



EINDHOVEN

# Prioriteiten bouwlocaties 2015

prioriteitenbeleid CONCEPT

gemeente Eindhoven

PG - Programma- en Gebiedsmanagement, PROG - Programmering

november 2015

## **Colofon**

### **Uitgave**

Gemeente Eindhoven

PG - Programma- en Gebiedsmanagement, PROG - Programmering

### **Datum**

november 2015

## Inhoudsopgave

Colofon	2
Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Achtergrond prioriteitennota	4
2. Huidige situatie	7
3. Prioritering anno 2015	8
3.1 Gebiedsgerichte benadering	8
3.2 Nadere specificering centrum-stedelijke deelgebieden	12
4. Gerelateerd beleid	16
4.1 Bedrijventerreinen	16
4.2 Detailhandel	16
4.3 Hotels	17
4.4 Kantoren	17
4.5 Wonen	18
4.6 Provinciale afspraken	19
4.7 Verkeer en parkeren	19
4.8 Algemeen geldende beleidsrandvoorwaarden	19
4.9 MIRT gebiedsvisie Brainport City	19
5. Wettelijk planologisch kader	21
6. Huidige plancapaciteit	22
7. Samenvatting	25

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Eindhoven groeit nog steeds en wil dit blijven doen om haar internationale positie als centrumstad van de Brainportregio te kunnen behouden.

Aantrekkelijke woon- en werkmilieus zijn hiervoor belangrijke randvoorwaarden.

Door de economische crisis heeft de groei op het gebied van wonen, bedrijven en detailhandel een behoorlijke dip gehad. Op de kantorenmarkt was de stagnatie groot. Momenteel is de groei van Eindhoven weer in volle gang en worden er veel oude en nieuwe ontwikkelingen in gang gezet. Het beleid ten aanzien van bedrijventerreinen, detailhandel, kantoren en wonen bepaalt hiervoor de richting. Om hier kwalitatief en integraal op te kunnen sturen hebben we een actuele prioriteitennota nodig.

De huidige prioriteitennota heeft zijn werk gedaan, maar werkt niet meer ten aanzien van de huidige woningbouwbehoefte. Door de afgelopen jaren voornamelijk de prioriteit te leggen op wooneenheden voor studenten en expats, zijn deze tekorten bijgewerkt. Maar momenteel belemmert de in 2011 vastgestelde prioriteitennota de gewenste gevarieerde verstedelijking in het centrum.

Met een nieuwe prioriteitennota willen we de groei niet blokkeren, maar faseren. Hiermee zeggen we niet dat het ene project beter is dan het andere, maar proberen we ze zo goed mogelijk in de tijd te faseren ten opzichte van elkaar en aansluiting te vinden bij de vraag.

## 1.2 Achtergrond prioriteitennota

In december 2005 stelde de gemeenteraad van Eindhoven de eerste prioriteitennota vast, gericht op de ontwikkeling van bouwlocaties, zowel voor woningbouw als voor economische functies (detailhandel, kantoren, bedrijven, "vrije tijd").

Aanleiding was de hausse aan bouwplannen die Eindhoven in die tijd overspoelde ten gevolge van de positieve ontwikkeling van het Centrumgebied en de Westcorridor<sup>1</sup> in een tijd dat de vastgoedmarkt in heel Nederland gunstig was.

Met name de ontwikkelaars van kantoren vroegen de gemeente nadrukkelijk om regie te voeren, omdat ze vreesden dat het ene bouwplan het andere zou frustreren. Maar ook in de andere segmenten van de markt was deze dreiging zichtbaar. Er zijn sinds 2005 drie prioriteitennota's vastgesteld.

De belangrijkste aanleiding voor de eerste prioriteitennota was de (dreigende) overproductie van kantoren en stagnerende afzet van appartementen, naast een effectievere inzet van ambtelijke capaciteit. Het college voorzag een knelpunt omdat teveel gebieden tegelijk in

---

<sup>1</sup>De Westcorridor is de ontwikkelingszone rondom de HOV1-Phileas: beginnend bij het NS-station via PSV-stadion – Strijp-S – Evoluon – Tradeforum – Meerhoven eindigend bij Eindhoven Airport.

ontwikkeling waren of dreigden te worden genomen, wat zou kunnen leiden tot kwaliteitsverlies en stagnatie van ontwikkelingen halverwege. De prioritering had tot doel om regie te krijgen op de productie en voortgang van de vele ontwikkelingen en helderheid te bieden aan partijen in de stad.

De prioritering was gebaseerd op het ontwikkelmodel uit de structuurschets Eindhoven binnen de Ring (1992), dat bestond uit drie ontwikkelzones:

- ◆ Westcorridor (ontwikkelzone voor wonen en werken);
- ◆ Dommelzone (natuurontwikkeling, cultuurontwikkeling en broedplaats voor research en development);
- ◆ Centrumgebied (representatief voor Brainport).

Ten aanzien van kantoren, detailhandel en wonen werd geadviseerd geen grootschalige initiatieven buiten de Westcorridor toe te staan en binnen de Westcorridor te prioriteren.

Vervolgens is voor alle projecten een rubricering vastgesteld (zogenaamde 'groen-oranje-rood lijst') en werden projecten in de tijd gefaseerd.

(groen = 1<sup>e</sup> prioriteit, planvorming gestart, realisatie verwacht tussen 2008-2012

oranje = 2<sup>e</sup> prioriteit, planvorming 2008-2012, realisatie verwacht tussen 2012-2016

rood = 3<sup>e</sup> prioriteit, planvorming 2012-2016, realisatie na 2016)

De prioriteitennota (inclusief de 'groen-oranje-rood lijst') is in 2007 geactualiseerd. De Raad wilde hiermee een extra impuls geven aan de basisinfrastructuur, initiatieven van derden faciliteren, en open en duidelijk richting bepalen. Vanwege het voortdurende overaanbod bleef prioriteren en faseren noodzakelijk. Voor het gebied binnen de Ring bedroeg de planvoorraad aan appartementen ongeveer het dubbele van de geraamde opnamecapaciteit van de markt.

Prioritering van ontwikkelingen binnen de zones (Westcorridor, Dommelzone en Centrumgebied) bleef onverkort van kracht. Daarbuiten werden extra eisen gesteld aan de onderbouwing van noodzaak en haalbaarheid en werd er voor gekozen om grotere ontwikkelingen buiten die zones nog niet in gang te zetten. Ook werd buiten de ontwikkelzones ingezet op bijzondere doelgroepen en kleinschalige ontwikkelingen binnen bestaande wijken (tot 20 appartementen en 750m<sup>2</sup> kantoorruimte). Kantoren werden gelimiteerd tot het snelwegmilieu en het centrumgebied. Nieuwe woningbouwontwikkelingen werden beperkt tot plannen voor studenten en senioren met een limiet op het aantal appartementen. De categorie "grondgebonden seniorenwoningen voor verzorgd wonen" was ongelimiteerd.

In 2011 vond n.a.v. van de vastgoedcrisis een tweede aanpassing van de prioriteitennota plaats, omdat het evenwicht op de markt volledig verstoord was. Er was een overaanbod van plannen en zeer beperkte afzet. De door B&W bijgestelde aanpassingen in het prioriteringsbeleid (Prioriteitennota bouwinitiatieven 2011 – 2014) waren gericht op het

terugbrengen van het evenwicht tussen vraag en aanbod. De prioritaire gebieden zijn daarin nader gespecificeerd te weten: Meerhoven, Stationsgebied, Centrum, Strijp-S en de 'Integrale wijkvernieuwingsgebieden' (IWV).

Om het (toekomstig) aanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag werden alle lopende nieuwbouwplannen doorgelicht en zijn deze voorzien van een ontwikkelingstatus. Daarbij is onderscheid gemaakt in:

A: afsluiten of activeren (afronden, beëindigen of langdurig "on hold");

B: continueren;

C: heroverwegen (tijdelijk "on hold" met jaarlijkse afweging).

Overige nieuwbouwiniciatieven worden alleen toegestaan indien die de markt niet zouden verstoren (kleinschalig, vraag waarin nog niet door aanbod elders wordt voorzien en geen concurrentie met geprioriteerde projecten).

Appartementen worden alleen toegestaan indien die bestemd zijn voor specifieke doelgroepen (studenten binnen de Ring, senioren met zorgbehoefte en expats).

#### Prioriteitenbeleid 2015

De voorgaande nota's hebben hun uitwerking gehad. Er is een behoorlijke productie op gang gebracht van studentenwoningen en huisvesting voor expats. In de huidige situatie waarin de markt weer aantrekt en de behoefte aan stedelijk wonen sterk blijkt te groeien, mede als gevolg van de aantrekkende economie in de Brainportregio, werken de restricties uit de vorige nota's belemmerend. Met deze geactualiseerde versie vervallen alle voorgaande versies.

De keuzes (vanuit de beleidsvelden) met betrekking tot de prioritering worden in hoofdstuk 3 beschreven.

## 2. Huidige situatie

De gemeente Eindhoven is het centrum van de Brainportregio. Vanuit onze Brainportambities streven we naar een excellent vestigingsklimaat. Hierbij past een goede en duurzame stadsontwikkeling die aansluit op de behoeften van Brainport, rekening houdend met ontwikkelingen in de regio. Voor Eindhoven houdt dit in dat we inzetten op een grootstedelijke uitstraling met bijbehorend voorzieningenniveau en een aantrekkelijke woon- en werkomgeving. Dit doen we door voldoende ruimte te bieden aan gewenste woonmilieus (zie: de Woonvisie) en aan de uiteenlopende economische functies als bedrijvigheid, dienstverlening, detailhandel, cultuur, horeca en “vrije tijd”.

Eindhoven zit in een groeiscenario. Er komen steeds meer nieuwe ontwikkelingen op de stad af. De tijdelijke dip in aanbod door de economische crisis is achter de rug en leidt momenteel zelfs tot een extra groot aanbod van nieuwe plannen voor de komende 4 à 5 jaar. Typisch genoeg kan te veel aanbod tegelijkertijd een duurzame ontwikkeling van de stad frustreren. Bijvoorbeeld door aanbod op de verkeerde plek, waardoor een gewenste ontwikkeling op een andere plek niet meer van de grond komt, of simpelweg door teveel of een eenzijdig aanbod, waardoor leegstand of stagnatie ontstaat. Om onze (kwalitatieve) ambities waar te kunnen maken, willen we regie kunnen voeren op de ruimtelijke ontwikkelingen die op ons af komen. Daarom is prioriteren nog steeds belangrijk.

We willen de groei van de stad in goede banen leiden door ontwikkelingen te faseren. We willen duidelijke keuzes maken en die uitdragen, zodat ontwikkelende partijen en investeerders weten waar ze aan toe zijn in Eindhoven.

## 3. Prioritering anno 2015

Voordat we het instrument prioriteren actualiseren moeten we ons realiseren dat prioritering alleen aan de orde is indien er een vorm van planologische medewerking wordt gevraagd. Dat kan zijn een aanpassing van het bestemmingsplan het gebruik of de bestemming, maar ook een vrijstelling anderszins. Als dat niet aan de orde is dient er gewoon vergunning verleend te worden. Op die ontwikkelingen is dus geen regie te voeren (zie verder hoofdstuk 5)

**Hoe** wil je gaan prioriteren en op **wat**? Door alleen (kwantitatief) te prioriteren mis je een kans op maatwerk. Het maakt namelijk een groot verschil of er een appartementencomplex van bijvoorbeeld 100 woningen bijkomt in het hoogstedelijke centrum, in het ruim opgezette Woensel Noord of in de kleinschalig vooroorlogse wijken in Stratum. Daarom is het nodig om bij het prioriteren uit te gaan van een gebiedsgerichte benadering en te kijken naar de verschillende milieus binnen Eindhoven. Daardoor is het mogelijk om niet alleen op kwantitatieve maar vooral ook op kwalitatieve uitgangspunten te prioriteren teneinde de stad leefbaar en aantrekkelijk te houden in al haar variatie van woon-, werk- en leefgebieden.

Om dit te kunnen regelen en te sturen hebben we een nieuwe prioriteitennota nodig die is afgestemd op de huidige stad en de nieuwe ontwikkelingen die ons te wachten staan. De belangrijkste uitgangspunten zijn gericht op een duurzame verstedelijking.

Een logische volgorde lijkt:

1. zowel bij herontwikkeling als bij nieuwbouw kiezen voor een gebiedsgerichte aanpak;
2. gebruikmaken van de bestaande gebouwde omgeving, zo nodig door transformatie van verouderde gebouwen;
3. nieuwbouw toestaan ter vervanging van te slopen verouderde bebouwing;
4. nieuwbouw toestaan als bestaand aanbod ontbreekt of ongeschikt is.

### 3.1 Gebiedsgerichte benadering

Als we uitgaan van een gebiedsgerichte benadering, dan zijn er in Eindhoven verschillende typen woonmilieus te onderscheiden met aantrekkingskracht op verschillende doelgroepen en leefstijlen.

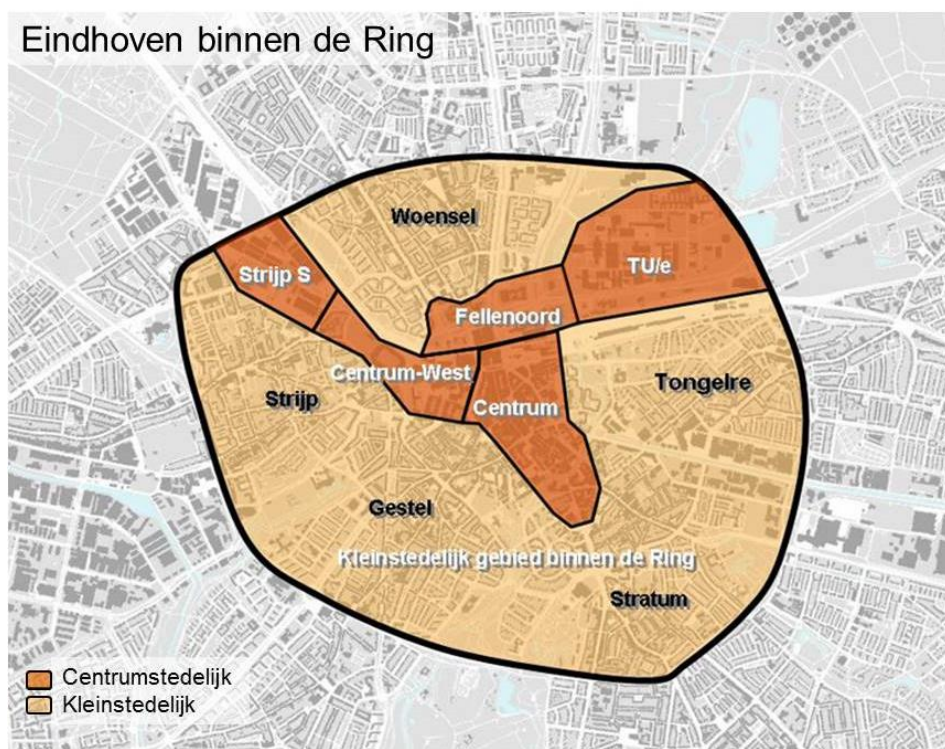
Op dit moment worden als te onderscheiden gebieden beschouwd:

- ◆ Centrumstedelijke gebieden: Centrum;  
Centrum-West;  
Strijp-S;  
Fellenoord (= Stationsgebied Noord);  
TU/e Campus.



- ◆ Kleinstedelijke gebieden: overige gebieden binnen de Ring.
- ◆ Suburbane gebieden: Woensel, Strijp, Gestel, Stratum, Tongelre buiten de Ring.
- ◆ Uitleggegebieden: Meerhoven, Blixembosch-Noordoost en Tongelresche Akkers.

Eindhoven kent twee strategische reservelocaties; Trade Forum/Land Forum in het westen en de oostelijke spoorzone (van Dommel tot en met Wasven) in het oosten. Deze twee gebieden reserveren we voor de toekomst en worden voorsnog vrijgehouden van ontwikkelingen om zodoende versnippering te voorkomen.



#### **Centrumstedelijk:**

Kenmerken: centrumomgeving met stedelijk karakter vanwege hoge dichtheid van wonen, werken en voorzieningen en een intensief gebruik van de openbare ruimte.

Het gebied onderscheidt zich door nabijheid van stedelijke voorzieningen (cultuur, horeca, winkels, onderwijs, etc.) en openbaarvervoersknooppunten, resulterend in een omgeving met veel leven en activiteit.

Ontwikkelingsperspectief: wordt per deelgebied nader toegelicht in volgende paragraaf.

Prioritering: er is vanwege onze Brainportpositie veel vraag naar vormen van centrum-stedelijk wonen. Hierin blijven we ook voorzien. Dit type woonmilieu is niet concurrerend met de regio. Fasering dient gericht te

zijn op tegengaan van onderlinge concurrentie, overaanbod en overlast op de omgeving binnen de deelgebieden. Het gaat over het algemeen om projecten/ontwikkelingen van grote omvang (zowel qua oppervlakte als intensiteit/aantallen). Een gevarieerde mix van typen wooneenheden is hierbij uitgangspunt.

**Kleinstedelijk:**

Kenmerken: karakteristieke laagbouwmilieus binnen de Ring. Elk stadsdeel heeft zijn eigen karakter, afhankelijk van de ontwikkeling die het heeft doorgemaakt. De organische gegroeide structuur van oude dorpslinten is in sommige gebieden nog duidelijk herkenbaar en zien we als cultuurhistorisch waardevol. Daarnaast is het gebied rijk aan industrieel erfgoed van ondermeer voormalige textiel-, tabak-, bier- en lucifer-fabrieken die veelal een broedplaatsfunctie hebben voor de nieuwe creatieve economie. Qua wonen zien we een mix van vooroorlogse arbeiderswoningen, naoorlogse uitbreidingsgebieden en moderne inbreidingsplekken. De bebouwing is relatief kleinschalig met een mix aan functies aan met name de ontsluitingswegen en oude radialen.

Ontwikkelingsperspectief: deze zone kent de hoogste dichtheid aan kleinschalige initiatieven in Eindhoven. Woonvisie: deze karakteristieke laagbouwmilieus vormen een waardevolle aanvulling op het stedelijk wonen en willen we behouden. Verdichting ligt hierbij niet direct voor de hand. Splitsing en omzetting van bestaande eengezinswoningen binnen de Ring staan we niet meer toe, tenzij dit de dynamiek binnen de wijken dermate op slot zet dat er andere keuzes nodig zijn.

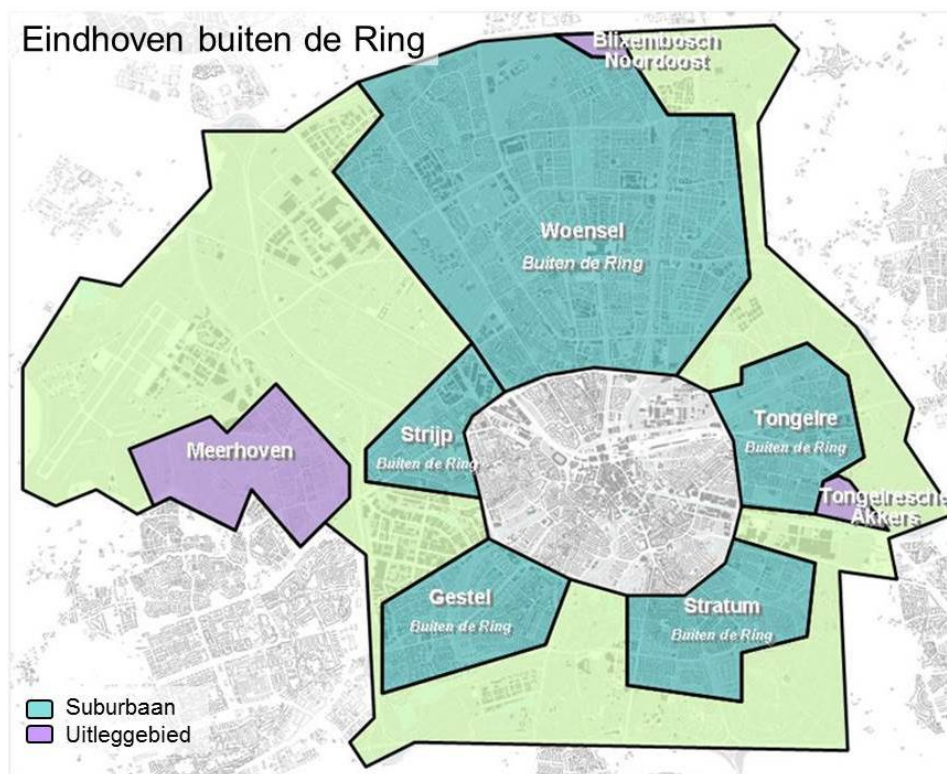
Prioritering: verdichting/intensivering in de vorm van relatief kleinschalige initiatieven is mogelijk ten behoeve van transformaties en vervangende nieuwbouw bij sloop, mits passend binnen karakter en structuur van de buurt en hiervoor geen openbare ruimte of groen wordt aangetast. Nieuwbouw is toegestaan op braakliggende terreinen.

**Suburbane woongebieden:**

Kenmerken: de woonwijken buiten de Ring hebben een overwegend suburbane kwaliteit, met een groene uitstraling en kennen relatief lage dichtheden. Het buitengebied is hier eigenlijk nooit ver weg. Detailhandel is veelal geconcentreerd in wijkwinkelcentra en parkeren kan doorgaans voor de deur. Buiten de Ring kennen Gestel en Woensel overwegend moderne naoorlogse woonmilieus, in tegenstelling tot Stratum, Strijp en Tongelre waar vooral sprake is van vooroorlogse woonmilieus.

Ontwikkelingsperspectief: de afgelopen decennia heeft er veel wijkvernieuwing plaatsgevonden in de vooroorlogse en vroeg-naoorlogse woonwijken. Deels bestond dit uit sociale activering en deels uit fysieke reconstructies en renovaties. Deze aandacht blijft noodzakelijk. Behoud en

versterking van de eigen suburbane kwaliteit blijft belangrijk. Er doen zich nauwelijks initiatieven voor verdichting voor. Uitzonderingen kunnen mogelijk worden gemaakt rond de buurt- of wijkcentra, waar voorzieningen zijn gesitueerd, wanneer daar maatschappelijk of economisch behoefte aan is en die een bijdrage kunnen leveren aan de demografisch gewenste ontwikkeling van dit soort woonmilieus (bijvoorbeeld door het toevoegen van 'nultreden'-woningen voor ouderen die in de wijk willen blijven wonen).



Prioritering: vernieuwing en renovatie is wenselijk, fysieke verdichting ligt in deze woonbuurten niet direct voor de hand. Kleinschalige initiatieven zijn mogelijk ten behoeve van transformaties en vervangende nieuwbouw bij sloop, mits passend bij het karakter en de structuur van de buurt en wanneer hierdoor geen openbare ruimte of groen wordt aangetast. Nieuwbouw is toegestaan op braakliggende terreinen.

**Uitleggegebieden:**

Kenmerken: momenteel kent Eindhoven drie uitleggegebieden: Meerhoven, Blixembosch-Noordoost en Tongelresche Akkers. De laatste twee vormen twee kleine uitbreidingswijken binnen de randen van het bestaand stedelijk gebied en zijn te typeren als groen-stedelijk woonmilieu. Meerhoven is een grootschalige uitleglocatie (van oorsprong Vinexlocatie) buiten de Randweg om Eindhoven. Meerhoven is onderdeel van de Westcorridor en is gelegen aan de HOV-lijn tussen het stadscentrum en

Eindhoven Airport. Dit groen-stedelijk woongebied heeft haar eigen centrum en stadspark.

Ontwikkelingsperspectief: met deze uitleggebieden concurreert Eindhoven met buurgemeenten.

Prioritering: deze ontwikkelingen kennen hun eigen tempo en blijven geprioriteerd.

### **3.2 Nadere specificering centrum-stedelijke deelgebieden**

#### Centrum

Het Centrumgebied is belangrijk voor de hele stadregio. Er zijn momenteel twee grootschalige ontwikkelingen gaande; de transformatie van de Groene Toren en Lichthoven. De Groene toren transformeert van kantoor naar een mengvorm van wonen, "long-stay", "short-stay" en hotel, waarbij de commerciële horecafuncties op de begane grond in stand blijven. Tot hetzelfde samenhangende woonmilieu kan Lichthoven worden gerekend. Daarvan is de eerste fase, namelijk het *Studenthotel*, in ontwikkeling. De verdere ontwikkeling (hoofdzakelijk gericht op woon- en kantoorfuncties) van dit gebied lijkt te stagneren.

Het Stationsgebied is ook belangrijk voor de stad, omdat het de belangrijkste toegangspoort vormt voor bezoekers. Van de door de gemeenteraad in 2005 vastgestelde ontwikkelingsvisie voor het Stationsgebied zijn sommige delen uitgevoerd, te weten het KBC en de Mediamarkt en de herontwikkeling het 18 Septemberplein en de Piazza. Momenteel is de verbreding van de stationstunnel in uitvoering en in de pijplijn zit nog de renovatie van het stationsgebouw. Daarnaast is het beoogde planvolume nog enorm. Dit betreft het restant van Lichthoven (na realisatie *Studenthotel*), Stationsplein-zuid, inclusief bouwkwavel tussen station en Bijenkorf ("VVV-locatie").

Onderscheidende kwaliteit: het centrum heeft een groeiende aantrekkingskracht op het grote publiek in het zuiden van Nederland en het noorden van België. Het centrum is compact, heeft voldoende kritische massa aan shopping en *leisure*-formules en ligt dichtbij het drukste treinstation van Nederland buiten de Randstad. Ook het centrum-stedelijk wonen wordt populairder. Het stadshart kent verder een middeleeuwse ruimtelijke structuur en een dominante wederopbouw-architectuur.

Ontwikkelingsperspectief: gezien de (huidige) beperkte markt voor kantoren, ligt transformatie van kantoren naar wonen voor de hand. Inmiddels zijn er al diverse kantoren van verschillend formaat omgevormd naar de bestemming wonen (o.a. Wal en Vestdijk). Die ombouw is een

probaat middel om de leegstand te lijf te gaan en wonen in het centrum te bevorderen. Ruimte voor grootschalige nieuwbouw ligt voornamelijk in de omgeving van het Station (Lichthoven). Het verloop van de vraag naar nieuwbouw op deze plek is thans nauwelijks te voorspellen. Het project wordt daarom ook gefaseerd ontwikkeld.

### Centrum-West

Centrum-West vormt het overgangsgebied tussen het Centrumgebied en Strijp-S. In het verleden heeft de gemeenteraad hier twee ontwikkelingsvisies voor vastgesteld: Stadionkwartier en Emmasingelkwadrant.

Het Stadionkwartier is nagenoeg gerealiseerd, met 500 appartementen naast het PSV-stadion. Alleen het geplande kantoorgebouw dat wel in het bestemmingsplan is opgenomen is nog niet gerealiseerd als gevolg van de uitblijvende vraag naar nieuwe kantoren.

Van het Emmasingelkwadrant zijn belangrijke delen gerealiseerd, namelijk De Witte Dame, De Lichttoren, het Regentenkwartier aan de Willemstraat en de renovatie van de Ventoseflat. Het voormalig Philips Lighting kantoor wordt momenteel getransformeerd naar wonen. Het TAC met directe omgeving en het leegstaand gebouw aan de Vonderweg hebben hun definitieve bestemming nog niet gevonden. Volgend jaar komt ook het kantoorgebouw van Woonbedrijf op de hoek Willemstraat – Vonderweg vrij. Hier wordt ook een transformatie naar wonen voorbereid.

Onderscheidende kwaliteit: tussen het Centrum en Strijp S ligt een gebied met een rustig deels residentieel karakter. Daarentegen veroorzaken de Design Academy, de Lichttoren, het TAC en het voetbalstadion stedelijke activiteit binnen dit gebied. De schaal van het stadion, het industrieel erfgoed en recente nieuwbouw geven het gebied verder een opmerkelijk hoogstedelijke uitstraling.

Ontwikkelingsperspectief: het gebied als *stepping stone* tussen het artistieke van Strijp-S en het commerciële van het centrum. Met de ontwikkeling van die twee polen vormt dit gebied een binnenstedelijke oase van rust voorzien van een hoog serviceniveau en dito uitstraling (o.m. park met nieuwe Gender). De ontwikkeling van het gebied is niet gebaat bij leegstand. De visie is om eerst leegkomende kantoren om te bouwen en dan over te gaan tot nieuwbouw. Mogelijk wordt de ontwikkelingsvisie uit 2007 van West 8 herijkt, samen met partners/eigenaren in het gebied.

### Strijp-S

Strijp-S behoort tot de belangrijkste ontwikkelingen van Eindhoven. Samen met de HTCE vormt dit gebied het uithangbord van het “nieuwe” Eindhoven, typisch genoeg allebei voormalige Philipsterreinen. Strijp-S kent nog een enorme planvoorraad, voor een klein deel gaat het om

bestaande (nog te herontwikkelen) gebouwen en voor een groot deel uit nieuwe bouwkavels.

Onderscheidende kwaliteit: Strijp-S is een culturele merknaam met een groeiende (inter)nationale aantrekkingskracht. Het gebied is via alle modaliteiten goed met de buitenwereld ontsloten en heeft relatief veel kleine ondernemingen en actieve bewoners. Cultuur wordt hier niet alleen geconsumeerd, maar vooral ook geproduceerd. Strijp-S kent verder een bijzondere industriële uitstraling, waarbij het culturele/monumentale erfgoed volop wordt benut.

Ontwikkelingsperspectief: de ontwikkeling van het gebied wordt geregisseerd door Park Strijp Beheer. Strijp S behoudt prioriteit gelet op het belang voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad en de toevoeging van kwaliteit aan het gebied en omdat Strijp S voorziet in een nog steeds toenemende vraag. Het bestaande monumentale erfgoed is inmiddels bijna geheel gevuld. Voor Strijp-S staan er in totaal 3.000 woningen op het programma, daarvan zijn er inmiddels ca. 700 gerealiseerd dan wel in uitvoering. De vraag naar nieuwbouw is nog steeds hoog, getuige o.a. de grote interesse voor het wonen in onder meer de gebouwen 'Anton' en 'Gerard' en op 'Space-S'. De komende 4-5 jaar zullen er nog zo'n ca. 1.200 appartementen worden gebouwd. Verder wordt de mix van kantoren, werken, leisure en detailhandel verder ontwikkeld om zo tot een hoogstedelijk woonwerkmilieu te komen. Strijp-S wordt een uithangbord van de Smart City ontwikkeling van Eindhoven, verdere innovatieve ontwikkeling is dan ook gewenst.

### **Fellenoord**

Het Stationsgebied Noord (= Fellenoord) is ook belangrijk voor de stad, omdat het de belangrijkste toegangspoort vormt voor bezoekers van elders. Dit gebied maakt ook deel uit van de eerder genoemde ontwikkelingsvisie voor het Stationsgebied. Ter plaatse van de gesloopte RABO-toren is nu een nieuw RABO kantoorgebouw in aanbouw. Verder wordt er een kantoortoren aan de pastoor Petersstraat getransformeerd naar 160 wooneenheden. Mogelijk volgen in de toekomst meer soortgelijke initiatieven.

Onderscheidende kwaliteit: de combinatie van Centraal Station en de aansluiting met de snelwegen via onder meer de John F. Kennedylaan maken het gebied buitengewoon goed bereikbaar op bovenlokaal niveau. Enkele dienstverleners met een regionaal verzorgingsgebied zijn dan ook in deze omgeving gevestigd. De nabijheid van de Kruisstraat zorgt voor een onderscheidend multicultureel karakter.

Ontwikkelingsperspectief: de traditionele kantorenmarkt lijkt met de opkomst van het nieuwe werken niet meer aan te trekken.

Kantoorgebruikers vragen om meer stedelijke menging in het gebied. Nabij het spoor ligt transformatie naar meer geluidsgevoelige functies niet voor de hand. Ook dient rekening gehouden te worden met externe veiligheid (intensivering spoor met gevaarlijke stoffen).

### **TU/e Campus**

De campus van de Technische Universiteit (TU/e) is hoofdzakelijk bedoeld voor bebouwing ten behoeve van onderwijs en onderzoeksdoeleinden, maar heeft er tamelijk recent ook voor gekozen om studentenhuisvesting te realiseren. Dit betreft de transformatie van de voormalige faculteit van Elektronical Engineering (Potential) tot 430 wooneenheden, alsmede de toevoeging van een nieuw woongebouw vlak daarnaast met nog eens 300 eenheden. Verder is er op de campus ruimte voor vestiging van bedrijven, die qua werkterrein een relatie moeten hebben met de activiteiten van de TU/e.

Onderscheidende kwaliteit: onderzoek en onderwijs aan de TU/e vormen een onmisbare schakel in het High Tech profiel van de regio. De TU/e heeft de ambitie om structureel tot de Europese top te behoren en wil daarom graag massa maken op haar eigen campus en aanvullende programma's de ruimte geven. De campus ligt fraai in het Dommeldal, dichtbij het stadscentrum en het centraal station. De structuur uit de wederopbouwperiode is van cultuurhistorische waarde.

Ontwikkelingsperspectief: de TU/e heeft zelf een masterplan ontwikkeld voor het gebied, dat vertaald is in een bestemmingsplan, waarbij de faculteiten worden geconcentreerd rond 'de groene loper' en ruimte wordt gegeven voor aanvullende studentenhuisvesting, hoger technisch onderwijs en gelieerde bedrijvigheid en instituten. Het bestemmingsplan biedt in principe voldoende ruimte voor de realisering van de ambities van de TU/e.

## 4. Gerelateerd beleid

### 4.1 Bedrijventerreinen

De Nota Bedrijventerreinen Eindhoven 2009 is door de gemeenteraad vastgesteld.

Eind 2015 wordt naar verwachting een geactualiseerde nota aan de gemeenteraad aangeboden, waar de volgende onderwerpen nader invulling krijgen: zuinig ruimtegebruik, benutten bestaande locaties en inzet op transformatie en verkleuring.

Op dit moment vindt op regionaal (bestuurlijk) niveau nog overleg plaats over de behoefte aan bedrijventerreinen gedurende de komende periode en het daarmee verbandhoudend ruimtebeslag.

Voor prioritering van bedrijventerreinen gaan we uit van de volgende uitgangspunten:

- ◆ uitbreiding alleen nog op BIC;
- ◆ bestaande vitale terreinen versterken;
- ◆ bestaande kansarme terreinen mogen 'verkleuren'.

### 4.2 Detailhandel

De geactualiseerde detailhandelsnota "Wie kiest, wordt gekozen", wordt eind 2015 aan de gemeenteraad voorgelegd. Daarnaast stelt de Metropoolregio Eindhoven een regionale visie detailhandel op gebaseerd op visies van de subregio's (Stedelijk Gebied, A2-gemeenten, Kempen en Peel). In de wijziging van de 'Verordening ruimte' borgt de provincie dat er jaarlijks, als onderdeel van deze regionale aanpak, afspraken worden gemaakt over de (sub)regionale, ruimtelijke detailhandelsontwikkelingen in de komende jaren. Dit houdt in dat het maken van afspraken op regionale schaal verplicht wordt zodra dit beleid is vastgesteld.

In de detailhandelsnota zet Eindhoven in op een robuuste basisstructuur van winkelgebieden. Hierin is maatwerk per winkelgebied noodzakelijk, gericht op het kwalitatief versterken van het profiel van het gebied. Voor keuzes ten behoeve van een toekomstbestendige detailhandels-/verzorgingsstructuur prevaleert het centrum boven nieuwe perifere activiteiten. Uiteraard dient vernieuwing in de sector de ruimte te krijgen, maar wel op die locaties die duurzaam de verzorgingsstructuur versterken. Per stadsdeel en winkelgebied wordt de positie van en perspectief voor de detailhandel beschreven.

Uitgangspunten voor prioritering detailhandel:

- ◆ geen nieuwe locaties;
- ◆ bestaande vitale centra versterken;
- ◆ bestaande kansarme centra en strips mogen 'verkleuren'.



### 4.3 Hotels

De "markt" (het Eindhovens Hotel Overleg) vraagt regie en regionale afstemming van de (regionale) overheid vanwege dreigend overaanbod aan kamers (aangetoond middels een door een externe partij uitgevoerd onderzoek). De vraag om te komen tot regionale afstemming is inmiddels opgeschaald naar regionaal niveau. Door de dynamiek in deze bedrijfstak (waar gemeentegrenzen minder bepalend zijn) en nieuwe autonome ontwikkelingen zoals Airbnb is dit nauwelijks met lokaal beleid te sturen. Het leidt wel tot een behoudende houding qua plancapaciteit, omdat de grens vrijwel is bereikt.

Uitgangspunten voor prioritering hotellocaties:

- ◆ Nieuwe ontwikkelingen alleen op de volgende locaties, na aangetoonde behoefte: centrumgebied, kruising HOV - A2 en omgeving Luchthaven.

### 4.4 Kantoren

De veranderende behoefte, mede vanwege het 'nieuwe werken' heeft geleid tot een verminderde behoefte aan kantoren. Hierdoor is er op de kantorenmarkt momenteel sprake van een groot overaanbod en leegstand. Veel leegstaande kantoren worden getransformeerd naar andere bestemmingen. De Kantorenstrategie Eindhoven 2012 – 2020 is in september 2012 vastgesteld door burgemeester en wethouders. Op regionaal niveau worden bestuurlijke afspraken gemaakt over het kantorenbeleid. Jaarlijks wordt er een update gemaakt van de situatie op de kantorenmarkt door middel van de 'Eindhovense leegstandsmonitor kantoren'.

In het gemeentelijk kantorenbeleid is de sturing tweeledig:

1. beperken van nieuwbouw van kantoren door middel van prioritering van een beperkt aantal locaties;
2. beperken van de leegstand van bestaande kantoren door stimuleren en – indien passend binnen de bredere beleidskaders – faciliteren van marktinitiatieven die er toe leiden dat de leegstand van kantoren afneemt (middels: sloop, sloop i.c.m. herontwikkeling, renovatie of transformatie van kansarme kantoorgebouwen).

Uitgangspunten voor prioritering kantoorlocaties; nieuwbouw van kantoren alleen toegestaan op de volgende locaties:

- ◆ Flight Forum (resterende kavels op kantorencluster);
- ◆ Strijp-S (spoorzone);
- ◆ Stationsgebied Zuidoost (Lichthoven).

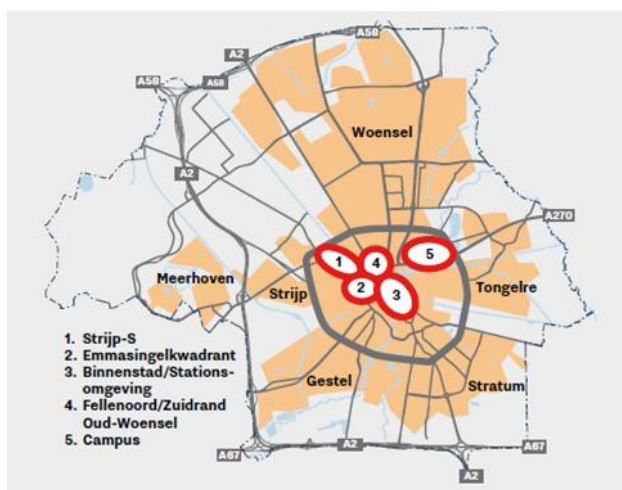
## 4.5 Wonen

De nieuwe woonvisie zal eind 2015 aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Met als hoofdthema's "ambitieuze stad", "solidaire stad" en "innovatieve stad" zet de woonvisie in op:

- ◆ stad van twee snelheden;
- ◆ verdichten in prioritaire gebieden binnen Ring;
- ◆ transformatie van leegstaand vastgoed; uitwerking is maatwerk per locatie;
- ◆ divers aanbod voor alle doelgroepen, grotere variatie aan woonvormen, flexwoningen;
- ◆ aanpasbaar en flexibel bouwen;
- ◆ grote behoefte aan middeldure en dure huur;
- ◆ zelfbouw - (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

De woonvisie formuleert geen concreet woningbouwprogramma, gegoten in cijfers en categorieën. Er wordt ruimte gegeven aan de markt om gewenste ontwikkelingen te realiseren, zonder op voorhand aan te geven wat waar wanneer gebouwd moet worden.

Wat wenselijk is moet duidelijk worden uit het proceskader woningbouw-programmering, dat door partijen binnen en buiten de gemeente gebruikt kan worden. Initiatiefnemers moeten aan de hand van dit proceskader bij de onderbouwing van hun projectinitiatief in gaan op de volgende punten: voorziene opleverperiode, doelgroepen, type woonmilieu, variatie binnen woningtypen, verhouding tot andere projecten in dezelfde ontwikkelperiode (qua type, prijsklasse en woonmilieu), bijdrage aan vergroten aantrekkelijkheid woonmilieu in directe omgeving, mate van concurrentie met kwetsbare segmenten in de bestaande woningvoorraad, mate van bijdrage aan betaalbaarheid van het wonen voor lagere inkomensgroepen of middeninkomens, mate van bijdrage aan duurzaamheidsambities.



In het 1ste kwartaal van 2016 komt er een uitvoeringsprogramma van de woonvisie.

## 4.6 Provinciale afspraken

In elk van de 4 Brabantse regio's werkt men aan duurzame verstedelijkingsafspraken die passen bij de opgave van de eigen regio. Het streven is in de Regionale Ruimtelijke Overleggen (RRO's) (najaar 2015) overeenstemming te bereiken over de regionale verstedelijkingsafspraken over kantoren, detailhandel, wonen en bedrijventerreinen. Vanaf het eerstvolgende RRO (december 2015) liggen de vernieuwde verstedelijkingsafspraken ter besluitvorming voor.

### Regionaal woningbouwprogramma

Het regionaal woningbouwprogramma is vastgelegd als bestuurlijke afspraak in het Bestuurlijk Overleg Regiogemeenten (BOR afspraken). Daarnaast stelt de gemeente jaarlijks een prognose op voor de provincie op basis van de bij de gemeente bekende woningbouwplannen. Dit geeft het meest reële beeld van de verwachte woningbouwproductie. De laatste prognose is in april 2014 afgegeven op basis van de Woningbouwmonitor gemeente Eindhoven. Een deel van de geprognosticeerde groei voor Eindhoven wordt verdeeld over de omliggende gemeenten. Dit leidt tot productieafspraken (netto toevoeging) per gemeente in het Stedelijk Gebied.

Er geldt op basis van de provinciale Verordening Ruimte een motivatieplicht. Nieuwbouw van grondgebonden wonen is een segment dat in de regio veel wordt aangeboden. Het segment hoogstedelijk wonen wordt in de regio niet veel aangeboden. Toevoeging daarvan in de binnenstad van Eindhoven (bijv. appartementen in Strijp-S) is daarom makkelijker te motiveren.

## 4.7 Verkeer en parkeren

Parkeerbeleid wordt geactualiseerd in het kader van "Nieuwe Ruimte 2013". Het parkeerbeleid zal een meer gebiedsgerichte benadering krijgen, met waarschijnlijk minder beperkingen voor het centrum.

## 4.8 Algemeen geldende beleidsrandvoorwaarden

Bij ontwikkelingen dient altijd rekening gehouden te worden met de overige uitgangspunten en belangen van een 'goede ruimtelijke ordening', zoals onder andere aandacht voor de leesbaarheid van de stad, erfgoed, cultuurhistorie, de kwaliteit van de openbare ruimte en groenstructuren.

## 4.9 MIRT gebiedsvisie Brainport City

De gebiedsvisie Brainport City (nov. 2014) is een kansrijk perspectief waarmee de Brainportregio kan blijven concurreren met Europese kennis- en innovatieregio's. Uitgangspunt is dat de Brainportregio ook in de

periode 2020-2040, samen met de twee andere Mainports, toonaangevend is voor de internationale concurrentiepositie van Nederland. Het is de ambitie om deze positie te versterken en op te schalen. Een van de uitgangspunten hiervoor is een excellent (internationaal) vestigingsklimaat. In Eindhoven wordt o.a. ingezet op aantrekkelijke woon- en werkmilieus en meer hoogstedelijkheid in het stadscentrum (inclusief spoorzone). Het gaat onder andere om de transformatie van mono- naar multifunctioneel gebruik, onderscheidende vestigingslocaties en ruimte voor stedelijk leven.

#### **Funciemix en onderscheidende vestigingslocaties**

Brainport als interessante vestigingslocatie wordt gestimuleerd door investeringen in een stedelijke cultuur en door (planologisch) ruimte te bieden aan flexibele programmering, multifunctionele programma's en centrum stedelijk wonen. Daarnaast moet er geïnvesteerd worden om uitnodigende en onderscheidende milieus te maken met een attractieve hoogwaardige openbare ruimte.

#### **Centrum stedelijke ontwikkeling**

Voor de ontwikkeling van Brainport is een aantrekkelijk gemengd stedelijk milieu van belang. Het is een bepalende factor voor Brainport als vestigingslocatie voor bedrijven en werknemers. Focus is nodig op en rondom de knopen in Brainport City en het creëren van internationale en creatieve woon- en werkmilieus. Hier moet ruimte voor worden gecreëerd. Ruimte voor groen, water en ontmoetingsplekken, een verblijfsmilieu waar hoogstedelijk wonen, multifunctionele gebouwen en een creatieve omgeving mogelijk zijn.

Gezonde verstedelijking is een van de richtinggevende principes die gelden voor Brainport City. Dat houdt in dat verdichting gepaard moet gaan met gezonde verstedelijking (balans people, planet en profit).

## 5. Wettelijk planologisch kader

### Prioriteitenbeleid in relatie tot het bestemmingsplan

De prioritering geldt alleen voor (nieuwe) initiatieven die niet mogelijk zijn volgens het geldende bestemmingsplan. Nieuwe initiatieven die in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan zijn toegestaan ongeacht de vraag of de prioritering zich daartegen verzet.

Vertragen/faseren kan alleen als de ontwikkelende partij daar zelf voor kiest.

Waar een initiatief strijdig is met het bestemmingsplan en een herziening of afwijkingsbesluit noodzakelijk is om een bouwtitel te verkrijgen, dient het bevoegd gezag bij de planologische afweging en besluitvorming rekening te houden met de prioriteitennota. Niettemin kunnen er zich incidenteel altijd bijzondere omstandigheden voordoen die nopen tot afwijking van het in deze nota beschreven beleid. Met name gaat het dan om situaties waarin het vasthouden aan de beleidsnota voor een belanghebbende gevolgen zou hebben die onevenredig zou zijn in verhouding tot het met de nota nagestreefde doeleinden.

### Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen (art. 3.1.6. Bro). Het doel van de ladder is zorgvuldig ruimtegebruik stimuleren. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen eerst de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet worden doorlopen. Er geldt een verantwoordings-/motiveringsplicht. De provincie heeft de ladder als provinciaal belang aangemerkt in de Verordening Ruimte.

Bij een stedelijke ontwikkeling waarbij het bestemmingsplan moet worden herzien, dient in de toelichting beschreven te worden hoe de ladder voor duurzame verstedelijking is toegepast. Op basis van de laddertoets is vooral bij nieuwbouw een (zware) motivering nodig en moet de regionale behoefte (zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin) worden aangetoond. Voor transformaties binnen bestaande gebouwen zonder uitbreiding van het gebouw, geldt (thans) dat daarvoor niet de ladderprocedure behoeft te worden doorlopen. Wel dient verantwoord te worden dat het initiatief voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening (dat wil onder andere zeggen dat verantwoord moet worden dat er sprake is van een behoefte aan de nieuwe functie zonder de regionale behoefte te hebben aangetoond).

Prioriteitennota in relatie tot prestatie-afspraken

Weliswaar geen wettelijk kader, maar wel van belang zijn de zogenaamde prestatie-afspraken met de woningcorporaties, die de Gemeente Eindhoven jaarlijks maakt met de in Eindhoven actieve corporaties. Deze afspraken zijn vertaald in deze nota, maar kunnen door hun jaarlijkse herijking uit de pas lopen met deze nota. Daar waar mogelijk verschillen tussen beide stukken ontstaat geldt de stelregel dat de prestatie-afspraken zwaarder wegen dan het gestelde in deze Prioriteitennota.

## 6. Huidige plancapaciteit

De afgelopen jaren kwam de gemiddelde (netto) groei neer op 1.000 woningen per jaar. Door de economische crisis is er stagnatie geweest binnen de woningbouw, maar die begint nu weer op gang te komen. Het te boven komen van de economische stagnatie gaat gepaard met een extra toename in woningproductie. Voor de komende vijf jaar is de verwachting dat er gemiddeld 1.800 woningen per jaar bijkomen als alle initiatieven (80%) zouden worden gerealiseerd, met een top in de komende twee jaar van 3.800 en 2.500 eenheden (netto). Zie hiervoor de Excel tabel op de volgende pagina.

**Bekend woningaanbod (netto, afgerond) 2016-2020**

2016	2017	2018	2019	2020
3.800	2.500	1.450	1.550	2.150

**Gemiddelde plancapaciteit 2016-2020**

Bruto	Totaal		12400
	Gemiddeld		2480
	sloop		-950
Netto	Totaal - sloop		11450
	Gemiddeld - sloop		2290
	hardheid	80%	1832

Legenda										totaal	
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-2024	2025-2028	2029-2032		
kleur geeft fase aan op dit moment											
aantallen staan in verwacht opleverjaar											
0 = aantal wooneenheden nog onbekend											
initiatief											
bestemmingsplan= vastgesteld											
bouwvergunning = aanvraag/verlening											
realisatie											
<b>BINNEN DE RING</b>											
<b>Centrumstedelijk</b>											
18 Septemberplein/ Nieuwe Emmasingel 1	14										14
Begijnenhof 35 (Esplenada)		17									17
Beursgebouw							400				400
Bilderdijklaan				10							10
Boschdijk 24-44		106									106
Boschdijk 7-21		108									108
CKE				30	30						60
Deken van Somerenstraat			50	50							100
Deken van Somerenstraat (overzijde)							40				40
Geldropseweg 4		52									52
Markt (Schoevers)				40							40
Mathildelaan Philips Lighting		600		175		200					975
Paradijslaan		62									62
Rabokantoor 2e fase							200				200
Restant Emmakwadrant						350	500				850
Stadhuisplein Noord (hele wand= ABN AMRO+DMO+TIO)				100	200						300
Stadionkwartier (kantoorlocatie)							150				150
Stationsdistrict (Lichthoven)		390		200			80				670
Stationsdistrict (VW-locatie)							250				250
Strijp S (veld AB-C-D)									500		500
Strijp S (veld F Natlab A-C)				104							104
Strijp S (veld F Natlab C-D)				51							51
Strijp S (veld F Natlab E-G)				60							60
Strijp S (veld G Space S)		200	199								399
Strijp S (veld H Veemgebouw Rooftop)									39		39
Strijp S (veld I Condotoren)							146				146
Strijp S (veld J Einstein)						210					210
Strijp S (veld K Kashba)							160				160
Strijp S (veld M)						140					140
Strijp S (veld Q Spoorzone blok 59+61)		200									200
Strijp S (veld R Spoorzone blok 63)		101									101
Strijp S (veld R Spoorzone blok 65)		96									96
Strijp S veld N					150						150
Strijp S veld V								220			220
TD gebouw			100	100							200
TU/e terrein		303	430								733
Van der Meulen Ansems terrein (VDMA)				100	100						200
Vestdijk 9 (Groene toren)		200									200
Vrijstraat 12-14		6									6
Zwarte toren (KPN gebouw PP straat)		160									160
<b>Centrumstedelijk</b>	<b>14</b>	<b>2601</b>	<b>994</b>	<b>805</b>	<b>480</b>	<b>1230</b>	<b>1596</b>	<b>259</b>	<b>500</b>		<b>8479</b>
<b>Kleinstedelijk</b>											
A Thijmlaan (Den Elzent)		46		4							50
Akkerstraat 30/Ploegstraat		21									21
Bergen/div.proj.		8			1						9
Beukenlaan 143				150							150
Biesterdarsweg 1-3				24							24
Boschdijk 263-291 (Leenbakker)		22									22
Breiterstraat (Iristuinen)		25									25
DAF ensemble (picuskade)			212	36							248
De Vriesstraat 44a t/mf				3							3
Dommelhoeftstraat 1F			30								30
Fakkellaan 1						0					0
Frederiklaan 60a (Summa College)							430				430
Gabriel Metsulaan 6			3								3
Geldropseweg 268			5								5
Grote Berg 29-31		6									6
H.Geesstraat 49		3									3
Hessen Kasselstraat 3			36								36
Hoefkestraat (garage)		13									13
Hoogstraat 107		0									0
Hoogstraat 185				0							0
Hoogstraat 222a/Neos			88								88
Hoogstraat/Ph.de Goedelaan/Palingstr				60							60
Iepenlaan 47			19								19
Jonckbloetlaan 13			16								16
Kanaaldijk Zuid (TCN)				47							47
Kronehoeftstraat 1			95								95
Kronehoeftstraat 13							0				0
Kronehoeftstraat 45 (Hemelrijken OW)			8								8
Kruisstraat 55-59/Nieuw Fellenoord		27									27
Le Sage ten Broeklaan (LSTB) ROC				66							66
Lijnbeekstraat 199		17									17
LSTB Lidl				0							0
LSTB Zuidzorg				70							70
Marconiplein						220					220
Nachtegaallaan 7			1								1
Nachtegaallaan/ NRE terrein					20		10				30
Nieuw Fellenoord 12		34									34
Oranjestraat 2A			11								11
Oud Woensel/Hemelrijken		82		101	51	83					317
Oud Woensel/Pastoriestraat					9						9
Pastoor Sickingstraat			65								65
Poorterslaan 26			7								7
Roostenlaan 57			4								4
Servaasplein						0					0
Servaasplein/Fatimakerk						0					0
Spjndhof					15						15
St. Jorislaan (Blauwververij)				20							20
Stratumstedijk 101-111					31						31

Strijpsestraat/vh Paulushuis	11									11
Strijpsestraat 133 (De Ark)			16							16
Stuiverstraat 82-88 Hof van Boelaers				56						56
Tongelresestraat 32 ('t Drankurjel)	40									40
Tongelresestraat 83			14							14
Van Kinsbergenstraat 13	28									28
Van Wassenhovestraat/Augustinianum				30	30					60
Vestdijk/havenstraat/Schellen		94		0						94
Wal 20		43								43
WC Strijpsestr./Trudoplein			7							7
Willem de Zwijgerstraat 51-53	2									2
Willemstraat 28 (Woonbedrijf)				50						50
Willemstraat 41		2								2
Willemstraat 57-59		5								5
Willemstraat 97a/Vogelzangterrein							100			100
Willemstraat/langdonkenstraat	8									8
Willemstraat/langdonkenstraat/vdVen&							100			100
Willemstraat17-23/H.Geeststraat 17-25			69							69
Woonstoren Kanaal Picuskade				36						36
Zoutstraat 2+4			24							24
<b>Kleinstedelijk</b>	<b>347</b>	<b>790</b>	<b>757</b>	<b>253</b>	<b>113</b>	<b>220</b>	<b>640</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3120</b>
<b>BUITEN DE RING</b>										
<b>Urtleggebieden</b>										
Blixembosch Noordoost	83	31	47	60	38		119			378
Meerhoven Bosrijk			40	55	75	75	35			280
Meerhoven Grasrijk	1	1	1	8	6	6	14			37
Meerhoven Landhof	16	133	47							196
Meerhoven Meerland							40			40
Meerhoven Meerrijk		2	52	34	39	106	119			352
Meerhoven Park Forum			3	4	5	5	17	8	2	44
Meerhoven Waterrijk			72	200	130	130				532
Tongelresche Akkers	28	114	40	42	111		237	85		657
<b>Urtleggebieden</b>	<b>128</b>	<b>281</b>	<b>302</b>	<b>403</b>	<b>404</b>	<b>362</b>	<b>541</b>	<b>93</b>	<b>2</b>	<b>2516</b>
<b>Suburbane gebieden</b>										
<b>STRIJP</b>										
De Blecourtstraat/Zeelsterstraat	1									1
Johannes Buijslaan 48 t/m 56	11									11
Koenraadlaan (102a) Franciscanen klooster			0							0
Koenraadlaan (pallet terrein)							0			0
Noord Brabantlaan 2		38								38
Strijp R	28	80	28			214	108			458
Tegenbosch	4	5								9
<b>WOENSEL Noord en Zuid</b>										
Ablasstraat 2	1	6								7
Boschdijk 1109	3									3
Coriolanuspad		54								54
Eckartdal/Lunet						40				40
Europalaan 3-5	10									10
Europalaan 7 (Woonbedrijf)		30								30
Frankrijkstraat 101			62							62
Gen. De Famarslaan 1		4								4
Gerritsonlaan		35								35
Jerusalem laan					0					0
Koning Arthur laan				20						20
Meijerijlaan 47				22						22
Nansenstraat (Bucherhornen)		14								14
Oude Toren 17	24									24
Polluxstraat				0						0
Schwalmsstraat	2									2
Van Vorststraat (Dr. Berlagelaan)					220					220
Vitruviusweg (pastorie)			11							11
Vredeoord			40	70	40	60	60			270
WC Achtse Barrier- Ardechelaan 1		24								24
Weegschaalstraat 3	0									0
Woensel West	100		100		100		100			400
<b>TONGELRE</b>										
Cornelis Krusemanstraat	25									25
Jan van riebeecklaan 70-72	0									0
Karpen/div.proj.	1									1
Rustenburgstraat e.o.	5	5	5	5	7	10	15			52
t Hofke (binenterrein)				0						0
Tongelresestraat 363-365	20									20
<b>STRATUM</b>										
Aalsterweg 239-241		4								4
Animali		8	12							20
Bloemenbuurt Zuid	14	66								80
Boulevard Zuid		64								64
Eikenburg (Aalsterweg 289 (283 t/m 291))			0							0
Floraplein			116							116
Heezerweg (Tivolikerkerk e.o.)					0					0
Kruidentbuurt					206					206
Leenderweg 295-297			18							18
Putten	2	3	2	5	2	2				16
Rees/Roelofs/Roghmanpad, Poggebeek	20									20
Schuttersbosch	19			49	33	33	32			166
Tivolilaan 68			17							17
Tivoli (Neushoorn/Tijgerstraat)			0							0
<b>GESTEL</b>										
Boutenslaan v.d. Meeren			240							240
Gagelboschplein			150							150
Karel de Grotelaan (Aireyflats)	82									82
M.van Bourgondielaan (Engelsberg)	35									35
Ooievaarsnest/ div/proj.				0						0
Sibeliuslaan (ROC)		58								58
<b>Suburbane gebieden</b>	<b>407</b>	<b>498</b>	<b>801</b>	<b>171</b>	<b>608</b>	<b>359</b>	<b>315</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3137</b>
<b>Totaal (bruto)</b>	<b>896</b>	<b>4170</b>	<b>2854</b>	<b>1632</b>	<b>1605</b>	<b>2171</b>	<b>3092</b>	<b>352</b>	<b>502</b>	<b>17252</b>
Geschatte toekomstige sloop (WBM)	170	350	325	200	75					
<b>Totaal minus sloop (netto)</b>	<b>726</b>	<b>3820</b>	<b>2529</b>	<b>1432</b>	<b>1530</b>	<b>2171</b>	<b>3092</b>	<b>352</b>	<b>502</b>	<b>16154</b>



## 7. Samenvatting

### Prioritering bouwlocaties 2015

We prioriteren gebiedsgericht en onderscheiden in Eindhoven vier type woonmilieus:

- ◆ Centrumstedelijk
- ◆ Kleinstedelijk
- ◆ Suburbaan
- ◆ Uitleggebieden



Gebiedsgericht prioriteren per woonmilieu houdt, in aansluiting op de woonvisie, het volgende in:

**Centrumstedelijk:** grote vraag naar centrum-stedelijk wonen vanuit Brainportpositie. Hierin blijven we voorzien. Dit type woonmilieu is niet concurrerend met de regio. De fasering is gericht op tegengaan van onderlinge concurrentie, overaanbod en overlast op de omgeving binnen deelgebieden. Het gaat over het algemeen om projecten/ontwikkelingen van grote omvang (zowel qua oppervlakte als intensiteit/aantallen). Een gevarieerde mix van typen wooneenheden binnen het gebied is hierbij uitgangspunt.

**Kleinstedelijk:** binnen de Ring is stedelijk laagbouwmilieu met hogere dichtheid en stedelijkheid kenmerkend. Verdichting/intensivering in de vorm van relatief kleinschalige initiatieven is mogelijk ten behoeve van transformaties en vervangende nieuwbouw bij sloop, mits passend binnen het karakter en de structuur van de buurt en hierdoor geen openbare ruimte of groen wordt aangetast. Nieuwbouw is toegestaan op braakliggende bouwterreinen.

**Suburbaan:** buiten de Ring zijn lagere dichtheid en groene uitstraling kenmerkend. Vernieuwing en renovatie is wenselijk, fysieke verdichting ligt in deze woonbuurten niet direct voor de hand. Kleinschalige initiatieven zijn mogelijk ten behoeve van transformaties en vervangende nieuwbouw bij sloop, mits passend bij het karakter en de structuur van de buurt en wanneer hierdoor geen openbare ruimte of groen wordt aangetast. Nieuwbouw is toegestaan op braakliggende bouwterreinen.

**Uitleggebied:** betreft groenstedelijke woonmilieus waarmee Eindhoven concurreert met haar buurgemeenten. Deze ontwikkelingen kennen hun eigen tempo en blijven geprioriteerd.

**Binnen alle woonmilieus geldt als leidende volgorde (o.b.v. Ladder voor duurzame verstedelijking):**

1. maak gebruik van de bestaande gebouwde omgeving (transformatie);
2. nieuwbouw ter vervanging van sloop;
3. nieuwbouw als bestaand aanbod ontbreekt of ongeschikt is.

Bij ontwikkelingen dient altijd rekening gehouden te worden met de overige uitgangspunten voor een goede ruimtelijke ordening, zoals onder andere aandacht voor de leesbaarheid van de stad, erfgoed, cultuurhistorie, de kwaliteit van de openbare ruimte en groenstructuren.

**Twee strategische reservelocaties**

Eindhoven kent nog twee grote strategische reservelocaties;

- ◆ Trade-Forum/Land-Forum;
- ◆ de oostelijke spoorzone (van Dommel tot en met het Wasven).

Deze twee gebieden reserveren we voor de toekomst en worden voornamelijk vrijgehouden van ontwikkelingen om zodoende versnippering te voorkomen.

**Prioriteit per beleidsveld**

**Detailhandel:**

- ◆ geen nieuwe locaties;
- ◆ bestaande vitale centra versterken;
- ◆ bestaande kansarme centra en strips mogen 'verkleuren'.

**Kantoorlocaties:**

- ◆ Flight Forum (resterende kavels op kantorencluster);
- ◆ Strijp-S (spoorzone);
- ◆ Stationsgebied Zuidoost.

**Bedrijventerreinen**

- ◆ uitbreiding alleen nog op BIC;
- ◆ bestaande vitale terreinen versterken;
- ◆ bestaande kansarme terreinen mogen 'verkleuren'.