Die laatste zijn vooral groot en imposant. Een element met een kleinere schaal, zoals het Ketelhuis, is een belangrijke stedenbouwkundige aanvulling. Door de gebouwen aan een intiem en gezellig plein te leggen, ontstaat een ruimtelijke verbijzondering. Ketelhuis en machinekamer kunnen worden getransformeerd tot gebouwen met openbare publieksfuncties, zoals een restaurant met wintertuin. Zelfstandige gebouwen zijn gesitueerd aan de Ring en op de Torenallee. Afwisselende hoogten zijn steeds onderdeel van de bouwblokken.

6.3.3 Beeldkwaliteit en welstand

Doel en inzet

Het stedenbouwkundig plan kent wat betreft situering, volumes, programma een zekere marge ten behoeve van de flexibiliteit tijdens de realisatieperiode. Er is bijvoorbeeld een onderscheid gemaakt tussen harde en zachte rooilijnen en kennen de voorstellen met betrekking tot de hoogte van de bebouwing een bepaalde marge. Het programma en de verdeling van functies kunnen ook binnen bepaalde kaders worden aangepast.

Deze vorm van flexibiliteit in de stedenbouwkundige uitwerking kan enerzijds leiden tot een optimale integratie van stedenbouw en architectuur, maar anderzijds ook tot (hoewel in beperkte mate) onzekerheid over het veiligstellen van de beoogde ruimtelijke kwaliteit. Om toch de ruimtelijke kwaliteit van het plan te kunnen waarborgen is een afzonderlijk beeldkwaliteitplan opgesteld.

In het gelijk met het bestemmingsplan vast te stellen beeldkwaliteitplan worden uitspraken gedaan over relevante beoordelingscriteria die vanuit het stedenbouwkundige plan (tot zover) kunnen worden geformuleerd. Specifieke criteria van individuele objecten en/of ensembles zullen worden geformuleerd op het moment dat de realisatie daarvan actueel is.

Cruciaal voor het realiseren van kwaliteit is het geven van een heldere omschrijving van de gewenste kwaliteiten en een goede organisatie van het proces, het kwaliteitsdebat en de supervisie.

Inhoud

Variatie op de verschillende schaalniveaus is het uitgangspunt. Kenmerken van het nieuwe Strijp-S zijn de combinatie van oud met nieuw, een verregaande diversiteit in de architectuur en zorgvuldig vormgegeven openbare ruimtes met een heel eigen identiteit.

De vormgeving van de compositie, opbouw en gelaagdheid van de bebouwing moeten van Strijp-S een stadsdeel met een grote variatie in bouwvormen, typen, volumes en architectuur maken. Het gaat bijvoorbeeld om verspringende daklijnen, verschil in verdiepingshoogten, diversiteit aan dakvormen, objecten die terugstaan ten opzichte van de rooilijn, uitbouwen, erkers en terrassen. Er wordt geen specifieke architectuurstijl voorgeschreven.

De openbare ruimte is de structurele drager van het stedenbouwkundig plan; hieraan worden de verschillende bouwvolumen en het volledige programma gesitueerd.

Voor Strijp-S geldt dat alle bebouwing moet worden gerealiseerd binnen de bebouwingscontouren die per kavel en/of bouwblok of bouwveld zijn aangegeven. In deze zogenoemde bebouwingsenveloppe zijn eisen beschreven met betrekking tot bebouwingshoogte, verdiepingshoogte, plaatsing van het object ten opzichte van de rooilijnen, de vormgeving van de entrees, de architectuur in relatie tot de korrelgrootte van de bebouwing, de daklijnen en kapvormen en het materiaalgebruik. Daarnaast zijn er op gebiedsniveau (beeldkwaliteits)eisen gesteld aan de vista's of zichtlijnen, de verlichting van het plangebied, (geïntegreerde) parkeeroplossingen en het straatbeeld.

Architectuur

Door compositie, opbouw en gelaagdheid creëert het plan een stadsdeel met variatie in bouwvormen, typen, volumen en architectuur. De identiteit van het gebied wordt niet ontleend aan een specifieke architectuurstijl.

Variatie is het uitgangspunt. Die variatie uit zich onder andere in een verspringende daklijn, verschil in verdiepingshoogte, diversiteit aan dakvormen, objecten die terugstaan ten opzichte van de rooilijn, uitbouwen, erkers en terrassen. Een specifieke architectuurstijl wordt niet voorgeschreven. De architectuur op Strijp-S creëert een warme, enigszins statige sfeer. Deze is herkenbaar aan de variërende korrelgrootte van de gebouwen, de materiaaltoepassing, de diversiteit in massa, vorm, details en ornamenten. De architectuur wordt verrijkt met accenten en zgn. specials. De architectuur op Strijp-S bestaat dus uit drie gradiënten: de matrix, accenten en specials. Accenten zijn aangegeven daar waar de situatie om een verbijzondering van het gebouw vraagt. De verbijzondering kan worden gezocht in de hoekafwerking, hoogteaanpassing, details en ornament. Feitelijk wordt van de architect gevraagd de situatie optimaal te benutten met een in het oog springend gebouw. Specials zijn de eyecatchers van het gehele plangebied. Qua schaal en verbijzondering overstijgen zij de accenten. Het is vooral aan de architect om binnen afgesproken kaders het karakter van deze specials te bepalen. De architecten worden daarop geselecteerd. De matrix is de zogenaamde constante "massa". Het vormt de basis, waarvan de kwaliteit behoort tot het beste dat Nederland te bieden heeft. De verschillen in sfeer tussen de plandelen is minimaal en is het gevolg van de verschillen in programma.

Het architectuurbeeld is op twee niveaus weergegeven: in sferen en in spelregels. De sferen zijn verbeeld rond architectonische thema's, met een korte toelichting. De spelregels zijn afspraken met betrekking tot bepaalde onderdelen. Deze zijn weergegeven in tekst, schema's en ondersteunende afbeeldingen.

Spelregels

Pandsgewijze architectuur

Bij dit principe is de zogenaamde korrelgrootte van belang. Deze kan variëren van individuele woning tot appartementengebouw. Naarmate de 'korrel' van bebouwing kleiner wordt, wordt de variatie zelf meer een eenheid. Door binnen een blok of gevellijn variatie aan te brengen in type, architectuur, materialisering, kleur of hoogte, ontstaat een rijker beeld hetgeen op de schaal van het stadsdeel als geheel bindend werkt. Ook als panden in een rij worden ontworpen, geldt de eis dat de kavelscheiding architectonisch zichtbaar is gemaakt. Reeksen hebben altijd een verticale scandering. Deze verticale parcelering geldt van dak tot maaiveld, ook indien op de begane grond commerciële dan wel andere niet wonen functies worden gerealiseerd.

Daklijn en kappen

De keuze voor het maximaliseren van de individuele expressie en de strakke rooilijn maakt het principe van de springende daklijn wenselijk. Het straatbeeld is zeer gebaat bij een levendige daklijn. Die kan bij schuine daken worden verkregen door afwisseling van de schuine en de hoogte.

Bij platte daken is afwisseling van hoogte en overstekken gewenst. Platte daken hebben een geprononceerd dakoverstek. Dit kan worden bereikt door middel van grote overstekken en hoge dakranden. Onderdeel van het dakenspel zal een bijzondere top van de hogere gebouwen zijn. Deze top verbijzondert in functie (bijvoorbeeld bijzondere woningen), vorm en materiaal. De toppen dragen bij aan het thema 'lichtstad' door verlichting van binnenuit en/of buitenaf. Technische ruimten zijn onderdeel van het daklandschap en worden architectonisch vormgegeven. De afwerking van de daken vereist specifieke ontwerp aandacht omdat deze vanuit de torens de vijfde gevels vormen.

Daklandschap

Het dak is de vijfde gevel. Veel bewoners op Strijp-S zullen vanuit hun raam op het daklandschap kijken. De vijfde gevel is een ontworpen onderdeel en wordt als zodanig beoordeeld. Vergelijk de opmerkingen over dakterrassen onder sferen.

Enveloppe / contour

Voor Strijp-S geldt dat alle bebouwing gerealiseerd moet worden binnen de bebouwingscontouren die per kavel en/of bouwblok of bouwveld zijn aangegeven. Het streven naar pandsgewijze architectuur wordt mede bereikt door afwisselende bouwhoogten. De hoogbouw objecten zijn de accenten in het gebied. In het DO stedenbouw is de hoogbouw gesitueerd op basis van ensemble, compositie en zichtlijnen. Dit resulteert in een skyline die verschilt per gezichtspunt: soms gegroepeerd, soms uit elkaar getrokken. Van belang in de situering, vorm en hoogte is steeds de onderlinge verhouding en het zicht op een wisselende skyline. Voor de hoogbouw is het articuleren van de hoogte een eis. Dit is te bereiken door bijvoorbeeld verjonging, verdraaiing, bijzondere beëindiging en afwisseling van materiaal.

Adressen

De openbare ruimte vormt het uitgangspunt bij de oriëntatie van de gebouwen en de vormgeving van de entrees. De centraal gelegen Torenallee biedt de aanliggende gebouwen een representatieve ruimte. Aan de noordzijde ligt de Hoge Rug, als onderdeel van een gemengd gebied (cultuur, voorzieningen, wonen en werken) in een intensieve bouwvorm. Hier staat de hoogbouw als het ware op de tweede lijn, maar ruimtelijk nog steeds aan de Torenallee. Aan de zuidzijde liggen voornamelijk ruime (appartement- en stads-)woningen, met uitzicht op de allee en het voormalig NatLab, dat tot architectonische bijzonderheid is getransformeerd. De hoven aan de Philitelaaan zijn openbaar. De (hoofd-)entrees van de gebouwen liggen aan de hoven, met uitzondering van eventuele woongebouwen die hun entree aan de Philitelaaan kunnen hebben. In het hof is het maaiveld opgetild voor parkeervoorzieningen. Boven het parkeergedeelte vormt een dek de openbare ruimte. Drie zijdes van de hof zijn bebouwd. Aan de Philitelaaan is de bebouwing transparant, met minimaal één opening.

Elke hof is toegankelijk vanaf de Philitelaaan, met een architectonisch in het bouwvolume geïntegreerde poort. De inrichting van het hof sluit aan op de keuze van de collectieve voorziening als onderdeel van het gekozen programma voor dit complex. Als opgave voor architectuur geldt dat de ensemblewerking van de hoven prevaleert boven de individuele expressie van de gebouwen. De bestaande, orthogonale structuur van het gebied blijft aan de Ring ervaarbaar. Gebouwen dicht bij de Ring (klokgebouw, veembebouw, nieuwbouw NatLab) worden afgewisseld met open ruimten die diepte geven aan het plan.

Asymmetrie

Een gevarieerde en gemixte architectuur levert de gevraagde variatie van het straatbeeld. Voorwaarde voor deze benadering is dat panden die in een reeks staan een gezamenlijke gevelcompositie kennen, gebaseerd op het principe van asymmetrie. Deze asymmetrie geldt voor de opbouw van de gevel per blok. Dat betekent bijvoorbeeld dat verhoogde hoeken in een gevel niet gelijk zijn en dat een eventuele poort naar het binnenterrein niet in het midden ligt.

Verdiepingshoogte

De bouwwerken op Strijp-5 hebben royale verdiepinghoogtes. Ter bescherming van deze kwaliteit gelden de volgende regels:

- alle gebouwen georiënteerd op de Torenallee hebben een verdieping van circa 3 m;
- alle gebouwen hebben circa 3.50 m verdiepinghoogte op maaiveld (eventueel inclusief verhoogde plint);
- gestapelde bouw heeft een entree / lobby van circa 3.50 m hoog;
- winkels zijn netto circa 3.50 / 4 m hoog.

Uitzonderingen zijn individuele panden met een extra hoge bel-etage van minimaal 3.50 m.

De genoemde afmetingen zijn de bruto verdiepinghoogtes.

Torens

De torens zijn vooral sculpturaal in plaats van monumentaal. Middelen om de sculaturaliteit te bereiken zijn onder andere verjonging, verdraaiing, verschillende vormen en materialen. Rekenkundige bepaling van deze middelen zou de ontwerprijheid te veel beperken. De sculaturaliteit is nadrukkelijk onderdeel van de kwaliteitstoets.

Materiaalgebruik

De toegepaste materialen zijn hoogwaardig, dat wil zeggen dat ze mooier worden naarmate ze ouder worden. Hierbij valt te denken aan metselwerk, natuursteen, koper, glas en aluminium. Toepassing van kunststoffen, kalkzandsteen, betonsteen/-pan/-plaat, en houtwolcementplaat wordt afgewezen, composiet of sierbeton is wel toegestaan.

Vanaf de straat zichtbare onderkanten van erkers, luifels of overstekken zijn afgewerkt in stucwerk, niet-grijs sierbeton of gladde plaat zonder in het oog springende bevestigingspunten of afwerkdopjes. Vezelplaten of Heraklit zijn niet toegestaan. Een eigentijdse toepassing van natuurlijke materialen wordt gestimuleerd: Hollands metselwerk met houten kozijnen. De toon van de wijk zal waarschijnlijk worden gezet door metselwerk. Het accent van het kleurenpalet van dit metselwerk ligt op aardtinten. Lichte kleuren zijn ondergeschikt. Betonnen metselstenen of gebroken betonnen stenen zijn niet toegestaan. Het kleurgebruik aan de buitenzijde van de gebouwen is terughoudend, de uitstraling wordt vooral bepaald door de kleur en textuur van de toegepaste materialen. Naast gebakken steen wordt het gebruik van natuursteen aangemoedigd. De baksteen van het hoofdvolume dient per gebouw gekozen te worden en zijn afgestemd op de gebouwen in de directe omgeving. Kozijnen en houtwerk hebben bij voorkeur de kleur van het materiaal. Poedercoaten en verven van metaal in bijvoorbeeld hekken, railingen en trappen steeds in een neutrale toon (antraciet, standblauw, standgroen). Er komen géén gegalvaniseerde oppervlakten voor. Hekwerken die de overgangen markeren tussen het privé en openbaar gebied, bijvoorbeeld bij de overgangen tussen straten en binnenhoven worden specifiek ontworpen.

Entrees

De entrees van de bouwwerken worden integraal ontworpen en vormen een belangrijk onderdeel van welstandsbeoordeling. De entrees zijn zo open mogelijk en sluiten aan bij de openbare ruimte, onder andere door transparantie en verlichting. De voordeuren hebben een minimale hoogte van 2.40 m met een ontworpen raam. In het entree-ontwerp zijn deur(en), buitenlicht, klink, bel, brievenbus als Gesamt Kunstwerk gedetailleerd. De dorpel van de voordeur, de neut (aanzet van de deurstijlen) en de mee ontworpen traptreden zijn standaard vervaardigd uit hardsteen. De entrees geven uitdrukking aan de hoge plinten. Plinten met een parkeergarage en/of bergingen hebben geen roosters of andervormige openingen naar de straat. De gevel is gesloten tot maximaal 1 meter boven trottoir. Bij de uitwerking van de spoorzone zal door het specifieke hoogteverschil van het maaiveld bij de uitwerking van de plint onderzocht moeten worden in hoeverre aan deze wens van 1 meter boven trottoir op een redelijke of alternatieve wijze invulling kan worden gegeven. De afwerking van de plint is onderdeel van het gebouw. De commerciële functies die zijn gericht op de openbare ruimte hebben geen gesloten geveldelen aan de Torenallee. Uitzondering zijn constructie-elementen, die echter niet meer dan 20 procent van de gevellengte mogen beslaan. Aan de overige lanen en straten is de gevel voor maximaal 50 procent gesloten. Reclame-uitingen zijn onderdeel van de gevel en niet vrijstaand. Hiervoor zullen aparte regels worden opgesteld.

Gesloten rolluiken zijn niet toegestaan. Winkels en entrees van appartementengebouwen zijn in de avond en nacht verlicht.

Lichten en verlichting

Licht is voor Strijp-S het sfeerbepalende element bij uitstek. Eindhoven heeft hierin een bijzondere traditie, met de Lichttoren als belangrijk kenmerk. Dit sfeerbepalende element is terug te vinden in de openbare ruimte en de bijzondere behandeling van de toppen van de hogere gebouwen. Elke toren in het plan krijgt een topbeëindiging die over meerdere verdiepingen als lichtkroon wordt ervaren. Het licht is gekleurd, dat bijdraagt aan de bijzondere identiteit van Strijp-S. Er ontstaan relaties onderling en met de Lichttoren en het Klokgebouw. Technische en functionele oplossingen worden met kleur en lichtsterkte beoordeeld per plan, waarbij steeds de samenhang en schakering worden gezien.

Geïntegreerde parkeeroplossingen

De oplossing voor het parkeren maakt integraal onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan en de gebruikskwaliteit. Voorkomen wordt dat in Strijp-S geparkeerde auto's het straatbeeld domineren. Er zijn geen parkeervelden en er is geen haaks-parkeren, behalve in de Mathildelaan. Parkeren in de openbare ruimte wordt principieel opgelost in de vorm van eenzijdig langsparkeren. In- en uitritten zijn overwegend in het bouwvolume gerealiseerd. Hellingbanen zijn niet op of in het openbaar gebied gemaakt, behalve in het geval van gebouwen, waarbij hellingbanen qua ruimtebeslag fysiek niet kunnen worden opgenomen in de bebouwing. Zoveel mogelijk zal worden gestreefd naar collectieve entrees voor parkeersouterrains, met automatische deuren of poort. Garagedeuren zijn onderdeel van de architectonische uitwerking van de gevel. Parkeren in de openbare ruimte en de situering van hellingbanen en vluchtingen van vrijliggende parkeergarages worden uitgewerkt in het ontwerp voor de openbare ruimte. In de praktijk wordt weinig aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteiten van parkeergarages terwijl dit in vele gevallen de entrees naar de woningen vormen. Aspecten als sociale veiligheid, overzichtelijkheid en oriëntatie, maat en schaal, kleurgebruik, verlichting, daglichttoetreding, integratie kabels en leidingentracés etc, verdienen echter de nodige aandacht zodat het streven is gericht op een goede beleving van garage.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is van toepassing op verschillende niveaus. Een daarvan is de beperking van de milieubelasting. Dit wordt stedenbouwkundig vertaald naar de situering van programma's zodanig dat het autogebruik beperkt kan worden. Bouwkundig worden eisen gesteld aan het energieverbruik en de materiaaltoepassing. Een ander niveau van duurzaamheid is dat van de levensduur c.q. gebruiksduur van structuren en gebouwen. Het handhaven van de hoofdstructuur van Strijp-S en het hergebruik van enkele gebouwen passen uitstekend in het duurzaamheidsbeleid van de overheid. De nieuwbouw zal eveneens moeten bijdragen aan dat beleid, op beide hiervoor beschreven niveaus. Stedenbouwkundig is de gewenste functiemenging van belang. Bouwkundig/architectonisch kunnen nadere eisen worden gesteld, conform het gemeentelijk beleid.

Toegevoegde onderdelen

Onderdelen, zoals balkons, hemelwaterafvoer en dergelijke zijn steeds een bewust ontworpen integraal onderdeel van het gebouw. Indien een gebouw of woning in de toekomst uitbreidbaar is, dan is deze uitbreiding onderdeel van het te beoordelen ontwerp. Kasten voor schakelapparatuur worden zo veel mogelijk opgenomen in de bebouwing.

Reclame / terrassen

De gemeente Eindhoven hanteert beleid ter attentie van reclame-uitingen. Dit beleid is ook van toepassing op Strijp-5. Hiervan mag gemotiveerd worden afgeweken, met instemming van de supervisor en de welstandmonumentencommissie. Niet toegestaan zijn reclame-uitingen aan lichtmasten, verkeersmasten en dergelijke, alsmede mupi's, wall windows en dergelijke. Reclame is onderdeel van het gevelontwerp en wordt per geval beoordeeld, zo dat maatwerk kan worden geleverd. Incidentele situaties worden apart beoordeeld. Terrasmeubilair, terrasaankleding en windschermen worden beoordeeld door de supervisor c.q. welstandmonumentencommissie, in het kader van de openbare ruimte.

6.3.4 Flexibiliteit

De opzet van het plan is flexibel. De realisatieperiode vraagt om mogelijkheden onherroepelijke veranderingen vanuit de markt of voortschrijdend inzicht te kunnen verwerken. De beoogde flexibiliteit betreft twee aspecten: de functionele invulling en de fysieke bebouwing. Dit laatste aspect komt tot uiting in flexibiliteit in rooilijnen en bouwhoogten. Ook het programma is niet te strak vastgelegd. Binnen de verschillende plandelen zijn de contouren aangegeven. Hierbinnen kan de invulling per gebouw worden aangepast. Ook wat betreft een aantal rooilijnen en bouwhoogten zijn nog veranderingen mogelijk. Deze flexibiliteit is aangegeven door harde en zachte rooilijnen. Harde rooilijnen veranderen niet omdat ze bepalend zijn in relatie tot de openbare ruimte, de positie van andere bouwdelen en/of de gewenste maat voor het programma (verkeer) en de oriëntatie. Zachte rooilijnen kunnen nog wel veranderen. De bouwhoogten zijn aangegeven in lagen. Ook hier zijn voor de meeste bouwdelen geen vaste hoogten genoemd, maar bandbreedtes waarbinnen de hoogten kunnen variëren.

6.4 Deelplannen

6.4.1 Openbare ruimte

De openbare ruimte is een belangrijke structuurdrager, zowel op het niveau van de locatie als op stedelijk niveau. De ruimtelijke invulling van die structuur bestaat voornamelijk uit grote bouwblokken die op strategische plekken worden aangevuld met vrijstaande bebouwing.

De bouwblokken verschillen in maat, schaal en programma van elkaar. Het onderscheid tussen privé en openbaar is in het planconcept duidelijk aanwezig.

6.4.2 Driehoek

Ruimtelijke invulling

De monumentale reeks van de Hoge Rug vormt de imposante noordfaçade voor de Torenallee. De gebouwen herbergen winkels, voorzieningen en woningen, en bieden de entree tot nieuwe voorzieningen. Het meest noordelijk gelegen blok krijgt een uitgekiend programma, dat als katalysator voor de gebiedsontwikkeling werkt. Congres of Trade Centre, media, leisure en cultuur worden in en aan de Hoge Rug geprojecteerd. Op maaiveld en mogelijk ook daarboven zijn voorzieningen gesitueerd zoals horeca en winkels, te ontsluiten aan beide zijden, ook aan het Ketelhuisplein. Daarboven zijn appartementen en lofts voorzien.

De mogelijkheid wordt onderzocht om de drie daken een bekroning te geven zodat een daklandschap ontstaat. Daktuinen voor de bewoners en eventueel een daktuin voor een openbare functie met bijvoorbeeld een café-restaurant of een sport- of recreatievoorziening. Rond het Ketelhuisplein, in de tweede lijn ten opzichte van de Hoge Rug, ontstaat een nieuw adres voor hoogbouw.

Hiervandaan heeft de toekomstige bewoner zicht op de Torenallee en de bossen aan de stadsrand. De parkeerruimte is in de bouwvelden geïntegreerd. Aan de Ring ontstaat een ritme van gebouwen met een zelfde oriëntatie. Veem- (en Klokgebouw) worden zo deel van een nieuw gezicht naar de Ring.

Het Veemgebouw zou bijvoorbeeld benut kunnen worden als gebouw waar een wereldmarkt, ateliers en culturele functies een plek kunnen krijgen. Ook zal het gebouw als parkeervoorziening gebruikt kunnen worden. Binnen Strijp-5 is op de begane grond ruimte voor een supermarkt.

Programma

Wonen	107.500 m ²
Kantoren	25.000 m ²
Commercieel	13.000 m ²
Voorzieningen	-
Facultatief	2.500 m ²
TOTAAL	148.000 m ²



Afbeelding 5: Deelplan Openbare ruimte



Afbeelding 6: Deelplan Driehoek

6.4.3 Kastanjelaan

Ruimtelijke invulling

De Blokken langs de Kastanjelaan vormen de ideale zone voor stadsappartementen en herenhuizen. Tussen de levendigheid van de Torenallee en de intimiteit van Philipsdorp zijn de woningen gegroepeerd rond een serie groene binnenterreinen. Het woonprogramma en de architectonische uitstraling zijn gevarieerd: luxe en gewoon, klassiek en eigentijds, experimenteel en gangbaar. Aan de Torenallee krijgt de bebouwing de sfeer en allure van de West-Europese singels en boulevards. De ambitie is om parkeerruimte onder de woningen te realiseren. Deze optie is voor de locatie van het voormalig NatLab niet zonder meer toepasbaar. Voor een efficiënte parkeeroplossing zijn aanpassingen aan de bouwkundige structuur nodig, zoals het opheffen van een deel van de bestaande bebouwing.

De locatie van het voormalig NatLab (waarin functies waren gesitueerd gericht op innovatie, technology en future) is zeer geschikt voor een divers programma. In het kader van Belvédère is aan twee architecten gevraagd een studie te doen naar een combinatie van behoud, transformatie en nieuwbouw, met een gegeven programma.

Uit beide studies blijkt de waardering voor zowel het auditorium, de entree en de legendarische Radiostudio als het gegeven van lommerrijke hoven, klimopgevels en paviljoens. De studies hebben geleid tot het handhaven van een deel van het NatLab en een deel dat zal worden gesloopt.

Een combinatie van nieuwbouw aan de Torenallee en in de as van de Cederlaan met handhaving van hoven en paviljoens is met verschillende programma's goed mogelijk. Het levert bovendien een kenmerkende eerste fase op: een visitekaartje voor de verdere ontwikkeling.

Interpretatie van de studies heeft tot gevolg gehad dat het bouwveld van het voormalig NatLab is opgedeeld: een veld aan de oostelijke kant twee kleinere, zelfstandig velden aan de westelijke kant. De studies zijn niet verricht in het kader van een competitie. Er is dan ook geen keuze gemaakt. De resultaten worden gebruikt bij de opstelling van het Programma van Eisen voor de locatie.



Afbeelding 7: Deelplan Kastanjelaan



Afbeelding 8: Deelplan Philiteelaan

Programma

Wonen	138.500 m ²
Kantoren	8.000 m ²
Commercieel	1.000 m ²
Voorzieningen	10.000 m ²
Facultatief	6.000 m ²
TOTAAL	163.500 m ²

6.4.4 Philitelaan

Ruimtelijke invulling

Een parallelstructuur (Mathildelaan en Philitelaan) met ruime dwarsstraten zorgt voor een goede verankering in het weefsel van de stad. De dwarsstraten bieden goede doorzichten op de Driehoek en de Hoge Rug. Voorgesteld wordt een hovenstructuur met vrijheid van entree aan de Philitelaan of de Mathildelaan. De parkeervoorzieningen worden grotendeels geïntegreerd in de bouwblokken. Aan de Mathildelaan komt eveneens parkeerruimte. Aan de Philitelaan komt een grote bandbreedte aan footprints voor. Architectonisch kan een blok uit één gebouw bestaan, maar ook uit afzonderlijke gebouwen, waarin de verschillende gebruikers herkenbaar zijn. De Philitelaan heeft de mogelijkheid van een dubbeladres (Mathildelaan en Philitelaan) en een gemengd programma van kantoren en woningen. Door de kantoren langs het spoor ontstaat geluidsluwte voor de woningen aan de Philitelaan. Het Klokgebouw, dat wordt gekenmerkt door een industrieel verleden, leent zich voor een divers programma, zoals aanvullende woonfuncties, seniorenwoningen, kantoren, onderwijsvoorzieningen, een kenniscentrum, culturele voorzieningen, enzovoort.

Programma

Wonen	16.200 m ²
Kantoren	53.500 m ²
Commercieel	6.800 m ²
Voorzieningen	-
Facultatief	23.000 m ²
TOTAAL	99.500 m ²

Onder facultatief kan worden begrepen detailhandel, dienstverlening, horecabe-drijven, evenementen- en beursruimten, recreatieve voorzieningen, recreatieve markten en maatschappelijke doeleinden.

6.5 Monumenten

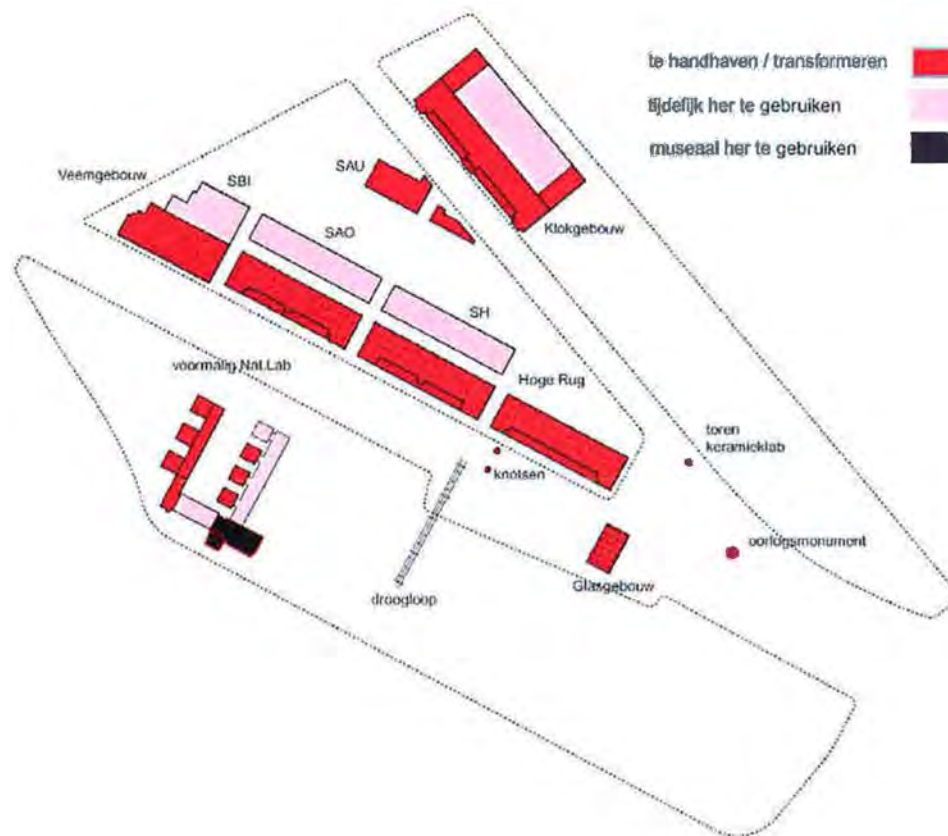
Vijf gebouwen op Strijp-5 zijn aangewezen als rijksmonument: het ensemble van de Hoge Rug, het Veemgebouw en het Klokgebouw. Het NatLab is deels gemeentelijk monument. Deze monumenten zijn industrieel en onderdeel van de lokale geschiedenis, verbonden met generaties Eindhovenaren.

Architectonisch wordt de monumentwaarde vooral bepaald door de opvatting over functionaliteit, zoals die destijds heerste. De gebouwen zullen andere functies krijgen dan waarvoor ze zijn gebouwd. Alleen al om die reden ligt een museale “bevriezing” van hun oorspronkelijke staat niet voor de hand. De gebouwen krijgen functioneel een andere betekenis en zouden dat ook architectonisch moeten krijgen. Er komen dus geen historiserende restauraties, maar betekenisvolle transformaties. Deze transformaties zouden moeten leiden tot de monumenten van nieuwe generaties Eindhovenaren. Generaties die geen associatie meer hebben met de persoonlijke economische en sociale geschiedenis van de locatie, uit eigen ervaring of overgeleverde familie verhalen. De gebouwen worden nieuwe monumenten of monumenten die opnieuw van betekenis zijn voorzien door de rol die ze hebben gespeeld in de algemene geschiedenis van de stad en in de toe-eigening van een enclave voor een nieuw stedelijk gebied.

Gezien de bruikbaarheid van de meeste gebouwen ligt het ook niet voor de hand de architectuur van de gebouwen drastisch te veranderen. De veranderingen die noodzakelijk zijn voor het nieuwe gebruik kunnen worden gezien als aanleidingen voor transformaties die het best te typeren zijn als combinaties van het bestaande met het nieuwe, van de functionalistische oorsprong met het moderne wonen, van het robuuste, grote gebaar met de schaal van de eigen plek. Maar ook combinaties met nieuwe, robuuste elementen zijn denkbaar.

Voor de Hoge Rug is behoefte aan een ingreep die deze gedachte over het cultureel erfgoed manifest maakt. Een gedachte die de robuustheid van de gebouwen intact laat en er mogelijk een element van verzachting aan toevoegt; een element van toegankelijkheid, aantrekbaarheid, beweeglijkheid.

Er wordt een nieuw monument gemaakt, onderdeel van de geschiedenis van de plek, verbonden met generaties toekomstige bewoners. Gedacht kan worden aan een daklandschap; het gebruik van het dak als tuin. Zowel voor de bewoners van de Hoge Rug als voor eventuele congresgangers, indien deze functie wordt gerealiseerd.



Afbeelding 9: Monumenten en Industriële artefacten

6.6 Verkeer en parkeren

Aansluiting op de omgeving

Strijp-5 ligt binnen de Ring. De locatie is nu een afgesloten bedrijfsterrein en de huidige functie vraagt niet om een andere dan verkeerskundige aansluiting op de omgeving. Met de voorgenomen ontwikkeling zal dat veranderen. De omgeving is echter grotendeels al gevormd naar de bestaande situatie. Aan de zijde van de Kastanjelaan kan de aansluiting worden gemaakt door het programma (woningen), bouwhoogten en straten dwars op de laan, het nieuwe gebied in.

Overigens moet rekening worden gehouden met het feit dat de Kastanjelaan een zogenaamde radiaal is, wat een zekere verkeersbelasting betekent. De spoorlijn zal een vaste grens blijven. Aan de zijde van de Ring is eventueel op termijn een verbeterde aansluiting mogelijk met het terrein aan de andere zijde. Vooralsnog wordt daar, gezien de geluidsbelasting, niet aan een (intensief) woonprogramma gedacht. Wel wordt nu reeds een belangrijke verbinding gerealiseerd door onder het zogenaamde Strijps Bultje de Torenallee door te trekken. Hiermee wordt bovendien een conditie gerealiseerd voor een (groene, recreatieve) verbinding op stadsniveau: van centrum naar Wielewaal en terug.

De aansluiting aan de zijde van de Lijsterbesbuurt is nog in studie. Geconstateerd kan worden dat de nu aanwezige overmaat aan verkeersruimte geen optimale aansluiting vormt. De enige 'navelstreng' met het centrum is de Mathildelaan. Die laan is door de spoordijk, het voetbalstadion en het (te bebouwen) parkeerterrein echter een onaantrekkelijke route, die eindigt in een leegte, gedomineerd door verkeersprofielen. Verbetering hiervan is zeker mogelijk en zal in samenwerking met gemeente, corporatie en buurt gerealiseerd moeten worden. De aansluiting op de Lijsterbesbuurt is zo opgenomen dat bij de ontwikkeling van het hier gesitueerde bouwveld, die pas op zijn vroegst na 2010 aan de orde is, flexibel kan worden ingespeeld op de mogelijke herstructurering van de Lijsterbesbuurt.

Autoverkeer

Uitgangspunt is de radiale verkeersstructuur van het stadscentrum. De Kastanjelaan en de Philitelaan zijn hiervoor in Strijp-5 de hoofdwegen. Alle overige routes zijn afgeleid. Qua verkeersstructuur zijn het woonstraten. In verkeerskundige zin zijn dit straten met verblijfsfunctie (30 km/h zone). Hoewel de Torenallee en Philitelaan evident zijn vormgegeven als boulevards, is hun betekenis en dimensionering voor de verkeerscirculatie geenszins van dat niveau.

Langzaam verkeer

De langzaamverkeerroutes vallen samen met het stratenpatroon. De noord-zuidroute door Strijp-S is belangrijk voor de verbinding met aangrenzende stadsdelen. Bij de inrichting van de Torenallee wordt hieraan bijzondere aandacht besteed. Door verlenging van de perrons kan de bereikbaarheid van Station Beukenlaan worden verbeterd. Met de NS wordt overlegd over de haalbaarheid van deze plannen. Verder zal aandacht worden besteed aan fietsparkeren voor bezoekers.

HOV

Strijp-S wordt een van de belangrijkste locaties met twee haltes van de Phileas. Het tracé loopt vanaf het Centraal Station over de Mathildelaan, de Philitelaan, buigt af tussen de gebouwen van de Hoge Rug, kruist de Torenallee, gaat tussen de bouwvelden van de Kastanjelaan door en buigt af naar de Cederlaan. Haltes zijn voorzien aan de Philitelaan en bij de kruising met de Torenallee.

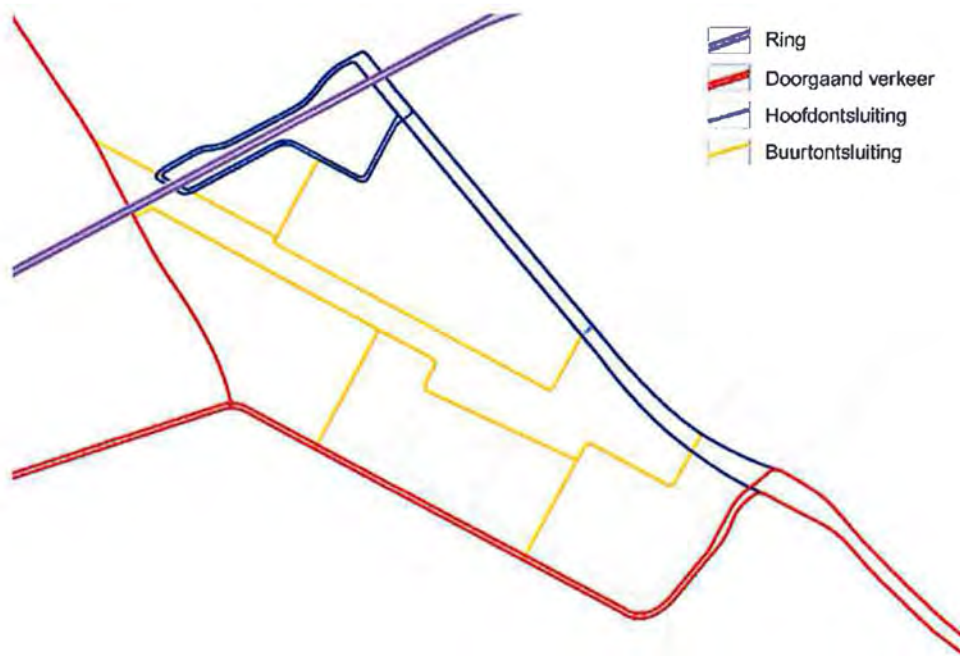
Parkeren

Het parkeerbeleid voor Strijp-S is gebaseerd op de uitgangspunten van het masterplan. Omdat de specifieke functies per bouwblok nog onvoldoende bekend zijn en, gezien de looptijd van het project, nog kunnen wijzigen is niet uitgegaan van de specifieke parkeernormen van de gemeente Eindhoven maar is uitgegaan van algemene parkeernormen. Vertaling leidt tot een aantal van circa 4300 gebouwde parkeerplaatsen. Voor woningen wordt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 100 m² b.v.o. gehanteerd, Voor kantoren wordt voorts nog uitgegaan van een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 125 m² b.v.o. Wel wordt in het ontwerp aangegeven dat het mogelijk is om, bij het eventueel in de toekomst verlaten van deze norm, het aantal parkeerplaatsen behorende bij een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 66 m² b.v.o. te kunnen realiseren.

Voor centrumfuncties geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 66 m² b.v.o. en voor grote voorzieningen/trekkers geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 15 m² b.v.o. Er zal zoveel mogelijk uitgegaan worden van dubbelgebruik van parkeervoorzieningen.

In het openbaar gebied zijn naar verwachting circa 695 plaatsen op maaiveld beschikbaar voor kortparkeren c.q. bezoekers aan het gebied. Vanuit het ontwerp openbare ruimte zal bekeken worden welk aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte kan worden gerealiseerd.

Het Veemgebouw is zeer geschikt als parkeergarage, maar mogelijk ook voor een andere functie. In dat geval is vervangende parkeerruimte nodig voor de opvang van bezoekers van evenementen c.q. de trekker, bij voorkeur bij de entree van Strijp-S. Deze kan niet in bestaande voorzieningen worden gevonden.



Afbeelding 10: Auto ontsluiting



Afbeelding 11: Langzaam verkeer ontsluiting

Dat geldt ook voor publiekstrekkende functies als bijvoorbeeld een theater of congresfaciliteit. De maximale extra parkeerbehoefte bij een mogelijk programma van 30.000 m² bedraagt circa 2000 parkeerplaatsen. Mogelijke locaties voor een aanvullende parkeervoorziening zijn de zone tussen spoor en Klokgebouw en de vrije ruimten langs de Ring (Beukenlaan) zowel ondergronds als bovengronds. Voor de locaties zullen nadere randvoorwaarden moeten worden gesteld aan de kwalitatieve inpassing. Zoals een hoogwaardige entree vanuit de Ring door middel van een groene omgeving of een bijzonder architectonisch object.

Uiteindelijk zal per deelplan het aantal parkeerplaatsen worden getoetst waarbij de gemeentelijke parkeernormen, kenmerk 96S005420, d.d. 12 februari 1997, als uitgangspunt zal dienen. Wanneer de inzichten inzake de parkeernormen zich wijzigen onder invloed van gewijzigd parkeerbeleid van de gemeente Eindhoven, dan zal het aantal parkeerplaatsen worden herzien.

Het parkeren voor de centrumfuncties en publiekstrekkers vindt plaats door middel van kort parkeren in de openbare ruimte, en voor langer parkeren in openbaar toegankelijke parkeervoorzieningen welke optimaal aansluiten aan de omliggende wegen. De locaties zijn gelegen in de zone tussen het spoor en de vrije ruimte langs de Ring (Beukenlaan). De feitelijke aantallen en de wijze waarop er kan worden geparkeerd wordt in een vervolgstudie nader onderzocht en bepaald. De openbare parkeervoorzieningen kunnen deels in dubbel gebruik worden benut door zowel de kantoorgebruikers als de bezoekers van centrumfuncties en/of trekkers. Het voordeel van deze openbaar toegankelijke parkeeroplossingen op de beschreven locaties, is dat de verkeersbelasting voor het totale plan vermindert.

6.7 Veiligheid

6.7.1 Fysieke veiligheid

Onder fysieke veiligheid wordt verstaan de bescherming van mens, dier en milieu tegen daadwerkelijke ongelukken als gevolg van brand en verkeer.

Om het nieuwe woon- en werkgebied op het noodzakelijke veiligheidsniveau te brengen is het van belang dat:

- een infrastructuur wordt aangelegd waarbij, ten aanzien van de hoofdontsluitingsroutes, rekening wordt gehouden met het beperken van het aantal verkeersremmende maatregelen (drempels, verkeerslichten, wegversmallingen);
- er voldoende bluswater aanwezig is;



Afbeelding 12: Indicatie parkeeroplossingen

- er voldoende masten ten behoeve van sirenes kunnen worden geplaatst. Uit onderzoek zal moeten blijken in hoeverre er voldoende masten nodig zijn om de bevolking te waarschuwen voor grootschalige calamiteiten;
- de woningen tijdig op preventieve veiligheid worden getoetst.

6.7.2 Sociale veiligheid

De begripsdefinitie van “sociale veiligheid” is als volgt.

“Sociale veiligheid is een zo veilig mogelijk gebruik van de openbare ruimte, zonder angst voor aantasting van de persoonlijke integriteit.”

Het gaat er kortweg om dat een ieder zich op iedere willekeurige plek en op ieder willekeurig tijdstip veilig zou moeten kunnen voelen. Pas sinds het laatste decennium is sociale veiligheid een belangrijk aspect bij het maken van ruimtelijke inrichtingsplannen. Sociale veiligheid hangt mede af van de vormgeving van de woon- en leefomgeving. Het gaat feitelijk om het hebben van voldoende zicht en aanwezig zijn van voldoende toezicht. In zowel de ontwerpfase als de beheerfase dient in voldoende mate rekening te worden gehouden met sociale veiligheidsaspecten.

Keurmerk Veilig Wonen

In het verlengde hiervan is het Politiekeurmerk Veilig Wonen in het leven geroepen. Dit keurmerk wordt afgegeven voor woningen, complexen en wijken die voldoen aan een voorgeschreven pakket van eisen rond sociale veiligheid, leefbaarheid, inbraak- en brandpreventie. Binnen het keurmerk wordt een onderscheid gemaakt in bestaande wijken en nieuwbouwwijken.

Met betrekking tot de laatstgenoemde stelt het keurmerk veiligheidseisen op planologisch en stedenbouwkundig niveau, aan de inrichting van de openbare ruimte, de kavels, de complexen en aan de woning zelf. Zo worden bijvoorbeeld eisen gesteld aan de verlichting van een gebied en dan met name rond groenvoorzieningen en parkeerplaatsen. Organisatorische maatregelen zoals het onderhoud van en het juist omgaan met de aangebrachte voorzieningen zijn daarbij erg belangrijk.

Maatregelen moeten zijn gericht op:

- de inrichting van de openbare buitenruimten;
- de woonvorm en het verkavelingstype (open of gesloten verkaveling, bebouwingshoogte, bebouwingsdichtheid, oriëntatie van bebouwing);
- de verhouding bebouwd - onbebouwd oppervlak;

- de ontsluitingsstructuur (integratie of scheiding van de verschillende verkeersstromen, gelijkvloerse of ongelijkvloerse kruisingen, alternatieve dag- en nachtroutes);
- de wijze waarop het parkeren wordt opgelost (op straten en pleinen, overdekt in carports, privé garages of collectieve garages).

Keurmerk Veilig Ondernemen

Een algemeen probleem van bedrijven- en kantorenterreinen is dat deze buiten de werktijden om nogal verlaten kunnen zijn. Met de ontwikkeling van bedrijfs-woningen en woon-werkwoningen (functiemenging), zoals in Strijp-S, wordt dit probleem grotendeels ondervangen.

Het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO) is een werkwijze die het mogelijk maakt om - in een samenwerking tussen de private en de publieke sector - door middel van een stappenplan gestructureerd maatregelen te treffen voor de veiligheid van onder meer bedrijven- en kantorenterreinen. Het gaat met name om maatregelen tegen brand, criminaliteit, inbraak, diefstal, vandalisme en overvallen.

Ondernemers kunnen een keurmerk krijgen als ze samen met gemeente, politie en andere relevante partijen maatregelen hebben getroffen om de veiligheid op hun bedrijventerrein structureel op een hoger plan te brengen. Om de veiligheid van het gebied te bepalen is het van belang een veiligheidsanalyse van het gebied te maken. De aandachtspunten die daarin worden genoemd kunnen worden uitgewerkt tot een concreet activiteitenplan.

6.8 Duurzaamheid

6.8.1 Duurzame stedenbouw

Duurzame stedelijke ontwikkeling is vooral het inspelen op de kansen van de nieuwe bouwlocatie. Juist door in een vroegtijdig stadium aandacht te besteden aan de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de bouwlocatie kan er voor gezorgd worden dat er een aantrekkelijke woon- en voorzieningenomgeving ontstaat. In de planontwikkeling wordt daarom op alle schaalniveaus speciale aandacht gegeven aan aspecten van duurzaam bouwen.

6.8.2 Duurzaam bouwen

Het streven is gericht op duurzaam bouwen. Onder duurzaam bouwen wordt verstaan het beperken van de negatieve milieu-effecten in alle fasen van het bouwproces en het vergroten van de ecologische kwaliteit van het stedelijk gebied.

Aantasting van het (woon)milieu dient zoveel mogelijk te worden voorkomen door het toepassen van milieuvriendelijke en energie-extensieve materialen, het treffen van energiebesparende maatregelen en het creëren van mogelijkheden voor gescheiden inzameling van huishoudelijk afval in of bij de woning. Bij nieuwbouw dienen de gemeentelijk vastgestelde uitgangspunten voor duurzaam bouwen gehanteerd te worden.

6.8.3 Duurzaamheid in het plan

Bij de opzet van het stedenbouwkundig plan is gestreefd naar een hoog ambitieniveau voor duurzaamheid.

7 Juridische toelichting

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan "Strijp-S" is te typeren als een mengvorm van een gedetailleerd en globaal eindplan dat gedeeltelijk bouwtitel geeft en gedeeltelijk een uit te werken bestemming. Uitsluitend voor het gedeelte in de knik van de Kastanje-laan en Glaslaan is gekozen voor een uit te werken gemengde doeleindenbestemming omdat dit gedeelte weliswaar een onlosmakelijk deel van het plan vormt maar buiten de planperiode zal worden gerealiseerd. De methodiek van het bestemmingsplan is gebaseerd op de standaard aanbevelingen van het NIROV voor de voorschriften (NIROV-rapport "Op de digitale leest" uitgave juni 2003). Waar dat noodzakelijk is worden de voorschriften in afwijking van de standaard specifiek toegesneden op de situatie in het onderhavige plangebied.

7.2 Planmethodiek

Er is gekozen voor een gedetailleerde kaart waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouw- en gebruiksvoorschriften gekoppeld die een directe bouwtitel bieden voor bebouwing en gebruik. Uitsluitend binnen de uit te werken gemengde doeleindenbestemming zal niet eerder gebouwd kunnen worden dan nadat er een goedgekeurd uitwerkingsplan is.

Ten behoeve van de verschillende artikelen in het plan is in artikel 3 een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen. Dit is een belangrijk element in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985), artikel 12 lid 1 onder a. Op grond van die bepaling moet elk bestemmingsplan een omschrijving bevatten van de in het plan opgenomen bestemmingen en moeten per bestemming één of meer doeleinden worden aangegeven die met het oog op een goede ruimtelijke ordening aan de in het plan begrepen gronden worden toegekend. Hoewel de bestemmings- en doeleindenomschrijvingen duidelijk behoren te zijn, zal niet in alle gevallen op voorhand voldoende inzicht bestaan in de manier waarop het gemeentebestuur zijn ruimtelijk beleid zal trachten te realiseren.

Teneinde daartoe meer inzicht te verschaffen is gebruik gemaakt van de eveneens in artikel 12 lid 1 onder a Bro 1985 geopende mogelijkheid om aan de verplichte omschrijving van bestemming en doel een "beschrijving in hoofdlijnen" toe te voegen.

Deze beschrijving in hoofdlijnen geeft bij globale uit te werken bestemmingen de beleidslijnen en uitgangspunten weer en heeft tevens een functie voor het bepalen van de ruimte welke aan burgemeester en wethouders bij de uitwerking van het plan is gegeven; bij gedetailleerde bestemmingen een functie bij de (preventieve) toetsing van bouwactiviteiten en bij de (repressieve) beoordeling van het gebruik van gronden, anders dan voor bebouwing.

In deze beschrijving kan het door de gemeente gevoerde beleid ten aanzien van de ruimtelijke inrichting en het gebruik van de ruimte worden aangegeven alsmede kan een beschrijving worden gegeven van en een verwijzing worden opgenomen naar de middelen die de gemeente ter uitvoering van dit beleid ten dienste staan. Een voorbeeld van die aspecten is de functionele structuur tot uitdrukking komend in onder andere het maximum bruto vloeroppervlak voor woningen en andere toegelaten functies in het plangebied en de specifieke functionele aspecten voor de vier in het plan onderscheiden deelgebieden. In de beschrijving in hoofdlijnen is verder het beleid beschreven met betrekking tot de beoogde stedenbouwkundige structuur, hoe omgegaan zal worden met water en parkeren en welk beleid gevoerd wordt ten aanzien van in het plangebied aanwezige monumenten en karakteristieke bouwwerken en waardevolle bomen. Via het stellen van nadere eisen, die in de verschillende bestemmingsbepalingen zijn opgenomen, kan hieraan invulling worden gegeven.

7.3 Plankaart

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

7.4 Voorschriften

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

De inleidende bepalingen bestaan allereerst 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 maximum bouwhoogte van bouwwerken wordt de hoogte gerelateerd aan het peil.

Omdat langs de Mathildelaan rekening moet worden gehouden met een hogere ligging van de weg in de toekomstige situatie is voor het gebied tussen de Philistelaan en de Mathildeweg één algemeen geldend peil bepaald.

Daarnaast zijn in de inleidende bepalingen de beschrijving in hoofdlijnen gemeenschappelijk aan het gehele plan en de algemene bouwbepalingen opgenomen.

Van de ***beschrijving in hoofdlijnen gemeenschappelijk aan het gehele plan (artikel 3)*** is reeds hiervoor een beschrijving van de functie en inhoud gegeven.

In de ***algemene bouwvoorschriften (artikel 4)*** zijn de bouwregels voor de belangrijkste bouwwerken in het plangebied aangegeven. Dit omvat naast de hoogte en de verplichting tot het bouwen binnen de bouwvlakken zaken zoals de beperkingen vanuit de invliegfunnel van luchthaven Eindhoven en regels met betrekking tot milieuaspecten.

Als afwijking van de maximale en minimale bouwhoogten zoals die op de plankaart zijn aangegeven, geldt binnen de bestemmingen -GDW- en -UGD- (tussen de Torenallee en de Kastanjelaan - Schootsestraat) het volgende.

Langs de Torenallee komt een zone van 30 m diep met een maximale gemiddelde hoogte van 22,5 m (dat is het gemiddelde van 4-9 lagen). Voorts mag 25% van de totale gevellengte per bouwblok binnen de betreffende zone hoger zijn, tot 31,5 m. Deze afwijkende extra hoogte boven de op de plankaart aangegeven 28,5 m, moet gecompenseerd worden door lagere gebouwen of gebouwdelen. Uitzonderingen daarop zijn de torens (die tellen niet mee).

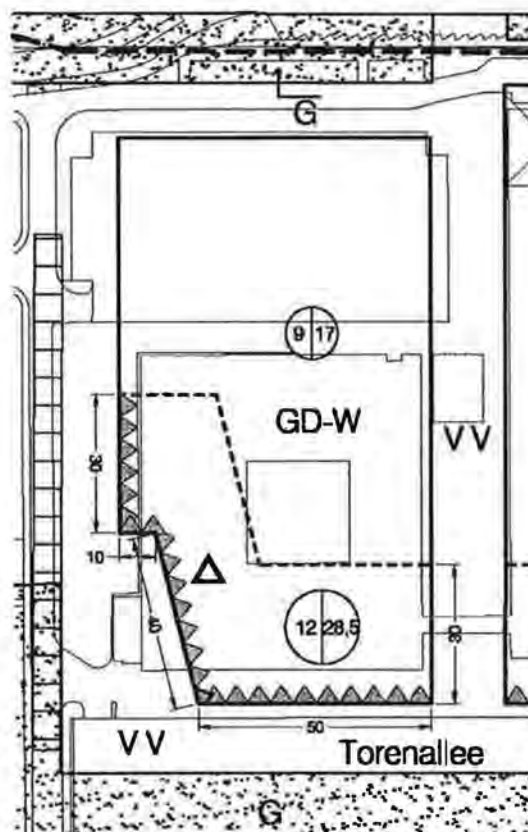
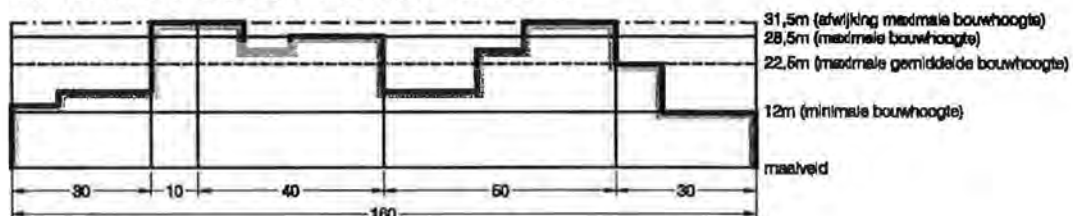
Tussen de Torenallee en de Kastanjelaan - Schootsestraat. Hier geldt evenals langs de tussenstraten 14 m (4 lagen) als maximale gemiddelde hoogte, waarbij men als afwijking hoger mag bouwen (tot 20 m) dan de op de plankaart aangegeven 17 m. Dit mits de afwijking niet meer dan 25% van de gevellengte van ieder bouwblok bedraagt. Deze extra hoogte hoeft niet gecompenseerd te worden door lagere gebouwen of gebouwdelen.

Voor terugliggende gevelvlakken tellen uitsluitend de geprojecteerde gevellengtes parallel aan de straat.

Ondergeschikte bouwdelen zoals liftschachten en schoorstenen tellen niet mee in de berekening van het geveleppervlak.

Hoogteaccenten zoals aangegeven op de plankaart vallen eveneens buiten de berekening van gevallengte en geveloppervlak.

Voorbeeld
Projectie van de totale gevellengte langs de Torenallee (binnen een zone van 30m)



De voorschriften bij de bestemmingen worden hierna afzonderlijk toegelicht.

Bestemming "Gemengde doeleinden" (artikel 5)

Deze bestemming is gelegd op het overgrote deel van het plangebied. Daarbinnen is onderscheid gemaakt naar een gebied voor wonen (Kastanjelaan), voor voorzieningen (Driehoek) en voor kantoren (Philitelaan). Het betreft dan gebieden waarbinnen in de beschrijving in hoofdlijnen een zekere accentfunctie aan een deelgebied is toegekend. Dit zonder vestiging van andere binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" toegelaten functies (waaronder dienstverlening, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen) uit te sluiten. Zo zijn er kantoren toegestaan in alle deelgebieden maar ligt voor het gebied Philitelaan de nadruk op het vestigen van kantoren, mede als gevolg van de geluidhinder vanwege het spoor.

Een verdere zonering geldt voor bijvoorbeeld horecabedrijven en bedrijfsactiviteiten. Die zijn toegestaan in categorie 1, 2 of 3, waarbij de categorieën 1 en 2 overal zijn toegestaan en 3 uitsluitend op bepaalde plekken. Voor de horecabedrijven en bedrijfsactiviteiten worden lijsten gebruikt die als bijlage bij de voorschriften zijn opgenomen. De "lijst van bedrijfsactiviteiten" is gebaseerd op de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". Bedrijven die ingevolge de Wet geluidhinder geluidszoneringsplichtig zijn, zijn nadrukkelijk uitgesloten. De "lijst van horeca-inrichtingen" is door de gemeente zelf opgesteld.

Een vergelijkbare zoneringregeling is verder opgenomen voor bijvoorbeeld recreatieve markten die uitsluitend in het Veembeekgebied en het Klokgebied zijn toegestaan.

Binnen de grote bouwblokken in het plangebied is het realiseren van een doorgang (binnen een marge van 50 m naar beide kanten, tenzij anders aangegeven) verplicht gesteld. De doorgangen zijn door middel van een aanduiding op de kaart aangegeven en mogen niet worden overbouwd. Op die manier komt er licht en ruimte in het plan en worden dwarsverbindingen afgedwongen.

Om te voorkomen dat woningen uitsluitend aan de binnenzijde van een bouwblok zullen zijn gelegen en niet aan de (semi)openbare ruimte is een daarop gerichte bepaling opgenomen.

Tot slot worden de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van de karakteristieke bouwwerken en bomen als te beschermen benoemd.

Bestemming "Gemengde doeleinden uit te werken" (artikel 6)

Dit gebied zal volgens de prognose pas na het eind van de planperiode worden gerealiseerd (dus pas na 2015). Een directe bouwtitel past daar niet bij. Reden waarom is gekozen voor een door burgemeester en wethouders uit te werken bestemming. Inhoudelijk verschilt de regeling niet wezenlijk van die van de andere gronden in het gebied Kastanjelaan.

Bestemming “Verkeersdoeleinden” (artikel 7)

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

Bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” (artikel 8)

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. Binnen deze gronden zijn op de kaart op verschillende plekken ondergrondse parkeergarages mogelijk gemaakt.

Bestemming “Groenvoorzieningen” (artikel 20)

Het groen dat als “structureel groen op stedelijk niveau” en “structureel groen op wijk- en buurniveau” kan worden beschouwd is in het voorliggende plan expliciet voorzien van de bestemming “Groenvoorzieningen”.

Binnen de bestemming mogen gebouwen van beperkte omvang worden gerealiseerd, zoals een muziektent, een paviljoen en kiosken. Deze bestemming omvat ook kleinere waterelementen en een functie in het kader van de waterberging.

Binnen deze gronden zijn op de kaart op verschillende plekken ondergrondse parkeergarages mogelijk gemaakt. Omdat deze niet overal grenzen aan de openbare weg, is het mogelijk gemaakt deze door middel van toegangspaden (al dan niet in de vorm van hellingbanen) met de openbare weg te verbinden.

Daarnaast is de bouw van een bovengronds parkeergebouw mogelijk gemaakt om te voorzien in de opvang van de parkeerdruk wanneer het Veemgebouw een trekkersfunctie krijgt in plaats van een parkeerfunctie.

Onder de *aanvullende bepalingen* zijn opgenomen de algemene vrijstellingsbevoegdheid, anti-dubbeltelbepaling, overgangsbepalingen en slotbepaling naast een aanlegvergunningstelsel voor het geheel of gedeeltelijk slopen van “mogelijk te handhaven bebouwing” en het rooien van waardevolle bomen. Dit voor zover andere regelingen al niet voorzien in voldoende bescherming.

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van het gemeentelijke woon- en voorzieningbeleid, de behoefte die daaruit naar voren komt, maar ook de beperkingen waarmee vanuit de milieu-technische invalshoek rekening moet worden gehouden wordt het plan maatschappelijk haalbaar geacht. Via een intensief communicatie- en participatietraject zullen alle belanghebbenden in de planontwikkeling betrokken worden.

De grond wordt volledig eigendom van Park Strijp-S C.V., een samenwerkingsverband tussen de gemeente Eindhoven en Koninklijke Volker Wessel Stevin (handelsnaam Volkerwessels). Daarna wordt de grond doorverkocht aan vastgoedontwikkelaars met uitzondering van de openbare ruimte die aan de gemeente wordt geleverd.

8.2 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 9 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is voor het voor te bereiden bestemmingsplan een onderzoek verricht naar de financiële uitvoerbaarheid.

Voor het plan Strijp-S is een grondexploitatie opgesteld waarin de (financiële) verantwoordelijkheden en verplichtingen van alle betrokken partijen zijn vastgelegd (zie bijlage "Economische uitvoerbaarheid"). De grondexploitatie is gerelateerd aan het te realiseren programma en de totale herontwikkeling van het gebied. De grondexploitatie is sluitend hetgeen een garantie biedt dat het programma daadwerkelijk zal worden gerealiseerd.

8.3 Fasering

8.3.1 Stedenbouwkundig plan

De ontwikkeling van Strijp-S loopt van voorbereiding tot realisatie van 2005 - 2020. Globaal gezien is de volgorde van ontwikkeling:

- het noordwestelijk deel van de Kastanjelaan;
- deelgebied Driehoek;
- deelgebied Philitelaaan;
- het zuidoostelijke deel van het deelgebied Kastanjelaan.

8.4 Handhavingsaspecten

8.4.1 Algemeen

Handhaving heeft betrekking op het zorgdragen voor het naleven van de in dit plan opgenomen rechtsregels door middel van bijvoorbeeld het stellen van normen, het uitvoeren van normen, het houden van toezicht en het opleggen van sancties.

Het vastgestelde en goedgekeurde bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor de daadwerkelijke controle en handhaving ligt bij de gemeente, hoewel ook de Commissaris der Koningin op basis van artikel 63 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd is om provinciale ambtenaren aan te wijzen die worden belast met de opsporing van feiten die in het bestemmingsplan strafbaar zijn gesteld. Daarnaast kunnen ook derden belanghebbenden vorderen dat de bepalingen van het bestemmingsplan worden nageleefd.

De rol van het rijk ten aanzien van handhaving is veel prominenter dan die van de provincie. De Inspectie voor de Ruimtelijke Ordening (IRO) is op basis van artikel 52 van de WRO belast met het houden van toezicht op de naleving van deze wet en op de hieruit voortvloeiende voorschriften. Als zodanig kan de inspecteur worden aangemerkt als toezichthouder. Bij de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening - de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening treedt waarschijnlijk per 2007 in werking - krijgt de inspecteur voor de ruimtelijke ordening naar verwachting de taak de wijze waarop de gemeente haar taken en bevoegdheden op het gebied van de ruimtelijke ordening hanteert, te controleren. En daarmee ook hoe de gemeente in geval van overtredingen van de ruimtelijke regelgeving haar beginselplicht om handhavend op te treden vervult.

Ook zal in de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bepaling worden opgenomen die het college van burgemeester en wethouders ertoe verplicht jaarlijks aan de gemeenteraad verslag uit te brengen over de handhaving van ruimtelijke regelgeving, inclusief de wijze waarop B&W zijn omgegaan met klachten en verzoeken van burgers.

Handhaving kan plaatsvinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt bedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Daarnaast wordt de preventieve handhaving onderscheiden. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen, waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch zeker betekenis toegekend.

Tenslotte zijn in het onderliggende plan instrumenten van toezicht opgenomen. Genoemd worden de vrijstellingsbevoegdheden, de wijzigingsbevoegdheden, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de mogelijkheid aanlegvergunningen te verlenen. Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een begin wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.

8.4.2 Beleid gemeente Eindhoven

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

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. Om hieraan te kunnen voldoen is er 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.

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.

8.4.3 Handhaving met betrekking tot Strijp-S

In het voorliggende bestemmingsplan is het actuele ruimtelijk beleid van Eindhoven vastgelegd en 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 de planvoorschriften in de praktijk 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.

Leidend motief bij de toekenning van de bestemmingen is het antwoord op de vraag of de desbetreffende functie ter plaatse in ruimtelijk opzicht acceptabel en/of wenselijk is en bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening. Ongeacht of een en ander in overeenstemming is met de voorgaande (nu nog geldende) bestemmingsplannen en/of een en ander functioneert in overeenstemming met andere regelgeving, bijvoorbeeld milieuwetgeving, winkelsluitingswet, bouwverordening, algemene plaatselijk verordening enzovoorts.

De informele handhaving komt op Strijp-S voor een deel ook op privaatrechtelijke wijze tot stand. Bij de uitgifte van de gronden behoren leveringsvoorwaarden. Onderdeel daarvan is een zogeheten Programma van eisen waarmee sturing wordt gegeven op stedenbouwkundige, welstandtechnische, ruimtelijke, markttechnische, milieutechnische en procedurele aspecten.

9 Inspraak en overleg

9.1 Overleg ex artikel 10 BRO

Overeenkomstig de bepalingen van de gemeentelijke inspraakverordening zal het voorontwerp-bestemmingsplan een inspraakprocedure doorlopen. Publicatie vindt plaats op de in de gemeente gebruikelijke wijze. Het voorontwerp-bestemmingsplan zal gedurende een zestal weken ter inzage worden gelegd waarbij de gelegenheid wordt geboden schriftelijke en mondelinge reacties in te dienen.

De resultaten van de inspraakprocedure zullen, gebundeld in een verslag, als bijlage bij dit plan worden gevoegd.

9.2 Inspraak

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan plegen burgemeester en wethouders waar nodig overleg met de besturen van de gemeenten waarvan de belangen rechtstreeks in het geding zijn, met die diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening alsmede met die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn, en met de bij het plan betrokken waterschapsbesturen (artikel 10 Bro 1985).

Het voorontwerp-bestemmingsplan zal aan de volgende instanties worden toegezonden :

- Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant;
- VROM-inspectie, Regio Zuid;
- Ministerie van Economische Zaken, Regio Zuid;
- Ministerie van Defensie, Dienst Grond Werken en Terreinen, Directie Zuid;
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, Directie Zuid;
- Rijkswaterstaat, Directie Noord-Brabant;
- Waterschap De Dommel;
- BrabantWater;
- Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek, Coördinator Regio Zuid;
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Regio Zuid;
- SRE Milieudienst Regio Eindhoven
- Brabantse Milieufederatie;
- Vereniging voor Natuureducatie, IVN Eindhoven;
- Brabants Landschap;
- Trefpunt Groen Eindhoven;
- Stichting Stadsbomen;

- Kamer van Koophandel en Fabrieken;
- Tennet BV, Afdeling Grondzaken;
- N.V. Nederlandse Gasunie, Afdeling OW-S;
- Essent Netwerk Brabant BV;
- OVN/SV (straalpaden);
- KPN Telecom, district Den Bosch Afdeling Marktverkenning;
- NV Nederlandse Spoorwegen, Afdeling Bedrijfs- en Productontwikkeling Hoofdgebouw IV;
- Prorail Railinfrabeheer BV, Regio Zuid, Milieu en juridisch beheer;
- Samenwerkingverband Regio Eindhoven (SRE), Sector Ruimtelijke Planning;
- Regionale Brandweer;
- Brandweer en Crisisbeheersing, afdeling Pro Actie;
- Stichting Sociaal-Economisch Overlegorgaan Brabant (SEOB);
- Vrouwen Advies Commissie;
- DSOB/STR CMO ;
- DSOB/BWT, Secretaris van de Monumentencommissie;
- NRE Infratec B.V., Afdeling Projecten.

Bijlage bij
toelichting van het
bestemmingsplan
Strijp-S

Economische uitvoerbaarheid

De exploitatieopzet Strijp S is vastgelegd in de actualisatie Grondexploitatie Park Strijp per 1-1-2004, vastgesteld bij besluit van de raad van commissarissen van Park Strijp in februari 2004. In deze exploitatie worden de kosten gedekt door de inkomsten.

Toelichting op posten

Inbreng grond

Park Strijp neemt de grond van de gemeente over tegen de boekwaarde. Deze boekwaarde is de resultante van de gemeentelijke grondexploitatie.

Milieu kosten Philips

De kosten voor sanering van grond en asbest en ontvlechten van kabels en leidingen zijn conform de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) voor rekening en risico van Philips. Bij de verwerving is hiervoor een bijdrage aan Philips betaald. Deze bijdrage is in deze exploitatie als kostenpost meegenomen.

Beheerskosten

Onder deze post is een verzameling kosten ondergebracht die gemaakt moeten worden om het project op te zetten en aan te sturen.

Bedrijfsvoeringkosten

In deze post zijn de kosten van directie en management van Park Strijp opgenomen, met alle daarbij behorende kosten zoals onder andere huisvesting, inventaris, verzekeringen en juridisch en fiscaal advies.

Gebiedscommunicatie en infocentrum

De post is bedoeld voor gebiedsgerichte promotieactiviteiten, positionering van Park Strijp en concretisering conceptontwikkeling cultuur.

Planvoorbereidingskosten

Hier zijn de kosten van de gedelegeerd ontwikkelaar, stedenbouwkundige planvorming en gemeentelijke begeleidingskosten ondergebracht.

Planuitvoeringskosten (infra)

Onder deze post zijn met name de kosten opgenomen voor de technisch aspecten van de planvorming zoals opstellen van bestekken, onderhoud van matenplannen etc.

Historische kosten

Dit zijn de kosten die door de contractpartijen zijn gemaakt t.b.v. opstellen van masterplan en samenwerkingsovereenkomst. Zoals o.a. kosten voor, stedenbouwkundig bureau, juridisch advies en diverse onderzoeken ten behoeve daarvan.

Kostenstijging

In de voorliggende exploitatie is uitgegaan van een gemiddelde kostenstijging van 2,5% op jaarbasis.

Uit te geven gronden

In overeenstemming met de SOK zijn de bouwterreinen tegen kostprijsplus in de exploitatie opgenomen. De exacte uitgifte prijzen per bouwveld, op basis van het aantal m2 en bestemming, moeten nog worden vastgesteld.

Opbrengstenstijging

In de voorliggende exploitatie is uitgegaan van een gemiddelde opbrengstverwachting van 2,5% op jaarbasis. Rekening houdend met de verwachte opbrengstenstijging van onroerend goed, en in het bijzonder van binnenstedelijke bouwterreinen wordt een hoger opbrengsten stijging niet irreëel geacht.

Economische uitvoerbaarheid Strijp-S

Kenmerk: TD/06.0229

Datum: 24feb06

Overzicht exploitatie

prijspeil jan 2004

Kosten / uitgaven:

x € 1.000.000

Verwerving	62,7
Beheer- en onderhoud	9,2
Plankosten	10,5
Milieukosten	21,0
Bouw- en woonrijpmaken	32,5
Onvoorzien / onbenoemd	1,7
Uitgavenstijging	8,9
Rente	20,3

Totale kosten	166,8
----------------------	--------------

Opbrengsten / inkomsten:

Uit te geven gronden	139,6
Subsidies / bijdragen	0,0
Overige inkomsten	0,0
Inkomsten stijging	27,2

Totaal opbrengsten	166,8
---------------------------	--------------

Saldo exploitatie	0,0
--------------------------	------------

Voorschriften
van het voorontwerp
bestemmingsplan
Strijp-S

Inhoudsopgave voorschriften

Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	7
Artikel 3	Beschrijving in hoofdlijnen gemeenschappelijk aan het gehele plan	9
Artikel 4	Algemene bouwvoorschriften	18
Artikel 5	Gemengde doeleinden	25
Artikel 6	Gemengde doeleinden uit te werken	30
Artikel 7	Verkeersdoeleinden	33
Artikel 8	Verkeers- en verblijfsdoeleinden	35
Artikel 9	Groenvoorzieningen	37
Artikel 10	Anti-dubbeltelbepaling	40
Artikel 11	Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	41
Artikel 12	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	42
Artikel 13	Aanlegvergunningen	43
Artikel 14	Overgangsbepalingen	45
Artikel 15	Slotbepaling	47

bijlagen:

1. lijst van bedrijfsactiviteiten
2. lijst van horeca-activiteiten

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. het plan:
het bestemmingsplan Strijp-S van de gemeente Eindhoven;
2. de (plan)kaart:
de plankaart, tekeningnummer 768.001.00, deel uitmakend van het bestemmingsplan Strijp-S;
3. aanbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
4. aan-huis-verbonden beroep:
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woongebouw wordt uitgeoefend, waarbij het woongebouw in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
5. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
6. bebouwingspercentage:
een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
7. bruto-vloeroppervlakte:
de totale oppervlakte van de ruimte ten dienste van functies zoals wonen, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, dienstverlening, horecabedrijven en aan-huis-gebonden beroepen of bedrijven, inclusief opslag- en administratieruimten, gebouwde parkeervoorzieningen en dergelijke; een en ander bepaald overeenkomstig NEN 2580;
8. bestaand:
bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp;
bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het desbetreffende gebruiksverbod;
9. bijgebouw:
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
10. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
11. bouwlaag:
de eerste bouwlaag of een verdieping van een gebouw; hieronder wordt

niet begrepen een geheel beneden het peil gelegen laag dan wel een laag die gedeeltelijk (tot maximaal 1,50 m) boven peil is gelegen; tevens wordt hieronder niet begrepen een vide, waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de onderliggende (begane grond)laag;

12. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
13. bouwvlak:
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangegeleid waarop (hoofd)gebouwen zijn toegelaten;
14. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
15. cultuurhistorische waarde:
de aan een bouwwerk toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk;
16. dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
17. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
18. dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:
bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een kapperszaak, garagebedrijf en een seksinrichting;
19. dienstverlening:
het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden;
20. dienstwoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
21. eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond; een laag die gedeeltelijk (tot maximaal 1,50 m) boven peil is gelegen, wordt niet als afzonderlijke bouwlaag gezien;

22. erker:
een ondergeschikte uitbouw aan een gevel van een gebouw, die boven maaiveld is gelegen;
23. erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;
24. evenementen- en beursruimte:
grootschalige (al dan niet overdekte) ruimte(n) ten behoeve van tentoonstellingen, beurzen, exposities, manifestaties en soortgelijke (bedrijfs)activiteiten;
25. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
26. geluidgevoelige functies:
bewoning of andere geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
27. geluidgevoelige gebouwen:
gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
28. groepsactiviteiten:
activiteiten/bijeenkomsten/festiviteiten met een hoge dichtheid mensen per m², zoals popconcerten, disco's enz.
29. hoofdgebouw:
een gebouw dat, op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
30. horecabedrijf:
een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;
31. kantoor:
een gebouw dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;
32. lijst van bedrijfsactiviteiten:
de bedrijvenlijst ontleend aan de brochure Bedrijven en Milieuzonering VNG zoals opgenomen in bijlage 1 ("Lijst van bedrijfsactiviteiten") behorende bij deze voorschriften;

- rende bij deze voorschriften;
33. lijst van horeca-activiteiten:
lijst met onderverdeling van horeca-activiteiten naar mate van mogelijke overlast voor de omgeving zoals opgenomen in bijlage 2 ("Lijst van horeca-activiteiten") behorende bij deze voorschriften;
33. maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, voorzieningen ten behoeve van wooneenheden voor beschermd en/of verzorgd wonen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook detailhandel, horeca en/of dienstverlenende bedrijven mits ondergeschikt aan en ten dienste van de maatschappelijke voorzieningen;
34. manifestaties:
publieke vertoningen en evenementen;
35. oorlogsmonument:
monument ter herinnering aan de gevallen in de oorlog;
36. overbouwning:
bouwwerken die op een minimale hoogte boven peil moeten worden gerealiseerd, ten behoeve van vrije doorgangen/zichtlijnen met een minimale breedte als op de plankaart aangegeven; de vrije doorgangen/zichtlijnen mogen uitsluitend worden onderbroken door noodzakelijke constructie-elementen ten behoeve van de overbouwning;
37. paviljoen:
een (luchtig) gebouw geschikt voor evenementen- en beursruimten en recreatieve voorzieningen;
38. peil:
1. 0.30 m boven de kruin van de weg;
2. indien op de kaart met betrekking tot bouwhoogten de aanduiding "gemeten ten opzichte van peil ter plaatse van de Philitelaaan (19.10 m + NAP)" is aangegeven dan geldt voor gebouwen in deelgebied Philitelaaan als peil de hoogte van de aangrenzende weg ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "peil ter plaatse van de Philitelaaan (19.10 m + NAP)";
39. productiegebonden detailhandel:
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
40. prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
41. recreatieve markten:
het geheel van samenhangende activiteiten welke worden gekenmerkt door verkoop en aanbod van goederen, diensten en vermaak in hoofd-

zakelijk marktvorm waarbij het karakter in sterke mate is gericht op toerisme, recreatie, samenlevingscultuur en educatie, een en ander al dan niet op commerciële basis;

43. recreatieve voorzieningen:

activiteiten die in hoofdzaak gericht zijn op het bedrijfsmatig vermaken van personen ten behoeve van de vrijetijdsbesteding c.q. ontspanning op het gebied van amusement, sport en spel, educatie, cultuur, historie of een daarmee gelijk te stellen gebied;

44. supermarkt:

een detailhandelsbedrijf voor de handel in voedings- en genotmiddelen (foodsector), alsmede detailhandel in dagelijkse (huishoudelijke) gebruiksartikelen;

45. seksinrichting:

- de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden;
- onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

46. uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

47. verkoopvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van ruimten welke rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn worden opgeteld; kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen, een en ander bepaald overeenkomstig NEN 2580;

48. voor externe veiligheid gevoelige functies:

Objecten die gebruikt worden voor verblijf van personen, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, die uit hoofde van hun fysieke of psychische gesteldheid verhoogd kwetsbaar zijn. Het betreft dan met name zieken-, bejaarden- of verpleeghuizen, kinderopvangcentra alsmede basisscholen en daarmee vergelijkbare functies;

49. wadi:

een droge greppel ten behoeve van de waterberging en waterinfiltratie;

50. waterbergingsvoorziening:

wadi's en ondergrondse waterbergingen;

51. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één

afzonderlijk huishouden;

52. woongebouw:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

53. woonservicecentrum:

voorzieningen ten behoeve van bewoners en gebruikers van een gebouw of nabij gelegen gebouwen, te weten sociaal-medische en sociaal-culturele voorzieningen alsmede voorzieningen, zoals vergaderruimte en recreatief medegebruik.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de bouwhoogte van een bouwwerk (NB zie tevens begripsbepaling "peil" voor deelgebied Philitelaaan):
 - a. vanaf het peil (tenzij in deze voorschriften anders is bepaald) tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, mits:
 1. de oppervlakte van de kleine bouwonderdelen niet meer dan 10% bedraagt van de bouwlaag waarop wordt gebouwd;
 2. de hoogte niet meer dan 1,10 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt, met dien verstande, dat 2 m altijd is toegestaan;
2. de gemiddelde bouwhoogte:

het gemiddelde van de bouwhoogten van alle gebouwen binnen een bepaalde in de voorschriften nader bepaalde zone, gemeten in de naar de grens van het bouwvlak gerichte gevel; indien een gebouw niet evenwijdig aan de grens van het bouwvlak is geprojecteerd/gebouwd, dan geldt als geveloppervlak de loodrechte horizontale projectie van de gevel op die grens;
3. gevelbreedte van een bouwblok:

de som van de strekkende meters van de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen van een bouwvlak (dus de randen van een bouwvlak) binnen een in de voorschriften nader bepaalde zone;
4. gevellengte van een bouwblok:

de som van de strekkende meters van de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen van een bouwvlak (dus de randen van een bouwvlak) binnen een in de voorschriften nader bepaalde zone;
5. de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerks gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
6. beroeps-/bedrijfs of verkoopvloeroppervlakte:

overeenkomstig NEN 2580.

Bij de toepassing van de bouw- en bestemmingsgrenzen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken en dergelijke buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer bedraagt dan:

1. 3 m voor balkons en erkers mits:
 - deze tenminste 4,20 m boven het openbaar gebied worden gerealiseerd;
 - de afstand tot erkers en balkons van gebouwen aan de overzijde van openbaar gebied ten minste 6 m zal bedragen;
2. 5 m voor luifels dienende als windschermen nabij hoge gebouwen en als markering van entrees van gebouwen mits deze tenminste 4,20 m boven het openbaar gebied worden gerealiseerd;
3. 1 meter in overige gevallen.

Artikel 3 Beschrijving in hoofdlijnen gemeenschappelijk aan het gehele plan

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

Algemeen

- 3.2. Het gebied Strijp-S kan worden aangemerkt als een belangrijk onderdeel van de functionele en ruimtelijke kern van de stad en de regio Eindhoven. Enerzijds door de concentratie van stedelijke en regionale voorzieningen en activiteiten, anderzijds door de samenkomst van openbare en particuliere vervoersstromen. In dit artikel wordt in hoofdlijnen beschreven welk beleid de gemeente Eindhoven voor ogen staat met betrekking tot de ontwikkeling van Strijp-S. Het gemeentebestuur toetst daaraan en geeft daaraan uitvoering:
- a. bij de toetsing en beoordeling van aanvragen om bouw- en aanlegvergunningen;
 - b. bij de uitoefening van de in de voorschriften aangegeven bevoegdheden tot verlenen van vrijstelling en het stellen van nadere eisen;
 - c. bij de uitoefening van de bevoegdheden tot het stellen van nadere eisen van welstand in geval van vergunningverlening;
 - d. bij de (her)inrichting van de (openbare) buitenruimten;
 - e. bij gronduitgifte en bij andere vormen van medewerking aan de realisering van het plan, zo nodig door het daarbij stellen van voorwaarden, die specifiek op realisering van de doelstellingen zijn gericht;
 - f. bij de uitoefening van de in de voorschriften aangegeven uitwerkingsbevoegdheid.

Doelstellingen

- 3.3. Het beleid voor het plangebied is gericht op:
- a. het realiseren van een geïntegreerd gebied met een gemengd programma en een combinatie van bestaand en nieuw, met daarin woningen, kantoren, detailhandel, bedrijven, horeca en verschillende maatschappelijke, sociaal-culturele, recreatieve, toeristische, sportieve, verkeers- en groenvoorzieningen;
 - b. het realiseren van een hoogwaardige openbaar vervoervoorziening;
 - c. het handhaven van de Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten en het zoveel mogelijk handhaven van de op de plankaart aangegeven "mogelijk te handhaven bebouwing", met dien verstande dat deze kunnen worden gebruikt voor de onder a. van dit lid genoemde functies;

- d. het aanleggen van een groenstructuur, met daarin ruimte voor waterberging, het handhaven van de op de plankaart aangegeven "te handhaven monumentale boom" en het zoveel mogelijk handhaven van de op de plankaart aangegeven "mogelijk te handhaven bomen";
- e. het beperken van de overlast veroorzaakt door hinderveroorzakende activiteiten ten opzichte van de daarvoor gevoelige functies door toepassing van de milieuwetgeving of scheiding/ afstand houden tussen functies.

Functionele aspecten

- 3.4. Het gebied kan worden verdeeld in vier deelgebieden, te weten:
- de Driehoek (gebied tussen Torenallee en Philitelaaan);
 - de Kastanjevelden (gebied tussen Kastanjelaan en Schootsestraat enerzijds en de Torenallee anderzijds);
 - de Philitelaaan (gebied begrensd door en inclusief Philitelaaan en Mathildelaan);
 - de (openbare ruimte van de) Torenallee.

De binnen het gehele plangebied te realiseren gebouwen zijn bestemd voor:

- a. wonen met een minimum en maximum bruto-vloeroppervlak van respectievelijk 220.000 m² en 350.000 m²;
- b. kantoren en kleinschalige bedrijfsactiviteiten met een minimum en maximum bruto-vloeroppervlak van respectievelijk 62.000 m² en 122.000 m²;
- c. dienstverlening, detailhandel en horecabedrijven met een minimum en maximum bruto-vloeroppervlak van respectievelijk 10.000 m² en 40.000 m², met dien verstande, dat ten hoogste één supermarkt is toegestaan, dit met bruto-vloeroppervlak van ten hoogste 1100 m²;
- d. voorzieningen, te weten evenementen- en beursruimten, recreatieve voorzieningen en recreatieve markten, met een minimum en maximum bruto-vloeroppervlak van respectievelijk 10.000 m² en 40.000 m².

De Driehoek, gebied tussen Torenallee en Philitelaaan

- 3.4.1. Met betrekking tot de functionele structuur van dit deelgebied gelden de volgende uitgangspunten:
- a. binnen dit deelgebied ligt de nadruk op nieuwe stedelijke functies te weten (grootschalige) voorzieningen, kantoren, kleinschalige bedrijvigheid en wonen;
 - b. het beleid is gericht op het realiseren van (op de plankaart met "PT" aangeduide) grote publiektrekkende voorzieningen, zoals recreatieve markten, evenementen- en beursruimten en recreatieve voorzieningen als bedoeld in artikel 1, Begripsbepaling, van deze voorschriften. Voor de achter de gebouwen van de Hoge Rug te realiseren publiektrekkende voorzieningen is het beleid er op gericht deze, al dan niet door de Hoge Ruggebouwen, te

ontsluiten vanaf de Torenallee; dit al dan niet in combinatie met een ontsluiting vanaf de Philitelaan/Ketelhuisplein;

- c. ten aanzien van het monumentale Veemgebouw is het beleid gericht op het realiseren van:

- een grootschalige parkeervoorziening ten behoeve van de publiektrekkende voorzieningen, dan wel
- recreatieve markten;

naast in omvang beperkte andere functies; beoogd wordt in de onderste twee bouwlagen en de bovenste bouwlaag van het Veemgebouw andere functies dan parkeren te realiseren;

- d. ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding:

- "commerciële voorzieningen" is het beleid gericht -op het in ieder geval- in de eerste bouwlaag van de gebouwen realiseren van commerciële voorzieningen in de vorm van dienstverlening, detailhandel en horeca (dit ten behoeve van levendigheid en variëteit in functies in dit stadsdeel) en deze ook ter plaatse van die aanduiding direct vanaf de openbare ruimte te ontsluiten; deze functies zijn tevens toegestaan op de hogere bouwlagen en op andere plekken binnen deze bestemming; voor de gebouwen van de Hoge Rug is het beleid er op gericht de eerste bouwlaag langs de Torenallee niet voor wonen te bestemmen;
- "kleinschalige bedrijven" is het beleid gericht op het -in ieder geval- in de eerste bouwlaag van de gebouwen realiseren van kantoren en kleinschalige bedrijven en deze ook ter plaatse van die aanduiding direct vanaf de openbare ruimte te ontsluiten; deze functies zijn tevens toegestaan op de hogere bouwlagen en op andere plekken binnen deze bestemming;

- e. in de nabijheid van de op de kaart aangegeven aanduiding "bijzondere doeleinden" (dit zijn de strategische plekken in het plan) is het beleid gericht op het realiseren van functies die gebruik maken van en een toegevoegde waarde hebben voor de strategische plekken in het plangebied, waarbij gedacht moet worden aan publieksgerichte functies zoals horecavoorzieningen, expositieruimten en commerciële voorzieningen;

- f. langs de Beukenlaan is het beleid primair gericht op het realiseren van groenvoorzieningen binnen de gronden met de bestemming "Groenvoorzieningen". Voorts richt het beleid zich op:

- het realiseren van een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "ondergrondse parkeergarage" alsmede bovengrondse parkeervoorzieningen waaronder een parkeergebouw ter plaatse van de gronden met de aanduiding "parkeergebouw", indien het monumentale Veemgebouw voor publiekstrekkende functies wordt gebruikt en grootschalige parkeervoorzieningen elders moeten worden gerealiseerd; de eerste en tweede bouwlaag van de parkeergarage mogen tevens worden gebruikt voor dezelfde doeleinden als voor het Veemgebouw zijn toegestaan (GD). Binnen deze

gronden is tevens een gebouw toegestaan dat dient als toegang voor de parkeervoorzieningen binnen het Veemgebouw, indien het Veemgebouw daarvoor wordt gebruikt;

- g. het beleid in dit deelgebied is met inachtneming van de bepalingen in de artikelen 4 t/m 9 van deze voorschriften verder gericht op:
1. het realiseren van een horecaconcentratie aan het Ketelhuisplein;
 2. het oriënteren van de ingangen van woningen op het openbaar gebied; en tevens, overeenkomstig de aanduiding op de plankaart, op:
 3. het tot stand brengen van een hoogwaardige openbaarvervoersverbinding binnen een afstand van ten hoogste 20 m uit de op de plankaart aangegeven aanduiding;
 4. de aanleg van een doorgaande fietsroute;
 5. de bouw van ondergrondse parkeergarages; indien ter plaatse van de aanduiding "ondergrondse parkeergarage" direct aansluitend aan de op de kaart aangegeven "Machinekamer" geen parkeergarage wordt gerealiseerd dan is het beleid gericht op het beplanten van de betreffende gronden met bomen.

De Kastanjevelden, gebied tussen Kastanjelaan en Schootsestraat enerzijds en Torenallee anderzijds

- 3.4.2. Met betrekking tot de functionele structuur van dit deelgebied gelden de volgende uitgangspunten:
- a. binnen dit deelgebied ligt de nadruk op de woonfunctie met woon-werkfuncties ter plaatse van het Nat-Lab (gemeentelijk monument); ter plaatse van de langs de Torenallee en de zuidoosthoek van de Kastanjelaan op de kaart aangegeven aanduidingen "commerciële voorzieningen" is het beleid gericht -op het in ieder geval- in de eerste bouwlaag van de gebouwen realiseren van commerciële voorzieningen in de vorm van dienstverlening, detailhandel en horeca (dit ten behoeve van levendigheid en variëteit in functies in dit stadsdeel) en deze ook ter plaatse van die aanduiding direct vanaf de openbare ruimte te ontsluiten; deze functies zijn tevens toegestaan op de hogere bouwlagen en op andere plekken binnen deze bestemming; daarbij wordt beoogd om in ieder geval over 40% van de totale lengte van de aanduiding langs de Torenallee een (nagenoeg) aaneengesloten front van commerciële voorzieningen te realiseren en dat front te situeren in het gebied tussen de Beukenlaan en de aanduiding "openbaarvervoersverbinding" (dus globaal tegenover de Hoge Rug);
 - b. in de nabijheid van de op de kaart aangegeven aanduiding "bijzondere doeleinden" (dit zijn de strategische plekken in het plan) is het beleid gericht op het realiseren van functies die gebruik maken van en een toegevoegde waarde hebben voor de strategische plekken in het plangebied, waarbij gedacht moet worden aan publieksgerichte functies zoals horecavoorzieningen, expositieruimten en commerciële voorzieningen;

- c. het beleid in dit deelgebied is, met inachtneming van de bepalingen in de artikelen 4 t/m 9 van deze voorschriften, verder gericht op:
 - 1. het tot stand brengen van voorzieningen voor de waterberging in de groenzone langs de Kastanjelaan;
 - 2. het oriënteren van de ingangen van woningen op het openbaar gebied; en tevens, overeenkomstig de aanduiding op de plankaart, op:
 - 3. het tot stand brengen van een hoogwaardige openbaarvervoersverbinding binnen een afstand van ten hoogste 20 m uit de op de plankaart aangegeven aanduiding;
 - 4. de aanleg van een doorgaande fietsroute;
 - 5. het realiseren van een autoverbinding, die de deelgebieden Kastanjelaan en Philitelaaan met elkaar verbindt;
 - 6. het zo mogelijk als pergola aanwenden van de in het gebied (op hoogte) aanwezige draagconstructie voor buisleidingen, dit op een afstand van ten hoogste 10 m uit de op de plankaart aangegeven aanduiding "mogelijke pergola";
 - 7. het tot stand brengen van een plein ongeveer ter plaatse van de aanduiding "pleinruimte".

De Philitelaaan, gebied begrensd door en inclusief Philitelaaan en Mathildelaan

- 3.4.3. Met betrekking tot de functionele structuur van dit deelgebied gelden de volgende uitgangspunten:
- a. binnen dit deelgebied ligt de nadruk op kantoren, wonen en kleinschalige bedrijvigheid, met dien verstande, dat:
 - 1. ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "kleinschalige bedrijvigheid" gestreefd wordt naar een inrichting met kantoren en kleinschalige bedrijven, mede in verband met de geluidsbelasting vanwege de spoorweg;
 - 2. gestreefd wordt woningen zoveel mogelijk te oriënteren naar de op de kaart aangegeven aanduiding "wonen"; daarbij wordt beoogd om, met uitzondering van het Klokgebouw, in ieder geval over 50% van de totale geveleppervlakte van de gebouwen grenzend aan die aanduiding langs de Philitelaaan woningen te realiseren, met dien verstande, dat de eerste bouwlaag van het Klokgebouw niet zal worden bestemd voor wonen;
 - b. het beleid is gericht op het realiseren van grote publiektrekkende voorzieningen, zoals evenementen- en beursruimten, recreatieve voorzieningen en commerciële (in de vorm van met het concept samenhangende detailhandels-, dienstverlenings- en horeca-)ruimten in het Klokgebouw; dit naast de eventuele vestiging van ateliers, woonwerkappartementen, woningen, logies en maatschappelijke voorzieningen;
 - c. het beleid is er op gericht alle functies binnen dit gebied te ontsluiten vanaf de Philitelaaan eventueel door middel van doorsteken en onderdoorgangen

naar binnenhoven; de ingangen van woningen zullen worden georiënteerd op het openbaar gebied;

- d. het beleid in dit deelgebied is, met inachtneming van de bepalingen in de artikelen 4 t/m 9 van deze voorschriften, verder gericht op:
1. het gebruik van de gronden van de Mathildelaan als grondberging ten behoeve van de herschikking van grond binnen het plangebied;
 2. het tot stand brengen van voorzieningen voor de waterberging in groen-zones mede ten behoeve van de waterberging;
- en tevens, overeenkomstig de aanduiding op de plankaart, op:
3. de aanleg van een doorgaande fietsroute;
 4. het realiseren van een openbaarvervoersverbinding binnen een afstand van ten hoogste 20 m uit de op de plankaart aangegeven aanduiding;
 5. het bieden van de mogelijkheid tot het verlengen van het perron ten behoeve van het station Beukenlaan.

De (openbare ruimte van de) Torenallee, bestemmingen GD (Glaspoort, Glasgebouw en gebouw ten noordwesten van het Glasgebouw (met minimale en maximale bouwhoogte 39 m respectievelijk 50 m), V V en G

- 3.4.4. Met betrekking tot de functionele structuur van dit deelgebied gelden de volgende uitgangspunten:
- a. binnen dit deelgebied ligt de nadruk op het realiseren van een openbare ruimte en wandelgebied met een groene inrichting, waarbij het beleid gericht is op het in stand houden van de zichtas "Landgoed Wielewaal - Strijp-S - Lichttoren"; de Torenallee heeft nadrukkelijk geen doorgaande ontsluitingsfunctie voor autoverkeer;
 - b. het beleid is gericht op het realiseren van verschillende hoge gebouwen met uiteenlopende bouwhoogten, waarbij de hiervoor genoemde zichtas niet moet worden verstoord;
 - c. ongeveer ter plaatste van de op de kaart aangegeven aanduiding "oorlogsmonument" dient het bestaande oorlogsmonument te worden geplaatst;
 - d. het beleid is er op gericht ongeveer ter plaatste van de op de kaart aangegeven aanduiding "paviljoen" een paviljoen op te richten, waarbij gedacht kan worden aan het door Le Corbusier voor de wereldtentoonstelling in Brussel ontworpen Philipspaviljoen;
 - e. het beleid in dit deelgebied is verder gericht op het overeenkomstig de aanduiding op de plankaart met inachtneming van de bepalingen in de artikelen 4 t/m 9 van deze voorschriften:
 1. het realiseren van een autoverbinding, die de deelgebieden de Kastanjelaan en de Philitelaaan met elkaar verbindt;
 2. het realiseren van een openbaarvervoersverbinding binnen een afstand van ten hoogste 20 m uit de op de plankaart aangegeven aanduiding;

3. de aanleg van een doorgaande langzaamverkeersverbinding (daaronder begrepen een doorgaande fietsverbinding) passend binnen het beeld van de Torenallee;
4. het realiseren van een ondergrondse parkeergarage tussen het Glasgebouw en het ten noordwesten daarvan gelegen bestemmingsvlak GD dat raakt aan de aanduiding "fietsroute"; teneinde het plaatsen van bomen mogelijk te maken zal de parkeergarage minimaal 1,5 m onder het maaiveld worden gerealiseerd;
5. het zo mogelijk als pergola aanwenden van de in het gebied (op hoogte) aanwezige draagconstructie voor buisleidingen, dit op een afstand van ten hoogste 10 m uit de op de plankaart aangegeven aanduiding "mogelijke pergola".

Monumenten en "mogelijk te handhaven bebouwing" alsmede "te handhaven monumentale boom" en "mogelijk te handhaven boom"

- 3.5. a. Met betrekking tot de Rijks- en gemeentelijke monumenten geldt dat deze gehandhaafd blijven en dat de bestaande maatvoering in beginsel niet mag worden gewijzigd, een en ander onverminderd het bepaalde in de Monumentenwet. Voor de "mogelijk te handhaven bebouwing" is het beleid er op gericht deze te handhaven, met dien verstande dat deze onder omstandigheden mag worden gewijzigd, dan wel afgebroken, bijvoorbeeld bij ongeschiktheid van het pand voor het beoogde toekomstig gebruik of indien financiële bezwaren handhaving ongewenst of onmogelijk maken. Het realiseren van de op de kaart aangegeven aanduiding "Overbouwing" in het Glasgebouw is zondermeer mogelijk.
- b. Voor de op de plankaart met "te handhaven monumentale boom" aangegeven bomen is het beleid erop gericht deze te handhaven; voor de op de plankaart aangegeven "mogelijk te handhaven boom" is het beleid deze zoveel mogelijk te handhaven.

Stedenbouwkundige aspecten

- 3.6. Met betrekking tot de stedenbouwkundige structuur van het plangebied gelden de volgende uitgangspunten:
 - a. bij uitvoering van het plan dient te worden aangesloten bij het voor het gebied opgestelde Beeldkwaliteitplan;
 - b. het beleid is er op gericht om binnen de stedelijke bouwblokken een helder onderscheid te bieden tussen openbaar en privé-gebied met de mogelijkheid van rustige, afgesloten binnenterreinen. Beoogd wordt de binnenterreinen in te richten als gemeenschappelijke ruimte, zoals tuinen, al dan niet op een of twee bouwlagen ten behoeve van onder andere parkeren en ruimten ten behoeve van bergingen;

- c. het beleid is gericht op het realiseren van een variatie in bouwvormen, typen, volumen en architectuur. Deze variatie uit zich onder meer in:
 - verschillende hoogteaccenten verspreid over het plangebied;
 - verspringende daklijnen, verschillen in de verdiepingshoogten, diversiteit in dakvormen, objecten die terugstaan ten opzichte van de rooilijn, uitbouwen, erkers en terrassen;
- d. gebouwen worden zoveel mogelijk in de grens met het openbaar gebied gebouwd, terwijl per straat twee tot vier keer een pand wordt teruggelegd. Op de hoeken van de straat hebben de gebouwen een duidelijke hoekoriëntatie of twee voorkanten. Van deze bepaling kan worden afgeweken voor de gebouwen langs de Schootsestraat indien dit noodzakelijk is ten behoeve van het instandhouden van de als "te handhaven monumentale boom" of "mogelijk te handhaven boom" aangegeven bomen;
- e. het beleid is er op gericht de kavelscheidingen architectonisch zichtbaar te maken;
- f. het beleid is er op gericht de hogere gebouwen te voorzien van een bijzondere top door middel van de functie, vorm en materiaal;
- g. voor de hoogbouw is het beleid er voorts op gericht de hoogte te accentueren door middel van versmalling in de hoogte, verdraaiing, bijzondere beëindiging en afwisseling van het materiaal;
- h. het beleid is er verder op gericht iedere toren in het plan te voorzien van een topbeëindiging die over één of meerdere verdiepingen als lichtkroon kan worden ervaren;
- i. voor de opbouw van de gevel per bouwblok is het beleid er op gericht een bepaalde asymmetrie te bewerkstelligen;
- j. het beleid is er op gericht de entrees van gebouwen zo open mogelijk te houden en zoveel mogelijk te laten aansluiten op de openbare ruimte.

3.7. Met betrekking tot de stedenbouwkundige structuur van de deelgebieden gelden de volgende uitgangspunten:

- a. het beleid is er op gericht de woningen in de blokken langs de Kastanjelaan te situeren aan rustige binnenterreinen;
- b. het beleid is er op gericht de bouwblokken langs de Torenallee te voorzien van een geparcelleerde en gevarieerde gevelontwikkeling en hoogbouw en zoveel mogelijk te oriënteren op de Torenallee;
- c. het beleid is er op gericht in de Driehoek een skyline te ontwikkelen met hoogbouw van 60-70 m tot maximaal 103 m hoogte;
- d. het beleid is er op gericht aan de Philitelaaan woningen en kantoren te situeren aan representatieve binnenhoven, die georiënteerd zijn op de Philitelaaan;
- e. het beleid is er op gericht de Torenallee in te richten als een wandelboulevard met bomen en een publieksruimte;
- f. het beleid is er op gericht de Kastanjelaan en de Philitelaaan in te richten als stedelijke boulevard met een breed profiel en bomen;

- g. voor de commerciële voorzieningen aan de Torenallee is het beleid er op gericht een afwisselend gevelbeeld te realiseren, bijvoorbeeld door aan te sluiten bij de verticale parcellering van gebouwen.

Parkeren

- 3.8. Met betrekking tot het parkeren gelden de volgende uitgangspunten:
 - a. in het algemeen is het beleid erop gericht parkeervoorzieningen te realiseren binnen de bouwblokken, zowel ondergronds als half verdiept, waarbij de collectieve in- en uitritten zoveel mogelijk binnen het bouwvolume worden gerealiseerd;
 - b. in de openbare ruimte is het beleid er op gericht zoveel mogelijk eenzijdig langs te parkeren. Haaksparkeren is niet toegestaan, met uitzondering van het parkeren langs de Mathildelaan.

Water

- 3.9. Met betrekking tot het aspect water gelden de volgende uitgangspunten:
 - a. het beleid is er op gericht binnen de bouwblokken te voorzien in voldoende capaciteit voor de waterberging voor de blokken zelf (eventueel op daken);
 - b. tenslotte is het beleid er op gericht binnen de groenvoorzieningen langs de Kastanjelaan en Beukenlaan waterbergingsvoorzieningen te realiseren.

Artikel 4 Algemene bouwvoorschriften

4.1. Reikwijdte van de algemene bouwvoorschriften

- a. Het bouwen van bouwwerken, die ingevolge de voorschriften van dit plan mogen worden gebouwd, is uitsluitend toegestaan met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 en de in dit artikel genoemde bebouwingsbepalingen, behoudens indien in de bestemmingsartikelen bijzondere bouwvoorschriften zijn gegeven.
- b. Indien in de voorschriften van dit plan bepalingen zijn opgenomen die het bouwen van zogenaamde "vergunningvrije bouwwerken" als bedoeld in artikel 43, lid 1 van de Woningwet beperken, blijven deze bepalingen buiten toepassing.

4.2. Algemene bouwvoorschriften

Ten aanzien van het bouwen van bouwwerken zoals genoemd in de artikelen 5 t/m 9 van deze voorschriften gelden de volgende bepalingen.

4.2.1. Bouwvlak en bebouwingspercentage

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangeduide "bouwvlak" worden gebouwd; dit geldt tevens voor ondergrondse gebouwen.
- b. Het bebouwingspercentage mag 100 bedragen, evenwel met inachtneming van het elders in deze voorschriften bepaalde met betrekking tot doorgangen.

4.2.2. Bouwhoogte van gebouwen, hoogteaccenten en eerste bouwlaag

- a. De maximale bouwhoogte van een gebouw zal niet meer bedragen dan op de plankaart is bepaald (NB zie begripsbepaling "peil" voor deelgebied Philiteleen).
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. mag de hoogte van gebouwen inclusief dakopbouwen, waaronder masten en vlaggenstokken, niet uitsteken boven de lijn die kan worden getrokken tussen de hoogtelijnen in meters ten opzichte van N.A.P die op de plankaart zijn aangegeven met de aanduiding "hoogtelijnen obstakelbeheergebied luchthaven Eindhoven". Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor hogere bouwwerken mits geen onevenredige beperking van de belangen van de luchtvaart optreedt en na ingewonnen advies van de betrokken overheidsinstanties.

- c. De minimale bouwhoogte van een gebouw grenzend aan of georiënteerd op de bouwgrenzen van het bouwvlak zal niet minder bedragen dan op de plankaart is bepaald; deze bepaling geldt ook voor een op de plankaart aangegeven "hoogteaccent", dat als overbouwing buiten het bouwvlak mag worden gebouwd (NB zie begripsbepaling "peil" voor deelgebied Phlitleaan).
- d. In afwijking van het bepaalde in lid 4.2.2. onder a. en c. geldt binnen de bestemmingen "Gemengde doeleinden, Wonen -GD-W-" en "Gemengde doeleinden uit te werken -UGD-" dat:
- de gemiddelde bouwhoogte van de gebouwen (zie voor wijze van meten artikel 2 lid 2) binnen een zone van 30 m uit de bestemmingsgrens langs de Torenallee maximaal 22,50 m zal bedragen. De maximum bouwhoogte als bedoeld in lid 4.2.2. onder a. kan binnen deze zone worden vergroot tot maximaal 31,5 m indien de afwijking niet meer dan 25 % van de gevellengte van ieder bouwblok beslaat en de grotere hoogte over een gelijk percentage van de gevellengte en met een gelijk aantal meters in hoogte wordt gecompenseerd;
 - de gemiddelde hoogte van de gebouwen binnen een zone van 30 m uit de bestemmingsgrens langs de Kastanjelaan/Schootsestraat/Glaslaan en uit de verbindingsstraten tussen Torenallee en Kastanjelaan/Schootsestraat/Glaslaan (aangegeven met de bestemming VV en de aanduiding "doorgang") maximaal 14 m zal bedragen. De maximum bouwhoogte als bedoeld in lid 4.2.2. onder a. kan binnen deze zone worden vergroot tot maximaal 20 m indien de afwijking niet meer dan 25% van de gevellengte van ieder bouwblok bedraagt.
- Deze regeling is niet van toepassing op de op de plankaart aangegeven "hoogteaccenten", het Glaspoortgebouw, het Glasgebouw en het noordwestelijk van het Glaspoortgebouw gelegen gebouw met de bestemming GD-W dat raakt aan de aanduiding "fietspad", en niet op binnenterreinen, die worden bebouwd met bergingen, parkeergarages en daarmee naar de aard vergelijkbare ondergeschikte bouwwerken.
- e. De bouwhoogte van de eerste bouwlaag van een gebouw (grenzend aan of georiënteerd op de bouwgrenzen van het bouwvlak) zal tenminste 3,50 m bedragen.

4.2.3. Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;

- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals speeltoestellen, mag niet meer dan 6 m bedragen; dit met uitzondering van geluidsschermen die tussen de gebouwen langs het spoor worden gerealiseerd. De hoogte van die schermen mag niet meer bedragen dan de maximumhoogte van het hoogste gebouw, waaraan het scherm wordt bevestigd dan wel waarop het aansluit.

4.2.4. Oppervlakte en situering hoogteaccent

- a. De maximale oppervlakte van een op de plankaart aangegeven "hoogteaccent" bedraagt niet meer dan op de plankaart is bepaald; de hoogteaccenten zullen binnen een afstand van 50 m uit de op de plankaart aangegeven aanduiding "hoogteaccent" worden gesitueerd.
- b. De maximale overschrijding van de bouwgrens door een op de plankaart aangegeven "hoogteaccent", dat als overbouwing buiten het bouwvlak mag worden gebouwd, bedraagt naar diepte en lengte niet meer dan op de plankaart is bepaald.

4.2.5. Rijks- en gemeentelijke monumenten en mogelijk te handhaven bebouwing

Met betrekking tot het verbouwen van gebouwen en andere bouwwerken die op de plankaart zijn aangeduid als "rijksmonument" en "gemeentelijk monument" geldt, dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij burgemeester en wethouders ingevolge het bepaalde in artikel 12 van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke monumentenverordening een vergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering hebben verleend. Alvorens bouwvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie.

Voor de gebouwen en andere bouwwerken die op de plankaart zijn aangeduid als "mogelijk te handhaven bebouwing" geldt dat het beleid gericht is op handhaven van de bebouwing met de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering. Bij afbraak gelden voor de nieuwbouw de bepalingen als bedoeld in de leden 4.2.1. t/m 4.2.4. (zie voor afbraak tevens artikel 13, Aanlegvergunningen).

4.2.6. Daklandschap op monumenten

Het bepaalde in lid 4.2.5 ten aanzien van maatvoering is niet van toepassing op het realiseren van daklandschappen op monumenten.

4.2.7. Overbouwingen

Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven "overbouwing" geldt met betrekking tot het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken, dat een vrije doorgangshoogte van ten minste 4,20 m moet worden gerealiseerd en een vrije doorgangsbreedte als op de kaart is aangegeven. In afwijking van het hiervoor bepaalde met betrekking tot de vrije doorgangshoogte zal deze doorgangshoogte van het op de plankaart aangegeven "Glasgebouw" tenminste 13 m en ten hoogste 15 m bedragen.

4.3. Milieuhinder

4.3.1. Wegverkeers- en spoorweglawaaï

De realisering van geluidsgevoelige objecten en de aanleg van wegen is uitsluitend toegestaan, indien voldaan wordt aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen.

4.3.2. Industrielawaai

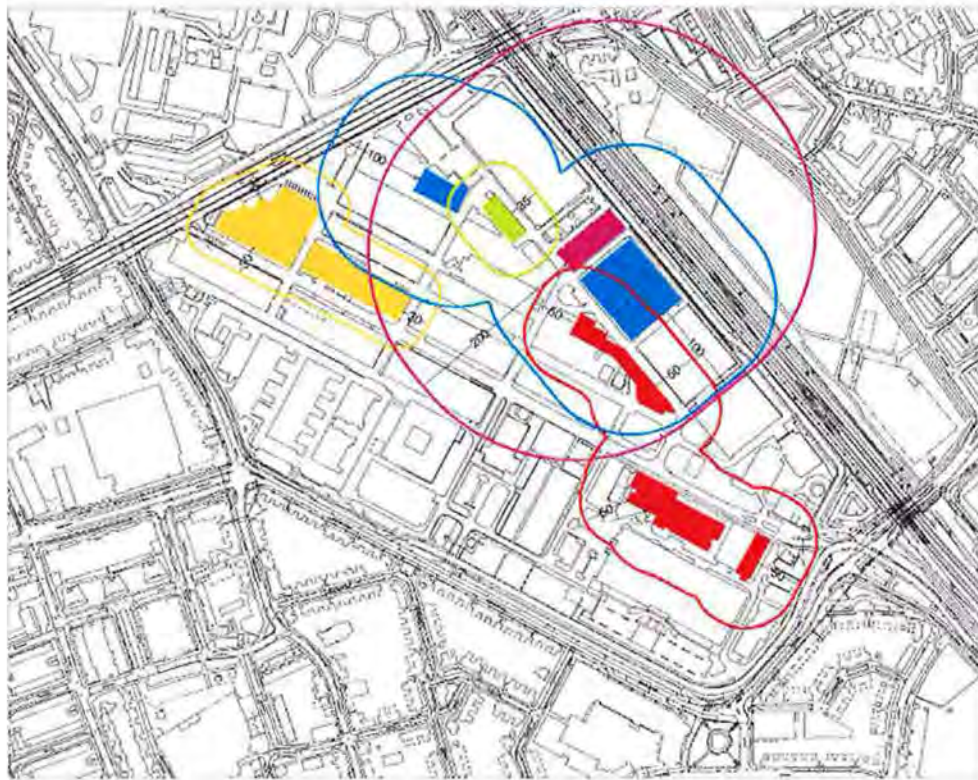
Binnen de op de kaart aangegeven "50 dB(A)-contour Industrielawaai" mogen geluidsgevoelige objecten slechts worden gerealiseerd, indien voldaan wordt aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen.

4.3.3. Bodemkwaliteit

Realisering van de bestemming kan slechts plaatsvinden nadat inzicht is verkregen in de ter plaatse aanwezige bodemkwaliteit en gebleken is dat de gronden, al dan niet na sanering, geschikt zijn voor de aan te geven functie.

4.3.4. Hinder bedrijfsactiviteiten

- a. Binnen de op de navolgende afbeelding aangegeven "hindercontour bedrijfsactiviteiten" mogen zolang de inrichtingen, welke de bron daarvan vormen, in bedrijf zijn, geen woningen en andere hindergevoelige functies worden gebouwd, tenzij:
 - de betreffende bedrijfsactiviteit inmiddels buiten werking is gesteld of indien zekerheid bestaat omtrent de buitenwerkingstelling daarvan;
 - zodanig aanpassing van de vergunning/melding heeft plaatsgevonden dat het inwerking zijn van de inrichting geen belemmering meer vormt voor de bouw van woningen en andere hindergevoelige functies.



Hindercontour bedrijfsactiviteiten



4.3.5. Externe veiligheid

Toetsingszone transport gevaarlijke stoffen spoorweg

De toetsingszone verband houdend met het transport van gevaarlijke stoffen via de spoorweg omvat het gebied gelegen binnen 200 meter gemeten vanuit de as van het meest zuidelijk gelegen spoor. Voor die zone gelden de volgende bepalingen.

- a. 1. binnen de bestemmingen "Gemengde doeleinden –kantoren" en "Gemengde doeleinden -voorzieningen" gelegen in het deelgebied Philite- laan (gebied begrensd door en inclusief Philite- en Mathildelaan) mogen in verband met het groepsrisico ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de aangrenzende spoorweg van de volgende

functies ten hoogste de daarbij behorende aantallen m² per functie worden gerealiseerd:

- wonen: maximaal 21.000 m²;
- kantoren: maximaal 53.500 m²;
- commercieel: maximaal 7.400 m²;
(detailhandel, dienstverlening en horecabedrijven)
- facultatief: maximaal 22.800 m²;
(detailhandel, dienstverlening, horecabedrijven, evenementen- en beursruimten, recreatieve voorzieningen, recreatieve markten en maatschappelijke doeleinden)

2. uitsluitend binnen de bestemming "Gemengde doeleinden – voorzieningen" (te weten het Klokgebouw), gelegen in het deelgebied Philiteaan (gebied begrensd door en inclusief Philite- en Mathildelaan) mogen, mogen in verband met het groepsrisico ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de aangrenzende spoorweg, groepsactiviteiten plaatsvinden met dien verstande dat de met het oog daarop te gebruiken bruto-vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 7.500 m²;
3. de binnen de onder 1 genoemde bestemmingen te realiseren gebouwen mogen niet worden gebruikt ten behoeve van voor externe veiligheid gevoelige functies.

- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder a, 1. en 2. voor de vestiging van meer m² per functie binnen het bedoelde deelgebied, mits:

1. wordt aangetoond dat daardoor binnen het deelgebied het groepsrisico niet wordt vergroot (bijvoorbeeld doordat elders in het deelgebied minder m² van een gevoelige(r) functie worden gerealiseerd)
- én dat
2. realisatie op grond van technische, planologische, bedrijfseconomische en/of bedrijfsdoelmatige redenen gewenst of noodzakelijk is.

In een vrijstellingsbesluit worden in de motivering in elk geval de volgende gegevens/aspecten vermeld:

1. het door burgemeester en wethouders toegestane plafond voor het groepsrisico;
2. de aanwezige én de ten gevolge van de vrijstelling verwachte dichtheid van personen;
3. het op basis daarvan bestaande en gewijzigde groepsrisico;
4. de mogelijkheden en voorgenomen maatregelen:
 - tot beperking van het groepsrisico;
 - tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp alsmede
 - voor personen om zich in veiligheid te brengen bij een ramp.

- c. De 10^{-6} /jr plaatsgebonden-risicocontour is op de kaart ter informatie aangegeven. Deze ligt buiten de geprojecteerde bouwvlakken in het plan.
- d. In het belang van het niet overschrijden van de onder a. vermelde aantallen m² per functie, dient de aanvrager van een bouw- of gebruiksvergunning binnen dit deelgebied gegevens te overleggen waaruit blijkt hoeveel m² aan functies is gerealiseerd, welke bouw- en gebruiksvergunningen zijn verleend die nog niet zijn verwezenlijkt, alsmede hoeveel m² het bouwplan of de gevraagde gebruiksvergunning daaraan toevoegt.

4.3.6. Procedurebepaling

Bij het nemen van een beslissing omtrent vrijstelling als vermeld in lid 4.3.4. en 4.3.5. is de procedure van toepassing als bedoeld in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 5 Gemengde doeleinden

5.1.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woongebouwen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, woonservicecentra, aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - b. gebouwen ten behoeve van:
 1. kantoren;
 2. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
 3. detailhandel, waaronder maximaal één supermarkt binnen het gehele plangebied en met een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 1100 m²;
 4. maatschappelijke voorzieningen;
 5. horecabedrijven genoemd in de "lijst van horeca-activiteiten" behorende tot:
 - categorie 1, 2 of 5;
 - categorie 1, 2, 3, 4 of 5 op een afstand van ten hoogste 70 m uit de op de plankaart aangegeven aanduiding "publiekstrekker";
 6. evenementen- en beursruimten en recreatieve voorzieningen op een afstand van ten hoogste 70 m uit de op de plankaart aangegeven aanduiding "publiekstrekker";
 7. recreatieve markten uitsluitend in het op de plankaart aangegeven "Veemgebouw";
 8. bedrijfsactiviteiten genoemd in de "lijst van bedrijfsactiviteiten" behorende tot:
 - de categorieën 1 of 2;
 - de categorieën 1, 2 of 3 binnen de gronden met de bestemming "Gemengde doeleinden, kantoren", met dien verstande, dat de afstand van categorie 3-activiteiten tot woonbebouwing ten minste 50 m zal bedragen;
- een en ander met in begrip van productiegebonden detailhandel en met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. doeleinden van openbaar nut;
 - d. woonstraten, paden en verblijfsgebieden, waaronder voorzieningen voor openbaar vervoer;
 - e. water en waterbergingsvoorzieningen;
 - f. groen- en speelvoorzieningen;
 - g. onder- en bovengrondse parkeervoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder ondergrondse afvalcontainers;

met dien verstande dat:

- i. de gronden binnen een afstand van ten hoogste 50 m uit de op de plankaart aangegeven aanduiding "doorgang" in ieder geval zijn bestemd voor een -niet overbouwde- doorgang in de vorm van openbaar gebied al dan niet toegankelijk voor autoverkeer en met een minimale breedte als op de kaart is bepaald; indien op de plankaart de aanduiding "maximum schuifmogelijkheid" is aangegeven dan mag de as van de doorgang met ten hoogste die maat worden verschoven ten opzichte van die aanduiding op de plankaart;
- j. een openbaarvervoersverbinding binnen een afstand van ten hoogste 20 m uit de op de plankaart aangegeven aanduiding "openbaarvervoersverbinding";
- k. het bruto-vloeroppervlak ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- l. de gronden tevens bestemd zijn voor behoud, versterking en herstel van de cultuurhistorische waarde van de bouwwerken die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "mogelijk te handhaven bebouwing" (zie tevens artikel 13, Aanlegvergunningen);
- m. de gronden tevens bestemd zijn voor behoud, versterking en herstel van de landschappelijke waarde van de bomen die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "te handhaven monumentale boom" (zie tevens artikel 13, Aanlegvergunningen);
- n. de gronden grenzend aan het Ketelhuisplein in ieder geval bestemd zijn voor ten minste één horecavestiging;
- o. de gronden als bedoeld onder d, f en g tevens zijn bestemd voor het houden van niet permanente manifestaties en markten.

- 5.1.2. Bij uitvoering van deze bestemming is tevens het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 3 van toepassing.

Voor de vier onderscheiden deelgebieden is het beleid gericht op verwezenlijking van de doelstellingen als omschreven in artikel 3, waarbij het accent ligt op:

- voor de Driehoek: voorzieningen (bestemming -GD-V);
- voor de Kastanjevelden: wonen (bestemming -GD-W);
- voor de Philitelaaan: kantoren (bestemming -GD-K);
- voor de (openbare ruimte van de) Torenallee: openbaar gebied en wonen.

5.2. Bouwvoorschriften

- 5.2.1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de bepalingen in artikel 4 alsmede de volgende bepalingen:
- a. als gebouwen mogen uitsluitend de in lid 5.1.1. genoemde gebouwen worden gebouwd;
 - b. iedere woning zal met ten minste één gevel aan het openbaar gebied of het semi-openbaar gebied (afsluitbare binnenhoven en -terreinen) grenzen;
 - c. de voor-, achter- en zijgevel van de gebouwen, zoals deze bij realisatie van de hoofdgebouwen ontstaan, worden aangemerkt als bebouwingslijn waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd, dit onverminderd het bepaalde in lid 5.2.2.;
 - d. ongeveer ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "zichtlijn" zal een open ruimte in stand worden gehouden met een minimale breedte van 16 m (waarbij de zichtlijn midden in die open ruimte is gelegen) en een minimale hoogte van 19 m;
 - e. de maximale oppervlakte van de Glaspoort bedraagt tot een hoogte van 19 m niet meer dan 400 m² aan iedere zijde van de "zichtlijn".
- 5.2.2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. indien in dit voorschrift wordt gesproken van erf kan dit zowel erf op maaiveld als een opgetild maaiveld -dus een erf op een ander gebouw- betreffen. De bepalingen hebben geen betrekking op aan- en uitbouwen en bijgebouwen die in de massa van het hoofdgebouw worden opgenomen (zie tevens de bepaling artikel 3 onder 3.6. sub b.);
 - b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter de naar de weg gekeerde gevel van het bijbehorende hoofdgebouw of het verlengde daarvan (deze bepaling geldt niet voor erkers en balkons op de verdiepingen, zie tevens artikel 2);
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw, zoals deze bij realisatie van de hoofdgebouwen ontstaan, worden aangemerkt als maximum, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 65% van de oppervlakte van de gronden buiten het hoofdgebouw voorzover deze zijn gelegen binnen het bouwvlak;
 - d. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan 4 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte nooit meer mag bedragen dan de goothoogte van de bijbehorende hoofdmassa; indien een aan-, uit- en/of bijgebouw wordt/worden gerealiseerd op een ander gebouw (zoals op het dak van een aangrenzende parkeergarage) dan wordt de hoogte gemeten vanaf de bovenkant van dat andere gebouw.

- 5.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer dan 10 m mag bedragen.

5.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en de omvang, situering en, ten aanzien van de eerste bouwlaag van gebouwen, de gevellengte van functies ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en functionele inrichting van het gebied;
- b. de verkeersveiligheid en de parkeerdruk;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4. Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 5.1.1. onder b, sub 8, voor het situeren van bedrijfsactiviteiten op een kleinere afstand dan 50 m, voorzover de betrokken bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de woningen en andere hindergevoelige functies in de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden gelijk te zijn aan een situering op 50 m.

5.5. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in de bijlage van deze voorschriften opgenomen "lijst van bedrijfsactiviteiten" te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijfsactiviteiten kan worden gewijzigd, indien en voorzover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijfsactiviteiten op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft. Deze bepaling is tevens van toepassing op artikel 6.

5.6. Gebruiksvoorschriften

- 5.6.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- 5.6.2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals vermeld in lid 5.6.1. wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.

- 5.6.3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:
- het bepaalde in 5.1.1. onder b, sub 5, en tevens horecabedrijven toestaan die niet worden vermeld in de "lijst van horeca-activiteiten" en/of worden vermeld in een hogere categorie doch die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de horecabedrijven die zijn genoemd in de "lijst van horeca-activiteiten" en die volgens het bepaalde in lid 5.1.1. onder b, sub 5, zijn toegestaan;
 - het bepaalde in lid 5.1.1. onder b, sub 8, en tevens bedrijven toestaan, die niet voorkomen in de "lijst van bedrijfsactiviteiten" of op grond van deze lijst dan wel deze voorschriften niet zijn toegestaan doch die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in "lijst van bedrijfsactiviteiten" (onder de categorieën 1 of 2 en, binnen de bestemming "Gemengde doeleinden, kantoren", 1, 2 of 3), mits het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen en inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid van inrichtingen betreft.

- 5.6.4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5.6.1. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5.7. Procedurebepaling

Bij het nemen van een beslissing omtrent vrijstelling/wijziging als vermeld in lid 5.4., lid 5.5. en lid 5.6.3. is de procedure van toepassing als bedoeld in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

5.8. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5.6.1. is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de Economische delicten.

Artikel 6 Gemengde doeleinden uit te werken

6.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woongebouwen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, woonservicecentra, aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- b. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. kantoren;
 - 2. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
 - 3. detailhandel;
 - 4. maatschappelijke voorzieningen;
 - 5. horecabedrijven genoemd in de "lijst van horeca-activiteiten" behorende tot categorie 1, 2 of 5 alsmede horecabedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn;
 - 6. bedrijfsactiviteiten genoemd in de "lijst van bedrijfsactiviteiten" behorende tot de categorieën 1 of 2 alsmede bedrijfsactiviteiten die naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn, een en ander met productiegebonden detailhandel en met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. doeleinden van openbaar nut;
- d. woonstraten, paden en verblijfsgebieden, waaronder voorzieningen voor openbaar vervoer;
- e. water en waterbergingsvoorzieningen;
- f. groen- en speelvoorzieningen;
- g. onder- en bovengrondse parkeervoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder ondergrondse afvalcontainers;

met dien verstande dat:

- i. de gronden binnen een afstand van ten hoogste 50 m uit de aanduiding "doorgang" in ieder geval zijn bestemd voor een -niet overbouwde- doorgang in de vorm van openbaar gebied al dan niet toegankelijk voor auto-verkeer en met een minimale breedte als op de kaart is bepaald; indien op de plankaart de aanduiding "maximum schuifmogelijkheid" is aangegeven dan mag de as van de doorgang met ten hoogste die maat worden verschoven ten opzichte van die aanduiding op de plankaart;
- j. de gronden als bedoeld onder d, f en g tevens zijn bestemd voor het houden van niet permanente manifestaties en markten.

6.2. Uitwerkingsregels

- 6.2.1. Burgemeester en wethouders werken in de in lid 6.1. omschreven bestemming uit met inachtneming van de bepalingen van artikel 3, Beschrijving in hoofdlijnen gemeenschappelijk aan het gehele plan.

Bij uitwerking zullen burgemeester en wethouders de volgende bepaling in het plan opnemen:

- 6.2.2. Voor het bebouwen en inrichten van het gebied gelden de bepalingen van artikel 4.

6.3. Bijzondere bepalingen

Er mag uitsluitend worden gebouwd krachtens een onherroepelijk goedgekeurd uitwerkingsplan ingevolge lid 6.2.1.

Zolang en voorzover de in lid 6.2.1. bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is goedgekeurd, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:

- a. het bouwplan in overeenstemming is met het (ter inzage gelegde) ontwerp-uitwerkingsplan;
- b. van gedeputeerde staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij gedeputeerde staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht.

6.4. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in de bijlage van deze voorschriften opgenomen "lijst van bedrijfsactiviteiten" te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijfsactiviteiten kan worden gewijzigd, indien en voorzover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijfsactiviteiten op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.

6.5. Uitwerkingsprocedure

Bij het nemen van een beslissing omtrent uitwerking en wijziging als vermeld in lid 6.2.1. en lid 6.4. is de procedure van toepassing als bedoeld in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

6.6. Gebruiksvoorschriften

- 6.6.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

- 6.6.2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals vermeld in lid 6.6.1. wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.
- 6.6.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6.6.1. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- 6.7. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 6.6.1. is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de Economische delicten.

Artikel 7 Verkeersdoeleinden

7.1.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen,

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer; met daaraan ondergeschikt:

- e. water en waterbergingsvoorzieningen;
 - f. leidingen;
 - g. parkeervoorzieningen,
- en tevens voor:

- h. een openbaarvervoersverbinding binnen een afstand van ten hoogste 20 m uit de op de plankaart aangegeven aanduiding "openbaarvervoersverbinding";

- i. een ondergrondse parkeergarage met toegangsgebouwtjes binnen de op de plankaart aangegeven aanduiding "ondergrondse parkeergarage";

met de daarbijbehorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder ondergrondse afvalcontainers,

met dien verstande, dat:

- de gronden binnen een afstand van 50 m uit de op de kaart aangegeven aanduiding "fietsroute" in ieder geval zijn bestemd voor een doorgaande fietsroute;
- de gronden tevens bestemd zijn voor behoud, versterking en herstel van de cultuurhistorische waarde van de bouwwerken die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "mogelijk te handhaven bebouwing" (zie tevens artikel 13, Aanlegvergunningen);
- de gronden tevens bestemd zijn voor het houden van niet permanente manifestaties en markten.

7.1.2. Bij uitvoering van deze bestemming is tevens het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 3 van toepassing.

7.2. Bouwvoorschriften

7.2.1. Op of in deze gronden mogen als gebouwen uitsluitend ondergrondse parkeergarages en daarbij behorende bovengrondse toegangsgebouwtjes worden gebouwd; de toegangsgebouwtjes hebben een maximale oppervlakte van 25 m² per gebouw en een maximale bouwhoogte van 4 m.

7.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer dan 10 m mag bedragen.

7.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en de situering van functies ten behoeven van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid en de parkeerdruk;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4. Gebruiksvoorschriften

7.4.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

7.4.2. In gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals vermeld in lid 7.4.1. wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.

7.4.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 7.4.1. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

7.5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 7.4.1. is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de Economische delicten.

Artikel 8 Verkeers- en verblijfsdoeleinden

8.1.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor verkeers- en verblijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten;
 - b. pleinen;
 - c. paden;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. speelvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- g. geluidwerende voorzieningen;
 - h. water en waterbergingsvoorzieningen;
 - i. leidingen;

en tevens voor:

- j. overbouwingen met gebouwen ten dienste van de aangrenzende bestemming "Gemengde doeleinden", welke op de kaart zijn aangegeven met de aanduiding "hoogteaccent"; de overbouwingen zijn uitsluitend toegestaan binnen een afstand van ten hoogste 50 m uit die aanduiding;
 - k. een openbaarvervoersverbinding binnen een afstand van ten hoogste 20 m uit de op de plankaart aangegeven aanduiding "openbaarvervoersverbinding";
 - l. een ondergrondse parkeergarage met toegangsgebouwtjes binnen de op de plankaart aangegeven aanduiding "ondergrondse parkeergarage", met de daarbijbehorende:
 - m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder ondergrondse afvalcontainers;
- met dien verstande, dat:
- de gronden binnen een afstand van 50 m uit de op de kaart aangegeven aanduiding "fietsroute" in ieder geval zijn bestemd voor een doorgaande fietsroute; voor de aanduiding gelegen in de Torenallee geldt dat deze fietsroute ook binnen de aangrenzende bestemming "Groenvoorzieningen" mag worden gesitueerd;
 - de gronden tevens bestemd zijn voor het houden van niet permanente manifestaties en markten.

8.1.2. Bij uitvoering van deze bestemming is tevens het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 3 van toepassing.

8.2. Bouwvoorschriften

- 8.2.1. Voor het bouwen van gebouwen als bedoeld in lid 8.1.1. onder j. geldt het bepaalde in artikel 4 alsmede de volgende bepalingen:
als gebouwen mogen uitsluitend de "hoogteaccenten" worden gebouwd die over de grens van de bestemming "Gemengde doeleinden" uitsteken, alsmede, voor zover dit bovengrondse bouwwerken betreft, toegangsgebouwtjes voor ondergrondse parkeergarages; de toegangsgebouwtjes hebben een maximale oppervlakte van 25 m² per gebouw en een maximale bouwhoogte van 4 m.
- 8.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer dan 10 m mag bedragen.

8.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en de situering van functies ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid en de parkeerdruk;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4. Gebruiksvoorschriften

- 8.4.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- 8.4.2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals vermeld in lid 8.4.1. wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.
- 8.4.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 8.4.1. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8.5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 8.4.1. is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de Economische delicten.

Artikel 9 Groenvoorzieningen

9.1.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. pleinen;
- c. paden, waaronder paden voor nood- en hulpdiensten en bevoorrading;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water en waterbergingsvoorzieningen,
met daaraan ondergeschikt:
 - f. leidingen;
 - g. geluidwerende voorzieningen,
- en tevens voor:
 - h. een paviljoen ten behoeve van evenementen- en beursruimten en recreatieve voorzieningen binnen een afstand van ten hoogste 50 m uit de op de plankaart aangegeven aanduiding "paviljoen";
 - i. een oorlogsmonument ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "oorlogsmonument";
 - j. een ondergrondse parkeergarage met toegangsgebouwtjes binnen de op de plankaart aangegeven aanduiding "ondergrondse parkeergarage"; tussen deze aanduidingen "ondergrondse parkeergarage" en de nabijgelegen verkeersbestemmingen zijn binnen de bestemming tevens toegangen tot die garages toegestaan;
 - k. een openbaarvervoersverbinding binnen een afstand van ten hoogste 20 m uit de op de plankaart aangegeven aanduiding "openbaarvervoersverbinding";
 - l. voorzieningen ten behoeve van de aangrenzende spoorweg binnen de op de plankaart aangegeven aanduiding "spoorvoorziening";
 - m. een verbinding voor autoverkeer binnen een afstand van ten hoogste 50 m uit de op de plankaart aangegeven aanduiding "autoverbinding";
 - n. een parkeergarage dan wel toegangen tot parkeervoorzieningen in het "Veemgebouw" op de gronden die op de plankaart zijn aangegeven met de aanduiding "parkeergebouw", waarbij de eerste en tweede bouwlaag tevens mogen worden gebruikt voor de functies als toegestaan in het "Veemgebouw";
 - o. een muziektent/gebouwen ten behoeve van recreatieve voorzieningen, zoals kiosken,

met de daarbijbehorende:

- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder ondergrondse afvalcontainers,

met dien verstande, dat:

- de gronden binnen een afstand van 50 m uit de op de kaart aangegeven aanduiding "fietsroute" in ieder geval zijn bestemd voor een doorgaande fietsroute en binnen deelgebied Torenallee voor een doorgaande langzaamverkeersverbinding, passend binnen het beeld van de Torenallee; voor de aanduiding gelegen in de Torenallee geldt dat deze fietsroute ook binnen de aangrenzende bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" mag worden gesitueerd;
- de gronden tevens bestemd zijn voor het houden van niet permanente manifestaties en markten.

- 9.1.2. Bij uitvoering van deze bestemming is tevens het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 3 van toepassing.

9.2. Bouwvoorschriften

- 9.2.1. Voor het bouwen van gebouwen geldt, naast het bepaalde in artikel 4, "Algemene bouwvoorschriften", tevens het volgende:

- a. ten behoeve van het in lid 9.1.1 genoemde "paviljoen" mogen gebouwen worden opgericht met een maximale oppervlakte van 600 m² en een maximale bouwhoogte van 21 m;
- b. ten behoeve van de in lid 9.1.1 genoemde "ondergrondse parkeergarage" mogen bovengronds uitsluitend toegangsgebouwtjes worden opgericht met een maximale oppervlakte van 25 m² per gebouw en een maximale bouwhoogte van 4 m; teneinde het plaatsen van bomen mogelijk te maken zal de parkeergarage tussen het Glasgebouw en het ten noordwesten daarvan gelegen bestemmingsvlak GD, dat raakt aan de aanduiding "fietsroute", minimaal 1,5 m onder het maaiveld worden gerealiseerd;
- c. ten behoeve van de in lid 9.1.1 genoemde "spoorvoorziening" mogen uitsluitend voorzieningen zoals wachtruimten, (rol)trappen en liften worden opgericht met een maximale gezamenlijk oppervlakte van 300 m² en een maximale bouwhoogte van 4 m (gemeten ten opzichte van de hoogte van de spoorbaan);
- d. de op de plankaart voor het "parkeergebouw" aangegeven maximale bouwhoogte van 10 m in de zone direct aansluitend aan het Veemgebouw mag worden overschreden ten behoeve van de realisatie van al dan niet overdekte bruggen/gangen als verbinding met het Veemgebouw;
- e. ten behoeve van de in lid 9.1.1 genoemde muziektent/gebouwen ten behoeve van recreatieve voorzieningen mogen gebouwen worden opgericht met een maximale oppervlakte van 250 m² per gebouw voor zover het een muziektent betreft en overigens met een maximale oppervlakte van 50 m²

per gebouw; de maximale bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, dit met uitzondering van een muziektent, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 15 m.

- 9.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer dan 10 m mag bedragen.

9.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en de situering van functies ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid en de parkeerdruk;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.4. Gebruiksvoorschriften

- 9.4.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- 9.4.2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals vermeld in lid 9.4.1. wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.
- 9.4.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 9.4.1. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

9.5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 9.4.1. is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de Economische delicten.

Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2, van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor de verlening van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 12 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de aangrenzende gronden, vrijstelling verlenen van:

- a. de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen (met uitzondering van de bepaling met betrekking tot de gemiddelde bouwhoogten), percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages; deze bepaling geldt ten aanzien van het bepaalde in artikel 4.2.2. onder b met betrekking tot de "hoogtelijnen obstakelbeheergebied luchthaven Eindhoven" uitsluitend indien geen onevenredige beperking van de belangen van de luchtvaart optreedt en na ingewonnen advies van de betrokken overheidsinstanties;
 - b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 20 m;
 - d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.2.2. onder b met betrekking tot de "hoogtelijnen obstakelbeheergebied luchthaven Eindhoven".

Procedurebepaling

Bij het nemen van een beslissing omtrent vrijstelling als bedoeld in dit artikel, is de procedure van toepassing als bedoeld in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 13 Aanlegvergunningen

- 13.1.
 - a. Het is verboden de bouwwerken die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "mogelijk te handhaven bebouwing", zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) geheel of gedeeltelijk af te breken.
 - b. Het is verboden de bomen die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "te handhaven monumentale boom", zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) geheel of gedeeltelijk te vellen of rooien.
- 13.2.
 - a. De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 13.1. onder a. zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de aanwezige cultuurhistorische waarde niet onevenredig wordt aangetast.
 - b. De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 13.1. onder b. zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de aanwezige landschappelijke waarde niet onevenredig wordt aangetast.
- 13.3. Indien de aanvraag betrekking heeft op het geheel afbreken van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1, dan dient de aanvrager van de aanlegvergunning, in het belang van de bescherming van de cultuurhistorische waarde van het bouwwerk, een rapport te overleggen waarin naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is aangetoond dat behoud van de bouwwerken bij realisatie van de toekomstige functie van de gronden, niet (geheel) mogelijk is.
- 13.4. Alvorens over een aanlegvergunning als bedoeld in lid 13.1. en 13.2. te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij respectievelijk de gemeentelijke monumentencommissie en een landschapsdeskundige.
- 13.5. Geen aanlegvergunning als bedoeld in lid 13.1 is vereist voor:
 - a. werken en werkzaamheden, die uit een oogpunt van het te beschermen belang van ondergeschikte betekenis zijn;
 - b. werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer;
 - c. werken en werkzaamheden waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
 - d. werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;

- e. werken en werkzaamheden waarvoor tevens een vergunning vereist is op grond van de gemeentelijke monumentenverordening of de bepalingen van de Algemene Plaatselijke Verordening inzake het bewaren van houtopstanden, zoals die geldt ten tijde van het van kracht worden van het plan.

13.6. Procedurebepaling

Bij het nemen van een beslissing omtrent vrijstelling als vermeld in lid 13.1. is de procedure van toepassing als bedoeld in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

13.7. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 13.1. is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de Economische delicten.

Artikel 14 Overgangsbepalingen

14.1. Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bouwwerken, welke op het tijdstip van de eerste ter inzage legging van het ontwerp van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet, en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na het tenietgaan.

14.2. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 14.1. dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 14.1. toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

14.3. Procedurebepaling

Bij het nemen van een beslissing omtrent vrijstelling als vermeld in lid 14.2. is de procedure van toepassing als bedoeld in artikel 4.1.2. van de Algemene wet bestuursrecht.

14.4. Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan en dat afwijkt van de bepalingen van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

14.5. Uitzonderingen op het overgangsrecht

- 14.5.1. Lid 14.1. is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.5.2. Lid 14.4. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 14.4. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de Economische delicten.

Artikel 15 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

“Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan Strijp-S”

Bijlagen bij voorschriften van het bestemmingsplan Strijp-S

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

BIJLAGE I

[illegible]

17		VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	3
172	0	Weven van textiel:	
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	3
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	3
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3
18		VERVAARDIGING VAN KLEDING, BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181		Vervaardiging kleding van leer	3
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3
20		HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
			3
			3
			3
203, 204		Timmerwerkfabrieken	3
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2

22		UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221		Uitgeverijen (kantoren)	1
2221		Drukkerijen van dagbladen	3
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	A	Grafische afwerking	1
2223	B	Binderijen	2
2224		Grafische reproductie en zetten	2
2225		Overige grafische activiteiten	2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
			3
24		VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
2464		Fotochemische productenfabrieken	3
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3
25		VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF	
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2412	1	- vloeropp. < 100 m ²	3
2513		Rubber-artikelenfabrieken	3
26		VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
261	0	Glasfabrieken:	
261	1	- glas en glasproducten p.c. < 5.000 t/j	3
2615		Glasbewerkingsbedrijven	3
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	3
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3
			3
			3
			3
2665, 2666	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:	
2665, 2666	1	- p.c. < 100 t/d	3
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	1	- zonder breken, zeven en drogen	3
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3
2682	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.	3
27		VERVAARDIGING VAN METALEN	
28		VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACHINES EN TRANSPORTMIDDELEN)	
281	0	Constructiewerkplaatsen:	

281	1	- gesloten gebouw	3
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2851	1	- algemeen	3
2851	2	- scoperen (opspuiten van zink)	3
2851	3	- thermisch verzinken	3
2851	4	- thermisch vertinnen	3
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3
2851	6	- anodiseren eloxeren	3
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	3
2851	8	- emaileren	3
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen e.d.)	3
2851	11	- metaalharden	3
2851	12	- lakspuiten en moffelen	3
2852		Overige metaalbewerkende industrie	3
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3
29		VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN	
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:	
29	1	- p.o. < 2.000 m2	3
30		VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	3
31		VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN	
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	3
32		VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOMAPPARATEN EN - BENODIGD-HEDEN	
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3
33		VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	2
34		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGEN EN OPLEGGERS	
343		Auto-onderdelenfabrieken	3
35		VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)	
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	1	- houten schepen	3
351	2	- kunststof schepen	3
354		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	3
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3
36		VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361		Meubelfabrieken	3
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	2

364		Sportartikelenfabrieken	3
365		Speelgoedartikelenfabrieken	3
366		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3
37		VOORBEREIDING TOT RECYCLING	
40		PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	B0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	B1	- < 10 MVA	2
40	B2	- 10 - 100 MVA	3
40	B3	- 100 - 200 MVA	3
40	C0	Gasdistributiebedrijven:	
40	C3	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	C4	- gasontvang- en verdeelstations, cat. D	3
40	D0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	D1	- stadsverwarming	3
40	D2	- blokverwarming	2
41		WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	A0	Waterwinning-/bereiding-bedrijven:	
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1	- < 1 MW	2
41	B2	- 1 - 15 MV	3
45		BOUWNIJVERHEID	
45	A	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	3
50		HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN, BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	3
5020.4	B	Autobeklederijen	1
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	3
5020.5		Autowasserijen	2
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	0	Benzineservicestations:	
505	2	- zonder LPG	2
51		GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5121		Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	2
5122		Groothandel in bloemen en planten	2
5123		Groothandel in levende dieren	3
5124		Groothandel in huiden, vellen en leder	3
5125, 5131		Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	2
5132, 5133		Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	2
5134		Groothandel in dranken	2
5135		Groothandel in tabaksproducten	2
5136		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	2

5138, 5139		Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	2
514		Groothandel in overige consumentenartikelen	2
5148.7	0	Groothandel in vuurwerk:	
5148.7	2	- consumentenvuurwerk, onverpakt, opslag tot 2 ton	2
5148.7	3	- consumentenvuurwerk, onverpakt, opslag 2 - 5 ton	3
5151.1	0	Groothandel in vaste brandstoffen:	
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3
5151.3		Groothandel minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3
5152.2, 5152.3		Groothandel in metalen en -halffabrikaten	3
5153		Groothandel in hout en bouwmaterialen	3
5154		Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	3
5155.1		Groothandel in chemische producten	3
5156		Groothandel in overige intermediaire goederen	2
5162		Groothandel in machines en apparaten	2
517		Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
52		DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
52	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	1
5211, 5212, 5246, 5249		Supermarkten, warenhuizen, hypermarkten, bouwmarkten, tuincentra	2 ¹⁾
5222, 5223		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	2
5224		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	2
5231, 5232		Apotheken en drogisterijen	1
5249		Detailhandel in vuurwerk	1
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55		LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5511, 5512		Hotels, pensions met keuken	2
552		Kampeerterreinen, vakantiecentra e.d. (met keuken)	3
553		Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	2
554		Café's, bars, discotheken	3
5551		Kantines	2
5552		Cateringbedrijven	2
60		VERVOER OVER LAND	
601	0	Spoorwegen:	
601	1	- stations	3
6021.1		Bus-, tram- en metrostations en -remises	3
6022		Taxibedrijven, taxistandplaatsen	2
6023		Touringcarbedrijven	3
6024		Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	3
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	3
61, 62		VERVOER OVER WATER/DOOR DE LUCHT	

¹⁾ Indien koelinstallatie met ammoniak, anders categorie 1

61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63		DIENTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6311.2	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	2	- stukgoederen	3
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	3
6321		Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633		Reisorganisaties	1
634		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
64		POST EN TELECOMMUNICATIE	
641		Post- en koeriersdiensten	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	B	TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	2
65, 66, 67		FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	2
70		VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
71		VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711		Personenautoverhuurbedrijven	2
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72		COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	1
73		SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74		OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
75		OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	2
7525		Brandweerkazernes	3
80		ONDERWIJS	
801, 802		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	2
803, 804		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	2
85		GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8511		Ziekenhuizen	2
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
8514, 8515		Consultatiebureaus	1
853		Verpleeghuizen	2
90		MILIEUDIENSTVERLENING	
9000.2	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3
9000.2	B	Gemeentewerven (afvalinzameldepots)	3

9000.3	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9000.3	A5	- oplosmiddelterugwinning	3
9000.3	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
91		DIVERSE ORGANISATIES	
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	2
9131		Kerkgebouwen e.d.	2
9133.1	A	Buurt- en clubhuizen	3
9133.1	B	Hondendressuurterreinen	3
92		CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9213		Bioscopen	2
9232		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	2
9234		Muziek- en balletscholen	2
9234.1		Dansscholen	2
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers e.d.	1
9253.1		Dierentuinen	3
9261.1	0	Zwembaden:	
9261.1	1	- overdekt	3
9261.2	A	Sporthallen	3
9261.2	B	Bowlingcentra	2
9261.2	C	Overdekte kunstijsbanen	3
9261.2	F	Tennisbanen (met verlichting)	3
9261.2	G	Veldsportcomplex (met verlichting)	3
9261.2	H	Golfbanen	1
9261.2	I	Kunstslibanen	2
9262	0	Schietinrichtingen:	
9262	2	- binnenbanen: boogbanen	1
9262	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	2
9262	F	Sportscholen, gymnastieksalen	2
9271		Casino's	2
9272.1		Amusementshallen	2
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	1
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	0	Begrafenisondernemingen:	
9303	1	- uitvaartcentra	1

9304		Badhuizen en saunabaden	2
9305	A	Dierenasiels en - pensions	3
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

P:\DSOB-projecten\Strijp 5\bestemmingsplan - mer\Strijp 5 map Hein\STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN
tabel 1-3 aangepaste versie.doc

Bijlage 2. Lijst van horeca-activiteiten

CATEGORIE	OMSCHRIJVING / TYPOLOGIE	HORECA SUBCATEGORIE
1.	Maaltijdverstrekkers:	
	cafeteria, snackbar, automatieken	1a
	lunchroom, ijssalons, kiosk	1a
	pannenkoekenhuis, shoarmazaak, poffertjeszaak, crêperle	1a
	restaurant	1b
2.	Drankverstrekkers	
	café, bar, nachtclub	2a
	tearoom, koffiehuis	2b
3.	Multifunctioneel horecabedrijf	3
4.	Vermaak, ontspanning en discotheken	
	snooker- of biljartcentrum	4a
	casino of amusementhal	4a
	bowling- of kegelcentrum	4a
	lasergamecentrum	4a
	bioscoop	4a
	discotheek, dancing	4b
5.	Logiesverstrekkend	
	hotel	5
	motel	5
	pension	5

Kaart
voorontwerp bestemmingsplan
Strijp-S