



# Bestemmingsplan Stratum binnen de Ring II

*Vastgesteld bestemmingsplan  
Maart 2014*



gemeente Eindhoven



DE SLIMSTE  
REGIO VAN  
DE WERELD





**Stratum binnen de Ring II**

# Inhoudsopgave

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b>                                                 | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                                       | <b>7</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                                     | 7         |
| 1.2 Het plangebied                                                 | 7         |
| 1.3 Voorgaande plannen                                             | 8         |
| 1.4 Leeswijzer                                                     | 9         |
| <b>Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied</b>                         | <b>11</b> |
| 2.1 Historisch perspectief                                         | 11        |
| 2.2 Stedenbouwkundige structuur                                    | 12        |
| 2.3 Recente ontwikkelingen                                         | 15        |
| <b>Hoofdstuk 3 Uitgangspunten, randvoorwaarden en beleidskader</b> | <b>17</b> |
| 3.1 Inleiding                                                      | 17        |
| 3.2 Rijksbeleid                                                    | 17        |
| 3.3 Provinciaal beleid                                             | 20        |
| 3.4 Gemeentelijk beleid                                            | 24        |
| 3.5 Volkshuisvesting                                               | 30        |
| 3.6 Cultuurhistorie                                                | 32        |
| 3.7 Groen                                                          | 38        |
| 3.8 Verkeer                                                        | 41        |
| 3.9 Maatschappelijke, culturele en sportvoorzieningen              | 44        |
| 3.10 Detailhandel                                                  | 45        |
| 3.11 Horeca                                                        | 45        |
| 3.12 Bedrijvigheid                                                 | 46        |
| 3.13 Kantoren                                                      | 46        |
| 3.14 Prostitutie                                                   | 48        |
| 3.15 Kabels, leidingen en straalpaden                              | 48        |
| <b>Hoofdstuk 4 Milieuparagraaf</b>                                 | <b>49</b> |
| 4.1 Bedrijven en milieuzonering                                    | 49        |
| 4.2 Geluid                                                         | 50        |
| 4.3 Luchtkwaliteit                                                 | 52        |
| 4.4 Externe veiligheid                                             | 57        |
| 4.5 Bodem                                                          | 58        |
| 4.6 Duurzaamheid                                                   | 59        |
| <b>Hoofdstuk 5 Waterparagraaf</b>                                  | <b>63</b> |
| 5.1 Inleiding/Algemeen                                             | 63        |
| 5.2 Beleid                                                         | 63        |
| 5.3 Beschrijving watersysteem plangebied                           | 65        |
| 5.4 Toekomstige situatie van watersysteem                          | 67        |



|                                                           |                                     |           |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------|
| 5.5                                                       | Advies/ overleg Waterschap          | 68        |
| Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving                         |                                     | 69        |
| 6.1                                                       | Algemeen                            | 69        |
| 6.2                                                       | Planmethodiek                       | 69        |
| 6.3                                                       | Verbeelding                         | 69        |
| 6.4                                                       | Planregels                          | 69        |
| Hoofdstuk 7 Handhaving                                    |                                     | 77        |
| 7.1                                                       | Algemeen                            | 77        |
| 7.2                                                       | Handhaving voorliggend plan         | 78        |
| Hoofdstuk 8 Financiële aspecten                           |                                     | 79        |
| Hoofdstuk 9 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid |                                     | 81        |
| 9.1                                                       | Bekendmaking ex artikel 1.3.1. Bro  | 81        |
| 9.2                                                       | Overleg ex artikel 3.1.1 Bro        | 81        |
| 9.3                                                       | Burgerparticipatie                  | 81        |
| Bijlagen bij de toelichting                               |                                     | 85        |
| <b>Regels</b>                                             |                                     | <b>87</b> |
| Hoofdstuk 1 Inleidende regels                             |                                     | 89        |
| Artikel 1                                                 | Begrippen                           | 89        |
| Artikel 2                                                 | Wijze van meten                     | 99        |
| Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels                             |                                     | 101       |
| Artikel 3                                                 | Bedrijf                             | 101       |
| Artikel 4                                                 | Cultuur en ontspanning              | 103       |
| Artikel 5                                                 | Gemengd - 1                         | 105       |
| Artikel 6                                                 | Gemengd - 2                         | 107       |
| Artikel 7                                                 | Gemengd - 3                         | 109       |
| Artikel 8                                                 | Gemengd - 4                         | 111       |
| Artikel 9                                                 | Groen                               | 113       |
| Artikel 10                                                | Horeca                              | 115       |
| Artikel 11                                                | Kantoor                             | 117       |
| Artikel 12                                                | Maatschappelijk                     | 119       |
| Artikel 13                                                | Verkeer                             | 121       |
| Artikel 14                                                | Verkeer - Garagebox                 | 123       |
| Artikel 15                                                | Verkeer - Verblijfsgebied           | 125       |
| Artikel 16                                                | Wonen - 1                           | 127       |
| Artikel 17                                                | Wonen - 2                           | 131       |
| Artikel 18                                                | Wonen - 3                           | 133       |
| Artikel 19                                                | Wonen - Uit te werken               | 135       |
| Artikel 20                                                | Waarde - Beschermd stadsgezicht - 1 | 137       |
| Artikel 21                                                | Waarde - Beschermd stadsgezicht - 2 | 139       |
| Artikel 22                                                | Waarde - Ecologie                   | 141       |
| Hoofdstuk 3 Algemene regels                               |                                     | 143       |
| Artikel 23                                                | Anti-dubbeltelregel                 | 143       |

|                               |                                                 |            |
|-------------------------------|-------------------------------------------------|------------|
| Artikel 24                    | Algemene aanduidingsregels                      | 145        |
| Artikel 25                    | Algemene afwijkingsregels                       | 147        |
| Artikel 26                    | Overige regels                                  | 149        |
| Artikel 27                    | Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening | 151        |
| <b>Hoofdstuk 4</b>            | <b>Overgangs- en slotregels</b>                 | <b>153</b> |
| Artikel 28                    | Overgangsrecht                                  | 153        |
| Artikel 29                    | Slotregel                                       | 155        |
| <b>Bijlagen bij de regels</b> |                                                 | <b>157</b> |
| Bijlage 1                     | Lijst van bedrijfsactiviteiten                  | 159        |
| Bijlage 2                     | Lijst van horecaactiviteiten                    | 161        |
| Bijlage 3                     | Parkeernormen                                   | 163        |
| Bijlage 4                     | Conceptbesluit hogere waarden Wet geluidhinder  | 167        |
| Bijlage 5                     | Besluit hogere waarden Wet geluidhinder         | 173        |

# Toelichting



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de in de Wet ruimtelijke ordening verankerde plicht tot actualisatie van bestemmingsplannen. In 2003 is gestart met de inhaalslag actualisatie bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied van Eindhoven. Inmiddels is een groot gedeelte van het stedelijk gebied belegd met geactualiseerde bestemmingsplannen. Het gedeelte van het centrumgebied, de wijk Oud Stratum, heeft thans ook te worden geactualiseerd. Met deze actualisatie wordt mede uitvoering gegeven aan de reparatie van het vigerend bestemmingsplan Eindhoven binnen de ring. In enkele rechterlijke uitspraken is over de toepassing van dit bestemmingsplan en andere vergelijkbare bestemmingsplannen van de gemeente Eindhoven geconcludeerd dat deze plannen onvoldoende mogelijkheden bieden om mee te kunnen werken aan gewenste ontwikkelingen en om op te kunnen treden aan ongewenste ontwikkelingen.

Op grond van de wet dient om de tien jaar het bestemmingsplan opnieuw te worden vastgesteld teneinde te kunnen voldoen aan de actualisatieplicht. Het bestemmingsplan "Stratum binnen de Ring II" is het resultaat van de actualisatie. Het bestemmingsplan bestaat uit een digitale verbeelding met de daarbij behorende regels waaraan een toelichting is toegevoegd. Naast de digitale versie is er tevens een versie op papier van het bestemmingsplan beschikbaar.

## 1.2 Het plangebied

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is gelegen in het centrum van het stedelijk gebied van Eindhoven en betreft de wijk Oud Stratum in het noordelijk gebied van het stadsdeel Stratum dat binnen de Ring ligt. De wijk Oud Stratum bestaat uit de buurten Elzent Noord, Rochusbuurt en Iriswijk. Van de Iriswijk zijn uitgezonderd:

- het (industrie)gebied ten noorden van de Lucas Gasselstraat en de Breitnerstraat en ten oosten van de scholengemeenschap Augustinianum;
- het terrein van de scholengemeenschap Augustinianum;
- het terrein "de Iristuinen" op de hoek van de Breitnerstraat en Stuiverstraat.

Voor elk van deze gebieden is een bestemmingsplan in procedure.

Het plangebied is als volgt begrensd:

- in het noorden door de Wal, Bilderdijklaan, Geldropseweg, Vestdijk en rivier de Dommel (t.h.v. de Bleekstraat en Nachtegaallaan)
- in het oosten door t Havenhoofd, Eindhovens kanaal, Tongelresestraat, Kanaaldijk Zuid, Breitnerstraat, Lucas Gasselstraat en de grens van het perceel van scholengemeenschap Augustinianum
- in het zuiden door de Geldropseweg, St. Jorislaan en de Dr. Schaepmanlaan
- rivier De Dommel vormt de begrenzing van het plangebied in het westen



### 1.3 Voorgaande plannen

De volgende bestemmingsplannen worden gedeeltelijk door het bestemmingsplan "Stratum binnen de Ring II" vervangen:

- Eindhoven binnen de Ring vastgesteld door de gemeenteraad op 22 oktober 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 1 juni 1999;
- Eindhoven binnen de Ring, herziening voorschriften, vastgesteld door de gemeenteraad op 7 februari 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 28 april 2000;
- Eindhoven binnen de Ring, gedeeltelijke herziening, vastgesteld door de gemeenteraad op 13 november 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 16 juni 2001;
- Eindhoven binnen de Ring, wijziging voorschriften, vastgesteld door de gemeenteraad op 12 maart 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 23 oktober 2001;
- Prostitutiebedrijven vastgesteld door de gemeenteraad op 12 maart 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 23 oktober 2001;

Binnen de contouren van het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen gesitueerd die onlangs in werking zijn getreden:

- II Eindhoven binnen de Ring (Geldropseweg 2f) vastgesteld door de gemeenteraad op 6 september 2011. Dit plan heeft betrekking op de herontwikkeling van de bedrijfsbebouwing van Frencken aan de Geldropseweg. In de plintlaag komt een commerciële functie (showroom en winkelruimte) en op de verdiepingen komt een woonfunctie (15 appartementen);
- IX Eindhoven binnen de Ring (Tongelresestraat 32) vastgesteld door de gemeenteraad op 19 september 2012. Dit plan heeft betrekking op de herontwikkeling van het perceel aan de Tongelresestraat 32, waar voorheen slijterij 't Drankurgel was gevestigd. Het ontwikkelingsplan voorziet in de realisatie van 20 appartementen en 20 grondgebonden woningen.

De ontwikkelingen die met deze bestemmingsplannen worden mogelijk gemaakt zijn nog niet in uitvoering. Met het bestemmingsplan Stratum binnen de Ring II worden beide plannen vervangen echter met dien verstande dat de planregels en verbeelding waarmee de ontwikkeling worden mogelijk gemaakt, geheel zijn overgenomen en ingepast. Voor de onderbouwing van deze ontwikkelingen dienen de toelichting van beide plannen hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

## **1.4 Leeswijzer**

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen.

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





## Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

### 2.1 Historisch perspectief

Het plangebied behoorde tot 1920 bij de gemeente Stratum.

Het historisch landschap was een gebied met natte beekdalen en hoge en droge dekzandruggen. Het gebied bevindt zich grotendeels in het beekdal van de Dommel. Tot in de Volle Middeleeuwen (circa 1200 jaar na Christus) waren de hoger gelegen dekzandruggen de meest gunstige plaats voor bewoning. Vanaf de Late Middeleeuwen en vooral vanaf de Nieuwe Tijd werden de hogere zandgronden gecultiveerd en vervolgens de nattere beekdalgronden, waardoor deze geschikt werden voor graslanden en akkerbouw. De ontginningen in de beekdalen zijn in de verkaveling op de kadastrale kaart van 1832 te zien. De Dommel had toen nog grotendeels zijn natuurlijke vorm, met uitzondering van het gebied in en nabij het centrum van Eindhoven.

De centrale as in het gebied is de Stratumsedijk, de uitvalsweg van de binnenstad naar Stratum en verder naar het zuiden. De weg komt al voor op de oudste kaart van Eindhoven, getekend door Jacob van Deventer omstreeks 1560, en is waarschijnlijk onderdeel van een oude middeleeuwse route. In de 19<sup>de</sup> eeuw vormde de Stratumsedijk, toen kortweg Dijk genoemd, onderdeel van de in 1818 voltooide straatweg van 's-Hertogenbosch naar Luik. Aan deze uitvalsweg verrezen in de 19<sup>de</sup> eeuw kapitale herenhuizen van vermogende burgers. Later in de 19<sup>e</sup> eeuw werd de wegenstructuur verder verbeterd door de aanleg van een nieuwe weg naar Geldrop in 1852 en de Tongelresestraat in 1870. Buiten de Stratumsedijk en de dorpskern kende Stratum tot ver in de 19<sup>de</sup> eeuw voornamelijk een agrarisch grondgebruik.

De Rochusbuurt tussen de Geldropseweg en de St. Jorislaan ontstond uit de geleidelijke groei en verdichting van de oude dorpskern van Stratum rond de St. Joriskerk. De verstedelijking in de Rochusbuurt vonden pas plaats vanaf de twintiger jaren van de vorige eeuw.

Het gebied ten noordoosten van de Stratumsedijk (nu de Irisbuurt) maakte vanaf de 19<sup>de</sup> eeuw een ontwikkeling door die vooral bepaald werd door de industrialisatie. Aanvankelijk waren het vooral textielondernemingen die zich vestigden aan de Dommeloever, maar vooral na de voltooiing van het Eindhovensch Kanaal in 1846 kwamen er aan de Kanaaldijk en aan de Tongelresestraat naast textielfabrieken tal van andere bedrijven zoals de houtindustrie en sigarenfabrieken. De meeste industrie verdween hier in het laatste kwart van de twintigste eeuw, na de sluiting van het Eindhovensch kanaal in 1974.

Na de annexatie van Stratum bij Eindhoven in 1920 werd een planmatige stadsuitbreiding mogelijk. Het eerste uitbreidingsplan van Groot-Eindhoven van J. Cuypers en L.J.P. Kooen verscheen in 1918 en werd later uitgewerkt door de directeur gemeentewerken G.C. Kools. Dit plan ging uit van een scheiding van functies en een ordening naar klassen, waarbij aan Stratum vooral een woonfunctie werd toegekend. Als onderdeel daarvan ontstond het villapark Den Elzent, dat voorzag in de toenemende huisvestingsbehoefte van hoger opgeleiden. Volgens de ideeën over tuinvijken werd het wonen hier in een groene omgeving gerealiseerd.

Na 1920 werd ook gewerkt aan de totstandkoming van een binnenring om de infrastructuur van het centrum te verbeteren. Als onderdeel daarvan werd nog vóór 1930 de Hertogstraat aangelegd. Het zou echter nog tot na de Tweede Wereldoorlog duren voordat in 1953 de Vestdijk werd doorgetrokken met een verkeersbrug over de Dommel. Kort daarna werd met de P.C. Hooftlaan de binnenring in 1954 voltooid.

## 2.2 Stedenbouwkundige structuur

Tot het centrumgebied van Eindhoven wordt gerekend het gebied dat wordt omsloten door de Ring. Daarbinnen ligt ook het plangebied van het bestemmingsplan Stratum binnen de Ring II dat in de visie Centrumgebied Eindhoven is aangeduid als de zuidelijke binnenstadsrandzone (het gebied ten zuiden van de Dommel met uitzondering van het gebied dat wordt begrensd door de Geldropseweg/ Bilderdijklaan/Vestdijk en Wal. .

Voor het overgrote deel ligt het plangebied binnen de wijk Oud-Stratum van het stadsdeel Stratum en omvat de buurten Elzent Noord, Rochusbuurt Irisbuurt. Een klein deel van het plangebied dat wordt omsloten door de P Czn Hooftlaan, Hertogstraat, Geldropseweg en Bilderdijklaan behoort echter tot de wijk Centrum.

Het plangebied is een gevarieerd gebied met de nadruk op de woonfunctie. Aan de Geldropseweg, Bilderdijklaan, Vestdijk en Stratumsedijk is daarnaast een menging van verschillende functies te vinden.

### Verkeersstructuur

De hoofdwegenstructuur in het gebied bestaat uit de Vestdijk, Hertogstraat, P Czn Hooftlaan, Bilderdijklaan, Geldropseweg en het gedeelte van de Stratumsedijk ten zuiden van de kruising met de Hertogstraat en de P Czn Hooftlaan.

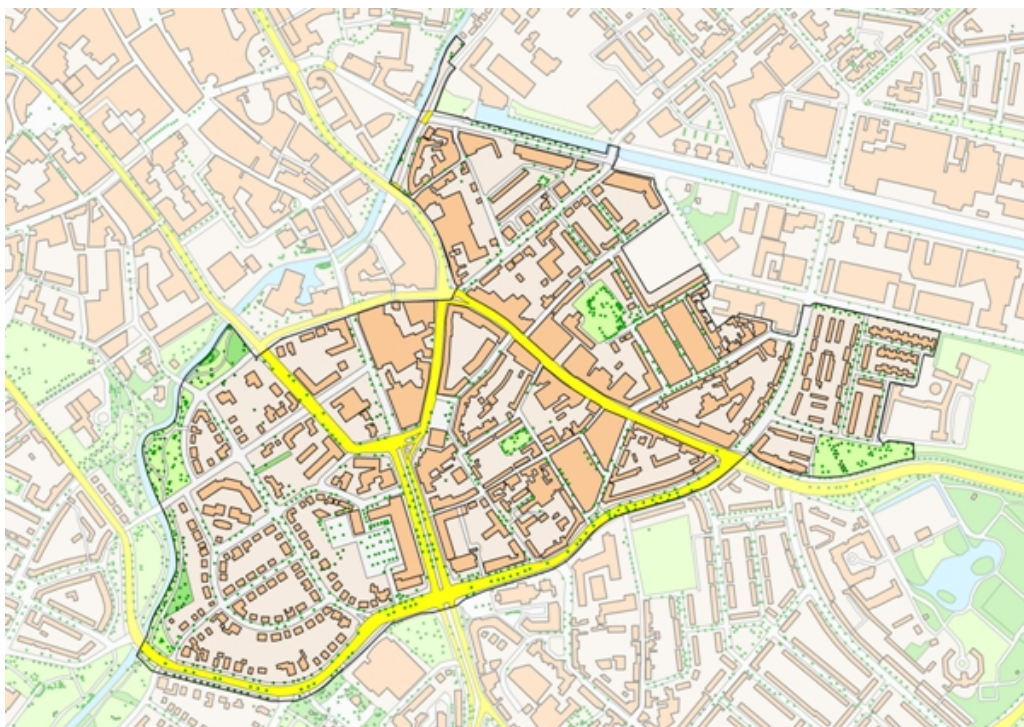
Daarnaast zijn de Bleekstraat, Tongelresestraat, Sint Jorislaan, Elzentlaan en de Dr Schaepmanlaan belangrijke wegen op wijkniveau.



### Groen en water

Het plangebied wordt aan de westzijde geflankeerd door de Dommel, een van de belangrijkste (groen)structuren van de stad. Verder liggen er verspreid door het gebied enkele groene verblijfsruimtes zoals aan de Adolf van Cortenbachstraat en aan de Van Wassenhovenstraat in de Irisbuurt en aan de Hoefkestraat in de Rochusbuurt

Daarnaast is de laanbeplanting een belangrijk onderdeel van de groenstructuur.



### De buurten

Binnen het plangebied liggen de buurten Elzent-Noord en de Rochusbuurt. Daarnaast het grootste deel van de Irisbuurt en een klein gedeelte Binnenstad.



### *Elzent-Noord*

Het gebied Den Elzent is opgedeeld in Elzent Zuid en Elzent Noord. De Dr. Schaepmanlaan vormt de scheidingdlijn in deze tweedeling. De buurt Elzent noord wordt begrensd door de PC Hooftlaan, Stratumsewijk, Elzent-, Dr Schaepmanlaan en de Dommel. Dit noordelijk gedeelte van het gebied Elzent sluit aan bij het centrumkerngebied en wordt grotendeels in beslag genomen door woonbebouwing. Elzent is een van de meest prestigieuze wijken in Eindhoven. Het is een villawijk dat rijk is omgeven door het groen van de grote tuinen bij de vele villa's en de van de oevers van de Dommel. De ruim opgezette villawijk bestaat uit deels gebogen straten met een parkaanleg langs de Dommel. De wijk is onderdeel van het Uitbreidingsplan (1918) van J. Cuypers en L.J.P. Kooen, die het villapark ontwierp. De Elzentlaan vormt een belangrijke verkeersader waar de andere wegen in de villawijk op uitkomen.

Den Elzent Noord is hoofdzakelijk een woonbuurt met zeer gevarieerde bebouwing die bestaat uit veelal vrijstaande villa's en groepen van twee of drie grote woningen met kap. In de loop der tijd is een verzakelijking van de buurt in de vorm van kantoor c.q. beroepsuitoefening aan huis merkbaar. In de oostelijke rand van het gebied Elzent noord zijn de zakelijke en maatschappelijke functies gesitueerd. Vele maatschappelijke en kantoorfuncties zijn de laatste jaren omgezet in woonfuncties. In deze rand is voorzien in middelhoge bebouwing.

De buurt telt 794 inwoners (1-1-2011) en heeft een oppervlakte van 21 ha.

#### *Rochusbuurt*

De Rochusbuurt is het woongebied gelegen tussen de Geldropseweg, St. Jorislaan en de Hertogstraat. De buurt betreft een gedeelte van de vroegere dorpskern van Stratum dat tot 1920 een zelfstandige gemeente was.

Sommige straten in deze buurt tellen nog een aantal woningen met één bouwlaag. Door deze kleinschaligheid heeft de buurt gedeeltelijk nog een dorps karakter. Omstreeks 1920 is in de relatief hogere bebouwing een toenemende verstedelijking merkbaar. Ondanks een gewijzigd bebouwingsbeeld is de historische structuur nog herkenbaar in het wegenpatroon en in de gevarieerde kleinschalige bebouwing.

De buurt telt 1466 inwoners (1-1-2011) en heeft een oppervlakte van 15 ha.

#### *Irisbuurt*

De Irisbuurt ligt ten zuidoosten van de binnenstad, binnen de ring en wordt begrensd door Bleekstraat, de Kanaaldijk Zuid, de Hugo van der Goeslaan, de Geldropseweg en Vestdijk. Deze wegen vormen belangrijke verkeersaders voor het gebied.

Het gedeelte van de Irisbuurt dat binnen het plangebied ligt is overwegend een woonbuurt, waarbij de bebouwing (m.u.v. de bebouwing aan de hoofdwegenstructuur en het Eindhovensch Kanaal) voor het grootste deel bestaat uit grondgebonden woningen.

Ten noordwesten van de Tongelresestraat ligt het oudste deel van de Irisbuurt. Dit ontstond na de aanleg van de Eindhovensch Kanaal in 1846 rond het Havenhoofd en langs de Tongelresestraat. Het bebouwingsbeeld is gevarieerd en heeft deels nog het oude, industriële karakter, waarbij de oorspronkelijke bebouwing overwegend kleinschalig is. Voor het overige is de Irisbuurt in grote lijnen vanaf het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw ontwikkeld vanuit de richting van het stadscentrum en de Geldropseweg.

De Irisbuurt (totaal) telt 1466 inwoners (1-1-2011) en heeft een oppervlakte van 54 ha, waarvan 26 ha. binnen het plangebied.

#### *Binnenstad*

Een klein gedeelte van de Binnenstad ligt in het plangebied. Dit gedeelte van het plangebied wordt begrensd door de P.C.Hooft, Bilderdijklaan, Geldropseweg, Hertogstraat. Dit gebied

maakt deel uit van het gebied binnen de binnenring. De Stratumsewijk is de centrale as en verdeelt dit gebied in tweeën. Dit is een gemengd gebied met een variatie aan functies, bebouwinghoogten en -vormen.

## **2.3 Recente ontwikkelingen**

### **2.3.1 Locatie Hoefkestraat (vml Joep Jansenterrein)**

Dit project betreft de herontwikkeling van een terrein aan de Geldropseweg. Het terrein wordt omsloten door de Geldropseweg, Hoefkestraat en St. Rochushofje. Het binnenterrein was voorheen bebouwd met bedrijfsruimten. Deze opstallen zijn gesloopt en hiervoor in de plaats komt een invulling met woningen en commerciële ruimten.

Voor deze ontwikkeling is op 3 februari 2009 vrijstelling verleend op grond van artikel 19 lid 2 en artikel 19a WRO. Deze vrijstelling is onherroepelijk en derhalve is sprake van verleende rechten.

In april 2013 is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van 13 grondgebonden woningen. De verleende vrijstelling maakte het mogelijk om maximaal 98 woningen te realiseren, waarvan 15 grondgebonden woningen en 83 appartementen.

In het kader van dit bestemmingsplan heeft de ontwikkelende partij (Wooninc) verzocht om in plaats van de appartementen 2 extra grondgebonden woningen te mogen realiseren ter plaatse van de entree naar de parkeergarage voor de appartementen. Indien het appartementengebouw vervalt, kan deze entree eveneens komen te vervallen en ontstaat de mogelijkheid om de rij grondgebonden woningen verder door te zetten.

Er is reeds vrijstelling verleend voor het realiseren maximaal 15 grondgebonden woningen.

Gelet op het feit dat het programma afneemt met 83 woningen, 15 grondgebonden woningen reeds toelaatbaar waren in het kader van de verleende vrijstelling en de locatie van de voormalige entree stedenbouwkundig akkoord is, is er voor gekozen om in dit bestemmingsplan het bouwvlak ten behoeve van de woningen ook te leggen op de gronden, waar eerder de entree naar het appartementengebouw zou komen.

In het bestemmingsplan zullen deze woningen rechtstreeks worden opgenomen op de verbeelding. De mogelijkheid tot het bouwen van appartementen is komen te vervallen in dit bestemmingsplan. Ter plaatse waar geparkeerd gaat worden en een hofje komt, is de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden opgenomen.

### **2.3.2 Locatie Sint Jorislaan (vml Blauwververij)**

Dit project betreft de herontwikkeling van het terrein van de voormalige Blauwververij aan de St. Jorislaan en het aangrenzende terrein aan de Romerohof. Het project beoogt door middel van woningbouw het voorheen besloten gebied onderdeel te maken van de Rochusbuurt. Voor deze ontwikkeling is op 3 februari 2009 vrijstelling verleend op grond van artikel 19 lid 2 en artikel 19a WRO. Deze vrijstelling is onherroepelijk en derhalve is sprake van verleende rechten. De verleende vrijstelling maakt in totaal 68 woningen mogelijk. Er blijven 24 bestaande woningen gehandhaafd. Er worden 40 nieuwe woningen gebouwd en de voormalige blauwververij wordt verbouwd tot 4 atelierwoningen. De verbouw van de voormalige blauwververij is reeds uitgevoerd en dit gedeelte van de locatie is ook als zodanig bestemd.

De verkoop van de beoogde appartementen in dit plangebied valt tegen. De ontwikkelende partij, Wooninc, is aan het onderzoeken of het mogelijk is een plan te ontwikkelen met grondgebonden woningen. Hierdoor wijzigt de stedenbouwkundige opzet.

Het woningbouwprogramma zal bij een invulling met grondgebonden woningen afnemen. De verleende vrijstelling bevat het kader dat rechtskracht heeft en waarvan is vast komen te staan

dat op deze locatie woningbouw haalbaar en uitvoerbaar is.

Bij het bestemmen van deze locatie is gekeken op welke wijze de rechten van de verleende vrijstelling gehandhaafd blijven, maar waarbij ook de mogelijkheid van een ander stedenbouwkundig plan niet is uitgesloten.

Dit kan door een uit te werken bestemming op te nemen. Deze bestemming bevat een bouwverbod. Op het moment dat er een stedenbouwkundig plan is dat voldoet aan de voorwaarden in de uitwerking en dat akkoord is, kan via de zogenaamde binnenplanse anticipatieprocedure het bouwverbod worden opgeheven. Dan kan een reguliere omgevingsvergunning worden verleend.

De voorwaarden in de uitwerkingsbevoegdheid hebben betrekking op het maximum aantal woningen, voldoende parkeren, bebouwingspercentage, hoogte bebouwing, voldoende waterberging e.d. Deze voorwaarden zullen zoveel mogelijk aansluiten bij de verleende vrijstelling.

### **2.3.3 Locatie Havensingel, Havenstraat, Kanaaldijk (Havenkwartier)**

Dit project betreft de herontwikkeling van het voormalig Tapijtcentrum op de hoek Havensingel, Havenstraat en Kanaaldijk. Op 16 oktober 2008 is een bouwvergunning verleend voor het bouwen van woningen en kantoorruimten. Vervolgens is een verzoek ontvangen om deze vergunning te wijzigen. Op 6 mei 2009 is een vergunning verleend voor het bouwen van woningen en kantoorruimten met betrekking tot het splitsen van 7 woningen in onder- en bovenwoningen. Op 31 januari 2011 is opnieuw een gewijzigd plan ingediend.

In dit actualiseringsplan is het terrein opgenomen als wonen onbebouwd. Mochten er nieuwe plannen ontwikkeld worden dan zal daarvoor een aparte planologische procedure worden ingezet.

### **2.3.4 Ontwikkelingen Geldropseweg 2f en Tongelresestraat 32**

Binnen het plangebied zijn er nog twee lokaties waar is voorzien in nieuwe ontwikkelingen.

Voor het perceel van Frencken aan de Geldropseweg 2f is voorzien in een plan voor de ontwikkeling van een gebouw met in de plintlaag een commerciële functie (showroom en winkelruimte) en op de verdiepingen een woonfunctie (15 appartementen). Voor deze ontwikkeling is het bestemmingsplan II Eindhoven binnen de Ring (Geldropseweg 2f) vastgesteld door de gemeenteraad op 6 september 2011 en inmiddels onherroepelijk geworden.

Voor het perceel aan de Tongelresestraat 32 waar destijds slijterij 't Drankurgel was gevestigd is voorzien in een plan voor de realisatie van 20 appartementen en 20 grondgebonden woningen. Voor deze ontwikkeling is het bestemmingsplan IX Eindhoven binnen de Ring (Tongelresestraat 32) vastgesteld door de gemeenteraad op 19 september 2012 dat inmiddels onherroepelijk is geworden.

Voor beide ontwikkelingen is weliswaar voorzien in een juridische basis doch van uitvoering van de plannen is nog geen sprake. Conform het uitgangspunt bij de actualisatie van bestemmingsplannen dienen vastgesteld beleid en ontwikkelingen waarover bestuurlijk besluitvorming heeft plaatsgevonden te worden meegenomen bij het maken van actualisatieplannen. Gelet hierop zijn de plannen voor deze twee ontwikkelingen in het bestemmingsplan Stratum binnen de ring II geheel ingepast. De onherroepelijke besluiten hogere waarden Wet Geluidhinder voor deze plannen zijn als bijlage bij de bestemming Gemengd-4 en bestemming Wonen-3 in de planregels opgenomen.

## **Hoofdstuk 3    Uitgangspunten, randvoorwaarden en beleidskader**

### **3.1    Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. De voorgenomen ontwikkeling moet passen in het (toekomstig) ruimtelijk beleid. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling in dit hoofdstuk een complete samenvatting te geven van al het beleid op de verschillende niveau's. Uitsluitend de meest relevante beleidskaders voor het plangebied zijn in dit hoofdstuk weergegeven. Niet-ruimtelijk beleid is per onderwerp apart in dit hoofdstuk opgenomen. Het beleid dat gericht is op verschillende milieu- en andere planologische aspecten wordt toegelicht in de milieuparagraaf. Beleid met betrekking tot het aspect water wordt beschreven in de waterparagraaf.

### **3.2    Rijksbeleid**

#### **3.2.1    Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)**

In de definitieve Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten.

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen.

Het Rijk vindt de stedelijke regio's rond de Mainports (Rotterdam en Amsterdam), de Brainport, greenports en de valleys van nationaal belang (nationaal belang 1). De gebiedsontwikkeling Brainport Avenue is van nationaal belang. In de SVIR wordt Brainport Zuid-Oost Nederland beschouwd als de belangrijkste toptechnologieregio van ons land. Het centrum van deze Brainport is gelegen in Eindhoven met o.a. High-tech, systemen, medische technologie en automotive als belangrijkste thema's. Daarnaast zijn Chemelot in Sittard-Geleen als belangrijk chemie-cluster, het medische cluster in Maastricht en de greenport Venlo als cluster van agro-food, tuinbouw en logistiek belangrijk.

In de regio Eindhoven moeten vanwege de groei van het aantal huishoudens in de periode tot 2040 nog circa 40.000 woningen worden bijgebouwd en ook een kleine 30.000 woningen worden vervangen die niet meer voldoen aan de woonwensen. Het vestigingsklimaat voor (buitenlandse) bedrijven en kenniswerkers behoeft versterking met hoogwaardige woonmilieu's, stedelijke voorzieningen, voldoende aanbod van cultuur en sport en grensoverschrijdende verbindingen. Ook de diversiteit aan toegankelijke groengebieden rond de steden en een robuust netwerk voor natuur vormen voor deze regio een belangrijke



vestigingsfactor.

### 3.2.2 Realisatie

Uitgangspunt bij het realiseren van de doelstellingen is een integrale, regionaal-specifieke aanpak, waarmee investeringen en ander rijksinstrumentarium zo effectief en efficiënt mogelijk ingezet kunnen worden. Dat vraagt om een gedegen afweging van alle relevante belangen en goede afstemming en samenwerking tussen regio en Rijk. Over de rijksopgaven zullen op basis van de MIRT-gebiedsagenda's afspraken worden gemaakt.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Het Rijk heeft voor de realisatie van de nationale belangen de beschikking over de volgende vier instrumenten:

- Kaders (gebiedsgerichte of thematische uitwerkingen van de SVIR, relevante wetgeving);
- Bestuurlijke prestatieafspraken (bijvoorbeeld afspraken met provincies en gemeenten, internationale afspraken met overheden in buurlanden);
- Financieel (bijvoorbeeld Infrastructuurfonds, Deltafonds);
- Kennis (bijvoorbeeld inzetten van het College van Rijksadviseurs bij ruimtelijke ontwikkelingen, verspreiden van "best practices").

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (beleidsmatig versus procesmatig).

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder van duurzame verstedelijking wordt in 2012 opgenomen in het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Bro.

Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. *Bij nieuwe ruimtelijke besluiten (kantoorlocatie, woningbouwlocaties) moet in het bestemmingsplan worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.* De ladder voor duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

### 3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische



borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte, die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. Het betreft alleen die regels uit het eerdere ontwerp van de AMvB Ruimte (d.d. 2 juni 2009), die als nationaal belang in de nog vast te stellen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) worden herbevestigd: 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren (exclusief Maas), 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie en 13) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Enkele bepalingen zijn hier echter van uitgezonderd. Deze hebben betrekking op provinciaal medebewind en op ontheffingsmogelijkheden en kunnen pas in werking treden op het moment waarop is voorzien in een wettelijke grondslag voor provinciaal medebewind en voor de mogelijkheid tot afwijking van algemene regels. Dit betekent tevens dat de artikelen ten behoeve van nationaal belang 13) 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde' van inwerkingtreding uitgezonderd zijn.

De overige in de SVIR opgenomen nationale belangen, behalve die voor belang 9) buisleidingen, zijn neergelegd in een ontwerpwijziging van het Barro. Deze wijziging zal naar verwachting op 1 juli 2012 in werking treden. Het betreft de nationale belangen: 1) Rijkswaagen 4) Grote Rivieren (alleen Maas) 7) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, 8) Elektriciteitsvoorziening, 10) EHS, 11) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en 12) IJsselmeergebied.

De opname van het onderwerp buisleidingen in het Barro wordt uitgesteld in afwachting van de behandeling van de Structuurvisie Buisleidingen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

### **3.2.4 Nota Luchtvaart (2009)**

De visie, verwoord in de Luchtvaartnota, is gericht op het verder ontwikkelen van een concurrerende en duurzame luchtvaart en luchthavens voor een sterke Nederlandse economie. Een optimale internationale bereikbaarheid door de lucht is daarvoor een belangrijke voorwaarde. De ambitie is om de verbindingsplaats in Europa te zijn waar nationale en internationale bedrijven hun mondiale ambities kunnen realiseren. Hoewel de afspraken voor de lange termijn voor de planhorizon van dit plan minder relevant zijn, zijn de geformuleerde uitgangspunten wel van belang voor de gemeente Eindhoven.

Ten aanzien van de luchthaven Eindhoven gelden de volgende uitgangspunten:

- de status van de luchthaven als militaire luchthaven blijft onveranderd;
- voor de ontwikkeling van Schiphol op middellange termijn zal Eindhoven 35.000 vliegtuigbewegingen extra accommoderen. Deze afspraken over het accommoderen van extra vliegtuigbewegingen worden in een luchthavenbesluit vastgelegd;
- de uitbreiding van het civiele medegebruik mag niet ten koste gaan van de Nederlandse militaire functies op de luchthaven;
- de ontwikkeling dient zo veel mogelijk aan te sluiten bij de groene innovatieve ambitie van de regio en Brainport-doelen.

Het bestemmingsplan Stratum binnen de Ring II raakt niet de uitgangspunten van de Nota Luchtvaart.

### 3.3 Provinciaal beleid

#### 3.3.1 Structuurvisie

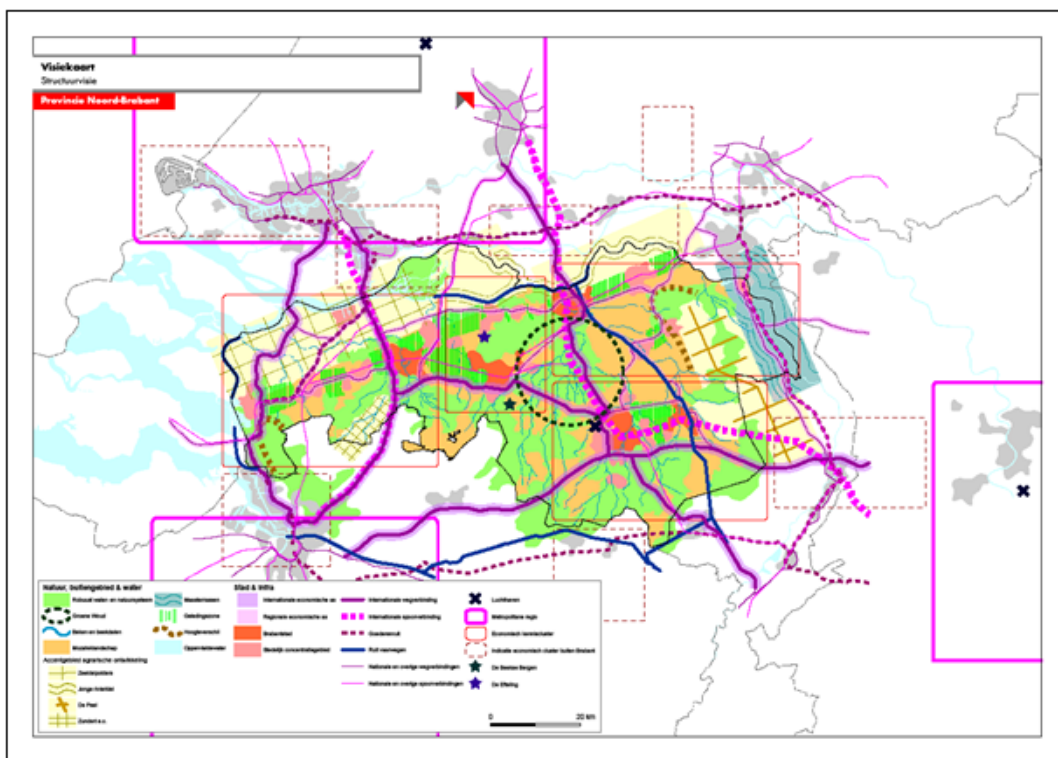
Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. Hierin wordt geconstateerd dat dé grote uitdaging voor Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijk gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en tegelijkertijd de groene en blauwe waarden van Noord-Brabant te versterken. De nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land zijn daarbij belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter-)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Eindhoven wordt in relatie gebracht met het stedelijk netwerk BrabantStad samen met Breda, Helmond, 's-Hertogenbosch en Tilburg. Dit samenwerkingsverband vervult een voortrekkersrol bij de ruimtelijke en economische ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie ziet deze steden als het brandpunt van de verstedelijking. Hier wordt geïnvesteerd in de binnensteden (stationsgebieden, kanaal- en snelwegzones) en worden hoogstedelijke functies, zoals bovenregionale voorzieningen, geconcentreerd. Daardoor wordt de centrale positie van de steden versterkt en het draagvlak voor hoogwaardig openbaar vervoer en stedelijke- en culturele voorzieningen op peil gehouden. Dat draagt bij aan een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

BrabantStad ontwikkelt zich tot een onderscheidend netwerk binnen de Noordwest-Europese stedelijke agglomeratie. Een voorwaarde daarvoor is een goede bereikbaarheid van de steden onderling en met andere omliggende stedelijke netwerken. Daarom kiest de provincie voor het versterken van de verbinding met nabijgelegen stedelijke netwerken, met name met het Knooppunt Arnhem-Nijmegen, het Ruhrgebied en Maastricht- Heerlen-Aken-Luik. Het OV-netwerk BrabantStad en het hoofdwegenet worden verder ontwikkeld. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden op dit netwerk afgestemd, zoals bij knooppunten (personen en goederen) of in hoogstedelijke zones.

Eindhoven is gelegen binnen de stedelijke regio Eindhoven-Helmond dat is aangeduid als een samenhangend en verstedelijkt gebied. Binnen deze regio liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Dit betekent dat ze een aantrekkelijk, in verschillende dichtheden vormgegeven woon-, werk- en leefmilieu moeten bieden. Bijzondere aandacht is er voor bereikbaarheid, groen, milieu, recreatiemogelijkheden dicht bij huis, en een verbrede landbouw die inspeelt op de vraag vanuit de steden. Er wordt gestreefd naar gedifferentieerde wijken, met een menging van woningtypen, bevolkingsgroepen en functies. Herstructurering en inbreiding bieden tal van mogelijkheden, maar tegelijkertijd zal onbebouwd gebied, ook op langere termijn, moeten worden benut.



Figuur: Visiekaart (Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant, 2011)

### 3.3.2 Deelstructuurvisie Brainport Oost

De provincie gaat geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkelen, maar geeft die onder andere vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Daarnaast zijn er deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen. Voor Eindhoven is daarvoor de deelstructuurvisie Brainport Oost van belang. Het oostelijk deel van de Brainportregio is het gebied ten oosten van Eindhoven, tot en met Helmond en Veghel. De betrokken twaalf gemeenten zijn Eindhoven, Helmond, Son en Breugel, Nuenen, Geldrop-Mierlo, Laarbeek, Sint-Oedenrode, Veghel, Asten, Someren, Deurne en Gemert-Bakel.

Brainport Oost is een gebied met een combinatie van steden en dorpen. De natuur en recreatie spelen een belangrijke rol. Daarnaast kent de regio een grote bedrijvigheid met een innovatief karakter. Het gebied behoort tot de Europese top van (industriële) kennis- en innovatieregio's.

Om de regio bereikbaar, leefbaar en economisch aantrekkelijk te houden is Brainport Oost een van de negen gebieden in Brabant waarin de provincie samen met haar partners investeert.

### 3.3.3 Verordening ruimte

In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelsniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;

- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het onderhavig bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en het plangebied is gelegen in de kernrandzone van het centrum van Eindhoven en gedeeltelijk in de Dommelzone. Derhalve zijn voornamelijk de punten 'stedelijke ontwikkelingen' en 'natuurgebieden en andere gebieden met waarden' van belang voor het plangebied. Deze onderwerpen komen terug op respectievelijk de kaartlagen 'Stedelijke ontwikkeling' en 'Natuur en landschap'. Voor het plangebied is voornamelijk deze laatste kaartlaag van belang, gezien de aanwezigheid van de Dommel en klein deel van het Eindhovens kanaal (Kanaalzone) binnen het plangebied. De Dommelzone en Kanaalzone zijn namelijk beide aangewezen als twee typen zoekgebieden, te weten een 'zoekgebied voor een ecologische zone' en het 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen'. Over het onderwerp 'ruimtelijke kwaliteit' kan kort gezegd worden dat deze niet in het geding komt, omdat er geen ontwikkelingen in het plangebied voorzien zijn.

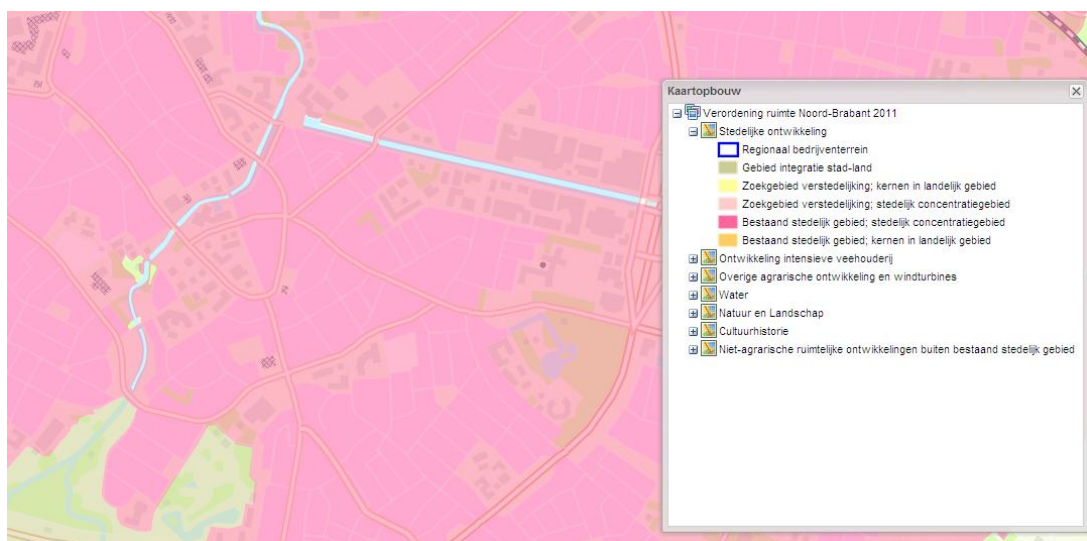
#### *Kaartlaag 'Stedelijke ontwikkeling – Bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied'*

Op kaartlaag 1 is het plangebied aangeduid als 'Bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied'. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Uitgangspunt is dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden, voordat men mag kijken naar de speciaal aangeduide zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling. Binnen de stedelijke concentratiegebieden is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

In dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie zo veel mogelijk overgenomen, waardoor dergelijke ontwikkelingen niet voorzien zijn (of wel??). Derhalve is een verantwoording zoals hierboven benoemd is, niet noodzakelijk in de toelichting bij dit bestemmingsplan.

P.M. Indien wel ontwikkelingen voorzien, de volgende tekst opnemen:

De Verordening ruimte bevat specifieke regels voor nieuwbouw van woningen. Er moet worden ingegaan op de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg en hoe de nieuwbouw zich verhoudt tot deze afspraken. In paragraaf ?? van dit bestemmingsplan wordt hier verder op ingegaan.



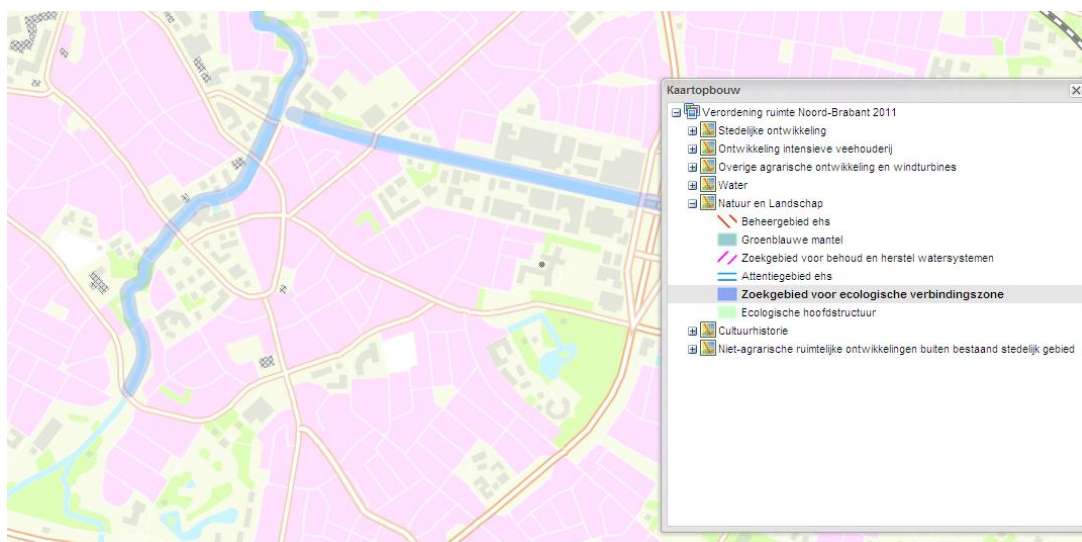
**Figuur: Kaartlaag 'Stedelijke ontwikkeling - Bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied' (Verordening ruimte Noord-Brabant, 2011)**

### *Kaartlaag 'Natuur en landschap - Zoekgebied ecologische verbindingszone'*

Een ecologische verbindingszone is een langgerekt gebied waarbinnen verbindende landschapselementen zijn of worden gerealiseerd. In de Verordening ruimte is opgenomen dat indien een plangebied binnen een zoekgebied voor een ecologische verbindingszone is gelegen, het bestemmingsplan hiervoor zodoende is opgesteld dat deze voorziet in de verwezenlijking, het behoud en beheer van een dergelijke zone. Daartoe dienen in het bestemmingsplan beperkingen aan stedelijke en recreatieve ontwikkelingen gesteld te worden, indien dit nodig is om te voorkomen dat de zone minder geschikt wordt voor de realisering, het behoud en beheer van de ecologische verbindingszone. Hiermee samenhangend dienen in het bestemmingsplan regels opgenomen te worden met betrekking tot het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m<sup>2</sup> (geen bouwwerk zijnde) binnen dit zoekgebied.

Een zoekgebied voor een ecologische zone heeft, indien deze binnen bestaand stedelijk gebied gelegen is, een breedte van ten minste vijftig meter. De daadwerkelijke breedte van de al dan niet gerealiseerde ecologische verbindingszone mag op sommige plaatsen smaller zijn dan de voorgeschreven breedte, op voorwaarde dat het te kort geschoten deel van de beschermingszone middels een ander beschermingsregime is vastgelegd. Dit regime moet echter wel gericht zijn op het behoud en beheer van de ecologische zone.

Binnen het voorliggend bestemmingsplan is de ecologische verbindingszone zoveel mogelijk beschermd in de regels en op de verbeelding. Het conserverende plan voldoet hiermee aan de uitgangspunten van de Verordening ruimte.



*Figuur: Kaartlaag 'Natuur en landschap - Zoekgebied voor ecologische verbindingszone' (Verordening ruimte Noord-Brabant, 2011)*

### *Kaartlaag 'Natuur en landschap - Zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen'*

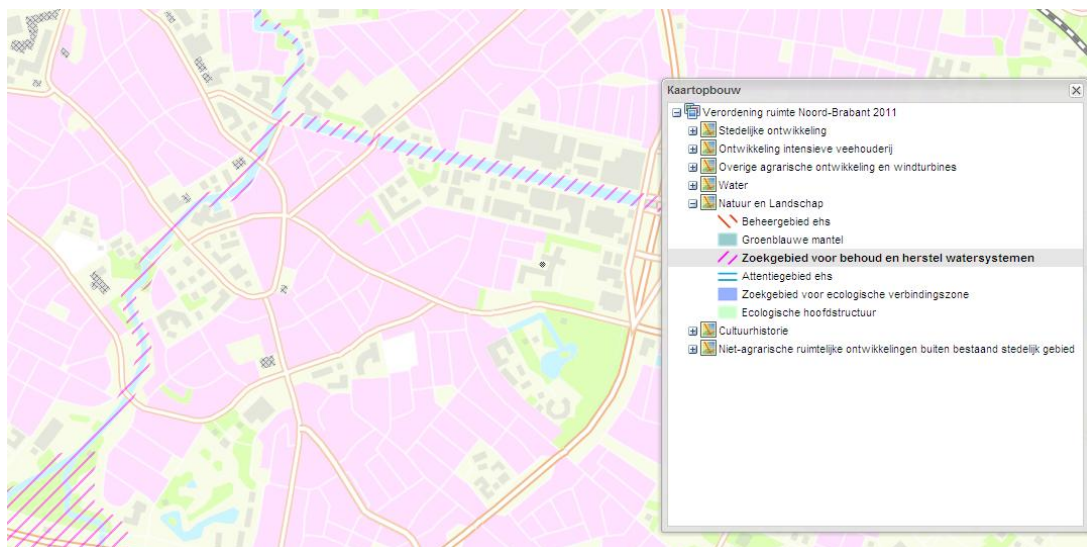
In de Verordening ruimte is een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen als volgt gedefinieerd: "een gebied naast een waterloop waar maatregelen op het gebied van morfologie en inrichting nodig zijn om de doelstellingen uit het Provinciaal Waterplan (PWP) 2010-2015 op het gebied van de ecologische kwaliteit van oppervlaktewateren te behalen". Dit PWP is op 20 november 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en heeft de status van een structuurvisie. In dit plan zijn enkele wateronderwerpen genoemd, welke in bestemmingsplannen opgenomen dienen te worden. De provincie tracht dit te bewerkstelligen door middel van het stellen van regels in de Verordening ruimte.

Het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen overlapt voor een groot deel met het zoekgebied voor ecologische verbindingszone. Inhoudelijk komen de beschermingsregimes van beide zoekgebieden dan ook overeen. Zo geldt in beide gevallen

dat wanneer het plangebied van een bestemmingsplan gelegen is binnen het zoekgebied, het bestemmingsplan zodoende moet worden opgesteld dat deze voorziet in de verwezenlijking, het behoud en beheer van watersystemen dan wel de ecologische zone.

Zodoende dienen in een dergelijk bestemmingsplan beperkingen te worden gesteld aan stedelijke en recreatieve ontwikkelingen, indien dit nodig is om te voorkomen dat de zone minder geschikt wordt voor de realisering, het behoud en beheer van de zone. Hiermee wordt (nieuw) ruimtebeslag en bebouwing tegengegaan. Daarnaast worden in het bestemmingsplan regels opgenomen met betrekking tot het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m<sup>2</sup> (geen bouwwerk zijnde), waardoor deze werken vergunningsplichtig worden. Het beschermingsregime van het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen is aanvullend hierop voorzien in regels voor het ophogen van gronden en het raadplegen van het waterschap over de aanlegvergunning (thans omgevingsvergunning).

Binnen het voorliggend bestemmingsplan wordt het zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen zoveel mogelijk beschermd in de regels en op de verbeelding. Het conserverende plan voldoet hiermee aan de uitgangspunten van de Verordening ruimte.



*Figuur: Kaartlaag 'Natuur en landschap – Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen' (Verordening ruimte Noord-Brabant, 2011)*

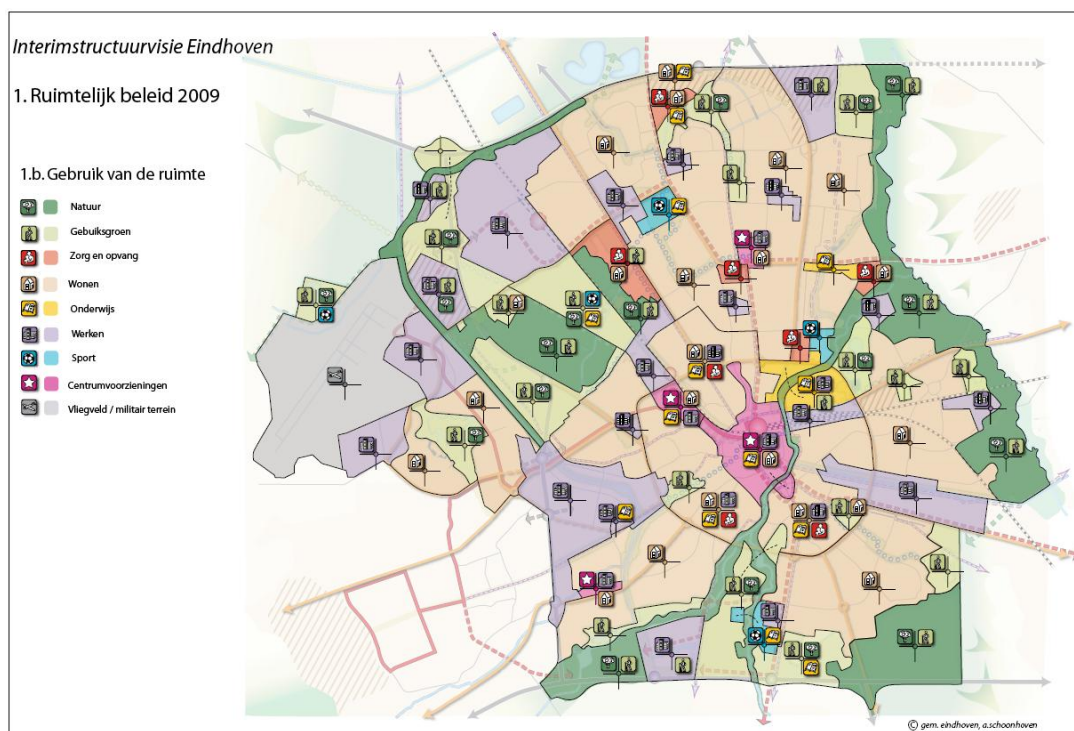
### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Interimstructuurvisie 2009

In december 2009 is de Interimstructuurvisie 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. Met de Interimstructuurvisie 2009 geeft de gemeenteraad invulling aan de ambitie om Eindhoven door te ontwikkelen in zijn kwalitatief hoogwaardige combinatie van wonen, werken en groen. De nadruk ligt daarbij ook op leefbaarheid en bereikbaarheid. Als kerngemeente van Brainport Zuidoost Brabant stuurt Eindhoven aan op het bieden van ruimte aan een krachtige ontwikkeling van deze economische kernzone, een hoge kwaliteit van de leefomgeving en aandacht voor sociale betrokkenheid en ondernemend burgerschap tot op buurtniveau. Op deze wijze geeft de raad invulling aan het begrip duurzame ruimtelijke kwaliteit.

De Interimstructuurvisie is het resultaat van de integratie van de ruimtelijk relevante raadsprogramma's die tot medio 2009 zijn vastgesteld. Dit is onder andere verbeeld in een kaart die inzicht biedt in de verdeling van het actuele en gewenste grondgebruik.





*Figuur: Gebruik van de ruimte Interimstructuurvisie Eindhoven*

Onderhavig plangebied is op de kaart 'Gebruik van de ruimte' uit de Interimstructuurvisie grotendeels aangeduid als 'Wonen'. Deze gronden zijn primair bedoeld voor wonen, inclusief alle afgeleide wijk- en buurtgerichte functies op het gebied van (middelbaar-/ basis-)onderwijs, zorg, opvang, cultuur, religieuze voorzieningen, ontspanning en vrije tijd, groen (o.a. buurt- en wijkparken, sportfaciliteiten en -velden, buurtontmoetingsruimten), detailhandel en werken (woonwerkcombinaties en kleine bedrijven met milieucategorie 1, 2 en gedeeltelijk 3). Deze functies zijn noodzakelijk voor het functioneren van een gebied als woongebied. Zij vallen dus onder deze definitie en worden niet afzonderlijk in beeld gebracht, mede omdat hun ruimtebeslag relatief beperkt is.

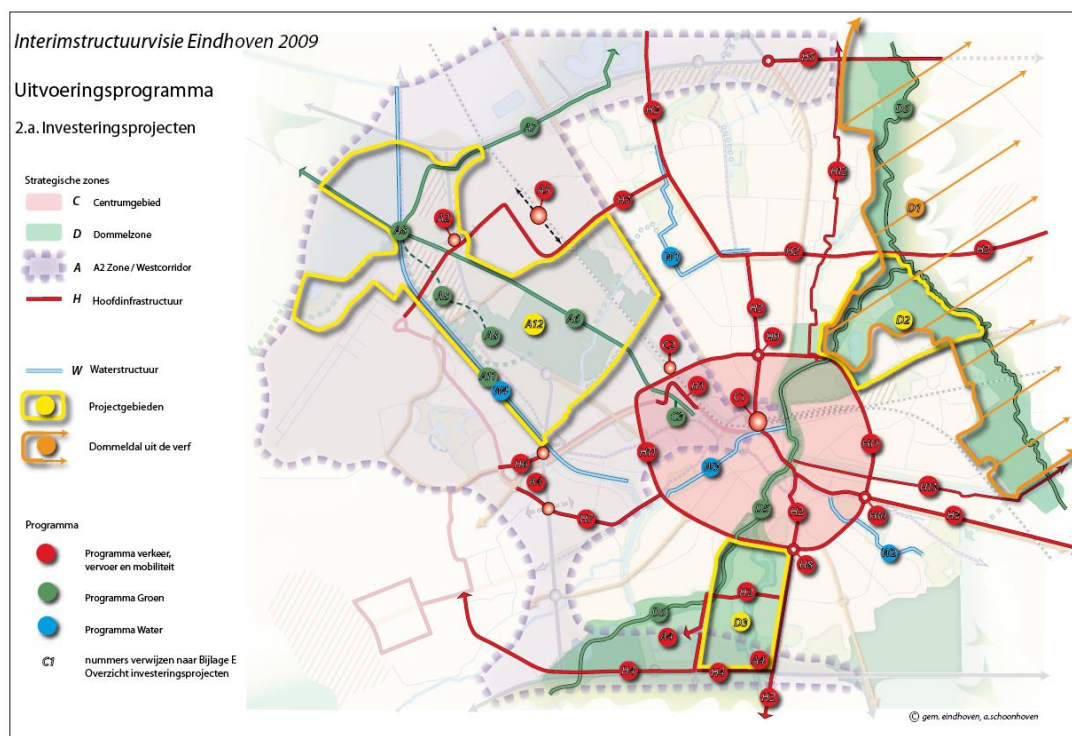
Daarnaast vormt een deel van het gebied, rondom het noordelijke deel van de Stratumsewijk, de uitloop van de binnenstad. Dit deel van het plangebied is op de kaart aangeduid als 'Centrumvoorzieningen'. Hieronder vallen goed bereikbare concentraties van centrumstedelijke voorzieningen op het gebied van detailhandel, horeca, dienstverlening, cultuur, welzijn en zorg. Secundair zijn ook wonen en onderwijs toegestaan.

Ten slotte wordt een deel van het plangebied begrensd door het riviertje de Dommel. De naast omgeving van dit riviertje is op de kaart primair aangeduid als 'Natuur'. Dit zijn gebieden voor groene en ecologische ontwikkeling. Het extensieve (recreatief) medegebruik is gericht op natuur- en landschapsbeleving aangezien het onderdelen betreft van de Groene en Ecologische Hoofdstructuur. Dit groen heeft secundair ook een functie als 'Gebruiksgroen'.

Het plangebied maakt daarnaast deel uit van de in de interimstructuurvisie genoemde strategische investeringszone 'Centrumgebied'. De visie schrijft voor dat het centrum zich verder moet ontwikkelen tot een hoogstedelijk, bruisend en dynamisch hart van de centrumstad Eindhoven. Het centrum moet daarbij als een magneet werken voor investeerders, bewoners, bedrijven, toeristen en (buitenlandse) werknemers. Enkele investeringsprojecten binnen het Centrumgebied, welke tevens binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan vallen, zijn het boven de grond brengen van de Nieuwe Gender en delen van het Dommeldalproject en het HOV-netwerk.

Ook de strategische zones 'Dommelzone' en 'Hoofdinfrastructuur' zijn deels van toepassing op het plangebied. De investeringen binnen de Dommelzone richten zich vooral op groen en water (inclusief de recreatieve functie). In mindere mate wordt ook geïnvesteerd in

infrastructuur. Investerings binnen de zone 'Hoofdinfrastructuur' zijn voornamelijk gericht op infrastructuur en bereikbaarheid. Investeringsprojecten die binnen het plangebied zullen plaatsvinden, hebben bijvoorbeeld betrekking op het HOV-netwerk, het fietsnetwerk en de doorstroming op de ring en binnenring.



*Figuur: Uitvoeringsprogramma: Investeringsprojecten (Interimstructuurvisie Eindhoven, 2009)*

Dit bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van de Interimstructuurvisie 2009 van de gemeente Eindhoven.

### 3.4.2 Visie Centrumgebied Eindhoven

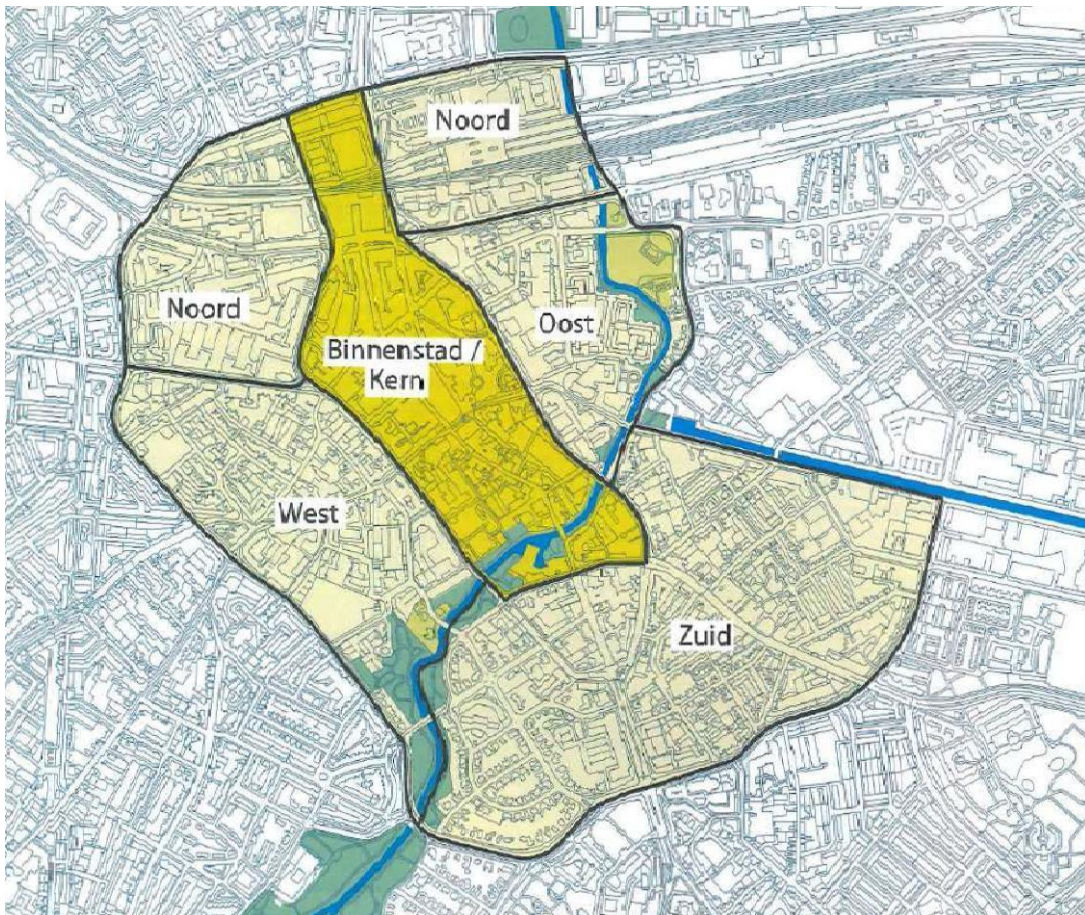
De Visie Centrumgebied Eindhoven (2004) is door de gemeenteraad van Eindhoven vastgesteld op 26 januari 2004 en gaat in op de versterking van de binnenstad van Eindhoven. Hierbij gelden enkele concrete meetbare doelen:

- het verhogen van de waardering;
- het verlengen van de verblijfsduur;
- het vergroten van het aantal bezoekers.

Daarnaast worden de grenzen van het stadshart verruimd en moeten binnen die grenzen de ruimtelijke ordening en inrichting van de openbare ruimte gericht worden op het bevorderen en faciliteren van een (groot) stedelijke identiteit met als randvoorwaarden: vergroting van de diversiteit; beter gebruik van bestaande faciliteiten; verbinding van nieuwe en bestaande faciliteiten door aantrekkelijke, bij voorkeur groene, wandelroutes; uitbreiding van het groenaanbod; accentuering van pleinen; vergroting van het aanbod van non-commerciële rustplekken en ten slotte de verbetering van de verbinding van het noorden en het zuiden over het spoor. Verder dienen kenmerkende contrasten als uitgangspunt genomen te worden voor de verdere ontwikkeling van het centrum. Hierbij gaat het voornamelijk om de contrasten grootschaligheid naast kleinschaligheid, activiteit naast rust en mondain naast dorps.

Een deel van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op een deelgebied binnen de Visie Centrumgebied Eindhoven (2004), te weten de zuidelijke binnenrandzone.





*Figuur: Gebiedsindeling Centrumgebied (Visie Centrumgebied Eindhoven, 2004)*

#### *Zuidelijke binnenrandzone*

Deze zone wordt verder getypeerd als 'rustzone'. Het gebied betreft voornamelijk woongebied. Ten noorden van het gebied stroomt de Dommel, welke recent een metamorfose heeft ondergaan. De aanwezigheid van de Dommel met haar groene karakter, dient nog beter voelbaar gemaakt te worden door onder andere straatgroen in de woongebieden. Hierdoor wordt het karakter als woongebied nog meer versterkt. Specifiek zijn de Paradijslaan, Wal en Vestdijk genoemd als voorbeelden van straten waar het groene karakter van de Dommel de binnenstad in getrokken kan worden. Hoewel het karakter als woongebied versterkt wordt, verdient een zekere menging met kleinschalige economische activiteiten (al dan niet aan huis) echter de voorkeur omdat dit past bij de binnenstadsrandzone. Dit geldt met name voor de radialen Geldropseweg, Stratumsedijk en Tongelresestraat. De ontwikkeling van het Havenhoofd is relevant, waarbij het ook bij de inrichting van het gebied rondom, en dan met name de hoek Kanaaldijk-Zuid/Bleekstraat, belangrijk is om de bijzondere betekenis van deze plek beter te accentueren. Ten slotte verdient de Geldropseweg een kwaliteitsimpuls en is bebouwing op het achterterrein van de hoek Stratumsedijk/Geldropseweg gewenst. Deze bebouwing is overigens inmiddels gerealiseerd.

In de Visie Centrumgebied Eindhoven wordt aangegeven dat de in de jaren tachtig ingezette versterking van de woonfunctie in het centrumgebied van Eindhoven, waaronder het plangebied valt, krachtig wordt doorgezet. De mogelijkheden hiervoor liggen voornamelijk op thans slecht benutte binnenterreinen in de binnenstadsrandzones. Hierbij wordt het in het rijksbeleid gepropageerde intensief en meervoudig ruimtegebruik concreet in de praktijk gebracht. Specificatie naar diverse in de markt te onderscheiden niches, zoals seniorenzorgarrangementen, studentenhuisvesting, grondgebonden stadshuizen, lofts en luxe naast goedkope etagewoningen, staat voorop. Hierdoor ontstaat een gevarieerd binnenstedelijk woonklimaat. Bovendien ontstaat door deze geleidelijke toename van

woningen meer draagvlak voor kleinschalige binnenstedelijke voorzieningen en voorzieningen die het wonen ondersteunen, zoals crèches, kinderopvang, een school en (kleinschalige) recreatieve voorzieningen.

### *Algemeen*

In de Visie Centrumgebied wordt aangegeven dat het winkelareaal uitgebreid zal moeten worden, om een groei van het aantal bezoekers te kunnen bewerkstelligen. In eerste instantie wordt deze uitbreiding in de stadskern tot uiting gebracht. Daarnaast wordt detailhandel toegevoegd op zwakkere plekken in de binnenstadsrandzones, teneinde deze plekken te versterken. Aan verruiming van het aanbod aan hotels binnen het plangebied is volgens de visie geen behoefte. Wel is een verruiming van het aanbod aan cultuur en leisure voorzieningen gewenst, teneinde de diversiteit en aantrekkingskracht van de binnenstad te vergroten. Meer van dergelijke voorzieningen, in samenhang met verruimde openingstijden van onder andere deze voorzieningen, horeca en parkeerfaciliteiten, kan Eindhoven ook in de avonduren op de kaart zetten als 'avondstad'. Daarnaast is een centraal punt binnen de visie het tonen van respect voor de cultuurhistorische ondergrond en met betrekking tot aanwezige oude bebouwing het principe 'niet slopen, tenzij'. Voor het plangebied is dit punt van groot belang, zeker omdat een deel van het plangebied deel uit maakt van beschermd stadsgezicht Den Elzent. Hoogbouw, in het kader van intensief ruimtegebruik, is voornamelijk voorzien in het stationsgebied. In de Dommelzone mag sprake zijn van incidentele hoogbouw in een groene setting die deze markante structuurlijn juist in het centrum accentueert. Ten slotte hoort bij een aantrekkelijk stadshart een goede bereikbaarheid. De ambitie is dan ook om een balans te vinden tussen de diverse vervoersmodaliteiten en zodoende de bereikbaarheid te vergroten. Dit betekent tevens een voldoende aanbod aan parkeervoorzieningen voor zowel auto als fiets, zeker met het oog op de 'avondstadgedachte'.

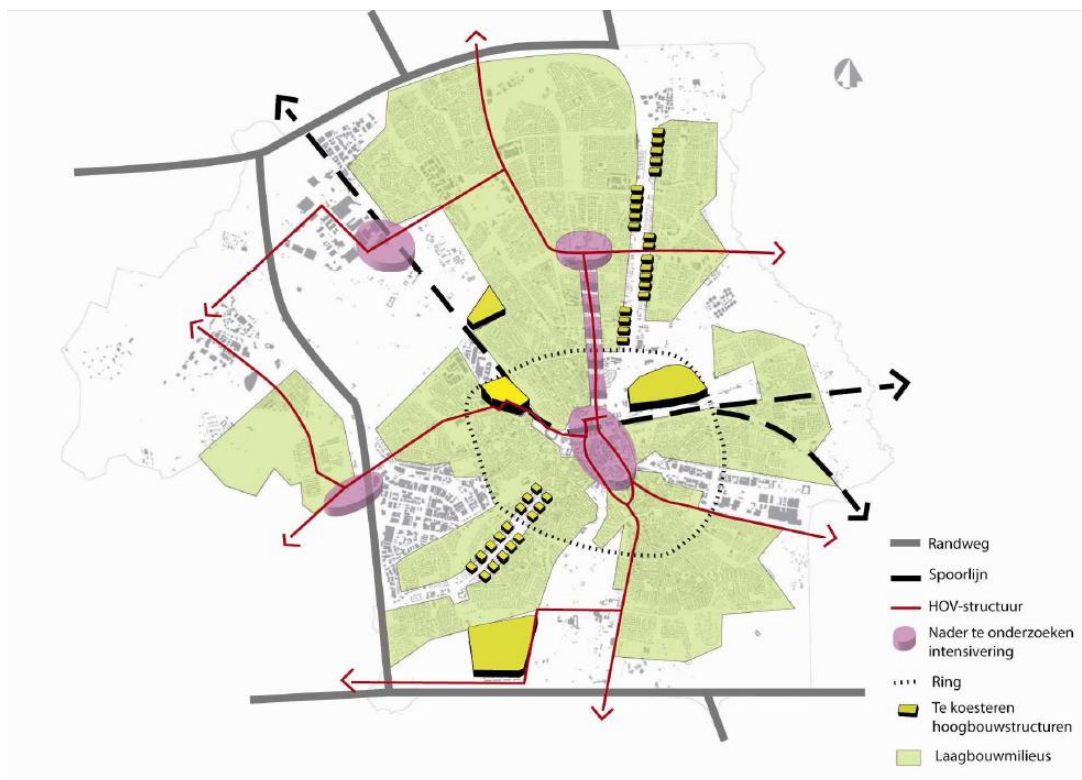
### **3.4.3 Hoogbouwbeleid gemeente Eindhoven**

In de notitie 'De derde dimensie van een laagbouwstad, Hoogbouwvisie Eindhoven' (Gemeente Eindhoven, 2008) is het hoogbouwbeleid van de gemeente Eindhoven vastgelegd. Het doel van de notitie is het vormen van een afwegingskader voor nieuwe hoogbouwprojecten. Het hoogbouwbeleid levert een bijdrage aan de doelstellingen van het raadsprogramma Ruimtelijke Kwaliteit. Het beleid is bindend voor besluitvorming en visieontwikkeling, maar heeft geen juridische status (dat ligt vast in bestemmingsplannen). Het is allereerst een toetsingskader waarmee de wenselijkheid van hoogbouw kan worden bepaald.

Hoogbouw is een vorm van intensief ruimtegebruik en levert een belangrijke bijdrage aan de manier hoe de stad omgaat met de verstedelijkingsdruk. Eindhoven wil het beste van twee werelden zijn. Aan de ene kant is Eindhoven een dynamische stad, die prikkelt en stimuleert; aan de andere kant is Eindhoven een stad waar het goed en rustig wonen is, met volop groenvoorzieningen.

Het is daarom belangrijk dat gebieden in de stad zich sterk van elkaar onderscheiden om daarmee die diversiteit te waarborgen. Vanuit die visie bezien moeten duidelijke keuzes worden gemaakt over de gebieden waar hoogbouw wel of niet wordt toegestaan. Dit is sterk afhankelijk van externe factoren en de bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer speelt een bepalende rol. Een belangrijke functie wordt toegedicht aan de HOV-lijnen.

In de Hoogbouwnota wordt onderscheid gemaakt tussen hoogbouw in de S-categorie (buurtaccenten tot vijf lagen hoog, de M-categorie (structuurdragende hoogbouw tot 45 meter), de L-categorie (stedelijke oriëntatiepunten tot ongeveer 75 meter), de XL-categorie (regionale landmarks, torengebouwen zichtbaar van buiten de stad tot 105 meter) en de XXL-categorie (gebouwen hoger dan 105 meter).



*Figuur: Hoog- en laagbouwstructuren (Hoogbouwbeleid gemeente Eindhoven, 2008)*

Volgens de hoogbouwnota is het plangebied van onderhavig bestemmingsplan laag dynamisch van aard. Om die reden is het gebied in de notitie aangeduid als zijnde een 'laagbouwmilieu'. Dat wil zeggen dat dit gebied weinig potentie heeft voor hoogbouw. De omgeving is namelijk niet gebaat bij hoogbouw, omdat dit de leefbaarheid van de buurten niet bevordert (bijv. vanwege de fysieke inbreuk op de leefomgeving of parkeer- en verkeersoverlast). Wel worden kansen geboden voor de ontwikkeling van buurt- en wijkcentra. Hierbij geldt een maximum van vijf bouwlagen (S-categorie), omdat hierdoor de afstand tussen woning en woonomgeving acceptabel blijft.

Verder is het belangrijk om cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing zoveel mogelijk te behouden. Met name bij de radialen (zoals Stratumsewijk en Geldropseweg) is dit het geval en deze kenmerken zich door continuïteit van kleinschalige lintbebouwing en herkenbaarheid binnen het stedelijk weefsel. De ontwikkeling van gebouwen die door hun maatvoering deze continuïteit doorbreken, is niet wenselijk en wordt derhalve niet toegestaan.

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard en voorziet om die reden niet in nieuwe ontwikkelingen. Het bestemmingsplan past dan ook binnen het hoogbouwbeleid van de gemeente Eindhoven.

### 3.5 Volkshuisvesting

In de Woonvisie, 'Kiezen voor stedelijke woonkwaliteit'(2004) heeft de gemeenteraad gekozen voor aantrekkelijke, gevarieerde en duurzame woonmilieus binnen ieder stadsdeel. Voortbouwend op de sterke punten van de bestaande identiteit en imago van buurten en wijken. Woonmilieus die in Eindhoven bijzonder in trek zijn en daarom verder uitgebouwd en versterkt moeten worden, zijn centrumstedelijk en groenstedelijk. Het motto "kiezen voor stedelijke kwaliteit" heeft de komende jaren ook nadrukkelijk betrekking op de kwalitatieve woonvraag van huidige en toekomstige kenniswerkers voor onze Brainport en tevens de extra (tijdelijke) woonvraag van werknemers uit Oost-Europa.

Met onze regionale en provinciale partners wordt intensief samengewerkt in het kader van het regionale programma Wonen en de woningbouwafspraken in het kader van de Bestuurscommissie Stedelijk Gebied Eindhoven(BOR). Dit komt voort uit het gegeven dat de woningmarktprocessen regionaal zijn en het feit dat de keuze van mensen voor een woning niet enkel bepaald wordt door de kwaliteit van de woning maar minstens zozeer door de woonomgeving en de aanwezige voorzieningen.

#### **Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 en het Eindhovense Programma Wonen 2010-2015, met een doorkijk naar 2020**

Het Eindhovense programma Wonen 2010-2015, met een doorkijk naar 2020 (gemeenteraad 2009) past binnen de kaders van het regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 (Regioraad, 2009).

Het regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 bevat de volgende uitgangspunten:

- a. Het regionaal programma Wonen moet aansluiten bij de reële vragen op de woningmarkt;
- b. De taakstelling voor de Peel en de Kempen is maximaal en de taakstelling voor het Stedelijk Gebied is minimaal;
- c. Conform de bestaande BOR-afspraken bouwen de omliggende BOR-gemeenten 10.000 woningen voor Eindhoven in de periode 2010-2030;
- d. Het programma moet bijdragen aan de vermindering van de onevenwichtigheid in de verhouding sociaal/marktsector tussen stad en omliggende gemeenten. De bestaande BOR-afspraken zijn hierbij het uitgangspunt.

Eindhoven moet in de periode 2012-2022 op eigen grondgebied minimaal 4033 woningen aan de bestaande woningvoorraad toevoegen. Daarnaast vindt via de integrale wijkvernieuwing een kwaliteitslag plaats waardoor ca 1000 bestaande woningen worden vervangen door nieuwbouw. Hierdoor komt de totale bruto woningproductie in Eindhoven op minimaal 5033 woningen.

#### **Samen met partners**

Een aangenaam woon- en leefklimaat zijn bepalend voor de keuze van onze huidige en toekomstige inwoners. Dit is zoveel meer dan “stenen” en daarom is gemeentebreed gekozen om de programma's uit te werken door een integrale gebiedsgerichte aanpak samen met onze partners. Deze partners zijn voor het realiseren van het programma Wonen van bijzonder belang omdat de gemeente zelf geen woningen bouwt en maar weinig woningen beheert.

De samenwerking betekent voor de gemeente niet dat zij vertelt wat anderen moeten doen. Wel de verkenning van gezamenlijke ambities, nieuwe mogelijkheden benutten, samen barrières slechten. Dit laat onverlet dat de gemeente als hoeder van het algemeen belang de verantwoordelijkheid heeft om een duidelijk programma Wonen te hebben gericht op doelstellingen die de gemeenteraad belangrijk vindt.

Met dit programma Wonen willen wij draagvlak creëren voor onze ambitie. Partijen uitdagen

om hieraan een bijdrage te leveren. Ieder in zijn eigen rol en binnen zijn eigen mogelijkheden.

### **Maatschappelijke trends**

Voor het overzicht en het inzicht in het programma Wonen wordt onderstaand, in vogelvucht, een overzicht gegeven van de belangrijkste maatschappelijke trends die het wonen beïnvloeden. Het programma Wonen biedt bouwstenen aan om aan deze maatschappelijke trends mede vorm te geven.

- Globalisering leidt tot een toename van internationale arbeidsmigranten. Vooral de kwalitatieve woonvraag(permanent maar ook short stay) van huidige en toekomstige kenniswerkers voor onze Brainport maar ook de extra (tijdelijke) woonvraag van werknemers uit Oost- en Midden-Europa staat vanuit wonen centraal.
- De bevolkingsontwikkeling. De dubbele vergrijzing, het groeiende aandeel één- en tweepersoons-huishoudens, de groei van het aandeel allochtonen maar ook de verminderde groei van de bevolking gaan het komende decennium het wonen beïnvloeden.
- De sociaal-culturele ontwikkeling van individualisering vertaalt zich voor wonen in nog meer differentiatie van woonwensen en woonmilieus en de behoefte bij burgers om het wonen zelf vorm te geven(b.v. (collectief) particulier opdrachtgeverschap). Aansluitend hierop is de ontwikkeling/behoefte aan meer zekerheid en geborgenheid wat zich uit in het vormen van zelfgekozen communities, het wonen met gelijkgestemden. Het thema van concentratie en segregatie van bevolkingsgroepen naar etniciteit, inkomensniveau of leefstijl zal ook vanuit wonen continu om aandacht blijven vragen.
- Vermaatschappelijking van de zorg.
- Senioren en mensen met functiebeperkingen blijven steeds vaker zelfstandig in hun wijk/stadsdeel wonen. Door voldoende ondersteuning en zorg op maat thuis te ontvangen kan men (langer) meedoen in de maatschappij. De scheiding van wonen en zorg zal dit proces nog gaan versnellen.
- De wereldwijde trend naar meer duurzaamheid en een beter klimaat. Het gemeentelijk programma duurzaamheid en klimaatbeleid richt zich voor wonen m.n. op energiebesparing.

De financiële/economische crisis is geen maatschappelijke trend maar wel een exogene factor die het wonen de komende jaren blijvend zal beïnvloeden.

### **Verwachting**

De verwachting is dat de consument vaker zal gaan huren. De toegang tot de koopmarkt zal blijvend veranderen als gevolg van de strengere financieringsvoorwaarden vanuit de bankensector. Starters en middeninkomens vragen de komende jaren extra aandacht. Een bijzonder facet van de vraag naar kwaliteit zijn de buitenlandse kenniswerkers. Voor de uitbouw van onze Brainport is het van belang om de kwaliteitsvraag van de zittende en komende kenniswerkers te faciliteren. Hiertoe is een overlegtafel ingericht met de meest betrokken partijen. Voor de nabije toekomst is het van belang om steeds een goede balans te vinden tussen het bieden van oplossingen voor de korte termijn problemen op de woningmarkt en het lange termijn streven naar kwaliteit. Van belang is ook de positie van de woonmilieus scherp in de gaten te houden en daarbij speciaal de positie van de meergezinswoningen.

## 3.6 Cultuurhistorie

### 3.6.1 Inleiding

Cultuurhistorie is landelijk sinds de Nota Belvedere een essentieel onderdeel geworden van de ruimtelijke ordening. De objectgerichte monumentenzorg heeft plaatsgemaakt voor een meer integrale gebiedsgerichte benadering waarin het herkenbaar houden van de historische ontwikkeling voorop staat. Dit heeft met ingang van 2012 geleid tot een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening.

Volgens art. 2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel van a, van het Bro dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving te bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

De gemeente Eindhoven heeft de betekenis van cultuurhistorische waarden voor de ruimtelijke ontwikkeling al sinds 2001 als beleidsuitgangspunt erkend. Dit is uitgewerkt in een cultuurhistorische waardenkaart en heeft zijn neerslag gekregen in de Erfgoedverordening.

Artikel 20 van de Erfgoedverordening 2010 schrijft voor dat het bestemmingsplan bepalingen bevat in het belang van cultuurhistorische waarden die op de cultuurhistorische waardenkaart zijn aangegeven.

De cultuurhistorische waardenkaart is op 18 maart 2008 door de raad als beleidskader vastgesteld.

De kaart heeft de functie van een attentiekaart, die aangeeft waar met cultuurhistorische waarden rekening moet worden gehouden.

### 3.6.2 Nota Belvedere

Belvedere is een nationale beleidsnota uit 1999, samengesteld door de ministeries van OCW, LNV, VROM en Verkeer en Waterstaat. Het behandelt de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. De traditionele objectgerichte monumentenzorg heeft sindsdien plaats gemaakt voor een integrale gebiedsgerichte benadering van cultuurhistorische waarden. Het herkenbaar houden van de historische ontwikkeling staat daarbij voorop.

In het kader van het project Belvedere is een cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) van Nederland gemaakt. Op deze kaart zijn gebieden aangegeven met hoge sectorale cultuurhistorische waarden (beoordeeld naar de sectorgebieden archeologie, bouwkunde en historische landschap) en gebieden met hoge gecombineerde waarden.

Daarnaast zijn er 105 plaatsen in Nederland aangewezen als in cultuurhistorisch opzicht belangrijke steden. Deze vallen ook onder Belvederegebied. Eindhoven is één van deze steden.

De beleidsstrategie met betrekking tot stedelijke Belvederegebied (zoals Eindhoven) kent twee belangrijke punten:

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

Gemeenten wordt onder meer gevraagd om in bestemmingsplannen aan te geven hoe en in hoeverre de cultuurhistorische samenhang wordt gehandhaafd en om de cultuurhistorische karakteristieken van Belvederegebieden vast te leggen als ruimtelijk toetsingskader. De Nota Belvedere heeft doorgewerkt in de modernisering van de monumentenzorg. Het borgen van cultuurhistorische waarden in het ruimtelijk beleid is daarvan een van de speerpunten. Dit heeft in 2011 zijn neerslag gekregen in de beleidsvisie *Kiezen voor karakter, Visie Erfgoed en*



*ruimte*. Als uitmoeisel daarvan moet met ingang van 2012 volgens in het Besluit ruimtelijke ordening in bestemmingsplannen worden aangegeven hoe met cultuurhistorische waarden rekening wordt gehouden. Voor archeologie was dit al eerder geregeld in de Monumentenwet. Zo wordt ervoor gezorgd dat cultuurhistorische waarden in het proces van ruimtelijke ordening worden meegewogen.

### **3.6.3 Vitaal Verleden, Integrale Visie Erfgoed Eindhoven**

In aansluiting op het landelijk beleid heeft de gemeenteraad in 2001 de nota over cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ontwikkeling onder de titel *Vitaal verleden* vastgesteld. Het doel hiervan is: het herkenbaar houden van historische ontwikkeling van de stad, om daarmee de identiteit en de kwaliteit van de leefomgeving te versterken. Dit beleid is in 2012 overgenomen en geactualiseerd in de *Integrale Visie Erfgoed Eindhoven*. De Visie onderschrijft nadrukkelijk de integrale gebiedsgerichte benadering van erfgoed als uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. Daarom is de Erfgoedverordening bepaald dat het bestemmingsplan voorschriften bevat in het belang van cultuurhistorische waarden. De cultuurhistorische waardenkaart is daarvoor de basis.

In december 2001 heeft de gemeenteraad de nota over cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ontwikkeling onder de titel *Vitaal verleden* vastgesteld. Hierin is het monumentenbeleid beschreven met als doel het herkenbaar maken van historische ontwikkeling van de stad, om daarmee de identiteit en de kwaliteit van de leefomgeving te versterken. Er wordt een strategie op vier fronten beoogd:

- bewustwording van de in Eindhoven aanwezige cultuurhistorische panden (o.m. door samenstellen van een Cultuurhistorische Waardenkaart)
- integrale planontwikkeling (o.m. door te bevorderen dat historische elementen in nieuwe architectuur worden ingepast en waar mogelijk als inspiratiebron worden gebruikt)
- bescherming (herkenbaar houden historische ontwikkeling door o.m. bestemmingsplannen op de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden af te stemmen en gemeentelijke beschermde stadsgezichten aan te wijzen)
- instandhouding (o.m. door toetsing van (bouw)plannen m.b.t. monumenten door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit)

### **3.6.4 Cultuurhistorische Waardenkaart**

Om bij ruimtelijke ontwikkelingen met cultuurhistorische waarden rekening te kunnen houden, moeten deze waarden zijn gedefinieerd en in kaart zijn gebracht. Bij raadsbesluit van 18 maart 2008 is de Cultuurhistorische Waardenkaart Eindhoven vastgesteld.

De cultuurhistorische waardenkaart beoogt een beleidskader te bieden, dat onder meer bij bestemmingsplannen en ruimtelijke ontwikkelingen op hoofdlijnen inzicht geeft waar met welke cultuurhistorische waarden rekening moet worden gehouden.

De kaart geeft, naast rijks- en gemeentelijke monumenten een overzicht van de historische structuur van wegen en waterlopen, historisch waardevolle stedenbouwkundige en landschappelijke- en groenstructuren, beschermde stads- en dorpsgezichten en monumentale bomen. De kaart heeft de functie van een attentiekaart. In voorkomende gevallen zal daarom steeds op basis van een nadere analyse moeten worden bepaald, in welke mate cultuurhistorische waarden aanwezig zijn en welke betekenis daaraan moet worden toegekend.

### 3.6.5 Cultuurhistorische waarden

Het plangebied kent een aantal objecten met een status van rijks- of gemeentelijk monument. Daarmee is de cultuurhistorische waarde geborgd, zodat het bestemmingsplan hierin niet hoeft te voorzien.

Binnen het gebied liggen verschillende historische stedenbouwkundige structuren, wegen en waterlopen die hierna zijn beschreven, waarbij tevens is aangegeven hoe met de cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Ook enkele objecten die niet zijn aangewezen als monument zijn vanwege de cultuurhistorische waarde in het bestemmingsplan opgenomen.

Van de historische wegenstructuur in het plangebied is de Stratumsedijk de centrale as. Behalve de Stratumsedijk behoren ook de Geldropseweg en de Tongelresestraat tot het wegenpatroon van vóór 1900. Zij zijn later in de 19<sup>e</sup> eeuw aangelegd: de Geldropseweg in 1860, de Tongelresestraat in 1870. Ze zijn beide kenmerkend voor de historische radiale structuur. Ook sommige andere straten gaan terug op een wegenpatroon van de 19<sup>de</sup> eeuw of ouder, zoals de de Stuiverstraat, de Voorteweg, de Tuinstraat, een deel van de St. Jorislaan, de Elzentlaan en de Jan Smitzlaan. De Hertogstraat en de P.C. Hooftlaan zijn belangrijke vernieuwingen in de infrastructuur van het centrum in de twintigste eeuw. Het cultuurhistorisch belang van de wegenstructuur is met de primaire bestemming voldoende geborgd.

Het gebied ten zuidwesten van de Stratumsedijk maakt grotendeels deel uit van het villapark Den Elzent. De wijk wordt doorsneden door de Dr. Schaepmanlaan. Ten zuiden daarvan liggen het Stadswandelpark en enkele westelijk daarvan tot aan de Dommel gelegen straten. De wijk wordt gekenmerkt door een ruime opzet en het tuinwijkkarakter. Het noordelijk deel, waarin het uitbreidingsplan het duidelijkst herkenbaar is, bestaat uit deels gebogen straten met plantsoenen langs de Dommel aangelegd naar ontwerp van tuinarchitect D.F. Tersteeg. Deze verlenen samen met het Stadswandelpark het gebied een bijzondere meerwaarde. De gevarieerde bebouwing bestaat uit veelal vrijstaande villa's en groepen van twee of drie grote woningen met kap. In dit gebied liggen een tweetal monumentale schoolgebouwen. Verder zijn enkele villa's aangewezen als gemeentelijk monument. In het noordoosten vormt de P.C. Hooftlaan de grens van het gebied. Hier zijn vanaf de vijftiger jaren enkele grootschalige objecten gebouwd die niet passen bij het beeld van het villapark. Villapark Den Elzent werd op 16 april 2003 van rijkswege aangewezen als beschermd stadsgezicht. De waarde van de bebouwing ligt meer in de samenhang dan in de afzonderlijke architectonische kwaliteiten. Het gebied is dan ook vooral van stedenbouwkundig belang met een hoogwaardige samenhang tussen bebouwing en groen. De bescherming van deze waarden is gewaarborgd door middel van specifieke bepalingen.

Binnen het plangebied ligt ook een klein gedeelte van het beschermd stadsgezicht Het Witte Dorp. Dit betreft de bebouwing op de hoek Geldropseweg en St. Jorislaan. Deze bebouwing is door de St. Jorislaan gescheiden van het stadsgezicht. Op 16 april 2003 is besloten tot aanwijzing van het beschermd stadsgezicht Het Witte Dorp. De wijk kent uitsluitend een woonfunctie. Uitzondering daarop vormen de hoekpanden op de hoek Geldropseweg. Deze panden hebben naast de woonfunctie oorspronkelijk een detailhandelsfunctie. Het beschermd stadsgezicht omvat woningen naar het ontwerp van Dudok. Het Witte Dorp als geheel en de de panden afzonderlijk zijn overigens ook als beschermd rijksmonument aangewezen. De bescherming van het beschermd Stadsgezicht Het witte Dorp is optimaal gewaarborgd.





Aanzicht gedeelte Beschremd Stadsgezicht Witte Dorp

Het plangedeelte tussen de Geldropseweg, de Vestdijk en het Eindhovens Kanaal staat op de cultuurhistorische waardenkaart aangegeven als historische stedenbouwkundige structuur, omdat het hier een oud industriegebied betreft. Voor dit gebied is een cultuurhistorisch onderzoek verricht, waaraan de volgende gegevens zijn ontleend en waarnaar hier kortheidshalve wordt verwezen.

De straatnamen Bleekweg en Bleekstraat herinneren nog aan de bleekvelden van de textielnijverheid.

De meeste industriële bebouwing uit deze fase is inmiddels verdwenen. Dat neemt niet weg dat de geschiedenis van het gebied van grote betekenis is geweest voor de ontwikkeling van Eindhoven en dat de sporen daarvan nog herkenbaar zijn en bijdragen aan de identiteit van het gebied. Van de Karel I fabrieken resteert nog een muur aan de Tongelresestraat en aan de Kanaaldijk Zuid staat het complex van de voormalige brouwerij van Van Zeeland, waar later installatiebedrijf Nolte was gevestigd (beide gemeentelijk monument). Aan de Tongelresestraat staan nog enkele fabrikantenvilla's en aan de Kleine Bleekstraat en de Stuiverstraat staan nog enige kleine arbeiderswoningen. Vanwege de cultuurhistorische betekenis is behoud van deze bebouwing uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling. In de kaders voor de gebiedsontwikkeling is aangegeven, dat grotere nieuwbouwvolumes hier aanvaardbaar zijn, mits deze typologisch refereert aan het industriële verleden van het gebied. Hoewel de openbare ruimte rond het kanaal en het havenhoofd sinds de sluiting van het kanaal is veranderd, is er nog steeds sprake van een belangrijke historische structuur. Het talud van de kanaaldijk en het havenhoofd is als dominant aangemerkt.

In de Rochusbuurt tussen de Geldropseweg en de St. Jorislaan ligt een stuk van de oude dorpskern van Stratum rond de St. Joriskerk, die is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Het stratenpatroon is deels nog oorspronkelijk. De oude structuur is herkenbaar aan de kleinschalige bebouwing voornamelijk bestaande uit eenlaagse woningen met kap aan de St. Jorislaan, de Hoefkestraat en de St. Rochusstraat. Ook aan de Pastoor Dijkmansstraat en de Stuiverstraat zijn nog enkele van dit soort woningen te vinden. Deze laatste straat vormde vroeger een onderdeel van de weg van Stratum naar Tongelre: het Lange Pad. Door de aanleg van het Eindhovens kanaal en latere nieuwe straten, is van het oorspronkelijke beloop nog slechts een fragment overgebleven. De Tuinstraat geeft aan dat dit gebied vóór de annexatie van 1920 nog een landelijk karakter had.

*Vanwege de herkenbaarheid van de historische structuur is de nog bestaande kleinschalige dorpsbebouwing van belang. Daarom is hiervoor in het bestemmingsplan een sloopvergunningstelsel opgenomen.*

Enkele van deze woningen en het complex van de Blauwververij aan de St. Jorislaan zijn

aangewezen als gemeentelijk monument.

### **3.6.6 Archeologie**

#### **Gemeentelijk beleid**

De gemeente Eindhoven heeft eigen archeologiebeleid, als uitwerking van het nationale en provinciale beleid. Dit beleid staat in het 'Beleidsplan archeologisch 2008-2012', waarmee de raad in september 2008 heeft ingestemd. De gemeente neemt de verantwoordelijkheid voor het bodemarchief zelf ter hand door te investeren in kerntaken en opbouw van expertise. De gemeente Eindhoven kent archeologische waarden daterend uit de prehistorie en de Romeinse tijd. Het gemeentelijk bodemarchief herbergt tevens fundamentele gegevens over de geschiedenis van stad en platteland gedurende en na de middeleeuwen. Deze gegevens zijn van groot belang voor de reconstructie van het verleden, temeer omdat archivalische bronnen in Eindhoven nagenoeg ontbreken.

De archeologische gebieden binnen de gemeente Eindhoven staan aangegeven op de gemeentelijke Archeologische Waardenkaart, een onderdeel van de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart. Het beleid van de gemeente Eindhoven is om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met de archeologische waarden en verwachtingen in de ondergrond en daarbij uit te gaan van de gemeentelijke archeologische waardenkaart.

In het Beleidsplan Archeologie worden de archeologische gebieden met een archeologische waarde of verwachting, onderverdeeld in categorieën. Per categorie gelden andere consequenties bij voorgenomen bouw- of andere bodemverstorende activiteiten.

Conform het rijks- en provinciaal beleid is behoud van archeologische waarden 'in situ' het uitgangspunt. Als dat niet mogelijk is, wordt een archeologische vindplaats opgegraven.

#### **Archeologische waarden in het plangebied**

Volgens de huidige archeologische waardenkaart kent het plangebied geen archeologische waarden of verwachtingen. Op grond van nieuw verworven kennis zal de kaart voor een deel van het plangebied echter aangepast gaan worden. Met dit bestemmingsplan wordt vooruitgelopen op de aanstaande aanpassing van de archeologische waardenkaart. Het betreft het onbebouwde deel van het Dommeldal, de strook direct grenzend aan de Dommel. De archeologie van beekdalen is de laatste jaren bijzonder en waardevol gebleken.

Dankzij de hoge grondwaterstand zijn in het beekdal van de Dommel constructies van hout (zoals brugpijlers) en andere organische materialen goed bewaard gebleven. In de afgelopen decennia zijn in het dal van de Dommel op verschillende plaatsen bijzondere voorwerpen gevonden, die waarschijnlijk opzettelijk en met een ritueel doel in het beekdal zijn gededponeerd. Dit betreft vooral bronzen voorwerpen uit de bronstijd (circa 1500-800 voor Chr.) en muntschatten uit de 2e en 3e eeuw na Chr. Voor de intacte delen van het Dommeldal in Eindhoven geldt daarom een hoge archeologische verwachting.



*Gebied met hoge archeologische verwachting grenzend aan de Dommel*

Het betreffende deel van het plangebied valt dan ook onder categorie 3, 'Gebied met hoge archeologische verwachting'. Omdat dit gebied met hoge archeologische verwachting geheel binnen de bestemming 'Groen' valt, kon hier worden volstaan met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' op de verbeelding. Via de regels bij de bestemming 'Groen' worden de archeologische waarden beschermd.

#### *Gebied met hoge archeologische verwachting*

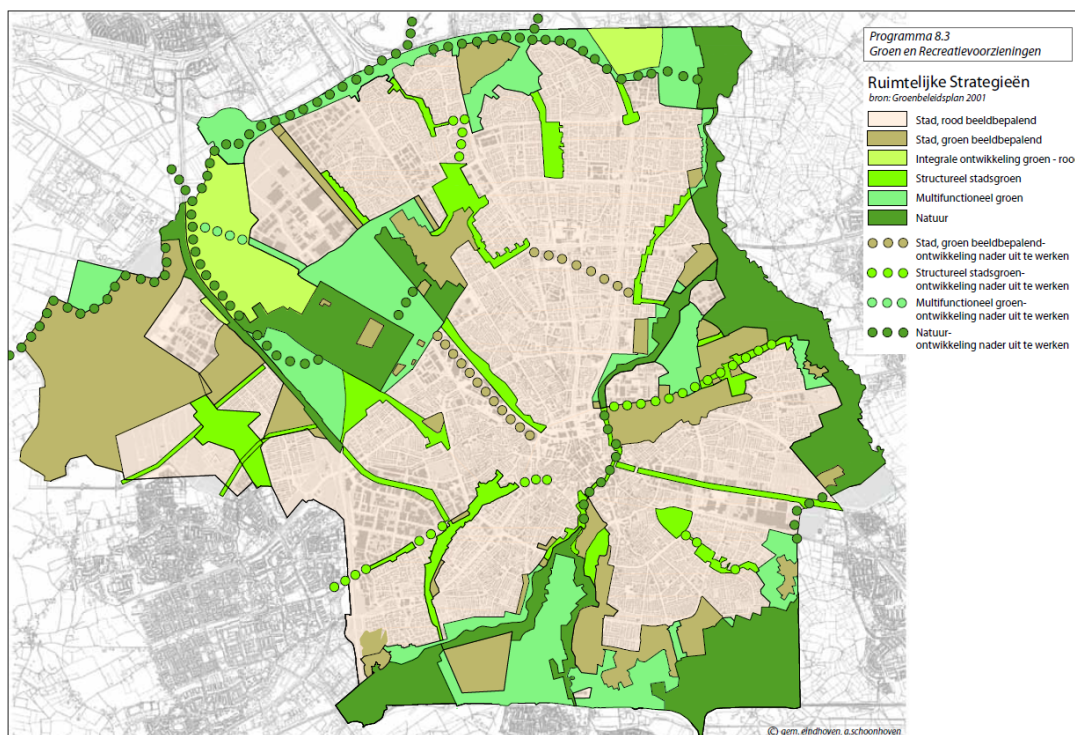
Binnen deze gebieden wordt op basis van de geomorfologische en bodemkundige opbouw, historische gegevens en eerder aangetroffen vondsten een hoge concentratie van archeologische sporen en vondsten verwacht, die als behoudenswaardig kunnen worden gekarakteriseerd. Hier geldt bij verstoringen die groter zijn dan 100m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 50 cm (wettelijke normen) een bouwverbod met afwijkmogelijkheid in combinatie met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden. Voorafgaand aan een vergunningverlening kan een rapportage worden verlangd waarin de archeologische waarde van het gebied is vastgesteld. Resultaten van archeologisch (voor)onderzoek worden om advies voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Eindhoven) als het onroerende resten met een mogelijk monumentale waarde betreft, om te bepalen of behoud wenselijk en mogelijk is. Conform het rijks- en provinciaal beleid is behoud van archeologische waarden 'in situ' het uitgangspunt. Als dat niet mogelijk is, wordt een archeologische vindplaats opgegraven.

## 3.7 Groen

### 3.7.1 Groenbeleidsplan

Het Groenbeleidsplan 2001, zoals op 5 november 2001 is vastgesteld door de gemeenteraad, heeft als doel het duurzaam veiligstellen en ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardige groenstructuur met de daarin passende functies. Onder de groenstructuur wordt verstaan: het stelsel van terreinen en/of elementen met ecologische, waterhuishoudkundige, recreatieve en/of ruimtelijk structurerende betekenis.

Behoud van het bestaande groen is het uitgangspunt, evenals het (door)ontwikkelen van de groene kwaliteiten waar nodig. Het Groenbeleidsplan geeft in een kaart met zes ruimtelijke strategieën de kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot groen.



Figuur: Groen en recreatievoorzieningen

Onderhavig plangebied is in de kaart 'Groen en recreatievoorzieningen' uit het Groenbeleidsplan voor het overgrote deel aangeduid als Stad, rood beeldbepalend. In een klein deel van het plangebied in de zuid-west hoek, grenzend aan de Dommel is op deze kaart voorzien van de aanduidingen *Stad, groen beeldbepalend* en *Structureel stadsgroen* en 'Natuurontwikkeling nader uit te werken' (Dommelzone). In dit gebied wordt als ordeningsprincipe de volgende strategie aangehouden:

#### Strategie 1: Stad, rood beeldbepalend

In deze gebieden heeft groen een ondersteunende functie aan de stedelijke identiteit ('aankledingsgroen') of een recreatieve functie voor de woonomgeving (parken). Het beleid is gericht op behoud en ontwikkelen van deze groene elementen of functies. Het oppervlak groen binnen deze categorie zou niet verder af moeten nemen. Binnen de aangeduide groenarme buurten (kaart blz. 37 Groenbeleidsplan) wordt gestreefd naar uitbreiding van het groenareaal.

#### Strategie 2: Stad, groen beeldbepalend



Het betreft gebieden met een bijzonder groen imago, vaak gelegen aan de periferie van de stad. Uitgangspunt voor deze gebieden is het behouden en ontwikkelen van het bijzondere groene karakter.

#### *Strategie 4: Structureel stadsgroen*

Deze gebieden zijn bedoeld voor groene dooradering van de stad, voor intensieve recreatie en ontspanning (parken), natuur en waterberging. Het beleid is gericht op het versterken van de functionaliteit van deze gebieden en het verbinden tot robuuste structuren.

Toevoeging van niet-groene voorzieningen is slechts mogelijk als sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang, als er geen alternatieven voorhanden zijn, als door een 'groen-inclusief ontwerp' de groene kwaliteit tenminste wordt gehandhaafd en als compensatie plaatsvindt van de per saldo verloren deel van de groenstructuur.

#### *Strategie 6: Natuur*

In deze gebieden staat het beoogde ongestoorde verloop van ecologische processen en de natuurontwikkeling voorop. Het beleid is erop gericht het contrast tussen stad en landschap te benutten door hierbij zoveel mogelijk scheiding van functies na te streven en deze gebieden te reserveren voor laagdynamisch grondgebruik: rustgebieden, behoud en ontwikkeling van natuur, landschappelijke samenhang en identiteit.

De gebieden omvatten de door het rijk en de provincie ontwikkelde ecologische hoofdstructuur (EHS) en een nadere detaillering van de door de provincie aangegeven Groene Hoofdstructuur, ecologische verbindingzones en delen van de regionale natuurontwikkelingsgebieden. Behoud en ontwikkeling van natuur en landschap zijn in deze gebieden de primaire activiteiten, gecombineerd met extensief recreatief medegebruik (natuurbeleving).

Bestaande voorzieningen of gebouwen worden gedoogd, maar zullen voor zover ze niet ten dienste staan van het behoud of de ontwikkeling van natuur en landschap worden verwijderd na functiebeëindiging.

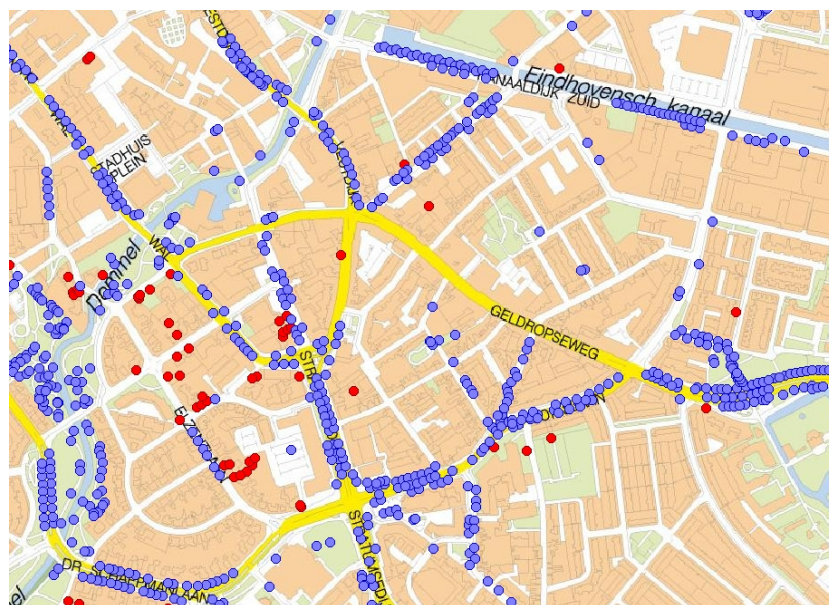
Verstedelijking of andere ingrepen (infrastructuur) zijn in deze categorie niet aan de orde tenzij in zwaarwegende maatschappelijke belangen waarvoor alternatieven ontbreken en met toepassing van compensatie.

In dit plangebied is langs de Dommel een bolletjeslijn opgenomen om aan te geven waar de verbinding tussen natuurgebieden dient te worden versterkt als ecologische verbindingzone. In 2012 wordt een versterking van deze verbindingzone uitgevoerd door waterschap De Dommel in samenwerking met gemeente Eindhoven.

### **3.7.2 Bomenbeleidsplan 2008: Ruimte voor bomen**

Het Bomenbeleidsplan 2008 'Ruimte voor bomen' is in april 2008 door de raad van de gemeente Eindhoven vastgesteld. Doel van het bomenbeleidsplan is het ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardig bomenbestand dat een duurzame bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit en het groene imago van Eindhoven. Het Bomenbeleidsplan vormt een bindend kader tot 2020. Het is een strategisch beleidskader voor de instandhouding en versterking van de Eindhovense boomstructuur.

In de bijlage van het bomenbeleidsplan wordt het beleid ten aanzien van bomen op strategisch niveau uitgewerkt. Aandacht wordt onder meer besteed aan de bomenstructuur op gemeentelijk niveau en de cultuurhistorische structuur. Voor concrete projecten wordt aangegeven hoe door middel van een Quickscan Bomen en een eventuele boomeffectrapportage bepaald kan worden of er belemmerende factoren zijn voor bomen binnen de projectgrenzen en 10 meter daar buiten.



Waardevolle bomen

De bescherming van waardevolle bomen en gebiedsgewijze bescherming van bomen (stad, groen 2.beeldbepalend) is eveneens in het Bomenbeleidsplan uitgewerkt.



Monumentale bomen

In het plangebied zijn naast basis bomen ook waardevolle gemeentelijke- en waardevolle particuliere bomen aanwezig. Daarnaast is er een gebiedsgewijze bescherming aangeduid in Elzent noord.

De bescherming van alle bomen binnen het grondgebied van Eindhoven is gewaarborgd met het kapvergunningstelsel zoals dat is vastgelegd in de Algemene Plaatselijke Verordening 2010 (APV). Het verbod om te kappen behoudens vergunning is zeer ruim omschreven waardoor alle ingrepen c.q. activiteiten aan of in de nabijheid van een boom die van invloed zijn op het behoud van de boom worden onderworpen aan voorafgaand toezicht. Hiermee is de bescherming van de particuliere waardevolle bomen gewaarborgd.

De gemeente optredend in de hoedanigheid van eigenaar/beheerder van de openbare ruimte is gehouden aan het (bomen)beleid die de gemeente als publiekrechtelijk bestuursorgaan heeft

vastgesteld. Met andere woorden dient de gemeente zich bij de uitvoering van het beheer en onderhoud van de openbare ruimte te richten op behoud c.q. bescherming van de gemeentelijke waardevolle bomen.

Ook bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen heeft de gemeente de mogelijkheid om sturing te geven aan het bomenbeleid. Enerzijds door als privaatrechtelijk persoon bij de gronduitgifte voorwaarden te stellen teneinde het behoud van (waardevolle) bomen te borgen. Anderzijds kan de gemeente als publiekrechtelijk persoon bij planologische besluiten eveneens voorwaardenstellend dit waarborgen.

Met het oog op de deregulering en lastenvermindering voor burgers is hier voor de uitvoering van het bomenbeleid gekozen om niet een dubbele vergunningstelsel toe te passen. Immers met een vergunningstel in het bestemmingsplan voor het kappen van bomen wordt precies hetzelfde beoogd als het vergunningstelsel in de APV. Daarom blijft regulering van het kappen van waardevolle bomen hier achterwege.

### **3.7.3 Flora- en faunawet**

De Flora- en faunawet biedt het juridische kader voor het beschermen van dier- en plantensoorten in Nederland. In relatie tot een bestemmingsplan kunnen aanwezigheid van beschermde soorten en/of het voorkomen van een beschermde leefomgeving een rol spelen.

Uit diverse onderzoeken blijkt dat het Eindhovens kanaal hoge aquatische natuurwaarden bezit. Zo worden in het rapport Toetsingskader Eindhovens Kanaal (Iwaco, 2000) de zeldzame watervegetatie, de soortenrijke macrofauna (ongewervelde diertjes) en een goede visstand genoemd. Verschillende soorten uit deze plant- en diergroepen wijzen op een opvallend goede waterkwaliteit. De oorzaak hiervoor is een industriële lozing van schoon grondwater door een zuivelfabriek aan de kanaaldijk zuid. Het is te verwachten dat (een deel van) de hoge natuurwaarden ook in onderhavig plangebied aanwezig is.

Daarnaast zijn de afgelopen jaren enkele waarnemingen gedaan van zeldzame planten op de kadewanden langs het kanaal (bijvoorbeeld klein glaskruid en forez-streepvaren). In of dichtbij het onderhavige plangebied zijn de laatste jaren ook wettelijk beschermde diersoorten waargenomen zoals alpenwatersalamander, eekhoorn, ruige dwergveermuis en kleine modderkruiper (gegevens NDFF).

## **3.8 Verkeer**

In het kader van Duurzaam veilig heeft het gemeentebestuur de wegencategorisering vastgesteld en daarmee impliciet de verblijfsgebieden. De wegen met een verkeersfunctie, de zogenaamde gebiedsontsluitingswegen, zijn primair bedoeld voor de afwikkeling van het verkeer en moeten daarop als zodanig worden ingericht. Alle overige wegen zijn onderdeel van het verblijfsgebied ook wel de erftoegangswegen of 30km/uur-zones. De afwikkeling van het autoverkeer, uitvalroutes van hulpdiensten, openbaar vervoer routes en stedelijke fietsroutes leggen beperkingen op aan het inrichten tot verblijfsgebied. In het plangebied van Stratum binnen de Ring II zijn de St. Joris-, Dr. Schaepman-, PC Hooft-, Bilderdijklaan, Geldropseweg, Hertogstraat, Vestedijk, Stratumsedijk en Kanaaldijk Zuid gebiedsontsluitingswegen. De Tongelresestraat is een tijdelijke gebiedsontsluitingsweg. De gebiedsontsluitingswegen zijn in afbeelding 1 weergegeven.





afbeelding 1 wegcategorisering gemeente Eindhoven

### autoparkeren

De ruimte in de stad is beperkt en kostbaar. Daarom is de gemeente gedwongen er voor te zorgen dat de schaarse ruimte efficiënt wordt gebruikt. Daarom wordt bij een bouwplan eisen aan het aantal te realiseren parkeerplaatsen gesteld. Bij besluit van 24 april 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders de nota "Parkeernormen Gemeente Eindhoven, maart 2012" en de bijbehorende "Beleidsregels toepassing parkeernormen gemeente Eindhoven" vastgesteld. Door het hanteren van de parkeernormen wordt er voor gezorgd dat een bouwplan niet leidt tot onacceptabele parkeerdruk. Tegelijkertijd mag het niet zo zijn dat door het hanteren van de parkeernormen de groei van de stad ernstig wordt belemmerd en gewenste ontwikkelingen niet kunnen plaats vinden. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren voor gemotoriseerd verkeer dient daarin te worden voorzien. Op basis van de parkeernormen kan worden vastgesteld wat de parkeerbehoefte is in een concrete situatie en welke parkeereis er kan worden gesteld. Met de beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze van de norm kan worden afgeweken.

Tot nu toe is het zo dat de parkeereis slechts kan worden toegepast op bouwvergunningsplichtige activiteiten. De bouwverordening waarin de parkeereis is opgenomen vormt immers een toetsingskader voor het beoordelen van aanvragen om bouwvergunning. In de (nabije) toekomst zal deze bepaling van de bouwverordening komen te vervallen. Met het oog daarop zijn in dit bestemmingsplan regels opgenomen om een parkeereis te kunnen stellen. De parkeereis is niet uitsluitend beperkt tot bouwactiviteiten doch strekt ook tot gebruik c.q. gebruikswijzigingen. De Parkeernormen zijn als bijlage bij de regels gevoegd.

### Fietsverkeer

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

secundaire fietsroutes. Afbeelding twee geeft dit netwerk weer.



Afbeelding 2: fietsnetwerk gemeente Eindhoven

Op een primaire fietsroute moet een fietser in principe non-stop en comfortabel kunnen fietsen. Voor deze routes gelden hoge kwaliteitseisen zoals brede, vrijliggende fietspaden in asfalt en voorrang op het kruisend verkeer. De secundaire fietsroutes hebben geen specifieke inrichtingseisen. Ook op deze fietsroutes kunnen echter speciale fietsvoorzieningen worden aangebracht om het fietsgebruik te stimuleren. Routes kunnen wijzigen, mits dit bijdraagt aan het stimuleren van het fietsgebruik. Er moet een aantoonbare verbetering voor de fiets zijn.

In het plangebied Stratum binnen de Ring liggen zowel primaire als secundaire fietsroutes. De exacte locatie van de fietsroutes is aangegeven in afbeelding 2.

### Openbaar vervoer

In onderstaande afbeelding 3 is de op dit moment geldende buslijnen aangegeven



Afbeelding 3: buslijnen plangebied

Stratum binnen de Ring wordt op dit moment ontsloten door de buslijnen 5, 10, 12, 20 en 24. Wegen die onderdeel zijn van een busroute dienen zodanig te worden ingericht dat de overlast voor het openbaar vervoer wordt geminimaliseerd. Wijzigingen van busroutes zijn alleen mogelijk over wegen die voldoende ruimte en verkeersveilige en leefbare verkeersoplossingen (kunnen) bieden.

### 3.9 Maatschappelijke, culturele en sportvoorzieningen

Overeenkomstig de SVBP worden tot de maatschappelijke functies gerekend educatieve, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, wooneenheden voor beschermd en/of verzorgd wonen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede begraafplaatsen. Onder 'Cultuur en ontspanning' worden de volgende functies/gebruiksdoelen gerekend: atelier, attractiepark, bioscoop, bowlingbaan, casino, creativiteitscentrum, dansschool, dierentuin, evenemententerrein, kinderboerderij, museum, muziekschool, (muziek)theater en andere podiumactiviteiten, sauna, speeltuin, wellness. Sportvoorzieningen zijn ondergebracht in de bestemming 'Sport'.

Het plangebied van bestemmingsplan Stratum binnen de Ring II kent een relatief groot woongebied. Daarentegen is het aanbod aan maatschappelijke, culturele en sportvoorzieningen zeer klein. Aan de Stratumsedijk in de buurt Elzent Noord en de Rochusbuurt zijn enkele voorzieningen op het gebied van de gezondheidszorg. Ten behoeve van de woonfunctie is van belang dat er ondersteunende voorzieningen zoals, kinderopvang, sportieve en recreatieve voorzieningen en voorzieningen voor het verenigingsleven. Binnen het plangebied is niet voorzien in openbare sportvoorzieningen. Op diverse lokaties binnen het plangebied zijn kinderdagverblijven gevestigd. Als voorziening voor het verenigingsleven binnen het plangebied kan slechts worden genoemd het gemeenschapshuis in de wijk Iriswijk.

Binnen het plangebied bevindt zich aan de Stratumsedijk hoek Jan Smitzlaan het Centrum voor de kunsten. Andere voorzieningen voor cultuur en ontspannen zijn er niet binnen het plangebied.

### 3.10 Detailhandel

Op 19 december 2006 heeft de gemeenteraad van Eindhoven de Detailhandelsnota gemeente Eindhoven, "Tenminste houdbaar tot januari 2010" vastgesteld. Deze bevat het detailhandelbeleid voor de gemeente Eindhoven en vormt een toetsingskader voor de beoordeling van nieuwe ontwikkelingen op detailhandelsgebied (vrijstellingen).

De binnenstad van Eindhoven heeft een regionale functie en verwelkomt dan ook veel bezoekers van buiten de stad. De binnenstad heeft een groot winkelgehalte waarin de warenhuis- en modebranche sterk vertegenwoordigd zijn. Daarnaast is de binnenstad gevarieerd en bevat het veel filiaalbedrijven. Dit winkelaanbod wordt ondersteund door een groot aantal horecagelegenheden, welke zowel aan de rand als verspreid binnen het kernwinkelgebied gevestigd zijn.

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen in het stadsdeel Stratum. Dit stadsdeel kent geen duidelijk winkelpatroon en bevat meerdere buurtsteunpunten en -winkelcentra, veelal gelegen aan radialen. Binnen het plangebied is de Geldropseweg hiervan een voorbeeld. Winkels aan de radialen hebben over het algemeen weinig samenhang en functioneren solitair op basis van eigen kwaliteit en kracht. Om die reden wordt ingezet op het versterken van het buurtcentrum aan de Leenderweg, waardoor meer hiërarchie wordt aangebracht in het winkelpatroon. Om dit mogelijk te maken is het belangrijk om de boodschappenfunctie van de detailhandel aan de Geldropseweg af te bouwen, ten gunste van de Leenderweg.

Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan is de bestaande situatie zoveel mogelijk overgenomen.

Op locaties binnen de bestemming 'Gemengd-1 is detailhandel toegelaten. Het gaat hierbij om Vestdijk en de radialen Geldropseweg, Stratumsedijk en Hertogstraat. Van de detailhandelsfunctie zijn uitgesloten perifere detailhandel, detailhandel in explosieve/brandbare stoffen en supermarkten tenzij in het geval er in de bestaande situatie sprake is van een supermarkt. Buiten deze gebieden zijn solitaire detailhandelsfuncties toegelaten binnen de bestemmingen Gemengd-2, Wonen-1 en Wonen-2. Op de verbeelding zijn deze locaties voorzien van de aanduiding 'gemengd' of de aanduiding 'detailhandel'.

### 3.11 Horeca

De raad heeft op 19 april 2004 het Horecabeleidsplan vastgesteld. Het algemene beleid is voor wat betreft de woonwijken gericht op handhaving en beperkte uitbreiding van de bestaande horeca. In het horecabeleidsplan is bepaald dat de uitgangspunten voor wat betreft de horecafunctie aan de radialen het beleid zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Eindhoven binnen de ring wordt gehandhaafd.

Er zal binnen de horecabestemming door middel van een categorisering (d.m.v. een "lijst van horeca-activiteiten") onderscheid tussen de verschillende vormen van horeca worden gemaakt naar potentiële milieuhinder/overlast. De in deze lijst vermelde vormen van horeca zijn merendeels ook terug te vinden in de horecatypering zoals vermeld in het Horecabeleidsplan, zij het dat de benadering daar meer van economische aard is.

Binnen het plangebied zijn aan de radialen bij de bestemming 'Gemengd-1' horeca behorende tot de categorie 1 van genoemde lijst toegelaten. Verder zijn ook horecafuncties behorende tot andere categorieën toegelaten voor zover het bestaande horecabedrijven zijn. Buiten deze locaties is binnen het plangebied horeca toegelaten voor zover specifiek de bestemming horeca is gelegd dan wel middels een aanduiding bij de primaire bestemming. Horeca als ondergeschikte nevenfunctie ten dienste van en/of ter ondersteuning van de primaire functie is conform de bestaande bestemmingsplanpraktijk in Eindhoven toegelaten. Ondergeschikte horecafunctie wil (zoals vermeld in het gemeentelijke Horecabeleidsplan) zeggen dat de

openingstijden van de horeca-activiteit niet ruimer mogen zijn dan die van de hoofdactiviteit, dat de horecavoorziening geen eigen toegang mag hebben en dat er geen separate reclame-uitingen zijn toegestaan.

### **3.12 Bedrijvigheid**

Kenmerkend voor het plangebied is de diversiteit aan functies bij de radialen in het plangebied. Bij deze diversiteit kunnen de functies "Wonen" en de "Bedrijvigheid" en mindere mate de "Cultuur" en "Maatschappelijk" in het gebied worden onderscheiden. Binnen de bedrijvigheid zijn verschillende functies te onderscheiden namelijk detailhandel, horeca, dienstverlening, kantoor, bedrijvigheid op het gebied van cultuur en ontspanning en andere dan genoemde typen bedrijvigheid. Met de laatste type bedrijvigheid wordt onder meer bedoeld op bedrijven waar het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren van goederen, vervoer, groothandel. Deze type bedrijvigheid komt binnen het plangebied op enkele locaties voor. Naast de achterterreinen op diverse locaties aan de Geldropseweg en Vestdijk is nog aan enkele woonstraten in de Iriswijk en de Rochusbuurt sprake van bedrijvigheid die van oudsher daar zijn gevestigd. Binnen het plangebied zijn geen nieuwe locaties voor deze bedrijvigheid toegelaten. In de milieuparagraaf wordt nog kort ingegaan op deze vorm van bedrijvigheid daarbij is ook aangegeven welke categorie bedrijvigheid is toegelaten. De overige vormen van bedrijvigheid zijn in de diverse paragrafen van dit hoofdstuk beschreven.

### **3.13 Kantoren**

#### **3.13.1 Kantorenstrategie Eindhoven 2012-2020**

De Kantorenstrategie Eindhoven 2012-2020 is in 2012 door het college van B&W van Eindhoven vastgesteld. De strategie vervangt de verouderde Kantorennota 2005, maar is niet bedoeld als aanzet tot nieuw beleid. De nota borduurt voort op bestuurlijke maatregelen die door de jaren heen genomen zijn, zoals de Prioriteitennota 2011-2014. Verder heeft deze strategie een dynamisch karakter, wat wil zeggen dat deze tussentijds geëvalueerd en geactualiseerd zal worden, indien nieuwe ontwikkelingen hier om vragen.

Uit de Kantorenstrategie blijkt dat de kantorenmarkt in Eindhoven momenteel niet gezond is en dat daarom sturing vanuit de gemeente Eindhoven noodzakelijk is. De reden hiervoor ligt voornamelijk in een scheefgroeiende markt, door vraaguitval en aanbodoverschot. Mede dankzij de Brainport-ambities blijft Eindhoven echter nog een gewilde vestigingslocatie voor buitenlandse ondernemingen, waardoor deze scheefgroei niet bij alle kantorenlocaties het geval is. Wel verwacht men voornamelijk een afname van de uitbreidingsvraag, wat betekent dat de sturing vanuit de gemeente Eindhoven zich zal verplaatsen van de nieuwbouwmarkt naar de bestaande kantorenmarkt.

De uitdaging ligt dan ook in het creëren van meer vraag naar bestaande kantoorgebouwen. In de Prioriteitennota is hiervoor reeds het startschot gegeven, door voorwaarden te stellen aan nieuwbouw van kantoren. Daarnaast zal de kantorenmarkt meer vanuit een hoger schaalniveau bekeken moeten worden. Op regionaal niveau zullen bestuurlijke afspraken gemaakt worden met betrekking tot het kantorenbeleid.

#### *Strategie nieuwbouw kantoorlocaties*

Voor wat betreft nieuwbouwlocaties zijn in de Kantorenstrategie voor de periode tot 2020, geheel conform de Prioriteitennota 2011-2014, een aantal grotere nieuwbouw kantorenlocaties (> 20.000m<sup>2</sup>) geprioriteerd. Het betreft locaties buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

Naast de geprioriteerde grootschalige kantorenlocaties is ook op 'overige locaties' de ontwikkeling van (kleinschalige) kantoren mogelijk. Het gaat hierbij om locaties binnen de stad welke eigendom zijn van ontwikkelaars en waar, veelal van oudsher, een kantoorontwikkeling is toegestaan. De gemeente laat deze initiatieven echter over aan de markt en beperkt zich tot, voor zover aan de orde, het toetsen van deze initiatieven aan de (in de Prioriteitennota) gestelde voorwaarden, zoals haalbaarheid en wenselijkheid.

#### *Strategie bestaande kantoorlocaties*

Zoals gezegd zal de gemeente haar sturing ten behoeve van de kantorenmarkt moeten verschuiven van de nieuwbouwm Markt richting de bestaande kantoormarkt. De gemeente Eindhoven legt het initiatief voor het tegengaan van leegstand van bestaande kantoorgebouwen bij de markt. Zelf houdt ze zoveel mogelijk de regie, door nieuwe initiatieven om deze leegstand tegen te gaan te stimuleren (onder andere door middel van informatievoorziening aan marktpartijen) of zelfs te faciliteren.

Bij dergelijke nieuwe initiatieven kan het gaan om nieuwe kantoorconcepten, tijdelijke of permanente herinvulling van leegstaande kantoorgebouwen, transformatie, renovatie (al dan niet in combinatie met verduurzaming en/of uitbreiding) en herontwikkeling (sloop en nieuwbouw in al dan niet dezelfde functie). De gemeente staat in beginsel positief ten opzichte van ieder initiatief en zal deze initiatieven per situatie afzonderlijk beoordelen. Indien het initiatief daadwerkelijk leegstand terugdringt, aantoonbaar haalbaar en wenselijk is en bovendien past binnen de overige beleidskaders, zal de gemeente medewerking verlenen. Hierbij kan het gaan om bijvoorbeeld het meewerken aan een bestemmingsplanaanpassing, het optimaal benutten van regels in het Bouwbesluit of het verlenen van benodigde vrijstellingen.

#### **3.13.2 Prioriteitennota 2011-2014: Kantoren**

Conform de Prioriteitennota 2011-2014 zijn de volgende situaties relevant voor initiatieven voor nieuwbouw kantoren:

- Of: maximaal 1.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo),
- Of: gericht op groei bedrijf op huidige locatie,
- Of: sloop 'kansarm' kantoorgebouw en vervanging / verduurzaming tot courant gebouw.
- En aantoonbare 70% voorverkoop/verhuur
- En initiatiefnemer weet aannemelijk te maken dat op bestaande markt geen geschikte huisvesting voorhanden is.

De grens voor toestaan is bij 1.000 m<sup>2</sup> bvo gelegd; voorheen was dit: 500 m<sup>2</sup>. Dit is ingegeven vanuit de vraag in de markt:; juist naar kantoorruimte tussen de 500 - 1000 m<sup>2</sup> bvo blijkt vraag te zijn (denk aan kantoorvilla's). Het beleid inzake Transformatie Kantoren (collegebesluit november 2010) sluit hierop aan en draagt tevens bij aan vermindering van leegstand van kantoren.

De voorgestelde toetsingscriteria sluiten hier naadloos aan op de Kantorenstrategie Eindhoven 2012-2020. Nadrukkelijk wordt in de Prioriteitennota gesteld dat dit voorbeelden zijn, en geen uitputtende lijst van criteria waaraan een initiatief moet voldoen wil het voor toestemming in aanmerking komen. Dit om ongewenste doelverschuiving te voorkomen. Het toetsingskader en bovenstaande criteria zullen door de gemeente worden gehanteerd bij de beoordeling van initiatieven.

In onderhavig bestemmingsplan komen enkele kantorenlocaties (Tesselschade-/Vondellaan en de Stratumseind/Jan Smitzlaan) voor die ook als zodanig zijn bestemd. Dit bestemmingsplan beoogt echter geen nieuwe initiatieven voor nieuwbouw van kantoren mogelijk te maken, waardoor een toets aan de prioriteitennota 2011-2014 ook niet nodig is. Een dergelijke toets is pas noodzakelijk indien een initiatief bij de gemeente binnenkomt dat in strijd is met het bestemmingsplan. Op dat moment wordt ook beslist of – en met welke procedure – meegewerkt wordt.

### **3.14 Prostitutie**

Er bevindt zich in het plangebied slechts 1 prostitutiebedrijf. Dit bedrijf bevindt zich aan de Tongelresestraat. Dit bedrijf heeft overeenkomstig het ter plekke vigerende bestemmingsplan "Prostitutiebedrijven" (raadsbesluit d.d. 12 maart 2001; goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 23 oktober 2001) een legaliserende bestemming gekregen. In het bestemmingsplan Stratum binnen de Ring II is deze functie ter plaatse bestendigd.

### **3.15 Kabels, leidingen en straalpaden**

Binnen het plangebied zijn geen ruimtelijk relevante kabels en leidingen noch komen er straalpaden voor.



## Hoofdstuk 4 Milieuparagraaf

### 4.1 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de editie 2009 van de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG. Met de in deze brochure opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten wordt een handvat geboden voor toepassing van milieuzonering.

#### 4.1.1 Staat van bedrijfsactiviteiten

De indeling van de bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten is vastgelegd in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze staat is gebaseerd op voornoemde staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG. In deze staat worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Op grond van deze staat kan een beleidsmatige selectie worden gemaakt van de op het plangebied toe te laten bedrijfsactiviteiten. De bedrijven zijn op basis van de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-codes) in deze staat gerangschikt. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een richtafstand aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld. De milieucategorie is direct afgeleid van de grootste afstand.

- categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3.1: grootste afstand 50 meter;
- categorie 3.2: grootste afstand 100 meter;
- categorie 4.1: grootste afstand 200 meter;
- categorie 4.2: grootste afstand 300 meter;
- categorie 5.1: grootste afstand 500 meter;
- categorie 5.2: grootste afstand 700 meter;
- categorie 5.3: grootste afstand 1.000 meter;
- categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

De genoemde afstanden betreffen de gewenste afstand tot een rustige woonwijk.

Voor onderhavig plan is de staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG aangepast door de bedrijfstypen die in het algemeen vanwege de aard van de activiteiten niet toelaatbaar worden geacht op een bedrijventerrein niet in de staat van bedrijfsactiviteiten op te nemen (bv. bioscopen, dierentuinen, sporthallen etc.). Daarnaast worden bedrijfstypen uitgesloten waarvan gesteld mag worden dat zij - gezien hun aard - niet in onderhavig plangebied thuishoren (bv. visserij- en visteeltbedrijven, aardolie- en gaswinning, etc.). Vervolgens is een

selectie gemaakt van de bedrijven behorende tot de voor het plangebied, al dan niet met vrijstelling, toegelaten milieucategorie (categorieën 1 t/m 4.2).

Het overwegend woongebied Irisbuurt grenst in het oosten aan het bedrijventerrein de Kade aan de Kanaaldijk Zuid. In het bestemmingsplan van dit bedrijventerrein is milieuzonering toegepast vanuit de omliggende woongebieden. Daartoe kan ook het woongebied van de Irisbuurt worden gerekend. Voor de milieuzonering zijn als uitgangspunt de richtafstanden uit de VNG-brochure genomen. Deze zijn logischerwijs toegepast op de bestaande situatie. Daar waar een hele smalle strook van een perceel in een andere milieucategorie valt, is de zonering op de perceelsgrens gelegd. Zo is voor bedrijven sprake van een hanteerbare milieuzonering op de bedrijfskavels. Hiermee en mede gelet op het feit dat het plan overwegend conserverend van aard is en binnen het plangebied ter plaatse van de het gebied dat grenst aan het bedrijventerrein niet is voorzien in nieuwe ontwikkellocaties voor wonen worden conflictsituaties met de bestaande woonomgeving voorkomen.

Het plangebied is aan te merken als een gemengd gebied met overwegend een woonfunctie en een matige functiemenging. De bestaande locaties met functiemenging zijn gesitueerd aan en nabij de radialen. Op diverse locatie in het plangebied zijn bestaande kleine concentraties van bedrijvigheid. Bij de woonfuncties is onder voorwaarden als nevenfunctie bedrijvigheid toegelaten. Milieuzonering wordt hier toegepast met het oog op de aanvaardbaarheid van de bedrijfsactiviteiten voor de omgeving. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegespitst op de kenmerken van het plangebied.

## **4.2 Geluid**

### **4.2.1 Algemeen**

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

De normstelling heeft tot doel nieuwe geluidhindersituaties en daarmee gezondheidsschade te voorkomen. Om dit doel te bereiken worden zones gedefinieerd, waarbinnen plannen met geluidgevoelige bestemmingen moeten worden getoetst aan de normen. Volgens de Wet geluidhinder gelden er voorkeursgrenswaarden, dit zijn waarden waarbij verondersteld mag worden dat het percentage gehinderden beperkt is, en maximale ontheffingswaarden. Wanneer een maximale ontheffingswaarde wordt overschreden dan is er sprake van een locatie die in beginsel niet geschikt is voor de vestiging van een geluidgevoelige bestemming.

Bij plannen met geluidbelastingen in de bandbreedte tussen voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde moet er een nadere afweging worden gemaakt in hoeverre bron- en/of overdrachtmaatregelen kunnen worden getroffen om de geluidbelastingen te beperken. Voorbeelden van bronmaatregelen zijn een stiller wegdek en een verlaging van de snelheid bij auto's; geluidschermen en geluidwallen zijn voorbeelden van overdrachtsmaatregelen.

In het plangebied zijn geluidgevoelige objecten die in het geldend bestemmingsplan zijn toegelaten doch die niet zijn gerealiseerd. Deze functies zijn in het voorliggend plan geconsolideerd. Ondanks dat het voorliggend plan een conserverend plan betreft, zijn nieuwe woonruimtes en andere geluidsgevoelige objecten binnen de bestaande bebouwing toegelaten. Dit betreft echter nieuwe ontwikkelingen. Gelet hierop is aan de SRE Milieudienst een opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek voor onderhavig bestemmingsplan. Het 'Akoestisch onderzoek' is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Het doel van dit akoestisch onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting ten gevolge van weg- en railverkeerslawaaï ter hoogte van de locaties, waar woningen (en andere geluidsgevoelige locaties) mogelijk, maar nog niet gerealiseerd zijn. De berekeningsresultaten worden getoetst aan de grenswaarden zoals gesteld in de Wet geluidhinder.

Voor de ontwikkeling ter plaatse van de locatie aan de Tongelresestraat 32 (vm Drank-urgel) is het bestemmingsplan IX Eindhoven binnen de Ring (Tongelresestraat 32) vastgesteld door de gemeenteraad op 19 september 2012 dat inmiddels onherroepelijk is geworden. Voor de met dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling zijn destijds hogere grenswaarden wet Geluidhinder vastgesteld. Het besluit hogere waarden Wet Geluidhinder is als bijlage bij de bestemming Wonen-3 behorende bij het project "Tongelresestraat 32 in de planregels opgenomen.

#### **4.2.2 Wegverkeer**

Het plan is conform hoofdstuk VI, artikel 74 Wgh gelegen in de zone van de volgende wegen:

- Bilderdijklaan
- Bleekstraat
- Dr. Schaepmanlaan
- Elzentlaan
- Geldropseweg
- Hertogstraat
- Kanaaldijk-Zuid
- PC Hooftlaan
- Stadhuisplein
- St. Jorislaan
- Stratumsedijk
- Tongelresestraat
- Vestdijk
- Wal

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

De Wet geluidhinder maakt onderscheid tussen zogenaamde bestaande situaties en nieuwe situaties. Ingevolge het hoofdstuk "bestaande situaties" van de Wet geluidhinder heeft voor de aanwezige geluidgevoelige bebouwing geen nieuw akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Omdat zoals hiervoor is gesteld het bestemmingsplan overwegend een menggebied betreft waar functies kunnen worden gewijzigd in geluidgevoelige objecten is een akoestisch onderzoek vereist.

Blijkens de wegverkeerslawaaiberekeningen bij het onderzoek wordt ter plaatse van Bilderdijklaan, Bleekstraat, Geldropseweg, Hertogstraat, PC Hooftlaan, Vestdijk, Stratumsedijk, Tongelresestraat en Wal de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor nieuwe woningen/ andere geluidgevoelige objecten overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden behoudens ter plaatse van enkele locaties aan de Geldropseweg, Vestdijk en een locatie aan de Hertogstraat. Het treffen van bron- en overdrachtsbeperkende maatregelen, zoals stille wegdekken en geluidschermen, biedt reële mogelijkheden om de geluidbelastingen te reduceren tot onder de ontheffings c.q. de voorkeursgrenswaarde. Het voornemen bestaat om het aantal rijbanen van de binnenring te verminderen. Dit zou kunnen leiden tot vermindering van de capaciteit van het verkeer en vervolgens tot geluidreductie.

Alvorens het bestemmingsplan kan worden vastgesteld moet de procedure tot vaststelling van hogere waarden worden gevolgd.

Wanneer hogere waarden worden vastgesteld, die hoger zijn dan 53 dB, dan geldt voor woningen volgens het gemeentelijk hogere waardenbeleid dat de woningen een geluidsluwe zijde moeten hebben.

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

#### **4.2.3 Railverkeer**

Het plangebied ligt niet in de zone van een spoorlijn.

#### **4.2.4 Industrielawaai**

Uit de actuele geluidscontouren van DMV Campina blijkt dat de beoordelingspunten binnen het plangebied Stratum binnen de ring II liggen. Industrierrein DMV Campina is een ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerd industrierrein. In bijlage 6.9 van het akoestisch onderzoeksrapport is de zonebewakingskaart met geluidscontouren weergegeven. Het plangebied Stratum binnen de Ring is gedeeltelijk binnen de zone van industrierrein DMV Campina gelegen. Voor de zonebewakingspunten gelden de volgende bewakingswaarden. Conform artikel 44 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 van het Besluit geluidhinder mag de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting ten gevolge van een krachtens artikel 40 van de Wet geluidhinder gezoneerd industrierrein, niet meer bedragen dan Letmaal 50 dB(A) ter hoogte van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen. Uit de actuele geluidscontouren van DMV Campina blijkt dat de beoordelingspunten binnen het plangebied Stratum binnen de Ring buiten de Letmaal 50 dB(A)-contour liggen zodat voldaan wordt aan de ten hoogste toegestane waarde van Letmaal 50 dB(A) ter hoogte van woningen en andere gevoelige gebouwen.

#### **4.2.5 Luchtvaartlawaai**

Het plangebied ligt niet binnen een geluidscontour van Eindhoven Airport

### **4.3 Luchtkwaliteit**

#### *Regelgeving algemeen*

De 'Wet luchtkwaliteit' is op 15 november 2007 in werking getreden (Stb. 2007, nr. 434) en is gewijzigd op 12 maart 2009 (Stb., nr. 158). De wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer (m.n. hoofdstuk 5, onder titel 5.2) op het gebied van luchtkwaliteitseisen bedoeld. De aanleiding hiervan is de maatschappelijke discussie die ontstaan is als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

De Nederlandse overheid heeft de EU verzocht om verlenging van de termijn (derogatie) waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Op 7 april 2009 heeft de Europese Commissie hiermee ingestemd. Tot 1 januari 2015 geldt een tijdelijk verhoogde grenswaarden voor NO<sub>2</sub> : een jaargemiddelde van 60 microgram/m<sup>3</sup>.

Het NSL is per 1 augustus 2009 van kracht geworden. Hierdoor zijn onder andere de uitvoeringsregels rond saldering verruimd en is de definitie van 'niet in betekenende mate' (NIBM)" verlegd naar 3% van de grenswaarde. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Voor beide stoffen bedraagt de grenswaarde voor het jaargemiddelde 40 microgram/m<sup>3</sup>. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt o.a. voor woningbouwlocaties die niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvatten in de situatie met 1 ontsluitingsweg of niet meer dan 3000 nieuwe woningen omvatten in de situatie met 2 ontsluitingswegen. Voor nieuwe kantoorlocaties die niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (van alle binnenruimten) omvatten bij minimaal 1 ontsluitingsweg of niet meer dan 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

Kort samengevat dienen nieuwe plannen te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend

### **Besluit gevoelige bestemmingen**

Met deze amvb wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' - zoals een school - in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer.

Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekzone de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties *niet* als gevoelige bestemming gezien.

Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekzone. Wel moet in die situaties de locatiekeuze goed

gemotiveerd worden; dat gebeurt in de context van de goede ruimtelijke ordening.

### **Goede ruimtelijke ordening**

Naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' dient altijd te worden onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het principe van een 'goede ruimtelijke ordening' principe blijft naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' onverkort gelden. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), art. 3.1, schrijft voor dat een bestemmingsplan moet voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. Die verplichting heeft in dit verband betrekking op situaties waarop het Besluit gevoelige bestemmingen niet ziet, maar die vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn, bijvoorbeeld de bouw van woningen langs een snelweg, of de bouw van een school langs een drukke binnenstedelijke weg. In het algemeen is het verstandig om terughoudend te zijn met de vestiging van gevoelige bestemmingen nabij drukke (snel)wegen. De Gezondheidsraad concludeert niet voor niets dat ook bij concentraties beneden de grenswaarden gezondheidsschade kan optreden.

### *Planbeschrijving en toetsing*

Het bestemmingsplan Stratum binnen de ring II richt zich voornamelijk op bestemming van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur. Er is geen sprake van nieuwe gevoelige bestemmingen langs drukke wegen en/of woningbouw nabij snelwegen

De luchtkwaliteitseisen van de Wet luchtkwaliteit vormen geen belemmering voor de plannen wanneer de activiteiten 'niet-in betekenende' mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (artikel 5.16 lid 1 onder c Wm). In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Conform voorschrift 3B.2 van bijlage 3a van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' draagt een bouwplan niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit wanneer het plan voorziet in de bouw van niet meer dan 1500 woningen.

Gesteld kan worden dat de ontwikkelingen in het plan niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Op basis van artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder c kan het bestemmingsplan zonder nader onderzoek doorgang vinden.

### *Huidige luchtkwaliteit en prognose voor 2020*

In de Interim Structuurvisie van de gemeente Eindhoven (december 2009) is de samenvatting van het Plan-Milieueffectrapport in hoofdstuk 6 opgenomen. Daaruit blijkt dat de bestaande luchtkwaliteit in het Centrum in de bestaande situatie (2009) niet voldoet aan de kwaliteitsnormen voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2). Met het in uitvoering zijnde Programma Luchtkwaliteit en Mobiliteit zal de kwaliteit in de toekomst naar verwachting aan de normen gaan voldoen (beeld 2009).

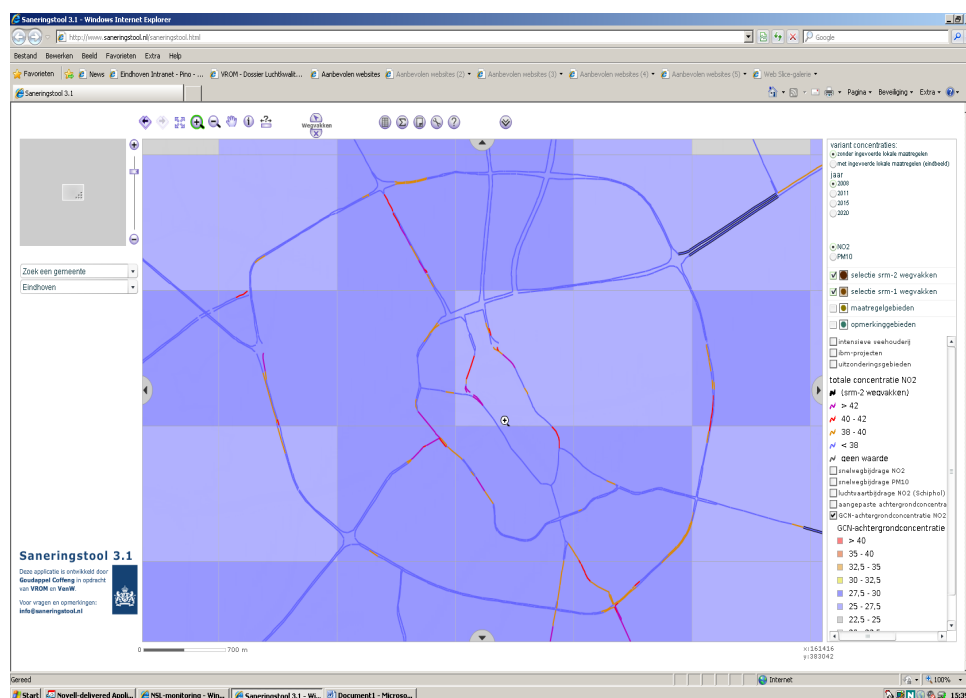
Met de landelijke monitoringstool medio 2011, waarin een aantal getroffen en nog te treffen maatregelen is opgenomen, wordt dit beeld bevestigd.

De Wet luchtkwaliteit is gebouwd op het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Met het uitgebreid NSL-maatregelenpakket, waarin ook de maatregelen van het Eindhovense Programma Luchtkwaliteit en Mobiliteit zijn opgenomen, moet per 1 juni 2011 worden voldaan aan de grenswaarden voor fijn stof en per 1 januari 2015 aan de grenswaarden voor stikstofdioxide.

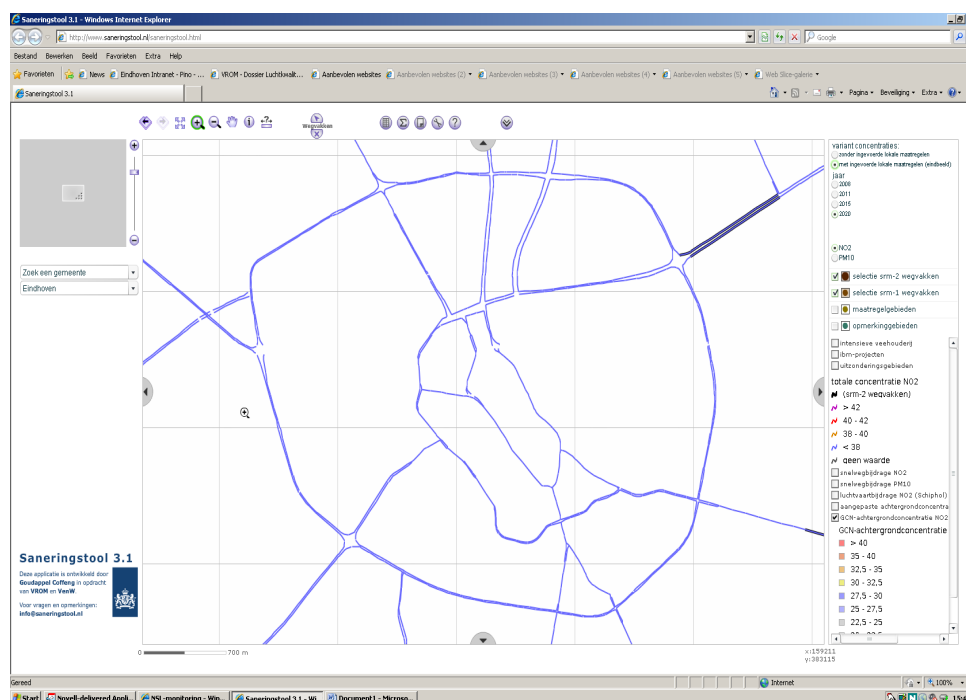
Op dit moment wordt nog niet overal in Eindhoven voldaan aan de grenswaarden. In de binnenstad zijn er (dreigende) knelpunten op bijvoorbeeld de Wal. Uit prognose berekeningen

(uitgevoerd met de NSL monitoringstool) blijkt dat in Eindhoven in 2015 voldaan kan worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In 2020 zal de luchtkwaliteit door de maatregelen sterk verbeterd zijn en zullen alle knelpunten zijn opgelost.

Dit wordt bevestigd met onderstaande kaartbeelden uit de monitoringstool.

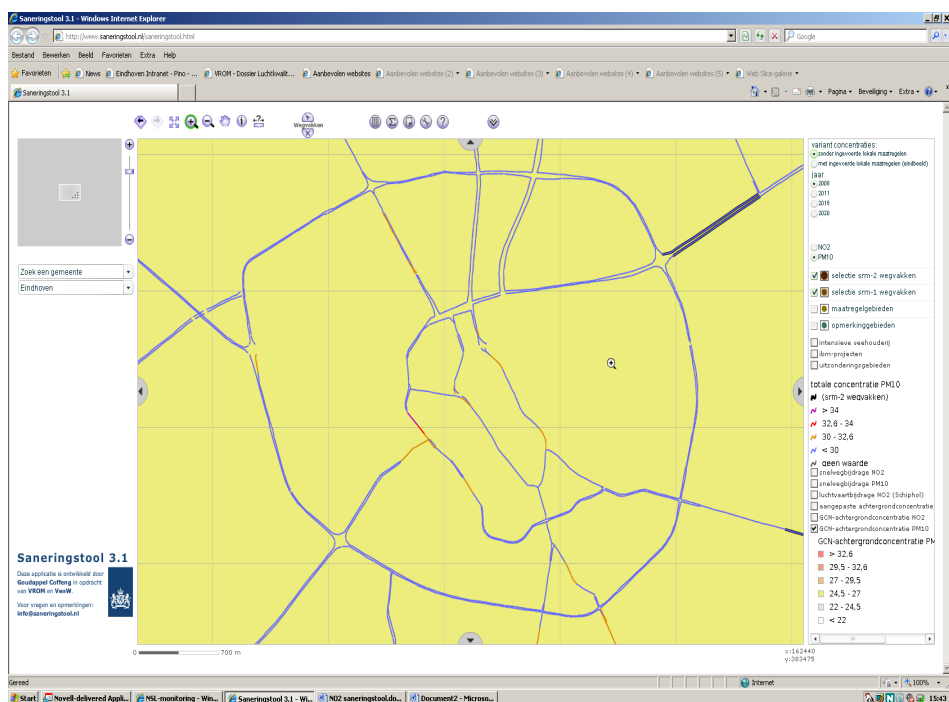


Stikstofdioxide in 2008, voor uitvoering maatregelen luchtkwaliteit

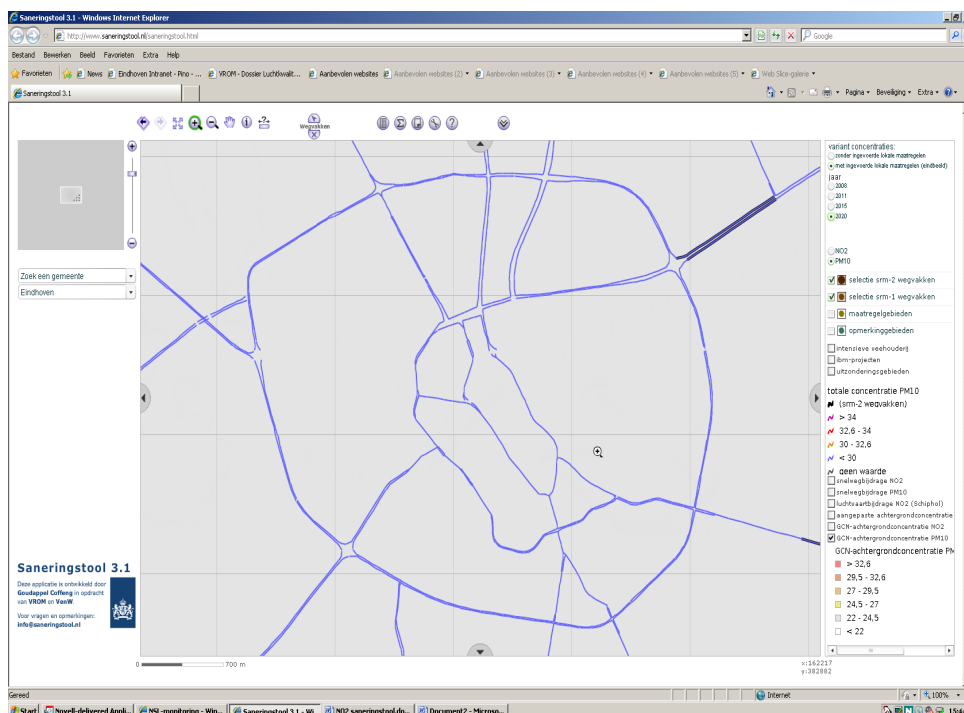


Stikstofdioxide in 2020, na uitvoering maatregelen luchtkwaliteit





Fijnstof (PM10) in 2008, voor uitvoering maatregelen luchtkwaliteit



Fijnstof (PM10) in 2020, na uitvoering maatregelen luchtkwaliteit

## 4.4 Externe veiligheid

De gemeenteraad van Eindhoven heeft de Visie Externe Veiligheid: 'Risico's de maat genomen' op 19 mei 2009 vastgesteld. Met deze visie wordt richting en uitwerking gegeven aan een verantwoord veilige, integrale invulling van duurzame ruimtelijke ontwikkeling passend binnen de Brainportontwikkelingen en het Programma Brabant veiliger. In de visie wordt o.a. aangegeven waar ruimte bestaat voor nieuwe risicovolle bedrijvigheid en onder welke veiligheidsverhogende condities dat mogelijk is. Tevens wordt aangegeven waar in de stad geïnvesteerd dient te worden in een beter niveau van beheersbaarheid. Tot slot wordt beschreven waar de veiligheid in de bestaande woonomgeving door het 'aanpakken' van bestaande knelpunten kan worden verbeterd.

### *Doel*

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

### *Wettelijk kader*

Ten aanzien van bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI; oktober 2004) van toepassing. Ten aanzien van transport is de Circulaire Vervoer Gevaarlijke stoffen van toepassing (juli 2012). Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; januari 2011).

#### *1. Plaatsgebonden Risico (PR):*

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR  $10^{-6}$ /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR  $10^{-6}$ /jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten';

#### *2. Groepsrisico (GR):*

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Binnen en over het plangebied zijn geen risicocontouren gelegen.

### **Groepsrisico verantwoording**

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan dient het groepsrisico, conform artikel 13 van het Bevi en artikel 12 van het Bevb te worden verantwoord, als binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of buisleiding een (beperkt) kwetsbaar object wordt bestemd. In onderhavige situatie is dit niet het geval. Paragraaf 4.3 van de Circulaire vervoer gevaarlijke stoffen geeft aan dat een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden als er een toename is van het groepsrisico is of als de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Beide is in onderhavige situatie niet van toepassing. Er dient derhalve geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden

## 4.5 Bodem

Het (industriële) verleden van Eindhoven heeft zijn sporen in de bodem nagelaten. In de afgelopen jaren heeft op zeer veel locaties in Eindhoven om diverse redenen milieukundig bodemonderzoek plaatsgevonden, bijvoorbeeld in het kader van het verlenen van bouwvergunningen of in het kader van de aan- of verkoop van locaties. Uit al deze onderzoeken blijkt dat diverse locaties in Eindhoven de bodem verontreinigd is of verontreinigd is geweest. Het komt echter zelden voor dat er als gevolg van bodemverontreiniging sprake is van risico's voor de gezondheid van mensen.

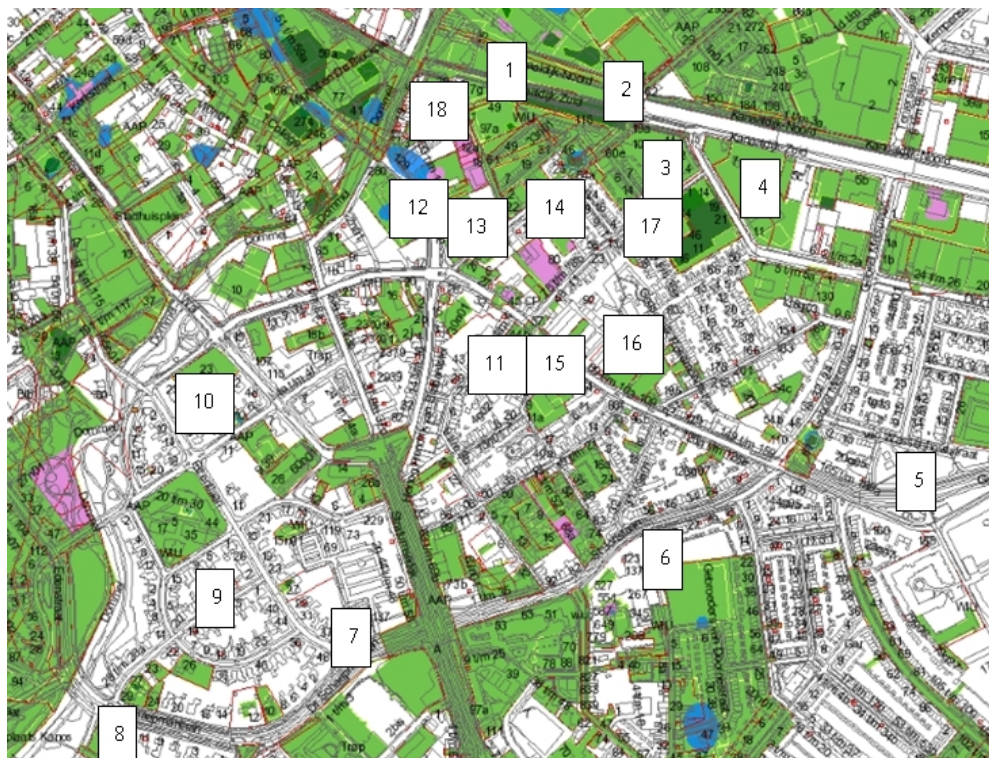
Ter plaatse van het deelgebied "Stratum binnen de ring" zijn vele onderzoeken uitgevoerd. Onderstaand volgt een opsomming van de gesaneerde locaties en de, bij de gemeente Eindhoven, bekende nog aanwezige verontreinigingen. De nummers zijn terug te vinden in figuur 1.

4. Kanaaldijk/ Havensingel. In 2007 is de met olieproducten en PAK's (polycyclische aromatische koolwaterstoffen) verontreinigde grond gesaneerd. Aan de rand van het terrein is nog een sterke verontreiniging met olieproducten in de grond en het grondwater aanwezig.
5. Kanaaldijk (vml. Karel I terrein). Voorafgaand aan de bouw van het appartementencomplex is deze locatie in 1996 gesaneerd. De grond was sterk verontreinigd met zware metalen, PAK's en olieproducten.
6. Tongelresestraat/ Korte Havenstraat. In 2000 is de met olieproducten verontreinigde grond gesaneerd. Ter plaatse is nog een sterke grondwaterverontreiniging met olieproducten aanwezig. Deze verontreiniging is beperkt van omvang.
7. Stuiverstraat 1. In 2007 is de met olieproducten, PAK's en zware metalen verontreinigde grond gesaneerd.
8. Gabriel Metsulaan 53. In 2002 is de met olieproducten verontreinigde grond en het grondwater gesaneerd. Ter plaatse is nog een sterke restverontreiniging in het grondwater aanwezig.
9. Hoefkestraat. Ter plaatse is een sterke verontreiniging met zware metalen in de bovengrond aanwezig. De omvang bedraagt ca. 110 m3. Voorafgaand aan de ontwikkeling van het terrein moet er gesaneerd worden.
10. Elzentlaan 27. In 2002 is de met olieproducten verontreinigde grond en het grondwater gesaneerd. Er is een restverontreiniging aanwezig. Uit meerjarige monitoringsrondes blijkt dat geen verspreiding van het verontreinigde grondwater optreedt.
11. Ruusbroecstraat 27/29. In 2000 is de met olieproducten verontreinigde grond en het grondwater gesaneerd.
12. Elzentlaan 20. In 2003 is de met olieproducten verontreinigde grond en het grondwater gesaneerd.
13. Bilderdijklaan 23. Zowel in de grond als in het grondwater is een sterke verontreiniging met olieproducten aanwezig. De omvang van de verontreiniging moet nog vastgesteld worden.
14. Stratumsedijk 21-23. In de periode 1992 t/m 2005 zijn enkele kleinere met olieproducten verontreinigde spots gesaneerd. Deze spots waren direct aan de Stratumsedijk gelegen.
15. Bleekstraat/ Vestdijk. Ter plaatse is een sterke omvangrijke grondwaterverontreiniging met VOCl (vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen) aanwezig. Mogelijk strekt de verontreiniging zich tot grotere diepte uit. De omvang van deze verontreiniging is nog niet in beeld.
16. Vestdijk 133. Ter plaatse is een sterke grondverontreiniging met olieproducten aanwezig.
17. Vestdijk/ Oude Haven. Ter plaatse is een sterke grondverontreiniging met zware metalen aanwezig. De verontreiniging bevindt zich in de bovenste meter.
18. Geldropseweg 37. De grond is matig tot sterk verontreinigd met minerale olie. Het grondwater is sterk verontreinigd met olieproducten en VOCl. De verontreiniging, met name onder de woningen is nog niet in beeld.
19. Stuiverstraat 18-24. De grond op het achterterrein is sterk verontreinigd met zware

metalen en PAK's tot een diepte van ca. 1 meter. De grond en het grondwater aan de voorzijde is sterk verontreinigd met olieproducten.

20. Tongelresestraat 30-34. De grond is sterk verontreinigd met zware metalen en PAK's tot een diepte van ca. 1 meter. Aan de voorzijde is de grond en het grondwater sterk verontreinigd met olieproducten.
21. Kleine Bleekstraat 5. Ter plaatse is een sterke grondverontreiniging met zware metalen aanwezig tot een diepte van ca. 0,5 meter.

Indien het grondwater ter plaatse van de aanwezige diepere verontreinigingen wordt gebruikt, bijvoorbeeld voor koude-warmte-opslag in de bodem of de aanleg van een parkeergarage, dan dient hiervoor toestemming gevraagd te worden aan het bevoegd gezag van de Wet Bodembescherming. Wordt het diepere grondwater niet gebruikt, dan vormt de verontreiniging geen belemmering.



kaart aanwezige verontreinigingen

## 4.6 Duurzaamheid

De ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid zijn vastgelegd in het raadsprogramma Duurzaamheid. Dit programma wordt uitgevoerd vanuit een overkoepelende filosofie, gebaseerd op de methodiek van "The Natural Step". Het programma kent 4 pijlers zoals weergegeven in onderstaande figuur.



In het kader van het bestemmingsplan zijn vooral de pijlers 'Energie' en "Bouwen en Wonen" van belang.

#### Pijler 1: Energie

De gemeente heeft zich de ambitie gesteld om 'energieneutraal' te worden in de toekomst (2035 – 2045), dat wil zeggen dat alle energie die de stad dan nog gebruikt, duurzaam wordt opgewekt. Vanuit die ambitie worden initiatieven voor de opwekking van duurzame energie ondersteund.

Voor wat betreft de ruimtelijke impact van lokale duurzame energietechnieken kunnen de volgende aspecten onderscheiden worden:

#### 22. Zonne-energie (electriciteit via PV panelen en warmte via zonneboilers)

De ruimtelijke impact van het gebruik van zonne-energie is in Nederland beperkt. De PV-panelen respectievelijk zonneboilers worden over het algemeen op de daken van de gebouwen van afnemers geplaatst en zijn dan (meestal) ook niet vergunningsplichtig in het kader van de Wabo.

Voor PV panelen (waarmee elektriciteit opgewekt wordt) bestaan echter ook mogelijkheden om deze los van bebouwing te plaatsen op braakliggende percelen. In dat geval is er uiteraard wel sprake van een ruimtelijke impact. Tot op dit moment wordt hier in Nederland weinig gebruik van gemaakt maar in een aantal steden worden de mogelijkheden onderzocht en dit zou ook in Eindhoven actueel kunnen worden.

Voor deze vorm van toepassing van zonne-energie zal een specifieke ontheffingsregeling in het bestemmingsplan worden opgenomen.

#### 23. Windturbines

In tegenstelling tot bij zonne-energie is de ruimtelijke impact van windturbines groot. Voor windturbines van enige omvang is de ruimte in Eindhoven dus beperkt. Toch zullen in bepaalde gevallen de mogelijkheden interessant zijn. Dit zal altijd locatie-specifiek onderzocht moeten worden. Voor de toepassing van windturbines zal een specifieke ontheffing worden opgenomen die een nadere beoordeling mogelijk maakt.

#### 24. Warmte Koude Opslag

De gemeente ziet in Warmte Koude Opslag een belangrijke potentiële bijdrage aan het beperken van het gebruik van fossiele brandstoffen. De gemeente heeft daarom een 'KWO Potentiekaart' voor Warmte Koude Opslag opgesteld. In de daarbij behorende rapportage worden de mogelijkheden en beperkingen voor het gebruik van deze techniek beschreven en in beeld gebracht. Deze rapportage is te downloaden via [www.eindhoven.nl](http://www.eindhoven.nl) (zoek op: KWO). De rapportage geeft door middel van kaarten aan waar er welke mogelijkheden en

belemmeringen er voor het gebruik van Warmte Koude Opslag zijn.

De toepassing van Warmte Koude Opslag is voor wat betreft de ondergrondse aspecten geregeld in de waterwet en de AMvB Bodemenergie.

Voor de in sommige gevallen noodzakelijke bovengrondse opstallen (bijvoorbeeld een technische ruimte) zal een specifieke ontheffingsregeling in het bestemmingsplan worden opgenomen.

## Pijler 2: Bouwen en Wonen

In de relatie tussen de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaam bouwen en het bestemmingsplan, is bij nieuwbouwlocaties met name het 'zongericht bouwen' van belang. Bij nieuwbouwlocaties zal de gemeente eisen dat straten zoveel mogelijk van oost naar west verlopen zodat alle gebouwen over een naar het zuiden gerichte gevel beschikken.

Bij 'conserverende' bestemmingsplannen is de bebouwingsoriëntatie grotendeels reeds vastgelegd en is dit aspect minder van belang.





## Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

### 5.1 Inleiding/Algemeen

Doel van de waterparagraaf is de component water in een zo vroeg mogelijk stadium te adresseren in het besluitvormingsproces van ruimtelijke plannen. De paragraaf beschrijft de huidige water situatie in het plangebied. Daarnaast legt het vast aan welke watereisen ontwikkelingen, binnen de gestelde randvoorwaarden van het bestemmingsplan, moeten voldoen. Het doet dit door ruimtelijke plannen onder meer te toetsen aan "hydrologisch neutraal" conform landelijk en lokaal waterbeleid. Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Mogelijke ontwikkelingen binnen de planperiode spelen zich daarom hoofdzakelijk binnen bestaande (water)structuren af. Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening.

### 5.2 Beleid

#### 5.2.1 Provinciaal Waterplan 2010 - 2015

Het Provinciaal Waterplan 'Waar water werkt en leeft' beschrijft het provinciale waterbeleid voor de periode 2010 tot 2015 en bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Daarnaast vormt het een structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan vormt zowel een beleidskader, toetsingskader en beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Het ontwerp Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd.

Het Provinciaal Waterplan heeft beleidskaders als randvoorwaarden, die richting geven aan het waterbeleid. Water dient vele belangen. Om hiermee in dit plan evenwichtig te kunnen omgaan, hanteert de provincie Noord Brabant de principes van de people-planet-profit-benadering. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telos-driehoek. Vanuit de sociaal-maatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare drinkwatervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft dit plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. De derde invalshoek (planet) gaat uit van het water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's in dat kader zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meer natuurlijke inrichting van de watersystemen.

Aandacht blijft nodig voor verbetering van de waterkwaliteit, onder meer door vermindering van stikstof afkomstig uit diffuse bronnen en voor verdrogingsbestrijding. Ook de inrichting van beken en kreken en de aanleg van Ecologische verbindingzones langs waterlopen vragen om een impuls. Voor de verbetering van de waterkwaliteit wordt primair uitgegaan van de aanpak van de bronnen. Als dit niet mogelijk is, wordt ingestoken op procesgerichte maatregelen waarbij verontreinigende stoffen zoveel mogelijk worden verwijderd vóór ze zich via de watersystemen verder verspreiden. Als ook dat niet lukt, worden stoffen uit het watersysteem verwijderd door effectgerichte maatregelen (end-of-pipe). Op het vlak van omgaan met waterkwantiteit spelen de huidige inzichten over klimaatontwikkeling een belangrijke rol.

### **5.2.2 Waterbeheerplan 2010 - 2015 Waterschap de Dommel**

Waterschap De Dommel heeft in december 2009 het Waterbeheerplan 2010-2015 "Krachtig Water" vastgesteld waarin de activiteiten en doelstellingen van het Waterschap zijn opgenomen. Het waterschap geeft in dit plan binnen haar kerntaken prioriteit aan het voorkomen van wateroverlast én het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden. Andere thema's van het waterbeheersplan zijn:

- aanleg van gestuurde waterbergingsgebieden;
- afstemming inrichting en het beheer van watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan;
- samenwerking met gemeenten in de waterketen;
- aanpak vervuilde waterbodems in samenhang met beekherstel;
- ruimte bieden aan recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie.

### **5.2.3 Keur oppervlaktewateren**

De 'Keur Waterschap De Dommel 2009' bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap De Dommel. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of melding verplicht is voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen keurbeschermingsgebieden, attentiegebieden en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunning- en ontheffing verlening.

### **5.2.4 Hydrologisch neutraal bouwen**

De beleidsterm "hydrologisch neutraal bouwen", uitgewerkt in de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk 2009' geeft invulling aan het "niet afwentelen" principe, zoals door de commissie waterbeheer 21e eeuw (WB21) is gegeven. Beter is het te spreken van hydrologisch neutraal ontwikkelen, omdat ook andere ontwikkelingen dan bouwprojecten dienen te worden getoetst. In principe heeft elke ruimtelijke ontwikkeling invloed op de hydrologie. De beleidsterm "hydrologisch neutraal" heeft dan ook vooral betrekking op het zo veel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen in ruimte en tijd. De ontwikkeling mag geen hydrologische achteruitgang aan de randen van het plangebied ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg hebben:

- a. Er is geen (onvertraagde) toename van de waterafvoer op de rand van het plangebied.
- b. Er mogen geen veranderingen van oppervlaktewaterstanden optreden op de grens van het plangebied en daarbuiten (tenzij veranderingen gewenst zijn).
- c. Er mag geen overlast optreden door extreme neerslag gebeurtenissen.

De voorkeursvolgorde bij het nemen van maatregelen tegen wateroverlast gaan uit van het principe water vasthouden cq hergebruiken, water bergen en als laatste pas water afvoeren.

### 5.2.5 Gemeentelijk rioleringsplan (2011 - 2014)

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) verantwoordt aan de inwoners van Eindhoven de ambities en bijbehorende maatregelen en middelen op watergebied. Met het GRP geeft de gemeente invulling aan de gemeentelijke zorgplicht en op het gebied van (grond)water. 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. Daarbij wordt regenwater gescheiden van afvalwater ingezameld en afgevoerd naar het oppervlaktewater. Waar mogelijk dient regenwater eerst te worden geborgen binnen het plangebied waarna alsnog vertraagd kan worden afgevoerd.

### 5.2.6 Waterplan

Het Waterplan is een plan dat is opgesteld door de gemeente Eindhoven, Waterschap De Dommel, de provincie Noord-Brabant en het (drink)waterleidingbedrijf Brabant Water. Het plan omvat drie delen. Het "Visiedocument" (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2004) geeft het gezamenlijke streefbeeld van de waterpartijen weer. Het onderdeel "Taken en Bevoegdheden" en "Maatregelen" is achterhaald.

## 5.3 Beschrijving watersysteem plangebied

### 5.3.1 Checklist watersysteem

| Checklist Watersysteem                                         |                                                     |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Hoofdw atergang cq open water                                  | Ja, Eindhovensche kanaal en één oever dan de Dommel |
| zijw atergang                                                  | Nee                                                 |
| Keurgebied binnen plangebied?                                  | Ja                                                  |
| Binnen 25-100 jaarszone?                                       | Nee                                                 |
| Binnen boringsvrije zone?                                      | Ja                                                  |
| Ecologische verbindingszone?                                   | Ja                                                  |
| Binnen reserveringsgebied waterberging 2050?                   | Ja, Gedeelte van Anne Frankplantsoen                |
| Attentiegebied EHS                                             | Nee                                                 |
| Rioolw atertransportleiding                                    | Nee                                                 |
| Waterschap gemaal                                              | Nee                                                 |
| Landelijke afvoernorm binnen plangebied                        | 1,33 l/s/ha                                         |
| Verdachte/verontreinigde locaties?                             | Staan vermeld in de bodemparagraaf                  |
| Infiltratie praktisch mogelijk?                                | Nee                                                 |
| Uitw erkingsplicht / w i j z i g i n g s b e v o e g d h e i d | Nee                                                 |

### **5.3.2 Gebied specifieke eigenschappen m.b.t. water**

Stratum binnen de ring II wordt in het noorden begrenst door het Eindhovensche kanaal en in het westen door de Dommel. Beide vormen onderdeel van de hoofdwaterstructuur van Waterschap de Dommel. De Dommel heeft een belangrijke afwaterende functie voor het gebied. Twee gemengde overstorten lozen vanuit het plangebied op de Dommel. De Dommel en aangrenzende oevers vallen onder de keur en zijn onderdeel van de ecologische verbindingzone. Voorzieningen om onderhoud uit te kunnen voeren zijn aanwezig op de oever. Ook het Eindhovensche kanaal valt onder de keur van Waterschap de Dommel. In het Anne Frankplantsoen vormt een gedeelte van de oever en Dommel een onderdeel van het door de provincie Noord-Brabant aangewezen regionaal waterbergingsgebied. Bij hoogwater kan het onderlopen. Waterschap de Dommel raad daarom af om binnen het waterbergingsgebied kapitaal intensieve investeringen te doen.

### **5.3.3 Oppervlaktewater**

Op de Dommel en het Eindhovensche kanaal na is er geen open water in het plangebied aanwezig.

### **5.3.4 Verharding**

Het plangebied bevat zowel verharde oppervlakten als groen. Verharding bestaat hoofdzakelijk uit woningen met terreinverharding en openbare wegen. Op het Anne Frankplantsoen na is openbaar groen beperkt aanwezig. Het plangebied ligt in het midden van bestaand stedelijk gebied.

### **5.3.5 Bodemopbouw**

De bodemopbouw in dit deel van Eindhoven bestaat uit fijn leemhoudend zand afgewisseld met leemlenzen en is te typeren als (zeer) slecht doorlatend. Zonder het treffen van bodem verbeterende maatregelen wordt infiltratie van hemelwater in de bodem binnen het plangebied niet reëel geacht. Eventueel bekende bodemverontreinigingen zijn toegelicht in de bodemparagraaf van dit bestemmingsplan. Toekomstige ontwikkelingen mogen niet bijdragen aan een verdere verspreiding van de verontreiniging.

### **5.3.6 Grondwater**

In het plangebied bevinden zich peilbuizen. De grondwaterstand fluctueert in de loop van het jaar. Ter indicatie: de grondwaterstand varieert thans tussen de NAP 15,70 & 16,90 m. Het plangebied staat bij de gemeente niet bekend als knelpunt voor wateroverlast door regenval.

### **5.3.7 Regenwater**

In het plangebied bevinden zich peilbuizen. De grondwaterstand fluctueert in de loop van het jaar. Ter indicatie: de grondwaterstand varieert thans tussen de NAP 15,70 & 16,90 m. Het plangebied staat bij de gemeente niet bekend als knelpunt voor wateroverlast door regenval.

### **5.3.8 Afvalwater**

Alle panden in het plangebied zijn aangesloten op het gemengd riool dat afvoert naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie aan de Van Oldebarneveldlaan.

## **5.4 Toekomstige situatie van watersysteem**

### **5.4.1 Verharding**

Momenteel zijn geen ontwikkelingen bekend die een noemenswaardige verandering in het aangesloten verhard oppervlak met zich meebrengen. Het plangebied is grotendeels voorzien van een gemengd rioolstelsel. Indien er in de toekomst zich binnen het plangebied kansen voordoen om het gemengde rioolstelsel om te bouwen naar een gescheiden stelsel zal de gemeente deze kansen, indien effectief en doelmatig, proberen te benutten. Streven moet zijn om uiteindelijk minder schoon water af te voeren naar de RWZI.

De ombouw naar een gescheiden stelsel, in overleg met het waterschap, vindt plaats op de momenten dat de aanleg gecombineerd kan worden met een wijk- cq herinrichting of rijbaan vernieuwing binnen het plangebied.

Voor alle bestaande en eventuele nieuwe ontwikkelingen geldt de minimale eis: (huishoudelijk)afvalwater en regenwater van verharde oppervlakken gescheiden aanleveren tot de gemeentelijke erfgrens. Voor enkele activiteiten (zoals bijvoorbeeld het laden en lossen van gevaarlijke stoffen) kan een uitzondering gelden.

### **5.4.2 Berging**

Conform landelijk, provinciaal en waterschapsbeleid geldt voor toekomstige ontwikkeling het zogenaamde 'hydrologisch neutraal' bouwen. Voor het bepalen van de vereiste bergingscompensatie voor regenwater, afkomstig van verharde oppervlak, wordt de HNO rekentool van waterschap de Dommel gebruikt. Hiermee wordt de grootte van voorzieningen bepaald waarmee pieklozingen op riolering en uiteindelijk oppervlaktewater te voorkomen zijn.

Omdat de grondslag in Eindhoven overwegend minder geschikt is voor het infiltreren van regenwater, betekent dit praktisch dat voor iedere m<sup>2</sup> toename van het verhard oppervlak er extra waterberging gecreëerd moet worden. Bij zowel eigen plannen als plannen van derden gaat de gemeente Eindhoven ervan uit dat de benodigde bergingscompensatie op eigen terrein wordt gerealiseerd tenzij expliciet anders overeengekomen. Dergelijke voorzieningen, indien aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel, dienen het geborgen regenwater vertraagd te lozen op het stelsel, evenredig aan de in het plangebied geldende landelijke afvoernorm.

### **5.4.3 Oppervlaktewater**

Er zijn geen plannen bekend die veranderingen aanbrengen in het oppervlaktewater systeem. De Dommel en het Eindhovensche kanaal, inclusief de daaraan grenzende keurgebieden, blijven gehandhaafd. Ook de aanwijzing van het Anne Frank plantsoen als onderdeel van het regionale waterbergingsstelsel blijft ongewijzigd. Kapitaal intensieve investeringen zijn daar af te raden.

### **5.4.4 Waterkwaliteit**

Bij het afkoppelen, en duurzame watersystemen in het algemeen, verdient de waterkwaliteit van het afstromende regenwater bijzondere aandacht. Sommige af te koppelen of nieuw aan te sluiten verharde oppervlakken kunnen de waterkwaliteit nadelig beïnvloeden (bv. olie van parkeerterreinen, en uitlogbare bouwmaterialen zoals zink, lood en koper verwerkt in daken). In het kader van duurzaamheid worden initiatiefnemers gestimuleerd om alleen met niet uitlogbare bouwmaterialen te werken. Conform de handreiking "afkoppelen & niet aankoppelen" dienen de verharde oppervlakken gekwalificeerd te worden.

Het saneren van vervuilde waterbodems van oppervlaktewateren heeft een positieve uitwerking op de waterkwaliteit. De gemeente Eindhoven heeft een meerjarenprogramma opgesteld, daarin zijn de oppervlaktewateren van dit plangebied niet opgenomen. De Dommel wordt momenteel door het Waterschap gebaggerd.

## **5.5 Advies/ overleg Waterschap**

In april 2012 is met Waterschap de Dommel gestart met overleg over dit plan. Naar aanleiding van de beschreven ontwikkelingen zijn de volgende intenties vastgelegd ten aanzien van de waterhuishouding:

- hemelwater afkomstig van nieuw te ontwikkelen oppervlakken zal gescheiden van het huishoudelijke afvalwater worden ingezameld;
- om nadelige effecten door mogelijk verontreinigd hemelwater op de waterkwaliteit te beperken, wordt afhankelijk van het type oppervlak gekeken of deze wel of niet afgekoppeld moeten worden.
- Ontwikkelingen die invloed hebben op de waterhuishouding van het plangebied dienen altijd aan het waterschap te worden voorgelegd.
- Bij nog nader uit te werken concretisering plannen dienen wateraspecten te worden meegenomen in de randvoorwaarden en uitgangspunten. Het waterschap wenst in de concretisering van bouwplannen betrokken te worden.

Op 19 juni 2012 heeft Waterschap de Dommel positief gereageerd op deze waterparagraaf.

## Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

### 6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan "Stratum binnen de Ring II" is te typeren als een gedetailleerd plan. De methodiek van het bestemmingsplan is gebaseerd op de Regeling standaarden ruimtelijke ordening welke de volgende standaarden bevat:

- De Standaard Toegankelijke Ruimtelijke Instrumenten (STRI2012)
- De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012)
- Het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO2012)

Waar dat noodzakelijk is, wordt afgeweken van de standaard en kan specifiek toegesneden worden op de feitelijke situatie in het onderhavige plangebied.

### 6.2 Planmethodiek

Er is, conform de Wro, gekozen voor een analoge en digitale verbeelding van het plan. Aan de bestemmingen zijn bestemmings-, bouw- en gebruiksregels gekoppeld die direct inzichtelijk maken welke functies en ontwikkelingen zijn toegelaten. Bij enkele bestemmingen zijn tevens regels over ontheffing, aanleg- en sloopvergunning en specifieke gebruiksregels gekoppeld. Verbeelding en regels bieden een directe titel voor bebouwing en gebruik en voor sloopwerken, andere werken en werkzaamheden. Aan de regels zijn bijlagen gevoegd waar in de specifieke regels naar is verwezen.

### 6.3 Verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Naast de primaire bestemmingen komen in het plan ook uit te werken bestemmingen en dubbelbestemmingen voor die op de verbeelding zijn weergegeven. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis ingevolge het voorliggende plan, indien en voor zover deze in of middels de regels daaraan wordt gegeven. Als een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis heeft, is deze niet opgenomen in de verbeelding. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan wel op een topografische ondergrond gelegd. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn bij de verbeelding opgenomen in een renvoi.

Opgemerkt wordt nog dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen, immers de wijze van raadplegen is ook verschillend. Inhoudelijk zijn uiteraard geen verschillen te vinden.

### 6.4 Planregels

De planregels zijn ondergebracht in Hoofdstuk 1 Inleidende regels, Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, Hoofdstuk 3 Algemene Regels en in Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

De Inleidende regels bestaan uit begripsbepalingen en de wijze van meten, teneinde te voorkomen dat discussie ontstaat over de interpretatie van de regels.

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



In het artikel over de artikel 2 *Wijze van meten* worden de te gebruiken meetmethodes vastgelegd.

De regels bij de bestemmingen worden hierna afzonderlijk toegelicht.

#### *Bestemming Bedrijf (artikel 3)*

Deze bestemming is toegekend aan de gronden en opstallen van de bestaande bedrijven in het plangebied tot ten hoogste categorie 2 als bedoeld in de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1). Deze lijst is gebaseerd op de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". Bedrijven die ingevolge de Wet geluidhinder geluidszoneringsplichtig zijn, zijn uitgesloten. Bedrijven behorende tot een hogere categorie zijn uitsluitend toegelaten voor zover het bestaande bedrijven zijn. Prostitutiebedrijven en seksinrichtingen zijn eveneens uitgesloten. Bedrijven die niet voorkomen op de Lijst van bedrijfsactiviteiten ( bijlage 1 ) doch die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die wel zijn genoemd kunnen worden toegelaten mits ze aan de gestelde voorwaarde voldoen. Voorts zijn er binnen deze bestemming ook kantoorfuncties ter ondersteuning van het bedrijf toegelaten. Woonfunctie, muziekschool, detailhandel en kantoor zijn conform de bestaande situatie uitsluitend toegelaten ter plaatse van de betreffende aanduiding. De bouwvlakken zijn vastgelegd conform het bestaand bebouwd oppervlak en zijn bovendien dusdanig gesitueerd dat enige uitbreiding van de bebouwing mogelijk is.

#### *Bestemming Cultuur en ontspanning (artikel 4)*

Deze bestemming is specifiek toegekend aan het complex van de Centrum voor de Kunsten aan de Stratumsedijk (hoek Jan Smitzlaan). De bestemmings- en bebouwingsregeling is conform de bestaande situatie. De in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de krachtens deze wet vastgestelde regelingen opgenomen bouwmogelijkheden volstaan voor kleine uitbreidingen van het bebouwd oppervlak ter plaatse.

#### *Bestemming Gemengd - 1 (artikel 5)*

Deze bestemming is gelegd op de gronden aan de radialen van het plangebied en de Vestdijk en voorziet in een veelheid aan functies die onderling uitwisselbaar zijn. De bestemming bevat ten aanzien van de toegelaten functies specifieke beperkingen al dan niet met een aanduiding op de verbeelding. De toegelaten afwijkende functies zijn ook in de bestemmingsomschrijving vastgelegd.

De stedenbouwkundige eisen zijn gebaseerd op de bestaande situatie. De bouwregels zijn zodanig geredigeerd dat uitbreidingsmogelijkheden van een hoofdgebouw is beperkt tot het bouwvlak. Bijbehorende bebouwing is op het achterterrein toegelaten met dien verstande dat ten aanzien van de hoogte een beperking geldt.

#### *Bestemming Gemengd - 2 (artikel 6)*

Deze bestemming voorziet eveneens in een diversiteit aan functies. De horecafunctie is hier uitgezonderd. Behoudens ter plaatse van de bestaande situaties die op de verbeelding zijn aangeduid zijn detailhandel en maatschappelijke voorzieningen ook uitgesloten. Uitgangspunt voor de bouwregels is de bestaande situatie. Buiten het bouwvlak zijn uitbreidings- c.q. bebouwingsmogelijkheden met een beperking voor wat betreft de bouwhoogte.

#### *Bestemming Gemengd - 3 (artikel 7)*

Deze gemengde bestemming is gelegd op de gronden op de hoek Havenstraat/Kanaaldijk Zuid. De bestemming is gericht op de bestaande situatie zowel qua functies als qua bebouwing.

#### *Bestemming Gemengd - 4 (artikel 8)*

Deze bestemming is gelegd op de gronden ter plaatse van de percelen behorende bij Geldropseweg 2f. De bestemmingsregeling is gericht op de beoogde ontwikkeling zoals vastgelegd in het recent van kracht zijnde bestemmingsplan II Eindhoven binnen de Ring (Geldropseweg 2f). Deze bestemmingsregeling is op de verbeelding en planregels integraal overgenomen.

#### *Bestemming Groen (artikel 9)*

Het groen dat in de uitwerking van het gemeentelijke Groenbeleidsplan is aangemerkt als “structureel groen op stedelijk niveau” en “structureel groen op wijk- en buurniveau” is in het voorliggende plan expliciet voorzien van de bestemming Groen . Deze bestemming omvat naast speelvoorzieningen ook kleinere waterpartijen. Het snippergroen dat deel uit maakt van de weg is opgenomen in de verkeersbestemmingen. Binnen de bestemming groen is tevens de aanduiding cultuurhistorische waarden ten behoeve van een beschermingsregeling voor cultuurhistorische groenwaarden en archeologische waarden.

#### *Bestemming Horeca (artikel 10)*

Deze bestemming is gelegd op de bestaande solitair gelegen horecavestigingen in het plangebied. De bestemmingsregeling voorziet tevens in een woonfunctie voor zover in de bestaande situatie daar van sprake is. Uitgangspunt voor de toegelaten horecatype is een horecabedrijf behorende tot de categorie 1 van de Lijst van horecaactiviteiten tenzij in de bestaande situatie een horecabedrijf wordt geëxploiteerd behorende tot een andere categorie van deze lijst. Uitgangspunt voor de bouwregels is de bestaande situatie met uitbreidingsmogelijkheden buiten het bouwvlak..

#### *Bestemming Kantoor (artikel 11)*

Deze bestemming is gelegd op specifieke kantoorvestigingen waarbij sprake is van meer dan beroepsuitoefening aan huis. Deze bestemming betreft dus de bestaande solitaire kantoorvestigingen in het plangebied ter plaatse van de Tesselschade-/Vondellaan en de Stratumsewijk/Jan Smitzlaan. Bij de bouwregels is uitgegaan van de bestaande situatie. De in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de krachtens deze wet vastgestelde regelingen opgenomen bouwmogelijkheden volstaan voor kleine uitbreidingen van het bebouwd oppervlak ter plaatse.

#### *Bestemming Maatschappelijk (artikel 12)*

De bestemming maatschappelijk betreft een “verzamelbestemming” ten behoeve van medische, sociaal-culturele, religieuze, educatieve en openbare dienstverlenende (non-profit) instellingen. Concreet gaat het bij dit bestemmingsplan om voorzieningen als een school, buurtcentrum en diverse voorzieningen op het gebied van de gezondheidszorg. Op de verbeelding is dit ook conform de bestaande situatie op de betreffende locaties aangeduid. Bij de bouwregels is de bestaande situatie als uitgangspunt genomen en wel zodanig dat de regeling gericht is op het bestaande bouwperceel en bouwvlakken voor de bestaande gebouwen. De in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de krachtens deze wet vastgestelde regelingen opgenomen bouwmogelijkheden volstaan voor kleine uitbreidingen van het bebouwd oppervlak ter plaatse.

#### *Bestemming Verkeer (artikel 13)*

Deze bestemming is geprojecteerd op de wegen die primair gericht zijn op de afwikkeling van het doorgaande verkeer. Dit betreft de ontsluitingswegen binnen het plangebied. Gebouwen zijn op grond van de bouwregels uitgesloten. Binnen deze bestemming is ook voorzien in de aanduiding 'brug' ter plaatse waar de Tongelresestraat het Eindhovens Kanaal kruist.

#### *Bestemming Verkeer - Garagebox (artikel 14)*

Deze bestemming is gelegd op de gronden waar de bestaande garageboxen met toegangswegen zijn gesitueerd. Op het achterterrein aan de Stuiverstraat is naast de bestaande garageboxen tevens voorzien in een bouwmogelijkheid voor nieuwe garageboxen.

#### *Bestemming Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 15)*

Het gaat bij deze bestemming om de wegen die primair dienen c.q. zullen dienen voor de ontsluiting van de aangrenzende of nabijgelegen gronden, zoals winkelerven, pleinen, woonstraten, woonerven en paden. De wegen waarop deze bestemming is gelegd zijn de wegen die als 30-km wegen zijn aangewezen. Behoudens gebouwen van nutsvoorzieningen zijn er geen gebouwen toegelaten.

#### *Bestemming Wonen - 1 (artikel 16)*

Deze bestemming is gelegd op de in het plangebied gelegen gronden met grondgebonden woningen en de bijbehorende voor- en achtererven. Bij deze bestemming is tevens de mogelijkheid van ondergeschikte beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis opgenomen. Het woongebied met grondgebonden woningen betreft grotendeels de buurten Elzent Noord, Iriswijk en Rochusbuurt.

Naast de woonfunctie zijn conform de bestaande situatie andere met name commerciële functies toegelaten ter plaatse van de aanduiding gemengd, kantoor, bedrijf, nutsvoorziening prostitutie en de aanduiding specifieke vorm van maatschappelijk voor de bestaande kinderdagverblijf.

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

Hoofdgebouwen moeten binnen de bouwvlakken worden gebouwd waarbij de bouwvlakken volledig mogen worden bebouwd. Bij deze grondgebonden woningen is in beginsel uitgegaan van een diepte van het bouwvlak van 12 m, gemeten vanaf de voorgevel(rooilijn). Daarbij dient de resterende achtertuin een diepte van minimaal 10 m te hebben. Indien deze minimale diepte in de gegeven situatie niet mogelijk is, is voor het bouwvlak een diepte van 10 m aangehouden. Indien ook dan een ontoereikende diepte van de achtertuin resteert, is een diepte van het bouwvlak overeenkomstig de bestaande situatie aangegeven.

Voor de aan- uitbouwen en bijgebouwen bij de hoofdgebouwen vormt de standaardregeling die in de eindhovense bestemmingsplanpraktijk wordt toegepast het kader.

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

Het bestemmingsplan maakt geen uitbreidingen mogelijk aan de voorgevel. De voorzijde van woningen bepaalt namelijk in hoge mate het straatbeeld, evenals de onderlinge samenhang van de gevels. Een rommelig gevelbeeld doet afbreuk aan de belevingswaarde van het straatbeeld. Daarom wordt bij een goed stedenbouwkundig plan uitgegaan van een helder en evenwichtig gevelbeeld waarbij de gevels van de afzonderlijke woningen een aantrekkelijk ensemble opleveren. Daarbij dient ook samenhang te ontstaan tussen de afmetingen van het profiel van de openbare ruimte en de gevelhoogten en gevelbreedten.

Uitbreidingen aan de voorzijde zijn enkel mogelijk indien dit o.a. vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig geen bezwaren oplevert. Omdat dit nagenoeg altijd "maatwerk" is, is hiervoor gekozen voor de buitenplanse afwijkmogelijkheden. Voor de toepassing van de afwijkmogelijkheid zijn beleidsregels opgesteld die voornamelijk zijn gericht op uitbreidingsmogelijkheden voor aan-, uit- en bijgebouwen. Ook zijn in deze beleidsregels mogelijkheden opgenomen voor het realiseren van mantelzorgwoningen.

#### Bouwhoogte

Daar waar op de verbeelding geen bouwhoogte is aangeduid is de maximale (goot)bouwhoogte in beginsel bepaald op "als bestaand" (ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan). Dit betreft de bestaande (maximale) hoogte per hoofdgebouw (in casu per woning c.q. woongebouw). Er kan dus binnen een bouwvlak sprake zijn van verschillende maximale bouwhoogten. In de regels zijn bepalingen om met vergunning af te wijken van de voorgeschreven hoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen.

#### Nevenfunctie bij de woonfunctie

Het gebruik van ruimten voor aan huis verbonden beroepen is binnen de woonbestemming conform de bestemmingsplanpraktijk toegelaten (tot maximaal 50 m<sup>2</sup>). Onder bepaalde voorwaarden kan de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep tot een maximaal vloeroppervlak van 75 m<sup>2</sup> worden toegelaten. Tevens is onder bepaalde voorwaarden mogelijk om maximaal 30 m<sup>2</sup> te benutten voor kleinschalige bedrijvigheid. Met het oog op verminderde regeldruk is hier niet gekozen voor een vergunningstelsel voor deze afwijkingen. Indien sprake is van toegelaten beroeps- c.q. bedrijfsuitoefening aan huis dan is deze meegenomen in de bestemming 'Wonen'.

#### Ontwikkelingslocaties

De bestemming Wonen-1 is ook gelegd op de locaties waar is voorzien in de ontwikkeling van het Joep Jansenterrein en in de ontwikkeling van een klein gedeelte van het terrein van de voormalige Blauwververij.

#### *Bestemming Wonen - 2 (artikel 17)*

Deze bestemming is gelegd op de bestaande gestapelde woongebouwen/woonruimten binnen het plangebied die buiten de bestemmingen gemengd liggen. Bij de bouwregels is uitgegaan van de bestaande situatie, namelijk bouwhoogte en bebouwd oppervlak. Voorts zijn uniforme eisen opgenomen ten aanzien van bestaande op de verbeelding aangeduide onderdoorgangen. Ook zijn op diverse locaties de bijbehorende parkeerkelder/garage aangeduid. Bij de woonfunctie is een ondergeschikte nevenfunctie in de vorm van een aan-huis-verbonden-beroep tot een maximale beroepsvloeroppervlakte van 50 m<sup>2</sup> toegelaten. Onder voorwaarden is een beroepsvloeroppervlakte tot 75 m<sup>2</sup>. Naast de woonfunctie zijn conform de bestaande situatie commerciële functies op de plint toegelaten. Ter plaatse van deze functies is op de verbeelding voorzien van de aanduiding gemengd of kantoor. Daar waar op de daaropvolgende verdiepingen in de bestaande situatie sprake is van commerciële functies is dat eveneens toegelaten.

#### *Bestemming Wonen - 3 (artikel 18)*

Deze bestemming is gelegd op de locatie waar voorheen slijterij "Drank-urgel" aan de

Tongelresestraat 32 was gevestigd. Op deze locatie is voorzien in de ontwikkeling van een woonhof met ca. 40 woningen, waarvan maximaal 20 appartementen/maisonettes. Voor deze ontwikkeling is het bestemmingsplan IX Eindhoven binnen de Ring (Tongelresestraat 32) in procedure gebracht dat inmiddels onherroepelijk is geworden. Omdat nog niet tot uitvoering van de beoogde plan is overgegaan, is deze ontwikkeling meegenomen in het actualisatieplan Stratum binnen de Ring II. Hierin zijn de regels die de ontwikkeling beogen en als zodanig in eerstgenoemd bestemmingsplan zijn vastgelegd integraal overgenomen. Ook het besluit hogere waarden Wet Geluidhinder is hier als bijlage bij de regels gevoegd.

#### *Bestemming Wonen - Uit te werken (artikel 19)*

Deze bestemming is gelegd op de locatie van het terrein van de voormalige Blauwververij aan de St. Jorislaan en de Romerohof in de Rochusbuurt, waar is voorzien in een nieuwe ontwikkeling. De vrijstelling ex artikel 19 eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening die is verleend voor de destijds ter plaatse beoogde ontwikkeling heeft als onderlegger gediend voor het huidige plan voor deze ontwikkelingslocatie. Voor dit plan is een uit te werken bestemming opgenomen. In de betreffende planregels is het kader vastgelegd waarbinnen burgemeester en wethouders het plan voor de beoogde woningbouwontwikkeling met bijbehorende voorzieningen nader dienen uit te werken. Er mogen op deze locatie 61 woningen (inclusief de worden gerealiseerd). In de uitwerkingsregels zijn parkeernormen opgenomen voor de beoogde ontwikkeling. Een groenfunctie binnen de ontwikkeling is in de regels gegarandeerd.

#### *bestemming Waarde - Beschermd stadsgezicht - 1 (artikel 20)*

Deze bestemming is een dubbelbestemming over de onderliggende basisbestemmingen, dat gericht is op bescherming van de aanwezige waarden van het beschermd stadsgezicht Witte Dorp. Een klein gedeelte van dit beschermd stadsgezicht is gelegen binnen het plangebied. De bouwregels zijn zodanig opgesteld dat nagenoeg geen bouwactiviteiten mogen plaats vinden die de cultuurhistorische waarden kunnen aantasten. Bij afwijkingen ten aanzien van het bouwverbod dient een afweging plaats te vinden waarbij aan de toetsing van de cultuurhistorische waarde een belangrijk gewicht wordt toegekend.

#### *Bestemming Waarde - Beschermd stadsgezicht - 2 (artikel 21)*

Deze bestemming is een dubbelbestemming over de onderliggende basisbestemmingen, dat gericht is op bescherming van de aanwezige waarden, i.c. de waarden van het beschermd stadsgezicht Den Elzent. Een gedeelte van het beschermd stadsgezicht valt binnen het plangebied. In dit verband wordt ten aanzien van het bouwen beperkingen. In de regels is ook een afwijkmogelijkheid ten aanzien van een bouwverbod opgenomen. Daarnaast geldt er ter bescherming van het groene karakter van het stadsgezicht een verbod voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden behoudens vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning).

#### *Bestemming Waarde - Ecologie (artikel 22)*

Deze bestemming is een dubbelbestemming over de onderliggende basisbestemmingen dat gericht is op bescherming van de aanwezige waarden, i.c. de ecologische waarden van rivier De Dommel en de oevers van de rivier. In dit verband wordt ten aanzien van het bouwen beperkingen gesteld. Daarnaast geldt er een verbod voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden behoudens vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning). Deze dubbelbestemming is ook gelegd op een klein gedeelte van het Eindhovens kanaal ter plaatse van de brug Tongelresestraat.

Onder hoofdstuk 3 Algemene regels zijn opgenomen de *Anti-dubbeltelregel* de Algemene aanduidingsregel, de Algemene afwijkingsregels, de Overige regels bevattende de regels over de Parkeereis en Afwijken van de parkeereis, en de regels omtrent Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening. In de Overgangs- en slotregels zijn het Overgangsrecht en de Slotregel opgenomen.

De Algemene aanduidingsregels, bestaat uit de artikelliden 24.1 geluidzone - industrie, 24.2 geluidzone - weg, 24.3 milieuzone - boringsvrije zone. Binnen de geluidzones zijn geen zijn geen nieuwe geluidgevoelige objecten toegelaten tenzij uit nader onderzoek blijkt dat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden.

Bij de regels zijn de volgende bijlagen op grond van de onderscheidenlijke regels van toepassing zijn:

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten voor de beoordeling van toegelaten bedrijven op grond van de milieucategorie;

Bijlage 2 Lijst van horecaactiviteiten voor de beoordeling van de toegelaten horecacategorie;

Bijlage 3 Parkeernormen;

Bijlage 4 Conceptbesluit hogere waarden Wet geluidhinder

Bijlage 5 Besluit hogere waarden Wet geluidhinder.



## Hoofdstuk 7 Handhaving

### 7.1 Algemeen

De gemeente stelt jaarlijks het toezicht- en handhavingsprogramma vast.

In dit handhavingsprogramma is aangegeven dat de gemeente zich inzet om van Eindhoven een sterke stad met een levendige economie te maken. Veiligheid en leefbaarheid staan daarbij voorop.

Het gemeentebestuur heeft een gemeente voor ogen die maximaal dienstverlenend is, maar die ook de grenzen aangeeft en de spelregels bewaakt. Zij treedt, waar dat nodig is, daadkrachtig op in het algemeen belang voor de bescherming van de rechtszekerheid van individuele belangen.

De gemeente handhaaft consequent, werkt in belangrijke mate stadsdeel- en gebiedsgericht en programmatisch en staat dicht bij de burger.

Goed toezicht en handhaving zijn van cruciaal belang om de leefbaarheid, de rechtszekerheid, de veiligheid, bedrijvigheid en het milieu in Eindhoven te bevorderen. Overlast en vervuiling dienen te worden teruggedrongen en naleving van voorschriften van bijvoorbeeld ruimtelijke ordening, bouw-, milieu- en gebruiksvergunningen is hierbij noodzakelijk.

De wet- en regelgeving blijft het uitgangspunt voor toezicht en handhaving. Cruciaal is evenwel dat de gemeente zich vanuit toezicht en handhaving als partner opstelt en daarbij de nodige dynamiek toont en helder communiceert over wat wel en niet kan.

Er is een handhavingsmodel voor toezicht en handhaving en dit model wordt gekenmerkt door 7 basisprincipes:

- Integrale aanpak vanuit een samenhangende organisatie.
- Toezicht en handhaving als sterke schakels in de reguleringsketen (zowel beleidsmatig als qua uitvoering).
- Optimaal toepassen van moderne communicatietechnologie bij toezicht en handhaving.
- Goede informatiepositie van de handhavers door een betere beschikbaarheid van betrouwbare gegevens over kenmerken van de stad, vergunningen, controles, activiteiten en procedures.
- In een vroegtijdig stadium van toezicht en handhaving in gesprek gaan met de burgers en bedrijven gericht op het zo min mogelijk hoeven toepassen van bestuursrechtelijke maatregelen.
- In alle redelijkheid is ruimte voor maatwerk maar zo nodig wordt doorgepaktd.
- We zeggen wat we doen; we doen wat we zeggen en we laten zien wat we gedaan hebben.

Op basis van dit toezicht- en handhavingsprogramma is een gemeentelijk werkplan opgesteld waarin per aandachtsveld de toezicht- en handhavingsactiviteiten SMART zijn vorm gegeven.

Voor het aandachtsveld *Bouwen, wonen en ruimtelijke ordening (strijdigheid met het bestemmingsplan)* zijn op ruimtelijke orderingsgebied onder meer de volgende activiteiten benoemd:

- Controle panden op illegale bewoning/strijdig gebruik woning met bestemmingsplan.
- Controle panden op ontoelaatbare woningsplitsing.
- Accent op specifieke locaties per stadsdeel (autohandellocaties).

Bij illegale bouw en illegaal gebruik worden gemelde misstanden aangepakt waarbij zaken waar veiligheid, monumentale panden en welstand in het geding is.

Een eerste vereiste om goed te kunnen handhaving zijn duidelijk regels. Bij het ontwikkelen



van de standaardregels voor het stedelijk gebied van Eindhoven is daarom gekozen voor een zo helder mogelijke juridische methodiek. De regels zijn zo geredigeerd, dat deze in de toetsingspraktijk goed hanteerbaar zijn. Planregels dienen duidelijke normen te bevatten die niet voor verschillende uitleg vatbaar zijn en tevens actueel en controleerbaar zijn. Teneinde hieraan te voldoen zijn de regels aangepast aan de meest recente jurisprudentie en wetgeving (bijv. Woningwet en de SVBP2012). Dit biedt voldoende garanties voor de rechtszekerheid en de flexibiliteit van de nieuwe bestemmingsplannen.

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

De handhaving capaciteit is beperkt zodat het college jaarlijks de handhaving prioriteiten vastlegt in een werkprogramma handhaving.

## **7.2 Handhaving voorliggend plan**

Leidend motief bij de toekenning van de bestemmingen is het antwoord op de vraag of de desbetreffende functie ter plaatse in ruimtelijk opzicht acceptabel is (ongeacht of een en ander in overeenstemming is met de voorgaande (nu nog vigerende) bestemmingsplannen en/of een en ander functioneert in overeenstemming met andere regelgeving, bijvoorbeeld milieuwetgeving, winkelsluitingswet, bouwverordening, algemene plaatselijk verordening etc.) Er zal dus in een aantal gevallen sprake kunnen zijn van het met het voorliggende plan legaliseren van situaties die niet conform de nu nog geldende bestemmingsplannen zijn, maar uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar zijn. Dit zal betekenen dat in deze situaties te zijner tijd niet meer zal kunnen worden opgetreden op basis van het voorliggende bestemmingsplan. Opgemerkt kan worden dat het in nagenoeg alle gevallen bedrijven betreft waarvan het bestaan bij de gemeente bekend is. De plicht tot handhaving van andere regelgeving (bijvoorbeeld milieuwetgeving) ter zake blijft uiteraard onverkort van kracht.

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

## Hoofdstuk 8 Financiële aspecten

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad eveneens een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten; die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de eigenaar/ontwikkelaar.

Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afzien indien de het kostenverhalen op een andere manier is geregeld. Dit kan bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of door het afsluiten van een overeenkomst. Hiervoor is onder paragraaf 2.4 de ontwikkelingen binnen het plangebied genoemd en kort beschreven. De verantwoording van de financiële haalbaarheid en het kostenverhaal van deze beoogde ontwikkelingen zijn reeds meegenomen bij de betreffende vrijstellingsprocedures ex artikel 19 lid 1 WRO (oud) en in de financiële paragrafen van de toelichting van de betreffende bestemmingsplannen. Naast ontwikkelingen kan er ook sprake zijn van zogenaamde “kruimelgevallen”. Het komt er hierbij op neer dat de door de gemeente te maken kosten beperkt zijn en de kosten verhaald kunnen worden via de legesverordening. Voorwaarde hierbij is dat er geen sprake is van fasering, locatie –eisen of eisen aan woningbouwcategorieën.

### Conclusie

Behoudens de in het plangebied voorziene ontwikkelingen geldt voor dit (overwegend) conserverende bestemmingsplan dat het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd door gemeentelijke gronduitgifte of een overeenkomst, maar dat er sprake is “kruimelgevallen”. Het bestemmingsplan is namelijk grotendeels conserverend van karakter. Dit betreft veelal een vergroting van de bebouwings- of gebruiksmogelijkheden waarbij de gemeente geen fysieke ingrepen hoeft uit te voeren.



## Hoofdstuk 9 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 9.1 Bekendmaking ex artikel 1.3.1. Bro

De bekendmaking ex artikel 1.3.1 Bro, dat het bestemmingsplan voor de binnenstad in voorbereiding is, heeft in de uitgave van 23 mei 2012 van het plaatselijke weekblad Groot Eindhoven plaatsgevonden.

### 9.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

PM.

### 9.3 Burgerparticipatie

Om betrokkenen in een vroeg stadium te informeren over het nieuwe bestemmingsplan Stratum binnen de Ring II is voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure voor bewoners en andere belanghebbenden een inloopavond belegd op 15 mei 2013 in het DAF-museum aan de Tongelresestraat vanaf 19.00 u tot 21.00 u. Middels een wijkinfo is men voor deze inloopavond uitgenodigd. Er zijn ongeveer 3400 wijkinfo's gestuurd naar alle adressen binnen het plangebied en naar bewonersorganisaties en enkele instellingen. Er zijn in totaal ongeveer 60 mensen komen kijken naar de plannen. Gedurende deze avond zijn bezoekers in de gelegenheid gesteld om kennis te nemen van het concept van ontwerp bestemmingsplan Stratum binnen de Ring II en om daarover opmerkingen te maken en/of vragen te stellen aan enkele vertegenwoordigers van de gemeente.

De bezoekers van de inloopavond waren voor een groot deel bewoners van de Iriswijk en de Rochsbuurt. Van de buurt Elzent Noord waren maar enkele bezoekers. Zij waren met name geïnteresseerd in de status van beschermd stadsgezicht van de wijk. Er werd ook menigmaal gevraagd of het plan voorziet op (grote) nieuwe ontwikkelingen voor de toekomst. De meeste vragen en opmerkingen betreffen een concrete situatie op perceelsniveau. Daarbij gaat het om bebouwings- en gebruiksmogelijkheden. Ook werd informatie verstrekt over feitelijke situaties (gebruik en bebouwing) op perceelsniveau. Er waren enkele opmerkingen over onjuistheden op de verbeelding en toelichting. Een aantal vragen en opmerkingen betreffen de kamerbewoning en woningsplitsing in de buurten Iriswijk en Rochusbuurt. Naast vragen over het concept bestemmingsplan was er ook een aantal vragen dat geen betrekking heeft op het plan. Er zijn slechts 2 formulieren voor op- en/of aanmerkingen ingediend. Beide betreffen vragen over bebouwingsmogelijkheden op perceelsniveau. Vragen die niet direct konden worden beantwoord zijn geïnventariseerd en nadien telefonisch of per mail beantwoord. Ook enkele raadsleden waren bij deze avond aanwezig.

Tijdens de inloopavond zijn de volgende vragen en/of opmerkingen van bezoekers vastgelegd.

1. De bewoners vanuit Den Elzent waren met name geïnteresseerd in de status van de wijk als beschermd stadsgezicht.  
Gemeentelijke reactie: Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. Rochusbuurt: ontwikkelingen op de terreinen Blauwververij en Joep Janssen: Hoe gaat bestemd worden, met name de bestemmingen wonen en groen.  
Gemeentelijke reactie: Het terrein van de Blauwververij is opgesplitst in 2 delen. Het deel van de St.Jorislaan, waar de voormalige blauwververij staat, krijgt een woonbestemming. De rest van het terrein krijgt de bestemming 'Wonen -uit te werken'. Dit houdt in dat eerst

een stedenbouwkundig plan goedgekeurd moet worden, voordat hier woningen kunnen worden gebouwd. Wooninc is namelijk aan het onderzoeken of zij voor dit gebied een nieuw stedenbouwkundig plan zullen gaan maken. In de uit te werken bestemming worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen, zoals deze gelden overeenkomstig de vrijstelling van 2008. Voor het terrein aan de Hoefkestraat is een woonbestemming opgenomen, daar waar grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Het gebied achter de woningen zal ingericht worden ten behoeve van parkeren met groen. Dit gebied heeft ook de bestemming Wonen, maar dan zonder bouwvlak, omdat de (parkeer)voorzieningen ten dienste van de functie wonen zijn.

3. Waarom hebben het restaurant het Hoefke en cafe Caravelle op de Geldropseweg geen horecabestemming?

Gemeentelijke reactie: In het concept van het ontwerp bestemmingsplan Stratum binen de Ring II is verzuimd ter plaatse van het restaurant Hoefke aan de Hoefkestraat de bestemming horeca te leggen. Dit is inmiddels gecorrigeerd. Cafe Caravelle ligt aan de Geldropseweg, een radiaal, waar de gronden overwegend de bestemming Gemengd hebben. Deze bestemming kent een diversiteit aan functies, waaronder de horecafunctie, die ter plaatse zijn toegelaten. Binnen deze bestemming is dus cafe Caravelle positief bestemd. De horecagelegenheden aan de radialen vallen allen binnen de gemengde bestemming. In het overwegend woongebied buiten de radialen hebben de bestaande horecafuncties/horecagelegenheden de bestemming horeca.

4. Iriswijk: bestuur Blokhut blij met bestemming Maatschappelijk.

Gemeentelijke reactie: Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

5. Veel klachten over toenemende kamerbewoning, met name in de Gabriel Metsulaan.

Gemeentelijke reactie: De sector Gebiedsontwikkeling pakt dit op.

6. Kan de oever van het Eindhovensch kanaal geschikt gemaakt worden voor vogels?

Gemeentelijke reactie: Het Eindhovensch kanaal heeft een dubbel bestemming. Naast de bestemming Water heeft het kanaal de bestemming Waarde-Ecologie. Het kanaal is een ecologische verbindingzone die nog moet worden ingevuld. Voor welk flora- en faunasoorten het kanaal in de toekomst kan worden gebruikt, is nog niet bekend. Het Waterschap zal hierin een rol vervullen.

7. Wanneer wordt het pand aan het Havenplein gesloopt? Hoe worden onveilige situaties voorkomen rondom dit half afgebrande pand?

Gemeentelijke reactie: Voor zover wij weten is er geen sloopvergunning/-melding verleend. Over het algemeen kan een onveilige situatie worden voorkomen door een hek rondom het gebied te plaatsen. De vraag is in het kader van dit bestemmingsplan niet relevant. Wij hebben de vraag doorgestuurd naar de sector Vergunning, Toezicht en Handhaving om te beoordelen of de situatie al dan niet onveilig is.

8. Er ontbreken bomen in de Gabriel Metsulaan, worden deze nog teruggeplaatst? Er is nu sprake van een kale hoek.

Gemeentelijke reactie: De opmerking is doorgegeven aan de sector Realisatie en Beheer. Er is recentelijk een aantal bomen vervangen.

9. Er is veel verkeer van DAF in het gebied, dit levert veel onveilige verkeerssituaties op.

Gemeentelijke reactie: Het is waar dat er tijdens de wisselingen van de diensten bij DAF relatief veel verkeer (ook bussen) via de Dirk Boutslaan en de Gabriel Metsulaan rijdt richting de St. Jorisslaan en vice versa. Dat speelt met name in de avondspits, als de aansluiting van De Kade op de Ring (bij het kruispunt Geldropseweg) overbelast is. In het kader van de mobiliteitsvisie "Eindhoven op Weg" wordt nagedacht over een goede aansluiting van de Kade en DAF op de Ring. Grootschalige infrastructurele aanpassingen zijn vooralsnog niet voorzien. In overleg met bewoners en vertegenwoordigers van de Irisbuurt zal worden bekeken welke maatregelen haalbaar zijn om de verkeersoverlast in met name de Gabriel Metsulaan te verminderen.

10. Op grond van het nieuwe verkeersbeleid krijgen de wegen een andere functie. Een aantal bewoners is het hiermee niet eens.

Gemeentelijke reactie: In het nieuwe verkeersbeleid ("Eindhoven op Weg") behouden de meeste wegen in het gebied dezelfde functie. Dat geldt dus ook voor de Kanaaldijk-Zuid. Deze was en blijft een ontsluitingsweg. De inrichting van de Kanaaldijk-Zuid zal als gevolg

van een grootschalige herinrichting worden aangepast, maar altijd passend bij de functie van ontsluitingsweg.

11. De achtertuinen van cafe's e.d. hebben bestemming Horeca, evenals het gebouw. Kunnen hierin terrassen worden gerealiseerd?

Gemeentelijke reactie: De bestemming horeca is gelegd op de gronden behorende bij het perceel van de horecagelegenheid. Dit betekent dat ook een terras mag worden geëxploiteerd. Het exploiteren van een terras is overigens wel gebonden aan een vergunning c.q. voorwaarden/eisen op grond van andere regelgeving. Deze situatie is niet anders dan zoals het nu op grond van het geldend bestemmingsplan is toegelaten. Het nieuwe bestemmingsplan brengt daarin geen verandering.

12. Verzoek om op percelen achter de Stuiverstraat 1 tot en met 43 garageboxen te mogen realiseren.

Gemeentelijke reactie: De betreffende percelen maken onderdeel uit van een grotere, groene ruimte. Deze ruimte is een belangrijk verblijfsgebied/ plantsoen voor de buurt met o.a. verschillende speelaanleidingen. De entree van dit plantsoen vanaf de Stuiverstraat loopt over de betreffende percelen. De bouw van garageboxen op deze percelen is geen passende ontwikkeling in relatie tot de groenkwaliteit, de verblijfskwaliteit en de ruimtelijke relatie tussen de Stuiverstraat en het plantsoen. Daarbij zullen deze garageboxen op de Stuiverstraat moeten worden ontsloten via de entree van het plantsoen, hetgeen de kwaliteit van deze entree verder verslechterd.

13. Verzoek om Hoefkestraat 10 een woonbestemming te geven zodat een woonhuis mogelijk is. Is nu een garage maar was vroeger een woning. Bedoeling is om Hoefkestraat 2 tot en met 18 als één bouwblok te zien. De eigenaar heeft een garage laten aanbouwen zonder kap, hij wilde met de kap oude straatzicht herstellen. Maar dat mocht niet. Overweegt om in plaats van de garage dat gedeelte bij het woonhuis te betrekken en op die manier de oude straatwand af te maken met kap. De vraag is of dat nu wel mag.

Gemeentelijke reactie: De garage (bedoeld met Hoefkestraat 10) valt nu al binnen de woonbestemming en het is de vraag of er ter plaatse een bouwvlak kan worden aangegeven. Voor het straatbeeld is dit geen onwenselijke ontwikkeling. Het betreft immers het terugbrengen van de oorspronkelijke straatwand. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

14. Wat beoogt dit bestemmingsplan?

Gemeentelijke reactie: Het doel van dit bestemmingsplan is het zoveel mogelijk vastleggen van de bestaande functies in het gebied. Daarnaast worden de standaard bouw- en gebruiksmogelijkheden, zoals deze voor Eindhoven gelden, opgenomen.

Tenslotte moet rekening worden gehouden met nieuwe regelgeving en vastgesteld beleid.

Van de samenspraakprocedure is een verslag gemaakt. Aan de bezoekers van de inloopavond die de presentielijst hebben getekend hebben, is het verslag toegezonden.



# Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1      Akoestisch onderzoek

Deze bijlage is te raadplegen op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)





# Regels



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Stratum binnen de Ring II met identificatienummer NL.IMRO.0772.80097-0301 van de gemeente Eindhoven.

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

### 1.3 aan-huis-verbonden-beroep

Een vrij 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. Hieronder wordt tevens verstaan het enkel uitoefenen van een administratie ten behoeve van een bedrijf alsmede detailhandel via internet zonder opslag en/of verkoop aan huis, dat in of bij een woongebouw wordt uitgevoerd, waarbij het woongebouw in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### 1.4 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 dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### 1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.7 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### 1.8 bebouwingspercentage

een aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

### 1.9 beperkt kwetsbaar object

- a. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens, voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting en met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare;
- b. bedrijfswoningen, voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;
- c. kantoorgebouwen, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen en voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;
- d. hotels en restaurants, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen en voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;
- e. winkels, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen en voor zover zij niet

- behoren tot een risicovolle inrichting;
- f. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
- g. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen;
- h. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen en voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;
- i. objecten die met het onder a tot en met f en h genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin meestal aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- j. objecten met hoge infrastructurele waarde, waaronder in ieder geval telefoon- en elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

#### **1.10 bedrijfsvloeroppervlak**

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke.

#### **1.11 beperkt kwetsbaar object**

- a. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens, allen voor zover zij niet behoren tot een Bevi inrichting en met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en
- b. bedrijfswoningen voor zover zij niet behoren tot een Bevi inrichting;
- c. kantoorgebouwen, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen en voor zover zij niet behoren tot een Bevi inrichting;
- d. hotels en restaurants, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen en voor zover zij niet behoren tot een Bevi inrichting;
- e. winkels, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen en voor zover zij niet behoren tot een Bevi inrichting;
- f. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
- g. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen en voor zover zij niet behoren tot een Bevi inrichting;
- h. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen en voor zover zij niet behoren tot een Bevi inrichting;
- i. objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en
- j. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

#### **1.12 beroepsvloeroppervlak**

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden-beroep, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

#### **1.13 bestand**

bij bouwwerken: legale bouwwerken die aanwezig of in uitvoering zijn op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel bouwwerken die mogen worden gebouwd krachtens een vergunning;

bij gebruik: het legale gebruik van gronden en/of opstallen zoals daar sprake van was ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

bij de bestemming verkeer: de ligging van, en het aantal rijbanen ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

**1.14 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.15 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.16 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.

**1.17 bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

**1.18 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**1.19 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder.

**1.20 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**1.21 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel.

**1.22 bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

**1.23 bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.24 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden.

**1.25 café**

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

#### **1.26     cafetaria/snackbar/afhaalservice**

een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak-alcoholische en niet-alcoholische dranken.

#### **1.27     coffeeshop**

een bedrijf gericht op het verstrekken van niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid, en van verdovende en/of hallucinerende stoffen.

#### **1.28     cultuurhistorische waarde**

de aan een bouwwerk of gebied 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 of gebied.

#### **1.29     dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

#### **1.30     detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), verkopen en leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel wordt ook begrepen grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

#### **1.31     dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling**

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder zijn begrepen kapperszaken, belwinkels, internetcafé, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

#### **1.32     dienstverlening**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan derden waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen .

#### **1.33     discotheek of dancing**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, in combinatie met het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen, feesten en daarmee vergelijkbare evenementen.

#### **1.34     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.

#### **1.35     evenementen**

elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak met uitzondering van:

- a. bioscoopvoorstellingen als bedoeld in de Wet op de filmvertoningen;
- b. markten als bedoeld in artikel 160, eerste lid onder h, van de Gemeentewet;
- c. kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen;
- d. het in een inrichting in de zin van de Drank- en Horecawet gelegenheid geven tot dansen;
- e. betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoel in de Wet openbare manifestaties;

- f. sportwedstrijden, georganiseerd door een bij de NOC\*NSF aangesloten of voor het college erkende instelling, die volgens door die instelling vastgestelde regels worden gehouden of gespeeld en worden gespeeld of gehouden in of op accommodaties waarover de organisator permanent de beschikking heeft;
- g. voetbalwedstrijden waarbij tenminste een betaald voetbalorganisatie is betrokken;
- h. een optocht, niet zijnde een betoging;
- i. op of aan de weg:
  - 1. een vertoning voor het publiek geven, niet zijnde een betoging;
  - 2. op enige wijze voor publiek muziek ten gehore te brengen;
  - 3. een feest of wedstrijd te geven of te houden;
- j. ten behoeve van publiek optreden als straatartiest, straatfotograaf, tekenaar, filmoperateur of gids op of aan door de burgemeester aangewezen weg of gedeelten daarvan.

#### **1.36 extensieve recreatie**

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.

#### **1.37 gebouw**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

#### **1.38 gebruiken**

het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken.

#### **1.39 geluidgevoelige functies**

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

#### **1.40 geluidgevoelige gebouwen**

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

#### **1.41 geluidzoneringsplichtige inrichting**

een inrichting bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

#### **1.42 groepsrisico (GR)**

een maat voor de kans, dat door een ramp bij een activiteit met gevaarlijke stoffen of met een vliegtuig, een (grote) groep mensen, die niet rechtstreeks bij de activiteit betrokken is, tegelijkertijd omkomt. Het GR kan toenemen door uitbreiding van risicovolle activiteiten enerzijds en door het verhogen van de personendichtheid anderzijds.

#### **1.43 groothandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of afleveren van goederen aan wederverkopers, dan wel instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

#### **1.44 hogere grenswaarde**

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.



#### **1.45 hoofdgebouw**

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is..

#### **1.46 horeca**

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.

#### **1.47 hotel**

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met - al dan niet - als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

#### **1.48 invloedsgebied**

gebied waarin volgens de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

#### **1.49 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.

#### **1.50 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend (niet zijnde prostitutie).

#### **1.51 koffie-/theehuis**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van zwakalcoholische en niet-alcoholische dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren.

#### **1.52 kunstobject**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van één der beeldende kunsten.

#### **1.53 kunstwerk**

bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

#### **1.54 kwetsbaar object**

- a. woningen, niet zijnde:
  - 1. verspreid liggende woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare en voor zover die woningen niet behoren tot een risicovolle inrichting;
  - 2. bedrijfswoningen;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, waartoe in ieder geval behoren:
  - 1. (psychiatrische) ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;

2. scholen;
  3. sociale werkplaatsen, of;
  4. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin meestal grote aantallen personen (> 50 pers.) gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> per object, voor zover zij niet behoren tot een Bevi inrichting of;
  2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt, voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting, en winkels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd en voor zover zij niet behoren tot een Bevi inrichting;
- d. kampeer- en andere recreatieterrains bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen, voor zover zij niet behoren tot een Bevi inrichting.

#### **1.55 lijst van bedrijfsactiviteiten**

de bedrijvenlijst ontleend aan de brochure Bedrijven en Milieuzonering van de VNG zoals opgenomen in bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels.

#### **1.56 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 horecaactiviteiten behorende bij deze regels;

#### **1.57 lunchroom**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren en niet-alcoholische dranken

#### **1.58 maatschappelijke voorzieningen**

educatieve, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke (religieuze) voorzieningen, wooneenheden voor beschermd en/of verzorgd wonen en daarbij behorende voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en openbaar bestuur. Onder maatschappelijke voorzieningen zijn tevens begrepen kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang.

#### **1.59 nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van algemeen nut in ruime zin zoals: voorzieningen / installaties ten behoeve van gas, water en elektriciteit, signaalverdeling, telecommunicatieverkeer, waterzuivering, waterbeheersing, waterhuishouding, vuil- en afvalverwerking, compostering, wijkverwarming, milieuvoorzieningen e.d.

#### **1.60 overig bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

#### **1.61 parkeerbedrijf**

het bedrijfsmatig aanbieden van parkeerplaatsen in een bebouwde voorziening (parkeergarage) of op een onbebouwde voorziening (parkeerterrein), anders dan voor werknemers en bezoekers van het eigen bedrijf.

#### **1.62 pand**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar.

#### **1.63 parkeernormen**

de door burgemeester en wethouders vastgestelde parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 3 Parkeernormen behorende bij deze regels;

#### **1.64 peil**

0.30 m boven de kruin van de weg.

#### **1.65 pension**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten.

#### **1.66 plaatsgebonden risico (PR)**

risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.

#### **1.67 PR10-6/jaar contour**

binnen deze plaatsgebonden risicocontour is de kans 1 op de 1.000.000 per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is;

#### **1.68 praktijkruimte**

een gebouw of gedeelte van een gebouw dat door zijn inrichting en indeling geschikt is om te worden gebruikt door beoefenaren van vrije beroepen.

#### **1.69 productiegebonden detailhandel**

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt of hersteld, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

#### **1.70 prostitutie**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

#### **1.71 restaurant**

een horecabedrijf, uitsluitend gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken.

#### **1.72 rijstrook**

gemarkeerd gedeelte van de rijweg dat voldoende plaats biedt aan een enkele rij motorvoertuigen op meer dan twee wielen met uitzondering van in- en uitvoegstroken, voorsorteerstroken en fietspaden.

#### **1.73 risicovolle inrichting**

- a. alle Bevi inrichtingen onder artikel 2 Bevi en alle Revi inrichtingen onder artikel 1b Revi;
- b. inrichtingen die vallen onder de bijlage I van de regeling provinciale risicokaart of onder het registratiebesluit externe veiligheid;
- c. alle inrichtingen met toxische gassen;
- d. alle inrichtingen met een brandbaar gas in een drukhouder met een inhoud van meer dan

1 m3;.

#### **1.74 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 erotische/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.

#### **1.75 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.

#### **1.76 verdieping**

de bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grondbouwlaag gelegen is/zijn.

#### **1.77 verkoopvloeroppervlakte**

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

#### **1.78 voorkeursgrenswaarde**

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

#### **1.79 vrij beroep**

Juridische, (para)medische, therapeutische, ontwerp-technische, administratieve, sociaal-wetenschappelijke, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen.

#### **1.80 waterhuishoudkundige voorzieningen**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit (zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.).

#### **1.81 winkel**

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel.

#### **1.82 woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Een woonwagen wordt niet tot een woning gerekend.

#### **1.83 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.



## **Artikel 2      Wijze van meten**

### **2.1      meetvoorschriften**

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

#### 2.1.1      dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

#### 2.1.2      de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

#### 2.1.3      de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

#### 2.1.4      de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen en/of uitsteeksels, zoals schoorstenen, antennes, lichtkoepels en liftopbouw, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouw(onder)delen.

#### 2.1.5      de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.2      ondergeschikte bouwdelen**

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen wordt de overschrijding van de bouwgrens en/of de bestemmingsgrens door ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken e.d. buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouwgrens, en/of de bestemmingsgrens niet meer dan 1 meter bedraagt.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven genoemd in de Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende tot de categorieën 1 en/of 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen of risicovolle inrichtingen;
- b. bedrijven niet genoemd in de Lijst van bedrijfsactiviteiten uitsluitend voor zover die qua milieubelasting gelijk zijn te stellen met de onder sub a genoemde bedrijven met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen of risicovolle inrichtingen;
- c. andere bedrijven dan de onder sub a en b genoemde bedrijven uitsluitend voor zover bestaand;
- d. muziekschool ter plaatse van de aanduiding 'muziekschool' op de verbeelding;
- e. productiegebonden detailhandel deel uitmakende van bedrijven vermeld onder sub a t/m c met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- f. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' op de verbeelding met dien verstande dat perifere detailhandel, detailhandel in explosieve/brandbare stoffen en supermarkten, niet zijn toegelaten;
- g. kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- h. wonen in de vorm van woongebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen' op de verbeelding; onzelfstandige woonruimten zijn uitsluitend toegelaten voor zover bestaand.

met de daarbij behorende:

- i. erven en terreinen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen en leidingen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. wegen en paden;
- n. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. voorzieningen voor ondergrondse afvalinzameling;
- p. bouwwerken.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de in lid 3.1 genoemde bestemmingen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' van het bestaande bouwperceel worden gebouwd;
- b. de maximum bouwhoogte en goothoogte van de onder a genoemde gebouwen zoals op de verbeelding is aangeduid;
- c. overige bebouwing binnen het bestaande bouwperceel en buiten het bouwvlak tot een bouwhoogte van 4 m met dien verstande dat indien de bestaande bouwhoogte hoger is dan geldt deze bouwhoogte als de maximale hoogte;
- d. indien uitsluitend sprake is van een woonfunctie zijn in afwijking van het bepaalde onder sub b. aan-, uitbouwen en bijgebouwen toegelaten mits het vloeroppervlak niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedraagt met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag



bedragen dan 65% van de oppervlakte van het gedeelte van het bouwperceel dat buiten het bouwvlak ligt;.

### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte 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 bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

## **Artikel 4      Cultuur en ontspanning**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuur en ontspanning in de vorm van een (muziek)theater/cultureel centrum met podiumkunsten;
- b. horeca genoemd in de Lijst van horecaactiviteiten onder de categorie 1 en 2 als ondergeschikte nevenfunctie ten dienste van en/of ter ondersteuning van de onder sub a genoemde functies;

met daarbij behorende:

- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen en leidingen;
- e. wegen en paden;
- f. erven en terreinen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. voorzieningen voor ondergrondse afvalinzameling;
- j. bouwwerken.

### **4.2      Bouwregels**

#### 4.2.1      Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemmingen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen, mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwwak" worden gebouwd;
- b. maximum bouwhoogte van 13 m zoals op de verbeelding is aangeduid.

#### 4.2.2      Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte 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 bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen, behoudens:
  - in het geval het beeldende kunstobjecten betreft;
  - in het geval in de bestaande situatie sprake is van een hogere bouwhoogte.



## **Artikel 5      Gemengd - 1**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Gemengd - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel uitsluitend op de begane grond tenzij in de bestaande situatie op de verdieping(en) reeds is voorzien in een detailhandelsfunctie, met dien verstande dat perifere detailhandel, detailhandel in explosieve/brandbare stoffen en supermarkten, behoudens bestaande supermarkten, zijn uitgesloten;
- b. dienstverlening uitsluitend op de begane grond tenzij in de bestaande situatie op de verdieping reeds is voorzien in een dienstverlenende functie;
- c. horeca genoemd in de Lijst van horecaactiviteiten onder categorie 1 met dien verstande dat:  
horeca behorende tot een andere categorie genoemd in de Lijst van horecaactiviteiten uitsluitend is toegelaten voor zover bestaand;  
horeca uitsluitend is toegelaten op de begane grond behoudens tenzij in de bestaande situatie op de verdiepingen reeds is voorzien in een horecafunctie;  
het aantal horecavestigingen mag ten opzichte van de bestaande situatie niet toenemen;
- d. kantoor uitsluitend op de begane grond tenzij in de bestaande situatie op de verdieping reeds is voorzien in een kantoorfunctie;
- e. maatschappelijk voor zover het geen geluidgevoelige functie betreft en uitsluitend op de begane grond tenzij in de bestaande situatie op de verdieping reeds is voorzien in een maatschappelijke functie;
- f. vrije beroepen uitsluitend op de begane grond tenzij in de bestaande situatie op de verdieping reeds is voorzien in een functie van vrije beroep;
- g. bedrijven niet zijnde geluidzoneringsplichtige bedrijven en/of risicovolle inrichtingen behorende tot de categorieën genoemd in Lijst van bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijven die qua milieubelasting vergelijkbaar zijn met genoemde categorie, uitsluitend op de begane grond tenzij in de bestaande situatie op de verdieping reeds is voorzien in de functie bedrijf;
- h. andere dan de onder sub g genoemde bedrijven uitsluitend voor zover bestaand;
- i. wonen in de vorm van woongebouwen al dan niet in combinatie van een aan-huis-verbonden-beroep; onzelfstandige woonruimten zijn uitsluitend toegelaten voor zover bestaand;

met daarbij behorende:

- k. parkeervoorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen en leidingen;
- m. wegen en paden;
- n. erven en terreinen;
- o. waterhuishoudkundige voorzieningen
- p. groenvoorzieningen;
- q. voorzieningen voor ondergrondse afvalinzameling;
- r. bouwwerken.

### **5.2      Bouwregels**

#### **5.2.1    Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemmingen gelden de volgende bepalingen:

1. per bouwperceel mogen hoofdgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" worden gebouwd met in achtname van de volgende eisen:
  - a. maximum bouwhoogte en maximum goothoogte als bestaand tenzij anders op de verbeelding is aangeduid;

- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' op de verbeelding mag tot de bestaande hoogte van de onderdoorgang niet worden gebouwd;
  - c. er dient te worden voldaan aan de voorwaarden die zijn verbonden aan het besluit van burgemeester en wethouders tot vaststelling van hogere waarden zoals opgenomen in bijlage 4;
2. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op het achtererfgebied van het bouwperceel behorende bij het hoofdgebouw worden gebouwd met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 4m mag bedragen tenzij de bouwhoogte in de bestaande situatie hoger is dan geldt deze bouwhoogte als de maximale hoogte;

#### 5.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte 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 bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag, behoudens in het geval het beeldende kunstobjecten betreft, niet meer dan 3 m bedragen.

## Artikel 6      Gemengd - 2

### 6.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. kantoor;
- c. maatschappelijk ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' op de verbeelding;
- d. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' op de verbeelding met dien verstande dat perifere detailhandel, detailhandel in explosieve/brandbare stoffen en supermarkten, zijn uitgesloten;
- e. vrije beroepen;
- f. cultuur en ontspanning in de vorm van een atelier en/of creativiteitscentrum;
- g. wonen in de vorm van woongebouwen met dien verstande dat onzelfstandige woonruimten uitsluitend zijn toegelaten voor zover bestaand;

met daarbij behorende:

- h. parkeervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen en leidingen;
- j. wegen en paden;
- k. erven en terreinen;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. voorzieningen voor ondergrondse afvalinzameling;
- o. bouwwerken.

### 6.2      Bouwregels

#### 6.2.1      Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde bestemmingen en/of functies gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwperceel hoofdgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwlak" met maximum bouwhoogte en maximum goothoogte als bestaand tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- b. per bouwperceel overige gebouwen bij het hoofdgebouw op het achtererfgebied met in achtneming van het volgende:
  - 1. de maximum bouwhoogte: 4,5m in het geval dat sprake is van een kap en 3m in het geval van een plat dak;
  - 2. de maximum goothoogte 3m;
  - 3. indien de bestaande bouwhoogte en/of goothoogte hoger is dan geldt deze bouw-/goothoogte als de maximum bouw-/goothoogte; de bouwhoogte van de overige bebouwing mag echter niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
  - 4. de gezamenlijke oppervlakte van de overige bebouwing mag niet meer bedragen dan 65% van de oppervlakte van het bouwperceel voor wat betreft het gedeelte behorende tot het zij-erf en het achtererf voor zover gelegen buiten het bouwlak; indien in de bestaande situatie het bebouwd oppervlak groter is dan geldt dit als het maximaal te bebouwen oppervlak.

#### 6.2.2      Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte 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, mag, behoudens in het geval het beeldende kunstobjecten betreft, niet meer dan 3 m bedragen.

## **Artikel 7      Gemengd - 3**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Gemengd - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. kantoor;
- c. vrije beroepen;
- d. bedrijf niet zijnde geluidzoneringsplichtige bedrijven en/of risicovolle inrichtingen behorende tot de categorieën genoemd in de Lijst van bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijf dat qua milieubelasting vergelijkbaar is met genoemde categorie; detailhandel van ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte functie ten dienste van of ter ondersteuning van de functie bedrijf is toegelaten;

met daarbij behorende:

- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen en leidingen;
- g. wegen en paden;
- h. erven en terreinen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. voorzieningen voor ondergrondse afvalinzameling;
- l. bouwwerken.

### **7.2      Bouwregels**

#### **7.2.1      Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemmingen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwMak' worden gebouwd;
- b. maximum bouw- en goothoogte als bestaand.

#### **7.2.2      Bouwwerken geen gebouw zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte 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 bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag , behoudens in het geval het beeldende kunstobjecten betreft, niet meer dan 3 m bedragen.





## Artikel 8      Gemengd - 4

### 8.1      Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel met showroom op de begane grond;
- b. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, uitsluitend op de begane grond;
- c. kantoren, uitsluitend op de begane grond ;
- d. aan huis verbonden beroepen;
- e. woningen, met uitzondering van de begane grond, tenzij (een) bestaande woning(en) reeds op de begane grond aanwezig is/zijn;

met daarbij behorende:

- f. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- g. (ondergrondse) magazijn;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. wegen en paden;
- j. water;
- k. tuinen en erven;
- l. groenvoorzieningen;
- m. gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde.

### 8.2      Bouwregels

#### 8.2.1    Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de grens van het bouwvlak mag uitsluitend worden overschreden door balkons of luifels, mits:
  - 1. de overschrijding niet meer bedraagt dan 2 m;
  - 2. de afstand tot de openbare weg niet minder bedraagt dan 2 m.
- c. De maximum bouwhoogte van een gebouw is aangeduid ter plaatse van de aanduidingen 'maximum bouwhoogte' of 'maximum goot- en bouwhoogte' en de maximum goothoogte van een gebouw is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte'.
- d. Het bebouwingspercentage mag 100 bedragen.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient op de begane grond een onderdoorgang behouden te blijven met een onbebouwde vrije hoogte van minimaal 2,9 m.
- f. Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden die zijn verbonden aan het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 17 mei 2011 tot het vaststellen van hogere grenswaarden zoals opgenomen in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder in bijlage 5

#### 8.2.2    Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende regels:

- a. Ondergronds bouwen mag zowel binnen als buiten het bouwvlak.
- b. Buiten een ondergrondse gebouw mag een toerit in de vorm van een hellingbaan worden aangelegd.
- c. De maximale verticale diepte van ondergronds gebouwen is 4 m beneden peil.

### 8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 m, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan 1 m is.
- b. De maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 m.
- c. De maximum verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag is 4 m beneden peil.

## Artikel 9 Groen

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
  - b. bermen en beplantingen;
  - c. park, voor wat betreft het groengebied grenzend aan de Dommel;
  - d. paden;
  - e. speelvoorzieningen;
  - f. extensief recreatief medegebruik voor wat betreft het gedeelte dat als park is aangemerkt;
  - g. waterlopen, waterpartijen en waterberging voor wat betreft de gronden direct grenzend aan de Dommel;
  - h. het behoud van de aanwezige cultuurhistorische groenwaarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
  - i. de bescherming en veiligstelling van de op en/of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' voorkomende archeologische waarden;
- met daarbij behorende:
- j. verhardingen met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' behoudens vergunning uitsluitend bestaande verhardingen zijn toegelaten;
  - k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde waaronder ook kunstobjecten.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 9.1 genoemde bouwwerken geen gebouw zijnde geldt dat:

- a. de bouwhoogte, behoudens in het geval het beeldende kunstobjecten betreft, niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' het in verband met de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden verboden is om te bouwen waarbij werkzaamheden plaatsvinden dieper dan een 0,5 m onder het maaiveld;
- c. in afwijking van het bepaalde onder sub b is bouwen toegelaten mits met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat met de oprichting van het bouwwerk geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de archeologische waarden; als uit archeologisch onderzoek blijkt dat oprichten van het bouwwerk kan leiden tot onevenredige verstoring, dan worden aan de omgevingsvergunning de volgende regels verbonden:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of;
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen en/of;
  - 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

### **9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **9.3.1 Vergunningvereiste**

Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is het ter bescherming van de cultuurhistorische groenwaarden en de archeologische waarden verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren in verband met::

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen, ontginnen en ophogen van gronden en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het planten van bomen en/of gewassen;
- c. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren
- d. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden, en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik en het educatief medegebruik;
- f. het oeien en vellen van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- g. het aanbrengen van drainage
- h. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- i. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies en installaties;
- j. het wijzigen van de structuur van het park;
- k. het wijzigen van de aard van de beplantingen
- l. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze voorwerpen in de grond drijven;
- m. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen;
- n. het al dan niet tijdelijk opslaan en/of storten van bouw- en/of afval materialen.

#### **9.3.2 Uitzondering vergunningvereiste**

Het in lid 9.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingplan;
- d. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend.

#### **9.3.3 Criteria verlenen vergunning**

De in lid 9.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend als door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische groenwaarden of archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan. Burgemeester en wethouders kunnen voor de beoordeling daarvan bepalen dat een cultuurhistorisch projectonderzoek wordt verricht. Over het verzoek dient de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit om advies te worden gevraagd.

## Artikel 10 Horeca

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven behorende tot de categorie 1 zoals aangegeven in de 'Lijst van horecaactiviteiten' uitsluitend op de begane grond tenzij in de bestaande situatie de verdiepingen reeds voor horecadoeleinden in gebruik zijn;
- b. horecabedrijven behorende tot een andere categorie dan categorie 1 zoals aangegeven in de 'Lijst van horecaactiviteiten' uitsluitend voor zover bestaand en uitsluitend op de begane grond tenzij in de bestaande situatie de verdiepingen reeds voor het horecabedrijf in gebruik zijn;
- c. wonen uitsluitend voor zover bestaand met dien verstande dat onzelfstandige woonruimten niet zijn toegelaten;

met daarbij behorende:

- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen en leidingen;
- f. wegen en paden;
- g. erven en terreinen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. voorzieningen voor ondergrondse afvalinzameling;
- k. bouwwerken.

### 10.2 Bouwregels

#### 10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" van het bestaande bouwperceel worden gebouwd waarbij moet worden voldaan aan de volgende eisen:
  1. de maximum bouwhoogte als bestaand tenzij anders op de verbeelding is aangeduid;
  2. de maximum goothoogte van een gebouw als bestaand tenzij anders op de verbeelding is aangeduid;
- b. overige bebouwing op het achtererf tot een maximale bouwhoogte van 3,5 m; indien in bestaande situatie de bouwhoogte hoger is, geldt deze hoogte als de maximum bouwhoogte;

#### 10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen 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, mag niet meer dan 3 m bedragen.



## **Artikel 11     Kantoor**

### **11.1     Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoor;
- b. wonen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen' en met dien verstande dat onzelfstandige woonruimten niet zijn toegelaten;

met daarbij behorende :

- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen en leidingen;
- e. wegen en paden;
- f. erven en terreinen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. voorzieningen voor ondergrondse afvalinzameling
- j. bouwwerken.

### **11.2     Bouwregels**

#### 11.2.1   Gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwMak' te worden gebouwd;
- b. maximum bouw- en goothoogte als bestaand tenzij anders op de verbeelding is aangeduid.

#### 11.2.2   Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen 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, mag niet meer dan 3 m bedragen.





## Artikel 12    Maatschappelijk

### 12.1    Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. onderwijs ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' op de verbeelding;
- b. verenigingsleven ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven' op de verbeelding;
- c. gezondheidszorg ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg' op de verbeelding;
- d. horeca als ondergeschikte nevenfunctie ten dienste of ter ondersteuning van de hoofdfunctie is toegelaten;

met daarbij behorende:

- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen en leidingen;
- g. wegen en paden;
- h. erven en terreinen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. voorzieningen voor ondergrondse afvalinzameling;
- l. bouwwerken.

### 12.2    Bouwregels

#### 12.2.1    Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde bestemmingen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de maximum bouwhoogte zoals aangeduid op de verbeelding;
- c. de maximum goothoogte als bestaand tenzij anders op de verbeelding is aangeduid;
- d. geluidgevoelige gebouwen zijn toegelaten mits wordt voldaan aan de voorwaarden die zijn verbonden aan het besluit van burgemeester en wethouders tot vaststelling van hogere waarden zoals opgenomen in bijlage 4.

#### 12.2.2    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:
  - 1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
  - 2. de hoogte van terreinafscheidingen direct grenzend aan de wegzijde en evenwijdig aan de voorgevel van het gebouw mag meer dan 2 m mag bedragen; indien in de bestaande situatie sprake is van een afwijkende hoogte dan geldt deze hoogte als maximum hoogte;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag, behoudens in het geval het beeldende kunstobjecten betreft, niet meer dan 3 m bedragen.



## **Artikel 13    Verkeer**

### **13.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn met handhaving van het bestaande wegprofiel bestemd voor:

- a.    wegen en straten;
- b.    voet- en rijwielpaden;
- c.    water ter plaatse van de aanduiding 'brug' op de verbeelding;

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

met daarbij behorende:

- d.    parkeervoorzieningen;
- e.    geluidwerende voorzieningen;
- f.    groenvoorzieningen;
- g.    waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h.    leidingen en nutsvoorzieningen;
- i.    voorzieningen voor ondergrondse afvalinzameling;
- j.    bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **13.2    Bouwregels**

#### 13.2.1    Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 13.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen 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.



## **Artikel 14 Verkeer - Garagebox**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Garagebox' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen voor de stalling van auto's en andere voertuigen, alsmede voor de berging van huisraad;

met de daarbij behorende:

- b. toegangswegen en -paden;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **14.2 Bouwregels**

#### 14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. de maximum bouwhoogte van gebouwen als bestaand tenzij anders op de verbeelding is aangeduid

#### 14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. slechts bouwwerken passende of ten dienste van de bestemming zijn toegelaten;
- b. de toegang tot de garageboxen mag niet worden belemmerd;
- c. de maximum bouwhoogte 3,5 m is.



## **Artikel 15    Verkeer - Verblijfsgebied**

### **15.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten;
- b. pleinen;
- c. paden;
- d. parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' op de verbeelding;
- e. bedrijf in de vorm van een nutsvoorziening uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding
- f. brug ter plaatse van de aanduiding 'brug';

met daarbij behorende:

- g. parkeervoorzieningen;
- h. groen- en speelvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. leidingen en nutsvoorzieningen;
- k. voorzieningen voor ondergrondse afvalinzameling;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **15.2    Bouwregels**

#### 15.2.1   Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, behoudens een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' met in achtneming van de volgende eisen:

- a. er mag uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. de maximum bouwhoogte als bestaand.

#### 15.2.2   Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen 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 4 m mag bedragen.





## Artikel 16 Wonen - 1

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van grondgebonden woningen;
- b. wonen in de vorm van onzelfstandige woonruimten uitsluitend voor zover bestaand;
- c. een aan-huis-verbonden-beroep als ondergeschikte nevenfunctie bij de woonfunctie tot een maximum vloeroppervlak van 50 m<sup>2</sup> met dien verstande dat in het geval dat een groter oppervlak is vergund dit oppervlak als maximum geldt;
- d. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 30 m<sup>2</sup> en/of de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep tot een beroepsvloeroppervlakte van maximaal 75m<sup>2</sup> als ondergeschikte nevenfunctie bij de woonfunctie mits:
  1. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen op de openbare weg, noodzakelijk worden;
  2. het niet betreft geluidszoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen;
  3. het niet betreft seksinrichtingen of detailhandel met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten;
  4. de totale oppervlakte voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en een aan-huis-verbonden-beroep gezamenlijk niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedraagt;
  5. deze activiteiten door ten hoogste twee personen worden uitgeoefend, waarvan minstens een woonachtig in het desbetreffende pand; voor kapsalons geldt dat deze activiteit door maximaal één in het pand woonachtige persoon mag worden uitgeoefend;
  6. de activiteiten geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren;
- e. in afwijking van het bepaalde in sub d zijn kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en/of de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep met respectievelijk een grotere bedrijfsvloeroppervlakte en of beroepsvloeroppervlakte toegelaten voor zover bestaand en legaal; in dit geval geldt de bestaande vloeroppervlakte als maximum;
- f. indien de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, dan mag het aantal woningen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- g. kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' op de verbeelding;
- h. dienstverlening, detailhandel, horeca en maatschappelijk ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' op de verbeelding met dien verstande dat:
  - perifere detailhandel, detailhandel in explosieve/brandbare stoffen en supermarkten, zijn uitgesloten;
  - horeca uitsluitend is toegelaten voor zover bestaand en uitsluitend voor zover het betreft horeca genoemd in de Lijst van horecaactiviteiten onder categorie 1 tenzij in de bestaande situatie sprake is van een andere categorie;
  - maatschappelijk uitsluitend is toegelaten voor zover bestaand;
  - deze functies uitsluitend op de begane grond en eventueel ook op de daaropvolgende verdiepingen zijn toegelaten voor zover deze in de bestaande situatie als zodanig in gebruik zijn;
- i. kinderdagverblijf/peuterspeelzaal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-1';
- j. bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' op de verbeelding met dien verstande dat uitsluitend bedrijven genoemd in de Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende tot de categorieën 1 en/of 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen of risicovolle inrichtingen zijn toegelaten tenzij het in de bestaande situatie een bedrijf betreft tot een andere categorie;
- k. prostitutie ter plaatse van de aanduiding 'prostitutie' op de verbeelding;
- l. bedrijf in de vorm van een nutsvoorziening uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding;

met de daarbij behorende:

- m. tuinen, erven en water;
- n. parkeervoorzieningen, paden e.d.;
- o. leidingen en nutsvoorzieningen;
- p. bouwwerken.

## **16.2    Bouwregels**

### 16.2.1   Hoofdgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bouwvlak van het bouwperceel worden gebouwd;
- b. de maximum goothoogte en maximum bouwhoogte van een hoofdgebouw: als bestaand tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' op de verbeelding mag tot de bestaande hoogte van de onderdoorgang niet worden gebouwd.

### 16.2.2   Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op het achtererfgebied te worden gebouwd tenzij in de bestaande situatie de aan-/uitbouwen en/of bijgebouwen geheel en/of gedeeltelijk buiten het bouwvlak is gesitueerd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag per bouwperceel niet meer bedragen dan:
  - 1. 75 m<sup>2</sup> met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 65% van de oppervlakte van het bouwperceel voor wat betreft het gedeelte gelegen buiten de aanduiding 'bouwvlak' en voor zover gelegen achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan; de oppervlakten van aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor zover gesitueerd binnen het bouwvlak, worden niet in mindering gebracht op de in dit lid genoemde oppervlaktelaten en percentages;
  - 2. 100 m<sup>2</sup> bij een bouwperceel groter dan 500 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 % van de oppervlakte van het bouwperceel voor zover gelegen buiten het bouwvlak en voor wat betreft het gedeelte achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan; de oppervlakten van aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor zover gesitueerd binnen het bouwvlak, worden niet in mindering gebracht op de in dit lid genoemde oppervlaktelaten en percentages;
- c. de goothoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan 3,5 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de goothoogte van het hoofdgebouwen; afwijken van de goothoogte is toegelaten indien zulks wenselijk is uit een oogpunt van een goede constructieve en/of bouwkundige aansluiting van de aan-/uitbouw of het bijgebouw bij de hoogte van de verdiepingsvloer van het hoofdgebouw;
- d. indien het dak is/wordt uitgevoerd in de vorm van een kap mag de bouwhoogte niet hoger zijn dan 4,5 m;
- e. indien de maatvoering in de bestaande legale situatie afwijkt van de onder b, c en d genoemde maatvoering dan gelden deze afwijkende maten als maximum.
- f. in afwijking van het bepaalde onder sub a t/m b zijn andere bijgebouwen toegelaten uitsluitend voor zover bestaand en bijgebouwen niet behorende bij een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' op de verbeelding met dien verstande dat de bestaande bouwhoogte als maximum geldt;

- g. gebouw ten behoeve van de nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' met dien verstande dat de bestaande bouwhoogte als maximum geldt.

#### 16.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen met dien verstande dat de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw c.,.q. het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 1 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a is een hogere erfafscheidingen toegelaten uitsluitend voor zover het een bestaande erfafscheiding betreft; de afwijkende hoogte geldt in dit geval als de maximaal toelaatbare hoogte;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag, behoudens in het geval het beeldende kunstobjecten betreft, niet meer dan 3 m bedragen
- d. in afwijking van het bepaalde onder sub c is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' een schoorsteen met een maximum bouwhoogte van 20 m toegelaten.

#### **16.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van bijgebouwen als woning of onzelfstandige woonruimte.



## Artikel 17 Wonen - 2

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woongebouwen;
- b. de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep als ondergeschikte nevenfunctie bij de woonfunctie tot een maximum beroepsvloeroppervlak van 50 m<sup>2</sup>;
- c. de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep als ondergeschikte nevenfunctie bij de woonfunctie tot een beroepsvloeroppervlak van maximaal 75m<sup>2</sup> mits:
  1. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen op de openbare weg, noodzakelijk worden;
  2. deze activiteiten door ten hoogste twee personen worden uitgeoefend;
  3. de activiteiten geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren;
- d. kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' op de verbeelding;
- e. kantoor, vrije beroepen, dienstverlening en/of detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' op de verbeelding met dien verstande dat:
  - perifere detailhandel, detailhandel in explosieve/brandbare stoffen en supermarkten, zijn uitgesloten;
  - deze functies uitsluitend op de begane grond en eventueel ook op de daaropvolgende verdiepingen zijn toegelaten voor zover deze in de bestaande situatie als zodanig in gebruik zijn;
- f. parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' op de verbeelding;

met de daarbij behorende:

- g. tuinen, erven en water;
- h. parkeervoorzieningen, paden e.d.;
- i. groenvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. kabels en leidingen;
- l. voorzieningen voor ondergrondse afvalinzameling;
- m. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 17.2 Bouwregels

#### 17.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding onderdoorgang tot de bestaande hoogte van de onderdoorgang niet mag worden gebouwd;
- b. erkers, balkons galerijen en luifels van bestaande hoofdgebouwen mogen worden gebouwd met overschrijding van de grens van de aanduiding 'bouwlak' tot een maximum overschrijding van 2 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' op de verbeelding is een ondergrondse parkeergarage toegelaten;
- d. de maximum goothoogte en maximum bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwlak: als bestaand tenzij op de verbeelding anders is aangeduid;
- e. overige gebouwen buiten het bouwlak uitsluitend voor zover bestaand dan wel ter plaatse van de aanduiding bijgebouwen en met in achtneming van de bestaande bouwhoogte als maximum hoogte.

### 17.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw c.,q. het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 1 m ;
- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a is een hogere erfafscheidingen toegelaten uitsluitend voor zover het een bestaande erfafscheiding betreft; de afwijkende hoogte geldt in dit geval als de maximaal toelaatbare hoogte;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag behoudens in het geval het beeldende kunstobjecten betreft, niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouw van ondergrondse afvalvoorzieningen is toegestaan met een maximale oppervlakte van 25 m.<sup>2</sup>.

## Artikel 18 Wonen - 3

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

#### 18.1.1 Bestemming

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen en woongebouwen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep met dien verstande dat de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden-beroep niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 30 m<sup>2</sup> en/of de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep tot een beroepsvloeroppervlakte van maximaal 75m<sup>2</sup> als ondergeschikte nevenfunctie bij de woonfunctie mits:
  1. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen op de openbare weg, noodzakelijk worden;
  2. het niet betreft geluidszoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen;
  3. het niet betreft seksinrichtingen of detailhandel met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten;
  4. de totale oppervlakte voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en een aan-huis-verbonden-beroep gezamenlijk niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedraagt;
  5. deze activiteiten door ten hoogste twee personen worden uitgeoefend, waarvan minstens een woonachtig in het desbetreffende pand; voor kapsalons geldt dat deze activiteit door maximaal één in het pand woonachtige persoon mag worden uitgeoefend;
  6. de activiteiten geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. groenvoorzieningen;
- e. ondergrondse parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- f. verblijfsgebieden;
- g. gezamenlijke ruimte(n) voor bewoners ten behoeve van een fitness-, ontmoetings- en wasgelegenheid met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 65 m<sup>2</sup>;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 18.2 Bouwregels

#### 18.2.1 hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woongebouwen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een vrije onderdoorgang van minimaal 2,65 m gemeten vanaf maaiveld in acht genomen te worden; ondergeschikte ondersteunende bouwdelen zijn hier toegestaan;
- e. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd conform het door burgemeester en wethouders van gemeente Eindhoven op 2 augustus 2012 verleende besluit hogere waarden Wet geluidhinder met de daarbij genoemde voorwaarde, zoals opgenomen in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder in bijlage 5;
- f. voor het aantal parkeerplaatsen gelden de parkeernormen zoals opgenomen in de



Parkeernormen.

#### 18.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van de erf- en terreinafscheidingen is 2 m;
- b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zijn ten behoeve van de woningen bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen een trap, toegestaan met een hoogte van maximaal 4 m.

## Artikel 19 Wonen - Uit te werken

### 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met daarbij behorende bijgebouwen en nevenruimten, met inbegrip van een ruimte voor aan-huis-verbonden-beroep en ruimten voor beperkt bedrijfsmatig gebruik, erven en overige voorzieningen;
- b. verkeers- en verblijfsgebied, inclusief parkeer- en openbare ruimten;
- c. groen- en speelvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. geluidbeperkende voorzieningen;
- g. andere bij een woongebied behorende voorzieningen;

met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, niet zijnde gebouwen en erven.

### 19.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in artikel 19.1 genoemde bestemming nader uit, met inachtneming van de onderstaande uitwerkingsregels.

#### 19.2.1 Woningen

- a. binnen de bestemming 'Wonen - Uit te werken' mogen als hoofdgebouw uitsluitend woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen (al dan niet ondergronds) worden gebouwd.
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden-beroep niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c. het aantal woningen mag maximaal 61 bedragen;

#### 19.2.2 Parkeernormen

Er zal moeten worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de volgende normen:

| Soort woning                      | Parkeernorm               |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Vrije sector                      | 1,5 pp/ woning            |
| Sociale sector                    | 1,2 pp/ woning            |
| Atelierwoningen - woongedeelte    | 0,9 pp/ woning            |
| Atelierwoningen - ateliergedeelte | 10 pp/ 1000m <sup>2</sup> |
| Bestaande woningen                | 0,9 pp/ woning            |

#### 19.2.3 Verkeers- en verblijfsgebied

- a. Op de voor Verkeer-Verblijfsgebied aan te wijzen gronden mogen voorzieningen voor de verkeersgeleiding en verlichting alsmede andere in de verkeersbestemming passende functies alsmede nutsvoorzieningen worden gebouwd;
- b. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan.

#### 19.2.4 Groen en water

- a. Bij de nadere uitwerking wordt bepaald welke gronden in ieder geval dienen te worden gereserveerd voor groen;
- b. bij de nadere uitwerking wordt bepaald welke gronden in ieder geval dienen te worden gereserveerd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 19.2.5 Nutsvoorzieningen

- a. In de uitwerking worden regels gesteld ten aanzien van de situering van nutsvoorzieningen;
- b. in de uitwerking worden regels gesteld ten aanzien van de maatvoering van nutsvoorzieningen;
- c. in de uitwerking worden regels gesteld ten aanzien van de situering en maatvoering van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

#### **19.3 Bouwregels**

- a. Op de in dit artikel bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig het plan zoals dat door burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening voor de bestemming Wonen - Uit te werken is uitgewerkt.
- b. de maximum goothoogte zoals aangeduid op de verbeelding;
- c. de maximum bouwhoogte zoals aangeduid op de verbeelding;
- d. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid.

#### **19.4 Afwijken van de bouwregels**

- a. Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan en met inachtneming van de in dat plan opgenomen regels.
- b. burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19.3 onder a, indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en gebruik, alsmede naar zijn afmetingen en zijn plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor ter inzage gelegd ontwerp.

## **Artikel 20    Waarde - Beschermd stadsgezicht - 1**

### **20.1    Bestemmingsvoorschrift**

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht - 1' aangewezen gronden zijn, naast de voor de aldaar voorkomende onderliggende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud, het herstel en het bevorderen van de cultuurhistorische waarden in het aangewezen gebied .

### **20.2    Bouwregels**

Op de voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht - 1' aangewezen gronden is het ter bescherming van de oorspronkelijke opzet van het gebied en ter waarborging van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, behoudens interne verbouwingen, verboden om te bouwen.

### **20.3    Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van het behoud van de oorspronkelijke opzet van het gebied en ter waarborging van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, nadere eisen stellen aan de kleurstelling en het materiaalgebruik en de vorm van bouwwerken geen gebouwen zijnde, alsmede de situering van gebouwen.

### **20.4    Afwijking van de bouwregels**

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregel in lid 20.2 voor het bouwen van aan-, uitbouwen en bijgebouwen alsmede bouwwerken geen gebouw zijnde, mits niet wordt gebouwd voor de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan.
- b. De onder a. genoemd vergunning mag uitsluitend worden verleend indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het beschermd stadsgezicht.



## **Artikel 21    Waarde - Beschermd stadsgezicht - 2**

### **21.1    Bestemmingsvoorschrift**

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht - 2' aangewezen gronden zijn, naast de voor de aldaar voorkomende onderliggende basisbestemming(en), tevens bestemd voor het behoud, het herstel en het bevorderen van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden in het aangewezen gebied.

### **21.2    Bouwregels**

Op de voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht - 2' aangewezen gronden is het ter bescherming van de oorspronkelijke opzet van het gebied en ter waarborging van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, behoudens interne verbouwingen, uitsluitend toegestaan om te bouwen met in achtneming van de volgende regels:

- a. voor de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw mag niet worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte als bestaand;
- c. de dakvorm, dakhelling en nokrichting als bestaand.

### **21.3    Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van het behoud van de oorspronkelijke opzet van het gebied en ter waarborging van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, nadere eisen stellen aan de kleurstelling en het materiaalgebruik en de vorm van bouwwerken geen gebouwen zijnde, alsmede de situering van gebouwen.

### **21.4    Afwijking van de bouwregels**

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de in lid 21.2 onder a t/m c genoemde bouwregels.
- b. De onder a. genoemde vergunning mag uitsluitend worden verleend indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het beschermd stadsgezicht. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit dient om advies te worden gevraagd.

### **21.5    Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### 21.5.1 Vergunningvereiste

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden) op of in de gronden met de bestemming Waarde - Beschermd stadsgezicht - 2 de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het wijzigen van straten, wegen, pleinen, plantsoenen, park en afscheidingen niet zijnde bouwwerken;
- b. het aanbrengen van verhardingen in voor- en zijtuinen gericht op de openbare ruimte behoudens toegangspaden.

#### 21.5.2 Uitzondering vergunningvereiste

Het in lid 21.5 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale beheer en onderhoud betreffen
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;

- c. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend.

#### 21.5.3 Criteria voor vergunning

- a. De werkzaamheden als bedoeld in lid 21.5 zijn slechts toelaatbaar indien de ruimtelijke karakteristiek van de gronden en de gebouwde omgeving niet in onevenredige mate worden aangetast.
- b. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit dient om advies te worden gevraagd.

## **Artikel 22    Waarde - Ecologie**

### **22.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een natte en/of droge ecologische verbindingzone.

### **22.2    Bouwregels**

Behoudens het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en) omtrent het bouwen, is het verboden bouwwerken te bouwen.

### **22.3    Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### 22.3.1    Vergunningvereiste

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden ) op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Ecologie' de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
- b. het wijzigen van de perceelsindeling zoals die door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven;
- c. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- d. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- en afvoer van water;
- e. het draineren van gronden;
- f. het graven, dempen of anderszins wijzigen en verbeteren van waterlopen.

#### 22.3.2    Uitzondering vergunningvereiste

Het in lid 22.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. binnen het kader van het onderhoud nodig is tot bescherming en instandhouding van de ecologische waarden en daarop gerichte waterhuishoudkundige functies
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- c. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend.

#### 22.3.3    Criteria voor vergunning

De in lid 22.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend als blijkt dat de werken en werkzaamheden plaatsvinden in het kader van het beheer van de gronden en daarmee geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het in ecologisch opzicht waardevolle gebied. Het waterschap dient omtrent de aanvraag om vergunning te adviseren.





## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 23    Anti-dubbeltelregel**

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



## **Artikel 24    Algemene aanduidingsregels**

### **24.1    geluidzone - industrie**

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn geen nieuwe geluidgevoelige objecten toegelaten tenzij uit nader onderzoek blijkt dat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden.

### **24.2    geluidzone - weg**

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg' zijn geen nieuwe geluidgevoelige objecten toegelaten tenzij uit nader onderzoek blijkt dat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden.

### **24.3    milieuzone - boringsvrije zone**

Binnen de aanduiding "milieuzone - boringsvrije zone" zijn onverminderd het elders in dit plan bepaalde, de regels van de provinciale milieuverordening van toepassing.



## Artikel 25    Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of het behoud van de oorspronkelijke opzet van de aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de op de verbeelding en/of de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages mits de afwijking niet meer dan 10% van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages bedraagt;
- b. de regels en toestaan dat bestemminggrenzen en grenzen van een bouwvlak en van de aanduiding 'bijgebouwen' worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de regels en toestaan dat bouwvlak-, bestemminggrenzen en grenzen van de aanduiding 'bijgebouwen' worden overschreden voor de bouw van erkers, balkons, galerijen, luifels en reclametoestellen, alsmede daarmee vergelijkbare delen van bouwwerken mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2m en met dien verstande dat bij het bouwen boven een weg niet lager mag worden gebouwd dan 4,2m boven de hoogte van een rijweg en 2,2m boven een ander deel van de rijweg en dan voor zover de veiligheid van de gebruikers van de weg niet in gevaar komt;
- d. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erfafscheidingen, wordt vergroot tot niet meer dan 10m;
- e. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 20m;
- f. de regels ten behoeve van de realisering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximale hoogte van erfafscheidingen indien een andere hoogte bij of krachtens de wet is voorgeschreven.



## **Artikel 26    Overige regels**

### **26.1    Parkeereis**

Indien de omvang of de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen op meer dan twee wielen, moet in, op of onder dat gebouw dan wel op het bij het gebouw horende perceel, afhankelijk van de bestemming, grootte en bereikbaarheid per openbaar vervoer, een door burgemeester en wethouders conform de Parkeernormen te bepalen aantal parkeerplaatsen aanwezig zijn. De parkeerplaatsen dienen te voldoen aan de door burgemeester en wethouders te stellen eisen over de maatvoering.

### **26.2    Afwijken van de parkeereis**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.1 indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.
- b. Aan het verlenen van een vergunning als vermeld onder a. kunnen burgemeester en wethouders een financiële voorwaarde verbinden.





## **Artikel 27      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 bereikbaarheid van gebouwen voor het wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. de laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. bereikbaarheid garages en autoboxen.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 28 Overgangsrecht

#### 28.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### 28.2 Afwijken van de bouwregel

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 28.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 28.1 met maximaal 10%.

#### 28.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 28.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 28.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

#### 28.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 28.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

#### 28.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 28.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### 28.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 28.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



## **Artikel 29     Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Stratum binnen de Ring II.



# Bijlagen bij de regels





# Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten

## Lijst van bedrijfsactiviteiten bij de regels van het bestemmingsplan Stratum binnen de Ring II

| SBI              | OMSCHRIJVING                                                               | CAT. |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>15</b>        | <b>VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN</b>                       |      |
| 1593 t/m<br>1595 | Vervaardiging van wijn, cider e.d.                                         | 2    |
| <b>18</b>        | <b>VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT</b>              |      |
| 182              | Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)                  | 2    |
| <b>20</b>        | <b>HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.</b>   |      |
| 205              | Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkateliers                                    | 2    |
| <b>22</b>        | <b>UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA</b>        |      |
| 221              | Uitgeverijen (kantoren)                                                    | 1    |
| 222.6            | Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties                                  | 2    |
| 2223             | Grafische afwerking                                                        | 1    |
| 2223             | Binderijen                                                                 | 2    |
| 2224             | Grafische reproductie en zetten                                            | 2    |
| 2225             | Overige grafische activiteiten                                             | 2    |
| 223              | Reproductiebedrijven opgenomen media                                       | 1    |
| <b>33</b>        | <b>VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN</b>    |      |
| 33               | Werkplaatsen voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.      | 2    |
| <b>36</b>        | <b>VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN (NIET ELDERS GENOEMD)</b> |      |
| 362              | Vervaardiging van munten, sieraden e.d.                                    | 2    |
| 363              | Muziekinstrumentenwerkplaatsen                                             | 2    |
| <b>50</b>        | <b>HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS</b>   |      |
| 5020.4           | Autobeklederijen                                                           | 1    |
| 5020.5           | Autowasserijen                                                             | 2    |
| 503, 504         | Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires                    | 2    |
| <b>52</b>        | <b>DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN</b>                      |      |

|               |                                                                                                 |   |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 527           | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)                                   | 1 |
| <b>55</b>     | <b>LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING</b>                                              |   |
| 5552          | Cateringbedrijven                                                                               | 2 |
| <b>60</b>     | <b>VERVOER OVER LAND</b>                                                                        |   |
| 6022          | Taxibedrijven, taxistandplaatsen                                                                | 2 |
| <b>61, 62</b> | <b>VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT</b>                                                       |   |
| 61, 62        | Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)                                                        | 1 |
| <b>63</b>     | <b>DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER</b>                                                       |   |
| 6322, 6323    | Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)                                               | 1 |
| 633           | Reisorganisaties                                                                                | 1 |
| 634           | Expediteurs, cargadoors (kantoren)                                                              | 1 |
| <b>64</b>     | <b>POST EN TELECOMMUNICATIE</b>                                                                 |   |
| 641           | Post- en koeriersdiensten                                                                       | 2 |
| 642           | Telecommunicatiebedrijven                                                                       | 1 |
| 642           | TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: "Opslagen en installaties" onder "zendinstallaties") | 2 |
| <b>71</b>     | <b>VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN</b>                        |   |
| 711           | Personenautoverhuurbedrijven                                                                    | 2 |
| 714           | Verhuurbedrijven voor roerende goederen voorzover niet elders genoemd                           | 2 |
| <b>72</b>     | <b>COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE</b>                                                |   |
| 72            | Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.                                         | 1 |
| <b>74</b>     | <b>OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING</b>                                                        |   |
| 7481.3        | Foto- en filmontwikkelcentrales                                                                 | 2 |
| 7484.4        | Veilingen voor huisraad, kunst e.d.                                                             | 1 |

## Bijlage 2 Lijst van horecaactiviteiten

Lijst van horeca-activiteiten bij de regels van het bestemmingsplan "Stratum binnen de Ring II"

| <u>Categorie</u> | <u>Omschrijving / Typologie</u>                        | <u>Horeca subcategorie</u> |
|------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>1.</b>        | <b>Maaltijdverstrekkers:</b>                           |                            |
|                  | cafetaria, snackbar, automatieken                      | 1a                         |
|                  | lunchroom, ijssalons, kiosk                            | 1a                         |
|                  | pannenkoekenhuis, shoarmazaak, poffertjeszaak creperie | 1a                         |
|                  | restaurant                                             | 1b                         |
| <b>2.</b>        | <b>Drankverstrekkers</b>                               |                            |
|                  | café, bar, nachtclub                                   | 2a                         |
|                  | tearoom, koffiehuis                                    | 2b                         |
| <b>3.</b>        | <b>Multifunctioneel horecabedrijf</b>                  | 3                          |
| <b>4.</b>        | <b>Discotheken</b>                                     |                            |
|                  | discotheek, dancing                                    | 4b                         |
| <b>5.</b>        | <b>Logiesverstrekkend</b>                              |                            |
|                  | hotel                                                  | 5                          |
|                  | motel                                                  | 5                          |
|                  | pension                                                | 5                          |



## Bijlage 3 Parkeernormen

### Gebieden

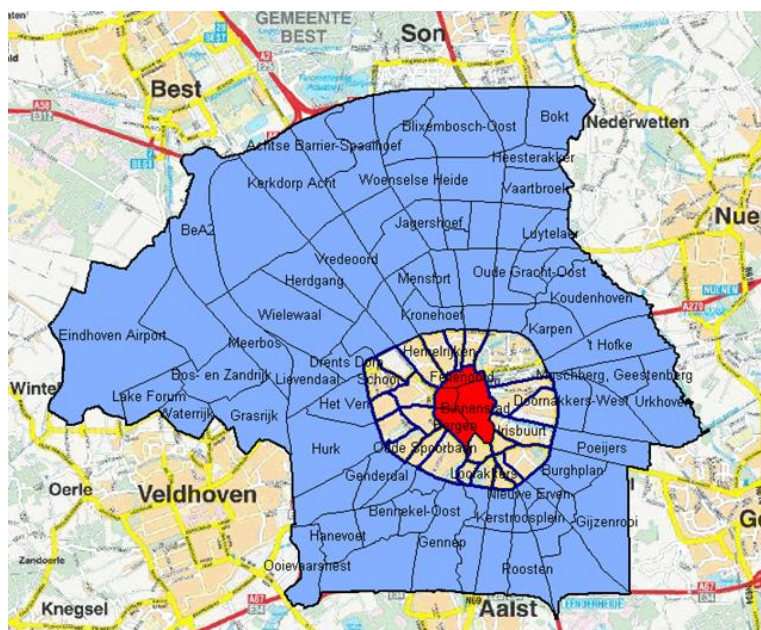
In Eindhoven zullen de volgende drie gebieden worden onderscheiden:

**Centrum:** De buurten: Binnenstad, Fellenoord, Witte Dame en Bergen. Oftewel, het gebied begrensd door: Fellenoord, Boschdijk, Pastoor Petersstraat, Veldmaarschalk Montgomerylaan, Vincent van de Heuvellaan, John F. Kennedylaan, Prof. Dr. Dorgelolaan, Dommel, Vestdijk, Hertogstraat, P Czn Hooftlaan, Wal, Dommel, Edenstraat, Mauritsstraat, Vonderweg, Fellenoord.

**Schilwijken:** de overige gebieden binnen de Ring

**Rest:** Ring en alles daarbuiten

Opmerking: de scheidslijn tussen gebieden loopt in principe over de as van de genoemde straten en wegen (ook in geval van de Ring).



| hoofd-functie | functie                      | eenheid | centrum |     | schil-wijken |     | rest |     | aandeel bezoeker s | opmerkingen  |
|---------------|------------------------------|---------|---------|-----|--------------|-----|------|-----|--------------------|--------------|
|               |                              |         | min     | max | min          | max | min  | max |                    |              |
| Wonen         | woning groot (> 120 m² bvo)  | woning  | 1,3     | 1,5 | 1,5          | 1,8 | 1,7  | 2,3 | 0,3                | BVO NEN 2580 |
|               | woning midden (≤ 120 m² bvo) | woning  | 1,2     | 1,4 | 1,4          | 1,7 | 1,6  | 2,1 | 0,3                | BVO NEN 2580 |
|               | woning klein (≤ 80 m² bvo)   | woning  | 1,1     | 1,3 | 1,3          | 1,6 | 1,5  | 1,9 | 0,3                | BVO NEN 2580 |

|                 |                                                                                          |                         |     |     |     |     |     |     |     |                                                                                                                                                                         |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 | serviceflat/<br>aanleunw oning                                                           | woning                  | 0,4 | 0,6 | 0,5 | 0,7 | 0,6 | 0,8 | 0,2 | zelfstandige<br>woning met<br>beperkte<br>zorgvoorzieningen<br>(veel<br>gereserveerde<br>gehandicapten-<br>plaatsen, dus<br>minder<br>gecombineerd<br>gebruik mogelijk) |
|                 | kamer verhuur                                                                            | kamer                   | 0,3 | 0,6 | 0,4 | 0,7 | 0,5 | 0,8 | 0,2 | geldt ook voor<br>studentenwoning;<br>gem.<br>kamergrootte<br>< 30 m²                                                                                                   |
|                 | verpleeg-/<br>verzorgingshuis                                                            | woon-<br>eenheid        | 0,4 | 0,6 | 0,5 | 0,7 | 0,6 | 0,8 | 0,2 | niet de beschikking<br>over eigen vervoer,<br>maar incl.<br>personeel                                                                                                   |
| <b>Winkelen</b> | binnenstad/hoofd-<br>w inkelgebied                                                       | 100 m²<br>bvo           | 3,0 | 4,0 | nvt | nvt | nvt | nvt | 85% | 1 arbeidsplaats =<br>40 m² bvo                                                                                                                                          |
|                 | stadsdeelw inkel-<br>centrum (Winkel-<br>centrum Woensel)                                | 100 m²<br>bvo           | nvt | nvt | nvt | nvt | 3,0 | 4,0 | 85% | 1 arbeidsplaats =<br>40 m² bvo                                                                                                                                          |
|                 | w ijkw inkelcentrum<br>(Haagdijk, Trudo-<br>plein, Woenselse<br>Markt,<br>Kastelenplein) | 100 m²<br>bvo           | nvt | nvt | 2,5 | 3,5 | 3,0 | 4,0 | 85% | excl. supermarkt<br>1 arbeidsplaats =<br>40 m² bvo                                                                                                                      |
|                 | buurtw inkel-<br>centrum/ solitaire<br>kleinschalige<br>w inkel                          | 100 m² bvo              | nvt | nvt | 2,0 | 2,5 | 2,5 | 3,0 | 85% | excl. supermarkt<br>1 arbeidsplaats =<br>40 m² bvo                                                                                                                      |
|                 | supermarkt                                                                               | 100 m²<br>bvo           | 2,0 | 3,0 | 3,0 | 4,0 | 4,0 | 5,0 | 85% | 1 arbeidsplaats =<br>40 m² bvo                                                                                                                                          |
|                 | grootschalige<br>detailhandel                                                            | 100 m²<br>bvo           | nvt | nvt | 4,5 | 6,5 | 5,5 | 8,0 | 85% | 1 arbeidsplaats =<br>40 m² bvo<br>Bedoeld is hier een<br>grote<br>publiekstrekker met<br>regionale functie                                                              |
|                 | bouw markt/<br>tuincentrum                                                               | 100 m²<br>bvo           | nvt | nvt | 3,0 | 4,0 | 4,0 | 5,0 | 86% | 1 arbeidsplaats =<br>40 m² bvo                                                                                                                                          |
|                 | show room (auto's,<br>boten, etc.)                                                       | 100 m²<br>bvo           | 0,4 | 0,6 | 0,6 | 1,0 | 1,0 | 2,0 | 35% | 1 arbeidsplaats =<br>30 - 50 m² bvo                                                                                                                                     |
|                 | (week)markt                                                                              | 1 m'<br>markt-<br>kraam | 0,1 | 0,3 | 0,2 | 0,3 | 0,3 | 0,5 | 85% | 1 m' marktkraam =<br>6 m² bvo (indien<br>geen parkeren<br>achter kraam dan +<br>1,0 pp per<br>standhouder extra)                                                        |
| <b>Werken</b>   | kantoren                                                                                 | 100 m²<br>bvo           | 1,0 | 1,4 | 1,2 | 1,8 | 1,8 | 3,0 | 15% | 1 arbeidsplaats =<br>25 - 35 m² bvo                                                                                                                                     |

|                   |                                                                                                             |                                |      |     |      |      |      |      |     |                                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------|-----|------|------|------|------|-----|-----------------------------------------------------------------------|
|                   | arbeidsextensieve / bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, groot- handel, transport- bedrijf, etc.)  | 100 m <sup>2</sup> bvo         | 0,2  | 0,3 | 0,3  | 0,6  | 0,6  | 1,0  | 5%  | 1 arbeidsplaats = 30 - 50 m <sup>2</sup> bvo                          |
|                   | arbeidsintensieve/ bezoekersextensieve bedrijven (industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats, etc.) | 100 m <sup>2</sup> bvo         | 0,7  | 1,2 | 1,2  | 2,0  | 2,0  | 2,5  | 5%  | 1 arbeidsplaats = 30 - 50 m <sup>2</sup> bvo                          |
|                   | bedrijfsverzamelgebouw                                                                                      | 100 m <sup>2</sup> bvo         | 0,8  | 1,5 | 1,0  | 1,7  | 1,2  | 1,9  | 10% | 1 arbeidsplaats = 30 - 40 m <sup>2</sup> bvo                          |
|                   | evenementenhal/ beursgebouw / congresgebouw                                                                 | 100 m <sup>2</sup> bvo         | 3,0  | 5,0 | 4,0  | 7,0  | 5,0  | 10,0 | 90% |                                                                       |
| <b>Vrije tijd</b> | café/bar/discotheek/cafetaria                                                                               | 100 m <sup>2</sup> bvo         | 3,0  | 5,0 | 4,0  | 6,0  | 5,0  | 7,0  | 90% |                                                                       |
|                   | restaurant                                                                                                  | 100 m <sup>2</sup> bvo         | 4,0  | 8,0 | 8,0  | 12,0 | 10,0 | 14,0 | 80% |                                                                       |
|                   | hotel                                                                                                       | kamer                          | 0,5  | 1,0 | 0,7  | 1,3  | 0,9  | 1,5  | -   |                                                                       |
|                   | museum                                                                                                      | 100 m <sup>2</sup> bvo         | 0,3  | 0,5 | 0,5  | 0,8  | 0,8  | 1,0  | 95% |                                                                       |
|                   | bibliotheek                                                                                                 | 100 m <sup>2</sup> bvo         | 0,3  | 0,5 | 0,5  | 0,8  | 0,8  | 1,0  | 95% |                                                                       |
|                   | bioscoop/ theater/ schouwburg                                                                               | zitplaats                      | 0,1  | 0,2 | 0,2  | 0,3  | 0,3  | 0,5  | -   |                                                                       |
|                   | sociaal cultureel centrum/wijkgebouw                                                                        | 100 m <sup>2</sup> bvo         | 2,0  | 5,0 | 3,0  | 6,0  | 4,0  | 7,0  | 60% |                                                                       |
|                   | gymlokaal                                                                                                   | 100 m <sup>2</sup> bvo         | 1,0  | 1,5 | 1,5  | 2,0  | 2,0  | 2,5  | 95% | indien geen avondfunctie, dan parkeer- vraag = 0                      |
|                   | sporthal (binnen)                                                                                           | 100 m <sup>2</sup> bvo         | 1,0  | 1,5 | 1,5  | 2,0  | 2,0  | 2,5  | 95% | bij sporthal met wedstrijdfunctie: + 0,1 - 0,2 pp per bezoekersplaats |
|                   | sportveld (buiten)                                                                                          | ha. netto terrein              | nvt  | nvt | 13,0 | 27,0 | 13,0 | 27,0 | 95% | alleen opp. sportterreinen tellen mee                                 |
|                   | dansstudio/sportschool                                                                                      | 100 m <sup>2</sup> bvo         | 1,0  | 2,0 | 2,0  | 3,0  | 3,0  | 4,0  | 90% |                                                                       |
|                   | squashbanen                                                                                                 | baan                           | 0,5  | 1,0 | 1,0  | 1,5  | 1,0  | 2,0  | 90% |                                                                       |
|                   | tennisbanen                                                                                                 | baan                           | 0,5  | 1,0 | 1,0  | 2,0  | 2,0  | 3,0  | 95% |                                                                       |
|                   | golfbaan                                                                                                    | hole                           | nvt  | nvt | nvt  | nvt  | 6,0  | 8,0  | 95% |                                                                       |
|                   | bowlingbaan/ biljartzaal                                                                                    | baan/tafel                     | 1,0  | 1,5 | 1,5  | 2,0  | 1,5  | 2,5  | 95% |                                                                       |
|                   | stadion                                                                                                     | zitplaats                      | 0,04 | 0,2 | 0,05 | 0,3  | 0,06 | 0,4  | 99% |                                                                       |
|                   | zwembad                                                                                                     | 100 m <sup>2</sup> opp. bassin | 7,0  | 9,0 | 8,0  | 10,0 | 9,0  | 11,0 | 98% |                                                                       |



|                        |                                                |                                     |      |      |      |      |      |      |     |                                                 |
|------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------|------|------|------|------|------|------|-----|-------------------------------------------------|
|                        | themapark/pretpark                             | ha. netto terrein                   | 2,0  | 8,0  | 3,0  | 10,0 | 4,0  | 12,0 | 90% |                                                 |
|                        | overdekte speeltuin/ hal                       | 100 m² bvo                          | 2,0  | 8,0  | 3,0  | 10,0 | 4,0  | 12,0 | 90% |                                                 |
|                        | manege                                         | box                                 | nvt  | nvt  | nvt  | nvt  | 0,3  | 0,8  | -   |                                                 |
|                        | seksclub                                       | 100 m² bvo                          | 3,0  | 4,0  | 4,0  | 5,0  | 5,0  | 6,0  | -   |                                                 |
| <b>Gezondheidszorg</b> | ziekenhuis                                     | bed                                 | 1,0  | 1,3  | 1,3  | 1,7  | 1,5  | 2,0  | 65% | bij vaste bezoektijden bovengrens hanteren      |
|                        | arts/maatschap/therapeut/consultatiebureau     | behandelkamer                       | 1,0  | 1,5  | 1,5  | 2,0  | 1,5  | 2,5  | -   | met minimum van 3 parkeerplaatsen per praktijk  |
|                        | apotheek                                       | 100 m² bvo                          | 1,7  | 2,1  | 2,0  | 2,4  | 2,3  | 2,7  | 90% |                                                 |
| <b>Onderwijs</b>       | beroepsonderwijs dag (MBO, ROC, WO, HBO)       | collegezaal                         | 10,0 | 15,0 | 15,0 | 20,0 | 20,0 | 25,0 | -   | totale parkeervraag = collegezalen + leslokalen |
|                        | beroepsonderwijs dag (MBO, ROC, WO, HBO)       | leslokaal                           | 4,0  | 5,0  | 5,0  | 7,0  | 5,0  | 10,0 | -   | totale parkeervraag = collegezalen + leslokalen |
|                        | voorbereidend dag- onderwijs (Vwo, Havo, Vmbo) | leslokaal                           | 0,5  | 0,8  | 0,5  | 1,0  | 0,5  | 2,0  | -   | leslokaal = circa 30 zitplaatsen                |
|                        | avondonderwijs                                 | student                             | 0,4  | 0,6  | 0,5  | 0,7  | 0,6  | 0,8  | -   |                                                 |
|                        | basisonderwijs                                 | leslokaal                           | 0,5  | 0,7  | 0,6  | 1,0  | 0,8  | 2,0  | -   | exclusief Kiss & Ride                           |
|                        | crèche/peuterspeel- zaal/kinderdagverblijf     | arbeidsplaats                       | 0,4  | 0,8  | 0,5  | 0,9  | 0,6  | 1,0  | -   | exclusief Kiss & Ride                           |
|                        | Kiss & Ride                                    | 100 leerlingen                      | 4,0  | 6,0  | 5,0  | 7,0  | 6,0  | 8,0  | -   |                                                 |
| <b>Overigen</b>        | volkstuin                                      | perceel                             | nvt  | nvt  | nvt  | nvt  | 0,3  | 0,5  |     |                                                 |
|                        | religiegebouw (kerk, moskee, etc.)             | zitplaats                           | 0,1  | 0,2  | 0,1  | 0,2  | 0,1  | 0,3  | -   |                                                 |
|                        | begraafplaats/ crematorium                     | gelijktijdige begrafenis / crematie | 10,0 | 20,0 | 15,0 | 30,0 | 15,0 | 30,0 | -   |                                                 |

## **Bijlage 4 Conceptbesluit hogere waarden Wet geluidhinder**

## Besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt in het kader van de Wet geluidhinder een hogere geluidbelasting vast voor een aantal geluidgevoelige bestemmingen in het bestemmingsplan Stratum binnen de Ring II.

### **Wet geluidhinder**

De Wet geluidhinder heeft tot doel dat er geen nieuwe geluidhindersituaties ontstaan. Dat wordt bereikt door van te voren de maximale geluidbelasting op gevels van geluidgevoelige functies vast te leggen. Geluidgevoelige functies zijn onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen.

Uitgangspunt van de Wet geluidhinder is dat de geluidbelasting van de gevel door het autoverkeer de 48 decibel (eenheid van geluidsintensiteit, hierna dB ) of de 55 dB voor railverkeer niet te boven gaat. Dit is de ideale situatie. Deze 48 dB en 55 dB worden de voorkeursgrenswaarden genoemd. Dat wil niet zeggen dat onder deze waarden geen geluid op de gevel komt maar geluid onder deze voorkeursgrenswaarden achten we aanvaardbaar. Dit omdat dit geluidniveau voor verreweg de meeste mensen niet hinderlijk is en geen overlast geeft. Omdat gevels en ramen geluidwerend zijn is de geluidbelasting in gebouwen altijd lager. Het is helaas niet mogelijk om overal de geluidbelasting terug te brengen tot onder de voorkeursgrenswaarden.

### **Besluit geluidhinder**

In de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder en de gemeentelijke beleidsnota Hogere Waarden Beleid Geluid is aangegeven wanneer het college van burgemeester en wethouders een hogere geluidbelasting op de gevel kan vaststellen.

Dit nadat eerst goed is onderzocht is of iets te doen is:

1. aan het aantal auto's of treinen of aan het wegdek;
2. in het gebied tussen de weg en de nieuwe bebouwing, zoals een geluidscherm;
3. aan het gebouw.

**Ad 1**

De wegen waarlangs de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden behoren tot de gemeentelijke hoofdwegenstructuur. Het is niet mogelijk om de hoeveelheid verkeer zodanig te beperken, dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Het toepassen van stille wegdekken is op termijn een mogelijkheid om een deel van de overschrijdingen teniet te doen. Beleid m.b.t. de toepassingsmogelijkheden is momenteel in voorbereiding.

**Ad 2**

Schermen zijn uit stedenbouwkundige overwegingen in de binnenstad ongewenst. Bovendien ontbreekt de ruimte om schermen te plaatsen..

**Ad 3**

Het is mogelijk en noodzakelijk om de geluidgevoelige bestemmingen voor geluid extra te isoleren, zodat er geen sprake is van geluidsoverlast in de panden. Met isolatie bedoelen we extra dik glas, een goede naad- en kierdichting, ventilatieroosters die het geluid goed tegen houden en in sommige gevallen dakisolatie.

**Conclusie**

Het is niet goed mogelijk om maatregelen te treffen die zorgen voor een lagere geluidbelasting. Dat betekent dat de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen extra geïsoleerd worden.

**B E S L U I T**

1. als hogere grenswaarden voor het bestemmingsplan Stratum binnen de Ring II in de gemeente Eindhoven, de waarden vast te stellen van maximaal de waarden voor wegverkeerslawaaï zoals die staan vermeld in het akoestisch rapport van SRE Milieudienst, nummer 511544/511540, van 26 november 2012.

| Locatie/ toetspunt                               | Weg            | Hogere waarde<br>L <sub>den</sub> [dB]<br>incl. aftrek |                            |
|--------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------|----------------------------|
|                                                  |                | Bestemming A <sup>1)</sup>                             | Bestemming B <sup>2)</sup> |
| STR-02                                           | Bilderdijklaan | 63                                                     | 63                         |
| STR-01                                           |                | 57                                                     | 57                         |
| STR-07                                           |                | 56                                                     | 56                         |
| STR-03                                           |                | 55                                                     | 55                         |
| STR-06                                           |                | 54                                                     | 54                         |
| STR-08_STR-04_GEL-01                             |                | 52                                                     | 52                         |
| STR-09                                           |                | 50                                                     | 50                         |
| STR-05                                           |                | 49                                                     | 49                         |
| BLE-02                                           | Bleekstraat    | 61                                                     | 61                         |
| BLE-01                                           |                | 60                                                     | 60                         |
| KLE-01                                           |                | 51                                                     | 51                         |
| GEL-01_Gel-03                                    | Geldropseweg   | 63                                                     | 63                         |
| GEL-02_GEL-12_GEL-14                             |                | 63                                                     | 63                         |
| STR-06_GEL-15_GEL-11_GEL-09_GEL-10_GEL-16_GEL-13 |                | 63                                                     | 63                         |
| GEL-08_GEL-06                                    |                | 62                                                     | 62                         |
| TON-02                                           |                | 59                                                     | 59                         |
| TON-01                                           |                | 58                                                     | 58                         |
| STR-01_HER-08                                    |                | 56                                                     | 56                         |
| STR-07_STR-02_VES-01_STR-03                      |                | 55                                                     | 55                         |
| STR-04                                           |                | 53                                                     | 53                         |
| STR-08_ROZ-01                                    |                | 50                                                     | 50                         |
| STR-05                                           |                | 49                                                     | 49                         |

|                      |                      |    |    |
|----------------------|----------------------|----|----|
| HER-05_ROZ-01_HER-06 | Hertogstraat         | 63 | 63 |
| HER-09_HER-08        |                      | 63 | 63 |
| HER-04_Her-03        |                      | 60 | 60 |
| HER-02               |                      | 58 | 58 |
| HER-01               |                      | 57 | 57 |
| GEL-06_TON-02        |                      | 53 | 53 |
| VES-01_TON-01        |                      | 51 | 51 |
| GEL-03               |                      | 49 | 49 |
| HOO-01               | P.czn. Hoofthooflaan | 54 | 54 |
| STR-18               | Stratumsedijk        | 63 | 63 |
| STR-19_STR-16        |                      | 62 | 62 |
| HER-01               |                      | 59 | 59 |
| HER-02_STR-17        |                      | 56 | 56 |
| HER-03               |                      | 55 | 55 |
| STR-14               |                      | 51 | 51 |
| STR-13               |                      | 49 | 49 |
| TON-01               | Tongelresestraat     | 61 | 61 |
| TON-02_GEL-06        |                      | 53 | 53 |
| GEL-08               |                      | 52 | 52 |
| VES-02               | Vestdijk             | 63 | 63 |
| VES-04_VES-05        |                      | 63 | 63 |
| VES-01               |                      | 63 | 63 |
| TON-02               |                      | 60 | 60 |
| KLE-01               |                      | 59 | 59 |
| GEL-06               |                      | 58 | 58 |
| BLE-01_VES-03        |                      | 57 | 57 |
| HER-08_GEL-08        |                      | 55 | 55 |
| GEL-03               |                      | 53 | 53 |
| ROZ-01               |                      | 52 | 52 |
| BLE-02               |                      | 51 | 51 |
| GEL-09               |                      | 50 | 50 |
| HOO-01               | Wal                  | 50 | 50 |

1) Woningen

2) Andere geluidsgevoelige gebouwen

2. als ten hoogst toelaatbare geluidbelastingen, zoals bedoeld in artikel 3.3.1 van het Bouwbesluit, de gecumuleerde geluidbelastingen vast te stellen, zoals die staan vermeld in tabel 11 van het akoestisch rapport van SRE Milieudienst, nummer 511544/511540, van 26 november 2012.

Wanneer uit nader gedetailleerd akoestisch onderzoek op basis van dezelfde uitgangspunten zou blijken dat de geluidbelastingen lager zijn dan de in tabel 11 vermelde waarden, dan kunnen deze lagere waarden worden gehanteerd voor het bepalen van de minimaal vereiste karakteristieke geluidwering van de betreffende uitwendige scheidingsconstructie.

3. aan dit besluit als voorwaarden te verbinden dat voor de woningen met een geluidbelasting van meer dan 53 dB ten gevolge van het wegverkeer:
  - ♦ een geluidsluwe zijde aanwezig is;
  - ♦ de verblijfsruimten binnen de woningen alsmede de bij de woningen behorende buitenruimten in zoverre als mogelijk niet worden gesitueerd aan de gevels waar de hoogste geluidbelasting optreedt.

Eindhoven, PM

Burgemeester en wethouders van gemeente Eindhoven  
namens hen,

Ir. R.T.J. Rijnen  
hoofd

**Verklaring van eensluidendheid**

Ondergetekende, ir. Ronaldus Theodorus Johannes Rijnen, hoofd van de sector Openbare Ruimte, Verkeer en Milieu van de Gemeente Eindhoven, Postbusnummer 90150, 5600 RB Eindhoven, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

Ir. R.T.J. Rijnen  
hoofd

## **Bijlage 5 Besluit hogere waarden Wet geluidhinder**



## **Besluit ingevolge de Wet geluidhinder tot het vaststellen van hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vanwege de Bilderdijklaan/Geldropseweg op de gevel van woningen binnen het bestemmingsplan 'II Eindhoven binnen de Ring' (Geldropseweg 2f)**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven,

overwegende dat de gemeente Eindhoven is gestart met de procedure tot de vaststelling van het bestemmingsplan 'II Eindhoven binnen de Ring';

gelet op het besluit van 7 april 2009 van het college van burgemeester en wethouders waarbij de bevoegdheid tot het vaststellen van hogere grenswaarden is gemandateerd aan het sectorhoofd Openbare Ruimte Verkeer en Milieu;

overwegende dat voor de ontwikkeling van een plan voor een woongebouw in de zones van de Bilderdijklaan/Geldropseweg, de Vestdijk/Hertogstraat en de P.C. Hooftlaan er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde als gevolg van het wegverkeer op de Bilderdijklaan/Geldropseweg;

overwegende dat het college krachtens artikel 110 a, derde en vierde lid van de Wet geluidhinder hogere waarden kan vaststellen;

overwegende dat ten behoeve van de realisering van het plan voor een woongebouw een akoestisch onderzoek is ingesteld door bureau Croonen Adviseurs b.v. d.d. december 2009/februari 2011, rapport nr. RAO01-LSH00015-01C;

overwegende dat voor de te projecteren geluidgevoelige woonbestemming ingevolge artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder voor wegverkeerslawaai een voorkeursgrenswaarde van 48 dB geldt;

overwegende dat met betrekking tot nog te projecteren woongebouwen die dienen ter vervanging van bestaande woningen, die nog niet zijn geprojecteerd, op grond van artikel 83 lid 5 van de Wet geluidhinder, voor de aanwezige of te verwachten geluidsbelasting vanwege een aanwezige weg een hogere dan de in artikel 82 lid 1 genoemde waarde kan worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde in stedelijk gebied 68 dB niet te boven mag gaan;

overwegende dat maatregelen ter bestrijding van het wegverkeerslawaai aan de bron door beperking van verkeersintensiteit of andere verkeersmaatregelen, gegeven aard en functie van de Bilderdijklaan/Geldropseweg geen mogelijkheden bieden tot vermindering van de geluidbelasting op de gevels van de geluidgevoelige woningen;

overwegende dat maatregelen ter beperking van de overdracht bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard opleveren;

overwegende dat het concept besluit tot het vaststellen van hogere waarden voor zienswijzen ter inzage heeft gelegen gedurende de periode 31 maart 2011 tot en met 11 mei 2011 en dat geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;

Gelet op de Wet geluidhinder;

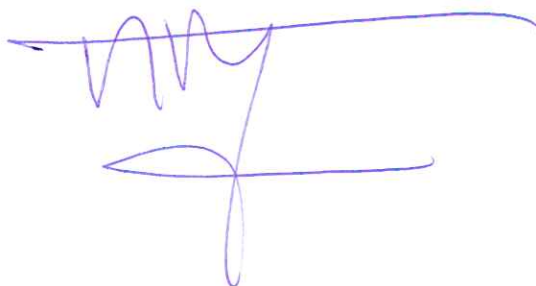
#### BESLUIT:

1. als hogere grenswaarden voor de woningen gelegen op de percelen kadastraal bekend gemeente Eindhoven waarden vast te stellen van maximaal 63 dB ten gevolge van het wegverkeer op de Bilderdijklaan/Geldropseweg; waarden zoals die staan vermeld in tabel 2a van het akoestisch rapport behorende bij bestemmingsplan II Eindhoven binnen de Ring (Geldropseweg 2f) van Croonen Adviseurs, d.d. december 2009/februari 2011.
2. aan dit besluit als voorwaarden te verbinden dat voor de woningen met een geluidbelasting van meer dan 53 dB:
  - ♦ een geluidsluwe zijde aanwezig is;
  - ♦ de verblijfsruimten binnen de woningen alsmede bij de woningen behorende buitenruimten in zoverre als mogelijk niet worden gesitueerd aan de gevels waar de hoogste geluidbelasting optreedt.

Eindhoven, 17 mei 2011

Burgemeester en wethouders van gemeente Eindhoven  
namens hen,

Ir. R.T.J. Rijnen  
Hoofd





**Besluit ingevolge de Wet geluidhinder tot het  
vaststellen van hogere waarden voor de ten  
hoogste toelaatbare geluidbelasting vanwege de  
Tongelresestraat op de gevel van woningen binnen  
het bestemmingsplan  
'IX Eindhoven binnen de Ring (Tongelresestraat  
32)'**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven,

Overwegende dat de Gemeente Eindhoven is gestart met de procedure tot de vaststelling van een bestemmingsplan 'IX Eindhoven binnen de Ring (Tongelresestraat 32)';

Overwegende dat voor de ontwikkeling van een plan voor woningen in de zone van de Tongelresestraat er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde als gevolg van het wegverkeer op de Tongelresestraat;

Overwegende dat het college krachtens artikel 110 a, derde en vierde lid van de Wet geluidhinder hogere waarden kan vaststellen;

Overwegende dat het college in hoofdstuk 10a onder 3 van het "Besluit bevoegdheidstoedeling aan portefeuillehouders en ambtenaren 2009" (vastgesteld op 7 april 2009) de bevoegdheid tot het vaststellen van de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting heeft gemandateerd aan het hoofd van de Sector Openbare Ruimte, Verkeer & Milieu;

Overwegende dat ten behoeve van de realisering van het plan voor een woongebouw een akoestisch onderzoek is ingesteld door bureau Pouderoyen Compagnons d.d. mei 2012, rapportnr. 031-011;

Overwegende dat voor de te projecteren geluidgevoelige woonbestemming ingevolge artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder voor wegverkeerslawaaï een voorkeursgrenswaarde van 48 dB geldt;

Overwegende dat met betrekking tot nog te projecteren woongebouwen op grond van artikel 83 lid 2 van de Wet geluidhinder, voor de aanwezige of te verwachten geluidsbelasting vanwege een aanwezige weg een hogere dan de in artikel 82 lid 1 genoemde waarde kan worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde in stedelijk gebied 63 dB niet te boven mag gaan;

Overwegende dat maatregelen ter bestrijding van het wegverkeerslawaaï aan de bron door beperking van verkeersintensiteit of andere verkeersmaatregelen, gegeven aard en functie van de Tongelresestraat geen mogelijkheden bieden tot vermindering van de geluidbelasting op de gevels van de woningen;





Overwegende dat maatregelen ter beperking van de overdracht overwegende bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard opleveren;

Overwegende dat toepassing is gegeven aan de coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 en 3.31 Wet ruimtelijke ordening en de coördinatieverordening ruimtelijk beleid Eindhoven 2011;

Overwegende dat op grond van de coördinatieverordening een gecoördineerde besluitvorming is voorbereid voor de gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Eindhoven binnen de Ring, de aanvraag om omgevingsvergunning voor woningbouw aan de Tongelresestraat 32 en onderhavig besluit op grond van de Wet Geluidhinder;

Overwegende dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 3.4 Awb van toepassing is; dat alle gecoördineerd voorbereide ontwerpbesluiten, waaronder onderhavige ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder, tegelijkertijd gedurende zes weken, van 17 mei 2012 tot en met 27 juni 2012 ter inzage zijn gelegd;

Overwegende dat tegen het gecoördineerd voorbereide ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning zienswijzen kenbaar zijn gemaakt; dat hierin (onder andere) is gesteld dat de omgevingsvergunning niet dient te worden verleend, het bestemmingsplan niet dient te worden vastgesteld en evenmin het besluit hogere grenswaarde dient te worden vastgesteld; dat in de zienswijzen geen enkel argumenten is gegeven waarom geen hogere grenswaarden vastgesteld dienen te worden;

Overwegende dat tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;

Gelet op de Wet geluidhinder;



## BESLUIT:

1. als hogere grenswaarden voor de geprojecteerde woningen in het bestemmingsplan 'IX Eindhoven binnen de Ring (Tongelresestraat 32)' (kadastraal bekend Gemeente Stratum, sectie E, nr. 4464) de volgende waarden vast te stellen van maximaal 58 dB ten gevolge van het wegverkeer op de Tongelresestraat; waarden zoals die ook staan vermeld in hoofdstuk 4.1, tabel 2 van het akoestisch rapport van Pouderoyen Compagnons, d.d. mei 2012, rapportnr. 031-011.

| Waarneempunt** | Waarneemhoogte<br>Geluidbelasting (dB)* |       |        |
|----------------|-----------------------------------------|-------|--------|
|                | 4,5 m                                   | 7,5 m | 10,5 m |
| R1             | 58                                      | 58    | 57     |
| R2             | 54                                      | 54    | 53     |
| R3             | 53                                      | 52    | 51     |

\* inclusief aftrek 5 dB ingevolge artikel 110.g Wet geluidhinder.

\*\* Voor de waarneempunten wordt verwezen naar de bijlage.

2. aan dit besluit als voorwaarde te verbinden dat voor de woningen met een geluidbelasting van meer dan 53 dB:

- ♦ een geluidsluwe zijde aanwezig is;

Eindhoven, 2 augustus 2012

Burgemeester en wethouders van gemeente Eindhoven

Namens hen,

Ir. R.T.J. Rijnen

Bijlage: Afbeelding waarneempunten

### Verklaring van eensluidendheid

Ondergetekende, ir. Ronaldus Theodorus Johannes Rijnen, hoofd van de sector Openbare Ruimte, Verkeer en Milieu van de Gemeente Eindhoven, Postbusnummer 90150, 5600 RB Eindhoven, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

Ir. R.T.J. Rijnen  
hoofd



