VERDICHTINGSVISIE BINNENSTAD EINDHOVEN

CONCEPT

EINDHOVEN

VOORWOORD

Hoe ziet de toekomst van de Binnenstad van Eindhoven eruit? Anders dan nu, dat is zeker. Eindhoven is een stad van de toekomst. Altijd al geweest. Hier blijft door de tijden heen niet veel hetzelfde. Deze stad vindt zichzelf telkens opnieuw uit. Na de transformatie van de boerenstad naar de industriestad, en vervolgens naar de companytown inclusief wederopbouw, nu naar de Brainport City. De vraag welke stad willen we zijn, heeft vanuit ruimtelijk perspectief dan ook alles te maken met de vraag in welke stad we willen leven.

We zijn een stad in de groei. De ruimte van de jaren ‘60 en ‘70 om de stad uit te breiden is er niet meer. We moeten inbreiden, verdichten. De ruimte in Eindhoven is schaars.
Een van de plekken die we beter kunnen en moeten benutten is onze binnenstad.
Daar waar nu nog relatief weinig gewoond wordt, kunnen nieuwe bewoners zorgen voor levendigheid en sociale veiligheid. Zij zorgen voor draagvlak voor voorzieningen en creëren werkgelegenheid. Een goed functionerende binnenstad is belangrijk voor alle stadsdelen.

Colofon

Uitgave
Gemeente Eindhoven
RE - Ruimtelijke Expertise
OKW - Omgevingskwaliteit

Datum
augustus 2020

Hiervoor is een volgende schaalsprong nodig. Een schaalsprong naar een hoogstedelijke, aantrekkelijke, leefbare, groene, inclusieve stad met internationale allure. Een plek waar mensen uit Eindhoven, maar ook van ver daarbuiten, komen om te wonen, werken of op andere wijze de stad te beleven. Een centrum als kloppend hart voor onze leefbare wijken, onze sterke regio en onze positie in het land, waarmee we ook onze bijdragen leveren aan de oplossing van de grote woningtekorten in onze regio en het hele land. Eenvoudig gezegd een plek waar het fijn is om te zijn. Dat brengt naast een ruimtelijke ook een sociale uitdaging met zich mee. Eindhoven is een gastvrije en betaalbare stad en wil dat ook blijven.

Ook in de binnenstad willen we betaalbaar wonen voor alle doelgroepen. Ben je oud, jong, alleenstaand, expat, arbeidsmigrant of vorm je een gezin, het doel is dat iedereen een betaalbare woning in de binnenstad kan vinden, nu en in de toekomst. De openbare ruimte in de binnenstad is er voor iedereen en niet alleen voor de betalende klant op het terras. Bovendien wordt deze binnenstad autoluw, groen en klimaatneutraal ingericht. Natuur en groen kunnen een bijdrage leveren aan het terugdringen van hittestress in de binnenstad. Dat is een hele grote uitdaging. We stellen namelijk hoge kwaliteitseisen aan woningen en de openbare ruimte. Er moet aandacht zijn voor zon, schaduw en wind.
Het zal niet altijd lukken om aan al die eisen te voldoen, maar het uitgangspunt is wel dat we meewerken aan verdichting mits er meerwaarde wordt gecreëerd voor de stad en haar inwoners. Dat kan bijvoorbeeld zijn door het toevoegen van groen, het openstellen van je daktuin of het aanbieden van atelierruimte in de plint van het gebouw.

De verdichting in de binnenstad vindt plaats onder supervisie. Dat betekent dat er hoge eisen worden gesteld aan de architectuur. Het wordt een binnenstad om trots op te zijn. Een plek waar mensen zich laten verwonderen en inspireren. Een plek die zichzelf telkens weer opnieuw uitvindt.

Deze visie is deels tot stand gekomen tijdens de coronacrisis. Welke consequenties deze crisis brengt voor de toekomst is nog niet duidelijk. Maar deze visie gaat over een nieuwe stip aan de horizon en heeft een lange doorlooptijd. De coronacrisis doet geen afbreuk aan de ambities die wij hebben voor de stad, maar bevestigt de noodzaak hiervan.

INHOUDSOPGAVE

A Strategie 6

1. Waarom gaan we verdichten? 8
1.1 Aanleiding tot verdichten 8
1.2 Samenhang ruimtelijke ontwikkelingen 8
1.3 De bestaande stad 9
1.4 Begrenzing 12

2 Wat is onze ambitie? 14
2.1 Aantrekkelijk en hoogstedelijk centrum 14
2.2 Programma 14
2.3 Cultuurhistorie 14
2.4 Openbare ruimte en groen 15
2.5 Mobiliteit 16
2.6 Duurzaamheid en klimaat 16
2.7 Veiligheid en prettig verblijven 16
2.8 Identiteit en architectuur 16

3 Hoe gaan we dat bereiken? 18
3.1 Kwalitatieve verdichtingsprincipes 18
3.2 Focusgebieden 20
3.3 Bestaand beleid / bestaande hoogbouw 21
3.4 Aanpassingen hoogbouwbeleid voor de Binnenstad 24
3.5 Meerwaarde 26
3.6 Supervisoren 26

B Uitgangspunten 28

Werkwijze 30

1 Stedelijke inpassing 32
1.1 Hoogte 32
1.2 Plint 34
1.3 Daken 36
1.4 Binnenhoven en fijnmazig netwerk 37
1.5 Zon, schaduw en wind 39
1.6 Positionering (hoogbouw)volumes op Eindhovense laag 41
1.7 Specials 42

2 Stedelijke uitstraling 44
2.1 Massa en vorm 44
2.2 Materiaal en kleurgebruik 46

3 Cultuurhistorie 48
3.1 Erfgoed 48
3.2 Historisch stratenpatroon 49
3.3 Bergen Noord 50

4 Groen 52
5 Duurzaamheid 56
6 Mobiliteit 58
7 Programma 60
8 Leefbaarheid en Veiligheid 64

STRATEGIE

WIJ ZIJN TROTS OP ONZE
KAMPIOENEN
EINDHOVEN

1

WAAROM GAAN WE VERDICHTEN?

1.1 Aanleiding tot verdichten

Eindhoven is in trek. Bij bestaande bewoners die willen doorgroeien binnen hun eigen stad, starters op zoek naar hun eerste woning en studenten en werknemers vanuit binnen- en buitenland. Eindhoven als centrum van de Brainport regio met haar stedelijke voorzieningen trekt mensen aan uit alle windstreken. Eindhoven groeit en er is behoefte aan meer woningen. Voor alle doelgroepen, van luxe appartementen tot betaalbare huurwoningen.

Daarbij willen we een goed functionerende binnenstad. Een binnenstad die levendig is, waar je je veilig voelt en waar iets te beleven valt. Een binnenstad die aantrekkelijk is om te wonen, werken, winkelen, verblijven en recreëren met alle daarbij behorende stedelijke voorzieningen.

De groene wiggen, de drie landschapsparken die vanuit het buitengebied de stad in komen tot in het centrum, vormen samen met de fijnmazige groenstructuur een waardevolle kwaliteit van onze stad, die we willen behouden en versterken. De woningen waar zo'n behoefte aan is, moeten daarom landen, door middel van verdichting, binnen de bestaande stedelijke structuren.

Verdichting in het centrum biedt kansen voor een kwaliteitsimpuls van de stad. Kansen voor een prettige binnenstad met een goed ingerichte en aantrekkelijke openbare ruimte. Meer inwoners in de binnenstad levert meer reuring op en een verbeterde sociale veiligheid. Waarbij als belangrijkste voorwaarde geldt, dat Eindhoven een leefbare en inclusieve stad blijft, waar iedereen kan profiteren van het succes van Brainport Eindhoven. De binnenstad blijft zo aantrekkelijk voor alle Eindhovenaren'.
In de Woondeal die is gesloten tussen rijk, provincie en het Stedelijk Gebied Eindhoven, hebben we afspraken gemaakt om tot 2040 35.000 à 40.000 woningen te realiseren in Eindhoven. Naar aanleiding van de tactische studie Ontwikkelperspectief Centrum weten we dat er ruimte is voor maximaal 21.000 binnen de Ring. Mits aan alle randvoorwaardelijke maatregelen op het gebied van mobiliteit, groen en water wordt voldaan. Door in het centrum te kiezen voor een hoogstedelijk woon- en werkmilieu creëren we een aanvullend woningaanbod op regionaal niveau, dat past bij de uitstraling die we als centrumstad van de Brainportregio willen hebben. Daarnaast is het ook nodig om in alle wijken te blijven bouwen.

1.2 Samenhang ruimtelijke ontwikkelingen

Er gebeurt enorm veel in de stad, op verschillende plekken, veelal gelijktijdig, maar ook op beleidsniveau. Hoe zit de samenhang tussen al deze ontwikkelingen?

De omgevingsvisie beschrijft de ambitie voor Eindhoven en definieert daarbij zes stedelijke opgaven; werken aan een gezonde groei, aantrekkelijk en hoogstedelijk centrum, leefbare en sociale

wijken met een sterke identiteit, duurzame en concurrerende economie, energietransitie in de stad en goede stedelijke bereikbaarheid. De omgevingsvisie bevestigt dat verdichten plaats moet vinden binnen de bestaande stad.
Een deel daarvan vindt plaats in het gebied binnen de ring. De tactische studie Ontwikkelperspectief Centrum geeft inzicht in de integrale opgaven, gekoppeld aan de verdichting, die nodig zijn om de stad gezond en leefbaar te houden. De Verdichtingsvisie Binnenstad geeft aan op welke wijze we uitvoering willen geven aan de verdichting van de Binnenstad, volgens welke principes en uitgangspunten.
Daarnaast heeft Eindhoven vastgesteld hoogbouwbeleid uit 2008. Dit beleid is sectoraal en vraagt om verdere uitwerking en verfijning specifiek voor de Binnenstad. Deze visie is hierin de volgende stap.

1.3 De bestaande stad

Naast het moderne stadshart is de binnenstad ook het oudste deel van de stad. De middeleeuwse oorsprong, de industriële revolutie, de verwoestingen van de Tweede Wereldoorlog, de daaropvolgende wederopbouw van de binnenstad en latere aanpassingen hebben allemaal een eigen stempel gedrukt op de huidige binnenstad. Deze ruimtelijke erfenis van eerdere perioden van de stad is nog goed waarneembaar in het centrum.

Eindhoven is van oorsprong een middeleeuwse stad, gelegen op een kruising van diverse handelsroutes en de samenkomst van de beken Dommel en Gender. In de eerste eeuwen na de stadsrechtverlening in 1232 door de hertog van Brabant ontwikkelt Eindhoven zich tot een regionaal economisch centrum. Toch is Eindhoven tot aan het begin van de 19e eeuw een klein stadje gebleven. Na de aanleg van het Eindhovensch Kanaal in 1846, de spoorwegen en het station in 1866 wordt Eindhoven een interessante plek voor bedrijven en industrie om te vestigen. Na de textiel- en tabaksindustrie, zorgt met name de komst van Philips in 1891 voor een ongekende groei van de stad in de 20e eeuw. In 1920 groeit Eindhoven uit haar voegen en worden de omliggende dorpen Gestel, Stratum, Strijp, Tongelre en Woensel samen met Eindhoven samengevoegd tot Groot Eindhoven. In ruim 100 jaar tijd heeft het centrum van de stad een gedaanteverwisseling ondergaan tot haar huidige verschijningsvorm. Enerzijds gingen daar waardevolle gebouwen bij verloren, maar anderzijds hebben deze ‘nieuwe’ - inmiddels ook alweer historische - tijdlagen voor waardevolle toevoegingen aan de binnenstad gezorgd, zoals het wederopbouwerfgoed aan Demer en Hermanus Boexstraat. En achter diverse moderne gevels gaan nog hele oude structuren en bouwconstructies schuil, in sommige gevallen zelfs daterend uit de 16e en 17e eeuw. En in de grond vinden we archeologisch erfgoed dat nog verder teruggaat.

Het centrum van de stad vormt daarmee – de ene keer duidelijk zichtbaar, de andere keer even wat meer zoeken – een staalkaart van de historische ontwikkeling van de stad. En we bouwen nog steeds verder aan de bijzondere en unieke geschiedenis van Eindhoven.

Historische stratenpatroon uit 1560 herkenbaar in huidige plattegrond binnenstad

Historisch stratenpatroon

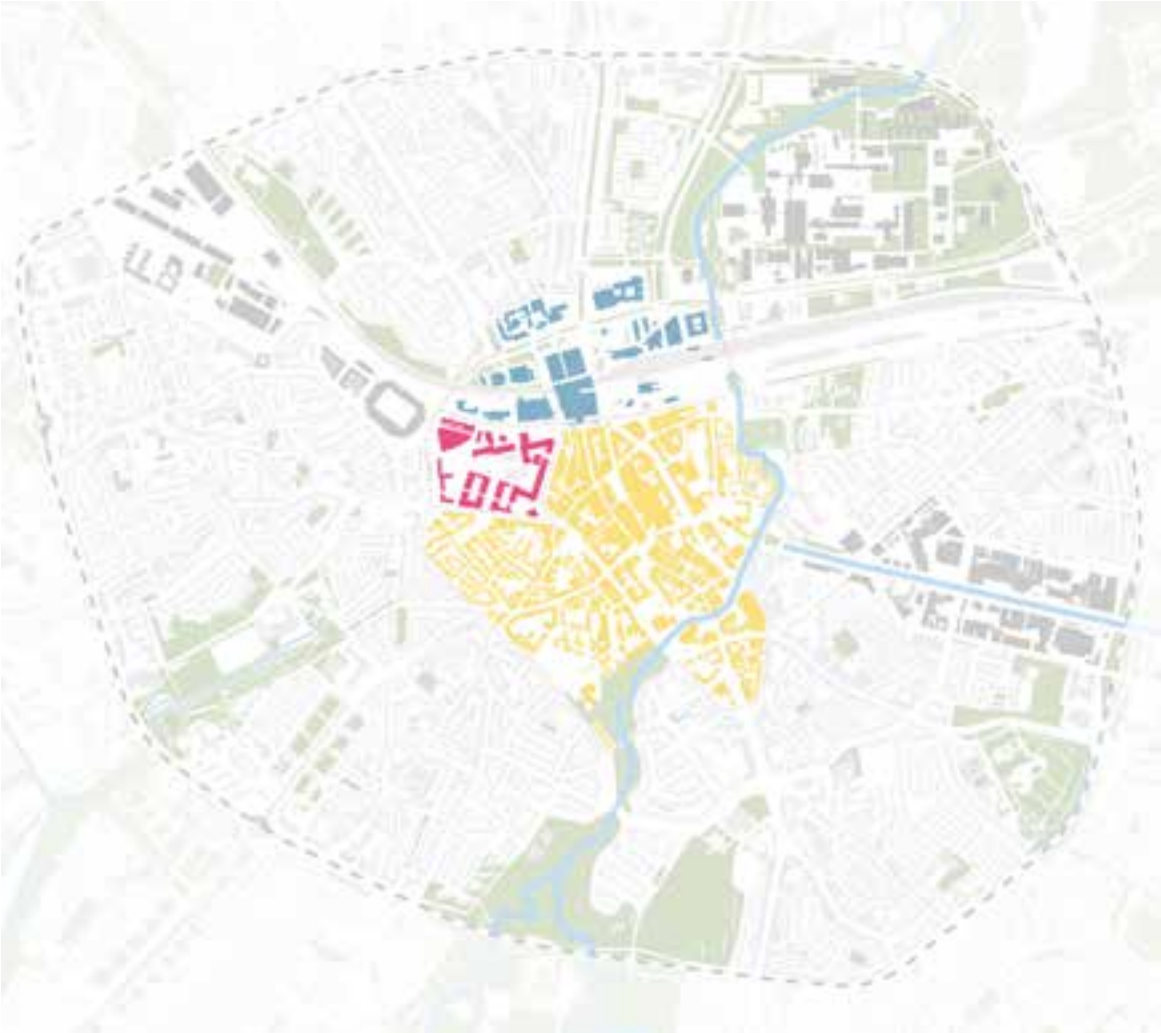
Bij al deze ontwikkelingen is één structuur verreweg het meest robuust gebleken: het huidige stratenpatroon van de oude stad, het huidige centrumgebied. Deze structuur is al te herkennen op de oudst bekende kaart van Eindhoven uit 1560 door J. van Deventer.

Vanaf de 19de eeuw vinden nog een aantal belangrijke toevoegingen plaats aan de middeleeuwse structuur. Aan de stadsgrachten ontstaan woonstraten. Ook komen er nieuwe verbindingen richting het kanaal en het station. De stadsgrachten worden gedempt in de 20ste eeuw en worden daarmee onderdeel van het stratenpatroon van de stad. In de 20ste eeuw worden er nog meer verschillende nieuwe straten toegevoegd aan het patroon, zoals de Hooghuisstraat als onderdeel van het centrumplan in de jaren '20 en de Hermanus Boexstraat in de wederopbouw periode. Anno 2020 is deze hoofdstructuur van wegen nog altijd in nagenoeg ongewijzigde vorm aanwezig. En daarmee is het het belangrijkste historische 'monument' van de stad.

De waardevolle karakteristiek van deze wegtracés, is gelegen in de overwegend geringe breedte van de straten, de aanwezigheid van verschillende historisch waardevolle panden, de bescheiden hoogte en korrel (breedte) van de bebouwing en de pandsgewijze opbouw met (kleine) variaties in bouwhoogte, breedte, diepte, gevelopbouw en kapvormen van de aanwezige panden. Hiermee komt duidelijk het historisch gegroeide karakter van de stad naar voren. Enkele gebouwen aan deze historische structuur onderscheiden zich qua vorm en grootte op basis van hun historische functie of belang (bijv. de Catharinakerk).

Huis Ravensdonck, gebouwd omstreeks 1820

De binnenring maakt onderdeel uit van het historisch stratenpatroon, maar kenmerkt zich in de loop van de 20ste eeuw door een afwijkende ontwikkeling met een breder profiel en grotere bouwvolumes, zelfs met enkele fabrieksgebouwen. De binnenring bestaat achtereenvolgens uit: Vestdijk, Hertogstraat, P.Czn. Hooftlaan, Wal, Keizersgracht, Emmasingel, 18 Septemberplein.
Aan de bebouwing langs het historische stratenpatroon lees je de veelzijdige historische ontwikkeling van deze ambitieuze stad af. Zowel de straten als de gebouwen zijn er om te koesteren: ze vertellen het verhaal van de stad Eindhoven.



LEGENDA

- Binnenstad
- Emmasingelkwadrant
- Stationsgebied

“Eindhoven binnen de ring” met de aangegeven deelgebieden van het centrum.

Emmasingelkwadrant, Binnenstad en Stationsgebied

1.4 Begrenzing

De Binnenstad, het Emmasingelkwadrant en het Stationsgebied vormen samen het centrum van de stad. Tot de Binnenstad rekenen we naast de historische binnenstad (binnen de binnenring) ook De Bergen en het Tramstraatkwartier. Dit gebied betreft de vroegere stad Eindhoven van voor 1920. Deze visie gaat over dat gebied.

Binnenstad, Emmasingelkwadrant en Stationsgebied kenmerken zich door een eigen ruimtelijke karakteristiek van zowel de gebouwen als de openbare ruimte. Daarmee zijn ze complementair en uniek ten opzichte van elkaar. Dat is een kwaliteit die te borgen is. Het gebied rondom het Centrum tot aan de Ring wordt ‘Eindhoven binnen de Ring’ genoemd.

2

WAT IS ONZE AMBITIE?

2.1 Aantrekkelijk en hoogstedelijk centrum

Er wonen nu ongeveer 9.500 mensen in de binnenstad van Eindhoven. Dat lijkt veel, maar dat is het in vergelijking met vele andere steden in Nederland niet. Om er voor te zorgen dat er ook in de toekomst voldoende draagvlak is voor voorzieningen, detailhandel en horeca, streven we ernaar om meer mensen in de binnenstad te laten wonen. De verdichting van de bestaande stad brengt uitdagingen met zich mee, maar biedt daarin ook vele kansen. De bewoners dragen bij aan een sociaal veilige en comfortabele omgeving. Waar groen de ruimte heeft en waar ondernemers voldoende klanten hebben. Een binnenstad waar het aantrekkelijk wonen is voor iedereen. Een levendige binnenstad zorgt voor werkgelegenheid en is aantrekkelijk voor bezoekers.

Naast het toevoegen van woningen is bij realisatie van nieuwbouw aandacht voor de plint bijzonder belangrijk. Een juiste invulling van de plint draagt bij aan het goed functioneren van de openbare ruimte. De plint maakt niet alleen deel uit van de architectuur van het gebouw, maar maakt ook onderdeel uit van deze openbare ruimte. Een goede programmering is bij voorkeur openbaar en georiënteerd naar buiten. Een plint kan een commerciële functie krijgen, maar ook een sociale programmering is van groot belang.

2.2 Programma

In de binnenstad willen we inzetten op meer levendigheid door een optimale mix van functies en een actieve plint. Een mix van functies zoals wonen, werken, horeca en in het kernwinkelgebied ook detailhandel zorgt voor een levendige en afwisselende binnenstad. In het bestemmingsplan is al opgenomen dat bestaande panden in het Centrum meer functies kunnen krijgen.

In de binnenstad wonen nu vooral eenpersoonshuishoudens en zijn de meeste woningen in particulier bezit. Corporatiebezit en woningen voor gezinnen zijn beperkt aanwezig. Om er voor te zorgen dat de binnenstad voor alle doelgroepen bereikbaar is, wordt ingezet op meer betaalbare woningen, voor jong, oud en ook voor gezinnen. We streven naar een inclusieve stad.

2.3 Cultuurhistorie

Erfgoed geeft karakter en identiteit aan de stad. Ook in de toekomst willen we het verhaal van de stad in het stadsbeeld en de openbare ruimte terug blijven zien. We geven invulling aan de centrale erfgoeddoelstelling van de gemeente Eindhoven: het herkenbaar houden van de historische ontwikkeling van de stad om daarmee de identiteit en de kwaliteit van de

De Bergen Noord, De Dommel + Stadhuistoren en Stratumseind

leefomgeving te versterken. Benutten van kansen voor cultuurhistorie, het versterken van erfgoed en behoud van cultuurhistorische panden voor de toekomst.
Bij de herinrichting van de openbare ruimte hebben we extra aandacht voor het herkenbaar maken van de historische structuur, verdwenen erfgoed en betekenisvolle plekken in het stadsbeeld.

De binnenstad als geheel is cultuurhistorisch waardevol, het historisch stratenpatroon en de daarbijbehorende bebouwing zijn zeer belangrijke dragers daarvan. Het Stratumseind is door zijn vele historische panden en herkenbare opzet een bijzonder onderdeel van dit stratenpatroon. Het gebied Bergen Noord heeft een eigen historische karakteristiek. Samen dragen ze in sterke mate bij aan het karakter en identiteit van de binnenstad. Hier gelden specifieke uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn terug te vinden in deel B.

2.4 Openbare ruimte en groen

De openbare ruimte is van iedereen. We zetten vooral in op de voetganger en de fiets, een openbare ruimte die uitdaagt om te bewegen en zo bijdraagt aan onze gezondheid. Natuurlijk is deze schoon, heel, veilig, toegankelijk en klimaatadaptief. Maar het gewenste hoogstedelijk centrum vraagt ook om een aantrekkelijk ingerichte openbare ruimte met meer groen: een plek die uitnodigt om te ontmoeten.
De nieuwe daktuinen en groene binnenplaatsen als onderdeel van het nieuwe hoogstedelijk centrum, zijn daarbij het verlengstuk van de openbare ruimte. We verwachten van initiatiefnemers om samen met ons te investeren in deze nieuwe, publieke groene ontmoetingsplekken.
Onze kernwaarden technologie, design en kennis (TDK) dragen bij aan de Brainport uitstraling van de openbare ruimte. Met aandacht voor het herkenbaar maken van de historische structuur, verdwenen erfgoed en betekenisvolle plekken in het stadsbeeld. Deze waarden kunnen elkaar versterken.

De herinrichting van de binnenstad brengt samenhang tussen de verschillende gebieden in het centrum met een herkenbare en eenduidige openbare ruimte. Een consistent ontworpen openbare ruimte voor het gehele Centrum zorgt voor deze herkenbaarheid. Met overal eenzelfde materialisering en vormgeving, waarbij het groen verwijst naar het Brabants landschap. Het vergroenen van de binnenstad draagt op verschillende wijzen bij aan een aantrekkelijk Centrum.

Het maakt de openbare ruimte (be)leefbaar en herkenbaar. Maar groen zorgt ook voor sociale cohesie, is van positieve invloed op de gemoedstoestand, zorgt voor een gevoel van ontspanning en maakt onze stad daarmee een prettigere verblijfsomgeving. Tenslotte zorgt groen voor verkoeling en voor een betere wateropvang.

2.5 Mobiliteit

Op basis van de ambities uit de omgevingsvisie om een gezonde en toekomstbestendige stad te zijn, streven we naar een autoluwe binnenstad, als onderdeel van een autoluw centrum. We zetten daarom in op meer ruimte voor voetgangers en fietsers en openbaar vervoer. Voor de auto zetten we in op duurzame en slimme mobiliteitsoplossingen, zoals deelmobiliteit (deelfietsen/-auto's etc.) en nieuwe mobiliteitsdiensten (Mobility as a Service; MaaS). Nieuwe ontwikkelingen dienen hier op in te spelen. Het vastgestelde beleid zoals opgenomen in de visie Eindhoven op Weg en de Menukaart Autoluw is daarbij uitgangspunt.

2.6 Duurzaamheid en klimaat

Het klimaat verandert door de toegenomen uitstoot van CO2. Dit leidt tot hittestress en wateroverlast. De leefomgeving en gebouwen moeten gezond, aantrekkelijk, duurzaam en toekomstbestendig worden. Dit betekent dat we bij nieuwbouw in de Binnenstad nadrukkelijk rekening houden met de verschillende aspecten van duurzaamheid. Het gaat dan om thema's als aardgasloos, waterneutraal en circulair bouwen en gezondheid. Maar ook de vergroening van de Binnenstad is hier een belangrijk aspect. Het toepassen van groen in de openbare ruimte zorgt voor schaduw en verkoeling, kan water opvangen en vasthouden in (te) natte of (te) droge periodes en bindt CO2 en fijnstof voor een betere luchtkwaliteit. Als we het groen op de juiste manier en op de juiste plekken toepassen, zorgen deze nieuwe ontwikkelingen er mede voor dat het centrum klaar is voor de toekomst.

2.7 Veiligheid en prettig verblijven

Verdichting in de Binnenstad gaat gepaard met meer functies en meer mensen. We hebben daarbij ook aandacht voor de fysieke en sociale veiligheid van bewoners en bezoekers. Meer bewoners in de binnenstad levert een bijdrage aan meer sociale veiligheid. De binnenstad moet een fijne plek zijn om te verblijven.

2.8 Identiteit en architectuur

Wat maakt Eindhoven "Eindhoven"?
Eindhoven kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan bebouwing en architectuur. Het contrast tussen de Lichttoren en het oude Philipsfabriekje, maar ook het contrast tussen de Lichttoren en de Blob. Juist deze verscheidenheid draagt bij aan het karakter van de stad.

Nieuwe bebouwing moet iets toevoegen aan de stad. Elk gebouw heeft een eigen uitstraling en identiteit. Er wordt gestreefd naar hoogwaardige en vernieuwende architectuur.

3

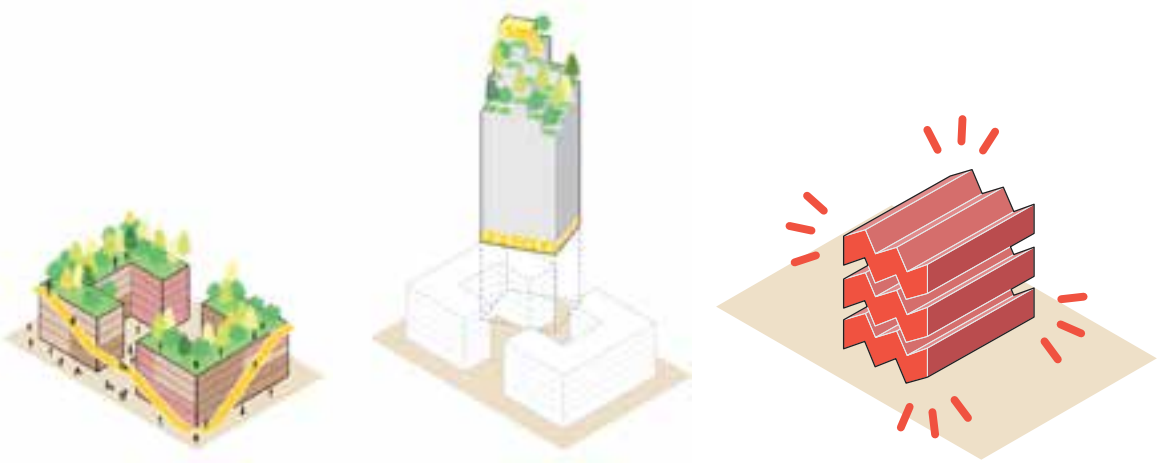
HOE GAAN WE DAT BEREIKEN?

3.1 Kwalitatieve verdichtingsprincipes

Eindhoven wil de Binnenstad verdichten met kwaliteit en kiest daarom voor een aantal richtinggevende principes. Met de volgende tien kwalitatieve verdichtingsprincipes wordt een duidelijke koers uitgezet voor nieuwbouw, gericht op het realiseren van ruimtelijke kwaliteit in de Binnenstad.

- Verdichting draagt bij aan een inclusieve stad met een gemengd programma en gemengde groepen.
- Verdichten met respect en aandacht voor de kansen voor cultuurhistorie.
- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit en vergroening van de Binnenstad.
- Ontwikkelen volgens een gemengd programma met levendige plinten en actieve plekken op hoogte.
- Duurzaamheid, klimaatadaptatie, leefbaarheid en toepassen van duurzame mobiliteitsoplossingen zijn voorwaarden bij ontwikkelingen.
- Verdichting vindt plaats met aandacht voor de effecten op de directe omgeving, zoals schaduw en windhinder.
- Ontwikkelingen dragen bij aan openbare ruimte van hoge kwaliteit die bestaat uit een fijnmazig en toegankelijk netwerk.
- Het daklandschap wordt bruikbaar en toegankelijk voor groen, duurzaamheid en/of sport en spel.
- Ondersteunende voorzieningen ten behoeve van een ontwikkeling worden in het gebouw opgenomen, niet in de openbare ruimte.
- Ontwikkelen volgens drie typologieën: Eindhovense laag, Brainport laag en Speciale gebouwen.

De drie verschillende typologieën van verdichting voor de Binnenstad zijn: de Eindhovense laag, de Brainport laag en de Speciale gebouwen.



1
De Eindhovense laag

2
De Brainport laag

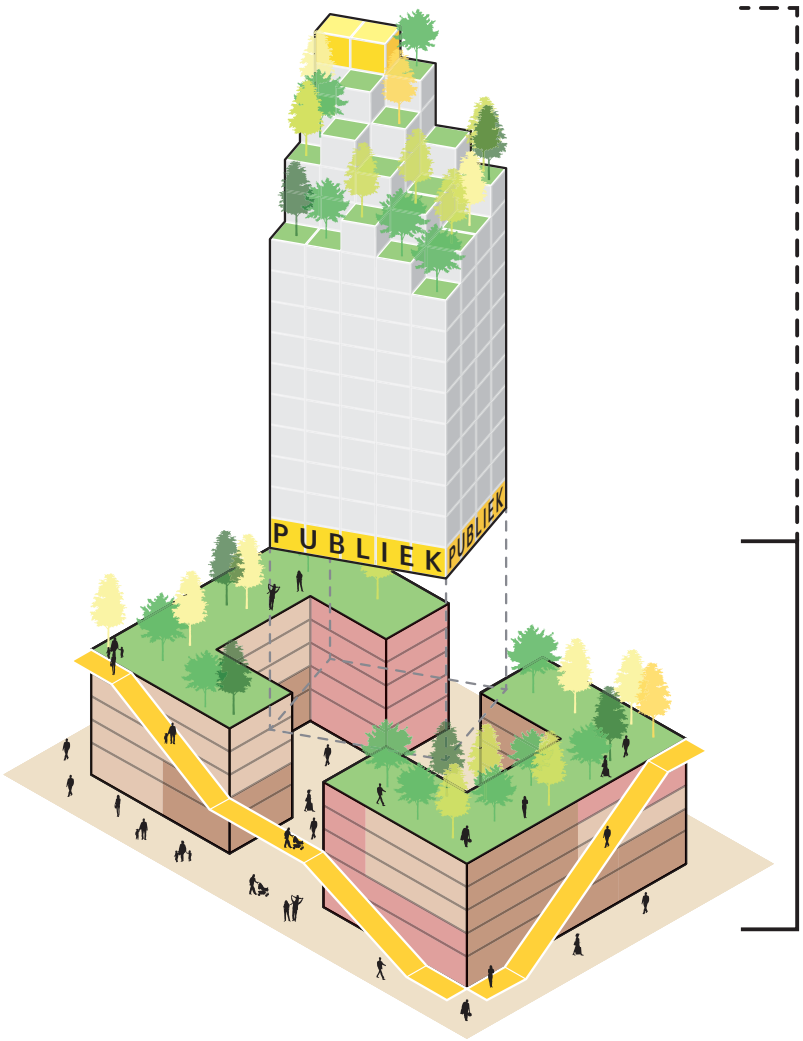
3
Speciale gebouwen

De **Eindhovense laag** is de laag die je op ooghoogte ziet en ervaart als je door de Binnenstad loopt. Het is de laag waarin ook onze cultuurhistorische panden liggen. Juist in deze laag willen we de bestaande kwaliteiten behouden en versterken, naast toevoeging van nieuwe ontwikkelingen. De Eindhovense laag kan een maximale hoogte krijgen van 17,5 meter, afhankelijk van de plek. Er kan worden verdicht op de volgende manieren:

- Ophogen van de bestaande bebouwing of nieuwbouw realiseren binnen de Eindhovense laag.
- Verdichting aan binnenhoven in combinatie met groen.

In de **Brainport laag** staan we hoogbouw of andere bijzondere manieren van verdichting toe in speciaal daarvoor aangewezen gebieden. We willen dat de bebouwing in deze laag een diverse collectie van bijzondere vormen, gevels en materialen wordt, die een beeld geeft aan 'Brainport Eindhoven'. Verdichting is hier mogelijk via:

- Toevoegen van nieuwe volumes als opbouw op de bestaande Eindhovense laag, waarbij elk gebouw anders wordt.
- Volledige nieuwbouw, met een Eindhovense laag en een zich daarvan onderscheidend volume in de Brainport laag.
- Verdichting aan binnenhoven in combinatie met groen.



De Brainport laag
Nieuwe herkenbare Brainport Identiteit

De Eindhovense laag
Versterking van de bestaande stad

Buiten de aangewezen hoogbouwgebieden is alleen kleinschalige verdichting binnen de Brainport laag mogelijk. Deze vorm van verdichten valt binnen de zogenaamde **suikerklontjes typologie**; bijzondere kleinschalige verdichting boven op de Eindhovense laag. Deze vorm van verdichting is alleen mogelijk indien:

- De toevoeging leidt tot een kwaliteitsimpuls van het pand.
- Het beperkt blijft tot een toevoeging van 2 à 3 bouwlagen, van één grotere of meerdere kleine volumes, afhankelijk van de onderliggende kavelgrootte.
- De opbouw alzijdig is ontworpen met een setback naar alle gevelzijden.
- Uitkragingen zijn alleen mogelijk in overleg met aangrenzende eigenaren en onder supervisie.
- Deze niet plaats vindt bij een pand met cultuurhistorische waarden (zie hoofdstuk 3 van Deel B)

Deze aanvullende vorm van verdichting, bij voorbeeld met paviljoens of kleinschalige opbouwen, is maatwerk en kan alleen plaatsvinden in afstemming met supervisie en een gemeentelijk stedenbouwkundige.

Suikerklontjes typologie

De **Speciale gebouwen** zijn bijzondere gebouwen op bijzondere plekken, met een bijzonder programma, toegankelijk voor een breed publiek. Het zijn nieuwe iconen in de Binnenstad. We voegen daar maar enkele van toe en dit is altijd maatwerk.

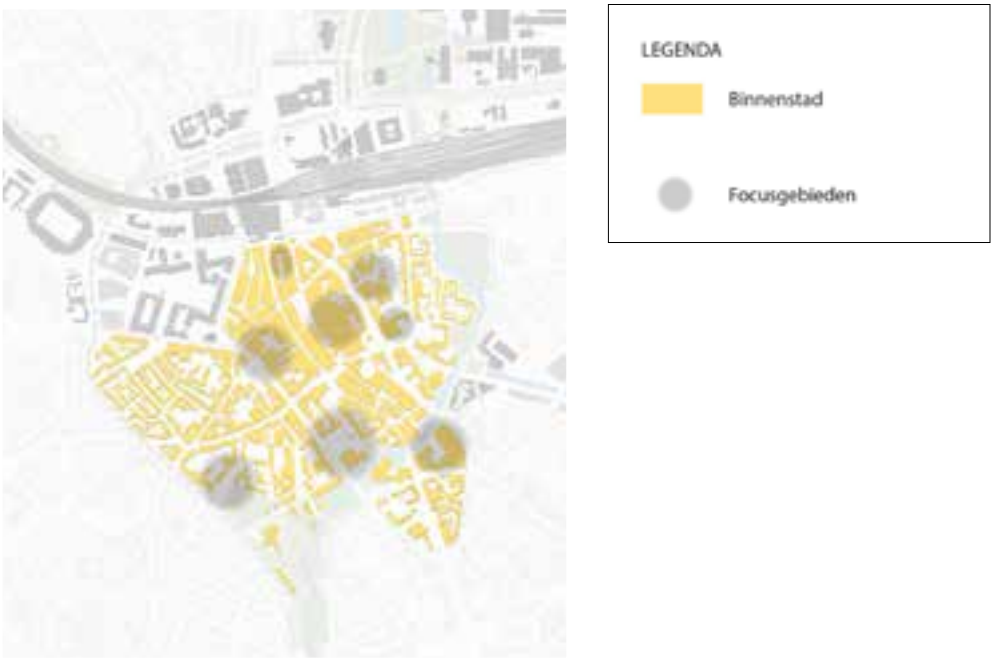
3.2 Focusgebieden

Waar in het Stationsgebied en het Emmasingelkwadrant één specifieke hoogte in het gehele gebied van kracht is, geldt dit voor de Binnenstad alleen op bepaalde plekken en zones. Het plaatsen van hoge gebouwen is een kwestie van ruimtelijke acupunctuur waarbij rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden van de Binnenstad.

Deze verdichtingsvisie wijst specifieke gebieden aan waarin hoogbouw mogelijk is. Deze focusgebieden zijn locaties waar zich een kans of noodzaak voordoet om de plek en de directe omgeving een kwaliteitsimpuls te geven.

Deze locaties zijn zorgvuldig geselecteerd op basis van een inschatting op welke plekken de toename van de verblijfskwaliteit en de beleefbaarheid van de stad het grootst kan zijn. De locaties zijn kansrijk omdat ze zich ruimtelijk, vanwege de grootte van het kavel of de ligging aan een binnenhof of plein, uitermate goed lenen voor verdichting. Deze wat grotere locaties bieden kansen om met een samenhangende ontwikkeling een meerwaarde te creëren voor de stad.

Deze focusgebieden zijn belangrijke nieuwe plekken in de stad die het verschil gaan maken in de beleving van de Binnenstad.



Binnen een focusgebied kunnen meerdere initiatieven plaatsvinden. Deze worden in samenhang bekeken. De initiatiefnemers in een focusgebied stellen gezamenlijk een gebiedsvisie en/of stedenbouwkundig plan op. Ontwikkelaars kunnen zo binnen een focusgebied plannen op elkaar afstemmen en samen, onder regie van de gemeente en in samenspraak met bewoners en eigenaren, oplossingen zoeken en realiseren voor grotere, projectoverstijgende opgaven zoals energie, mobiliteit en groen. Deze gezamenlijke aanpak levert direct meer kwaliteit op voor de gehele binnenstad en pakt vraagstukken aan die niet zijn op te lossen binnen individuele projecten en losse initiatieven. Zo wordt geborgd dat de nieuwe bebouwing samen met de nieuwe openbare ruimte een kwaliteitsimpuls levert voor de stad.

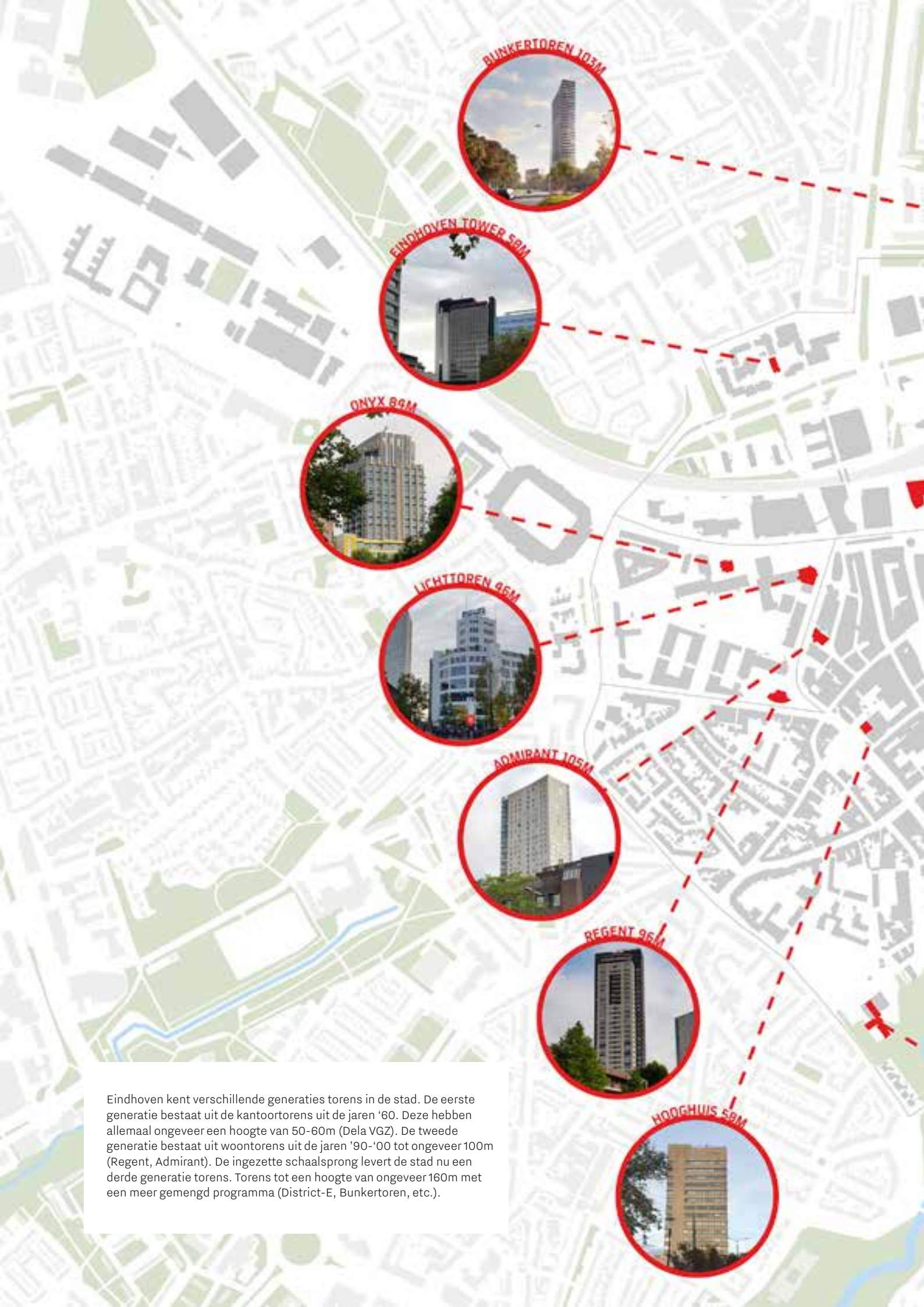
In een gebiedsvisie is maatwerk mogelijk. De gebiedsvisie geeft input voor het op te stellen bestemmingsplan en de gemaakte afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst of een gebiedsexploitatie. De ontwikkeling van de focusgebieden zal gefaseerd in de tijd plaatsvinden, mede afhankelijk van de markt-omstandigheden.

3.3 Bestaand beleid/ bestaande hoogbouw

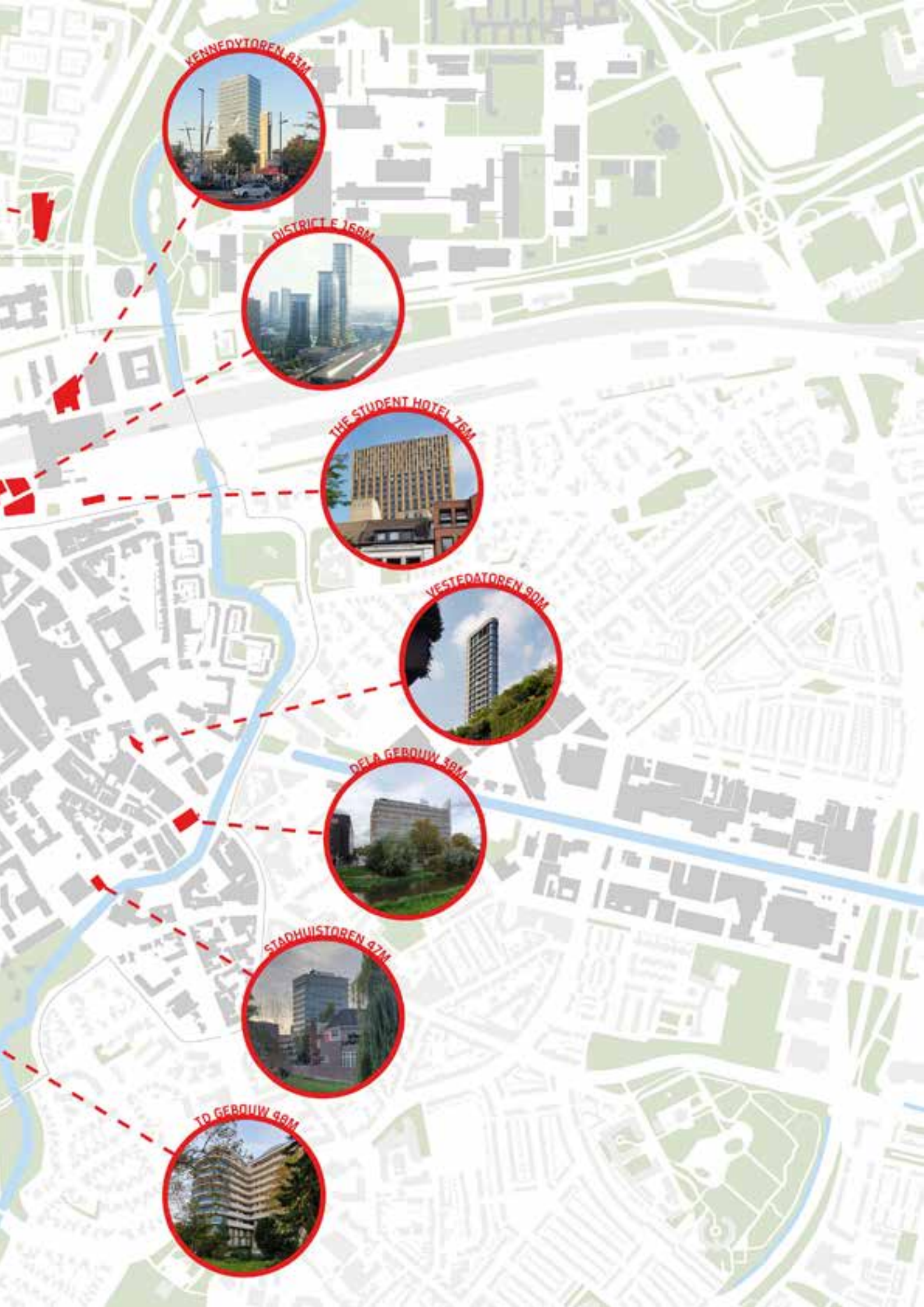
Het bestaande hoogbouwbeleid 'De derde dimensie van een laagbouwstad', vastgesteld door de gemeente-raad in 2008, blijft van kracht maar wordt in de Binnenstad verruimd. Dit bestaande beleid, in combinatie met vastgestelde gebiedsvisies, maakt de hoogbouwcategorie L (tot 75 meter) mogelijk in het Emmasingelkwa-drant, XL (tot 105 meter) aan de binnenring en XXL (hoger dan 105 meter) in het Stationsgebied. In dit beleid worden de kansen voor hoogbouw vooral gezocht in stedelijke knooppunten, zoals het Stationsgebied met haar meervoudige bereikbaarheid. Voor de Binnenstad staat aangegeven dat mogelijkheden voor nadere intensivering nog nader uitgezocht moeten worden.

> Hoge gebouwen versterken de stedelijkheid van het centrum en kondigen het centrum van de stad in de wijde omgeving aan. De binnenring vormt daarbij het 'parelsnoer' voor hoogbouw in de binnenstad, waar-bij continu aansluiting wordt gezocht bij de bestaande omliggende hoogtes.
>
> Bron: De derde dimensie van een laagbouwstad, hoogbouwbeleid Eindhoven

Deze verdichtingsvisie is een nadere uitwerking van het hoogbouwbeleid specifiek voor de Binnenstad.



Eindhoven kent verschillende generaties torens in de stad. De eerste generatie bestaat uit de kantoortorens uit de jaren ‘60. Deze hebben allemaal ongeveer een hoogte van 50-60m (Dela VGZ). De tweede generatie bestaat uit woontorens uit de jaren ’90-‘00 tot ongeveer 100m (Regent, Admirant). De ingezette schaalsprong levert de stad nu een derde generatie torens. Torens tot een hoogte van ongeveer 160m met een meer gemengd programma (District-E, Bunkertoren, etc.).


KENNEDYTOREN 83M
DISTRICT E 168M
THE STUDENT HOTEL 76M
VESTEDATOREN 90M
DELA GEBOUW 48M
STADHUISTOREN 47M
TD GEBOUW 98M

3.4 Aanpassingen hoogbouwbeleid voor de Binnenstad

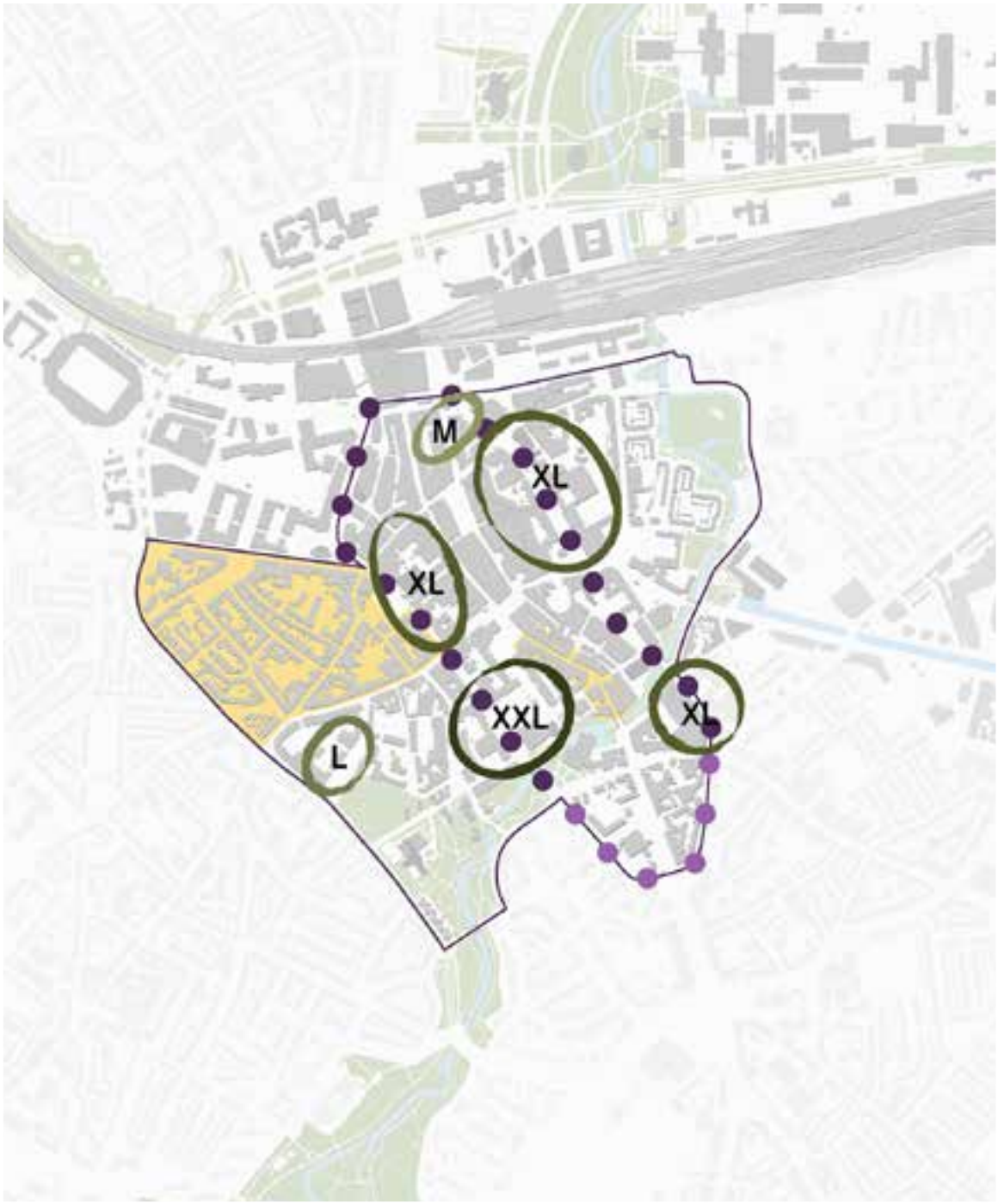
Het bestaande hoogbouwbeleid biedt de mogelijkheid voor hoogbouw aan de binnenring in de categorie XL (tot 105m). Voor het zuidelijke deel van de binnenring, ter plekke van P.C. Hooftlaan en Hertogstraat, wordt dit verlaagd tot categorie M (tot 45m). Dit deel van de binnenring ligt niet zozeer in het centrum maar behoort meer toe aan de woonbuurten Den Elzent en Rochusbuurt. De hoogte van maximaal 45 meter sluit aan bij de hoogte van de bestaande woontoren aan de Hertogstraat.

We introduceren in de Binnenstad voor de XXL categorie een maximale hoogte van 160 meter. Deze maat vinden we passen bij de schaal van een opgewaardeerde Binnenstad met internationale allure en geldt ook als maximale hoogte in het Stationsgebied. XXL kan nodig zijn om verschillende redenen. Om programmatische redenen: om een aanvaardbare en betaalbare programmatische mix van sociale en commerciële functies mogelijk te maken. Om esthetische redenen: bijvoorbeeld om een bepaalde 'slankheid' te maken kan het nodig zijn om hoger te bouwen in relatie tot het gewenste woonoppervlakte per bouwlaag. Om economische redenen: om de financiële haalbaarheid van het toevoegen van kwaliteit in de openbare ruimte te borgen, bijvoorbeeld het maken van een doorsteek om de doorwaadbaarheid voor de voetganger te vergroten. Maar ook om een inclusieve programmatische mix qua wonen met sociale huur mogelijk te maken in de Binnenstad. Of om redenen van een bijzondere verschijningsvorm: dus geen saaie woontorens die allemaal even hoog zijn, maar een divers stadsbeeld waarin diversiteit in verschijningsvorm en hoogte de aantrekkelijkheid van de Binnenstad ten goede komt.

Het Stadhuisplein is een bijzondere plek in de stad. De 'huiskamer' voor iedereen met een internationale uitstraling. Deze stedelijke hotspot leent zich uitermate goed voor een hoogteaccent in combinatie met een extra kwaliteitsslag en impuls voor de omliggende openbare ruimte. Daarom is het hier mogelijk om hoogbouw te realiseren in de categorie XXL.

De focusgebieden hebben ieder een specifieke maat en hoogte afhankelijk van de omgeving waarin ze zich bevinden. Deze verdichtingsvisie benoemt acht focusgebieden:

- Binnenterrein Demer/ Hermanus Boexstraat (Volderhof) (Categorie M = tot 45m hoogte)
- Nieuw Bergen (L = tot 75m)
- Locatie voormalige V&D met achterterrein (XL = tot 105m)
- Heuvel (XL)
- VDMA Van de Meulen Ansems terrein (XL)
- Hotel Pullman (XL)
- Schellens (XL)
- Stadhuisplein (XXL = tot 160m)



LEGENDA

- M — Nieuw hoogbouwbeleid
- Bestaand hoogbouwbeleid = XL
- Aangepast hoogbouwbeleid = M
- Begrenzing Binnenstad

3.5 Meerwaarde

Verdichten en ontwikkelen en tegelijk meerwaarde creëren voor de stad en haar inwoners wordt het uitgangspunt. Ontwikkelaars gaan financieel bijdragen aan de ontwikkeling van de stad. Enerzijds door een bijdrage aan de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen waarmee zaken worden gefinancierd zoals grootschalige infrastructuur en parken waarvan grote delen van de stad profijt hebben. Anderzijds door een (fysieke) bijdrage aan de directe omgeving van de nieuwbouw. Dat vergt maatwerk per initiatief in overleg met de verschillende partijen en is mede afhankelijk van de omvang van het initiatief. Denk aan een nieuwe steeg of nieuw openbaar toegankelijk groen. Deze afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

3.6 Supervisoren

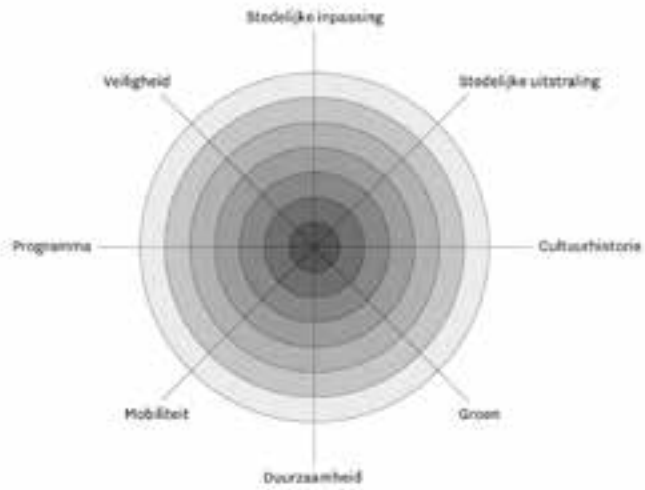
In de drie centrumgebieden is er sprake van verdichting die op verschillende wijze wordt aangestuurd en gereguleerd. Elk gebied heeft een eigen supervisor. Adriaan Geuze in het Emmasingelkwadrant, Kees Christiaanse in het Stationsgebied en Winy Maas in de Binnenstad. Van deze drie gebieden is de ruimtelijke transformatie van het Emmasingelkwadrant het verst gevorderd. Hiervoor is al in 2004 door West 8 samen met de gemeente en stakeholders een ontwikkelingsvisie opgesteld (vastgesteld in 2006) die in 2016 is geactualiseerd (vastgesteld in 2017). In 2018 heeft KCAP de opdracht gekregen om samen met de gemeente en stakeholders een ontwikkelingsvisie op te stellen voor het gebied Fellenoord.
Voor de Binnenstad zijn door MVRDV in samenwerking met de gemeente een drietal ruimtelijke studies gedaan, achtereenvolgens een studie naar de openbare ruimte, de vergroeningsstudie en de verdichtingsstudie. De drie studies samen vormen de inspiratie voor deze verdichtingsvisie.
De verdichtingsvisie vormt de inspiratiebron en het kader voor initiatiefnemers voor verdichting. De lat ligt hoog. We vragen om hoogwaardige architectuur. Initiatieven voor nieuw- of verbouw worden voorgelegd aan de supervisor en de commissie ruimtelijke kwaliteit voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend.

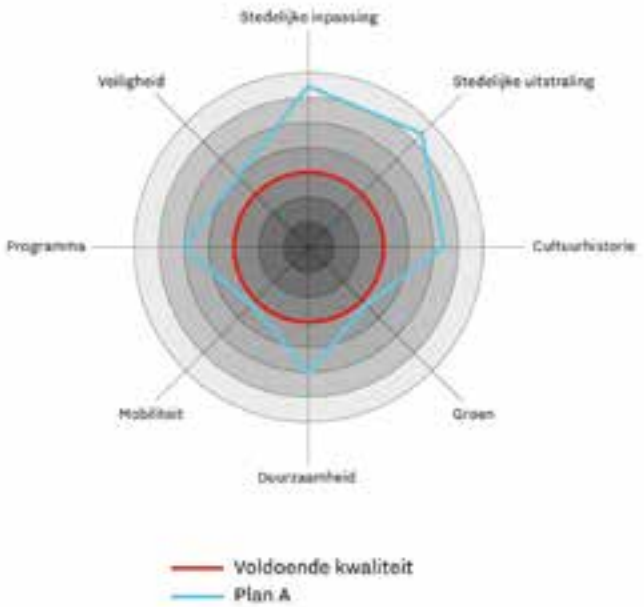
UITGANGSPUNTEN

B

WERKWIJZE

Dit deel bevat de ruimtelijke handleiding voor verdichting: uitgangspunten die integraal en breed zijn opgesteld, op basis van de ambities voor de stad. Bij de beoordeling van plannen hanteert de gemeente deze uitgangspunten als toetsingskader. Hierbij blijft maatwerk mogelijk. Samen met de initiatiefnemer wil de gemeente kijken wat het beste plan is voor de stad.





De uitgangspunten van de verdichtingsvisie zijn thematisch verbeeld in de ambitieroos. Deze ambitieroos is een hulpmiddel om de ambities van de verdichtingsvisie te visualiseren. Daarbij geldt dat:

- geen enkel thema ‘onvoldoende’ mag scoren;
- hoe groter het web hoe beter het plan;
- een plan moet op minimaal 2 thema’s uitblinken.

Plannen die afwijken van de Verdichtingsvisie maar wel een belangrijke meerwaarde voor de stad kunnen opleveren, kunnen worden voorgelegd aan het college van B&W ter afweging.

INHOUDSOPGAVE

B Uitgangspunten 28

Werkwijze 30

1 Stedelijke inpassing 32
1.1 Hoogte 32
1.2 Plint 34
1.3 Daken 36
1.4 Binnenhoven en fijnmazig netwerk 37
1.5 Zon, schaduw en wind 39
1.6 Positionering (hoogbouw)volumes op Eindhovense laag 41
1.7 Specials 42

2 Stedelijke uitstraling 44
2.1 Massa en vorm 44
2.2 Materiaal en kleurgebruik 46

3 Cultuurhistorie 48
3.1 Erfgoed 48
3.2 Historisch stratenpatroon 49
3.3 Bergen Noord 50

4 Groen 52
5 Duurzaamheid 56
6 Mobiliteit 58
7 Programma 60
8 Leefbaarheid en Veiligheid 64

1

STEDELIJKE INPASSING

Het is van groot belang dat nieuwe ontwikkelingen zich voegen naar de bestaande stad. Natuurlijk mag er sprake zijn van een contrast, maar nieuwe toevoegingen moeten geen afbreuk doen aan de bestaande structuur, maar deze juist versterken. Hoogte en massa spelen daarbij een belangrijke rol, maar ook hoe de nieuwe ontwikkeling zich voegt in het fijnmazig netwerk van de stad.

1.1 Hoogte

Eindhovense laag

De Eindhovense laag is de laag in de binnenstad die je op ooghoogte ziet en ervaart als je door de binnenstad loopt. Het is de laag van de bestaande stad waarin ook onze cultuurhistorische panden liggen. Juist hier willen we de bestaande kwaliteiten behouden, maar verdichting mogelijk maken door de toevoeging van nieuwe ontwikkelingen en programma. Op bestaande gebouwen kan nieuw volume worden toegevoegd.

Voorbeelden van Eindhovense laag met op de achtergrond hoogbouw

Met de Eindhovense laag introduceren we hiervoor een maximale hoogte van 17,5m. In de Bergen Noord en bij Stratumseind is de hoogte van de Eindhovense laag afgestemd op de directe omgeving. Specifieke uitgangspunten voor deze gebieden staan beschreven in hoofdstuk 3.

Uitgangspunten

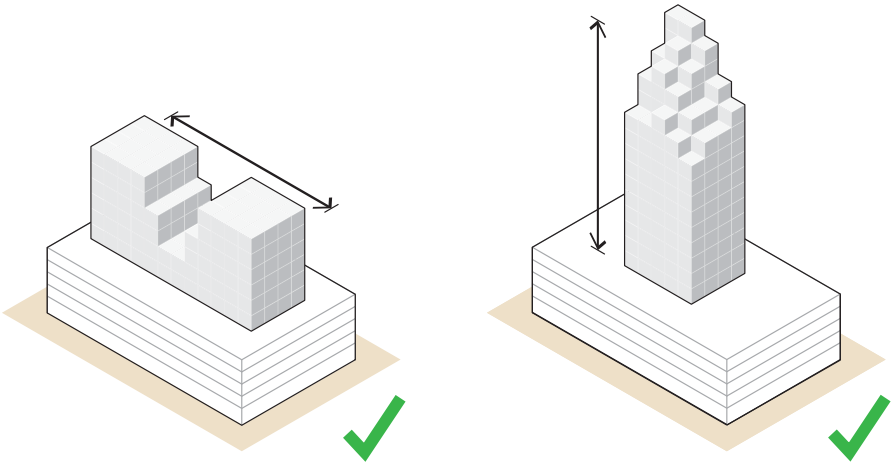
- De maximale hoogte van de Eindhovense laag voor de Binnenstad is 17,5m.
- Voor het Stratumseind geldt een maximale hoogte van 12,5m.
- Voor de Bergen Noord geldt een maximale hoogte aan de straatzijde van 10,5m en op de binnenhoven 12,5m.
- Bestaande gebouwen die hoger zijn, mogen deze hoogte behouden bij ontwikkelingen.
- Ophogen van de bestaande bebouwing tot de maximale Eindhovense laag gebeurt in dezelfde gevelrooilijn.
- Per pand wordt in de voorgevel één bouwhoogte nagestreefd.

Brainport laag

De Brainport laag is de nieuwe, verrassende en bijzondere laag bovenop de Eindhovense laag. Het voegt nieuwe bijzondere kwaliteit toe aan de stad. Het kunnen torens zijn, maar ook andere bijzondere vormen van verdichting zijn mogelijk. De Brainport laag geeft ruimte aan een hoogstedelijke binnenstad met meer en unieke woonmogelijkheden.
Met deze verdichtingsvisie worden focusgebieden benoemd. Focusgebieden geven aan waar hoogbouw mogelijk is en tot welke hoogte.

Uitgangspunten

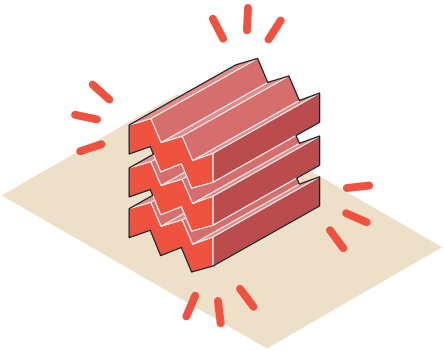
- Aan de binnenring en in focusgebieden is hoogbouw mogelijk variërend van M (tot 45m), L (tot 75m), XL (tot 105 m) en XXL (> 105m). Maatwerk is nodig op basis van een gebiedsvisie.
- De maximale hoogte van XXL wordt voor de Binnenstad 160m.
- In de Bergen Noord is geen Brainport laag mogelijk vanwege de aanwezige cultuurhistorische waarden. Waar de Bergen Noord grenst aan de binnenring, gelden de uitgangspunten voor de Bergen Noord.
- Nieuwe volumes (bijv. torens) bovenop de Eindhovense laag kunnen een horizontale of verticale oriëntatie hebben. De keuze voor de oriëntatie varieert afhankelijk van de locatie in de Binnenstad.
- De volumes kunnen poreus zijn bijvoorbeeld door het toepassen van openingen en/of inhammen. Voor grote volumes heeft dit de voorkeur.



Buiten de aangewezen hoogbouwgebieden is kleinschalige verdichting binnen de Brainport laag mogelijk. Deze vorm van verdichten valt binnen de zogenaamde 'suikerklontjes typologie'. Een vorm van bijzondere kleinschalige verdichting boven op de Eindhovense laag van maximaal 2 à 3 bouwlagen. Suikerklontjes zijn overal mogelijk, behalve bij panden met cultuurhistorische waarden.

Speciale gebouwen

Speciale gebouwen (of specials) zijn unieke, bijzondere gebouwen op bijzondere plekken. Het zijn nieuwe iconen in de Binnenstad en voor de stad Eindhoven als geheel. Op voorhand willen we geen beperkingen stellen aan de hoogte van een special. De special is zo bijzonder en uniek dat daar ook een passende hoogte bij hoort. Maatwerk is nodig.



Unieke verschijning

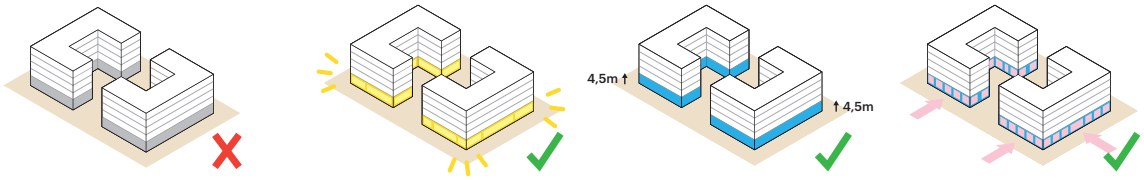
1.2 Plint

Eindhovense laag

De plint zorgt voor beleving van de Binnenstad. Deze verdieping op de begane grond moet voldoende hoogte en uitstraling hebben en een divers programma kunnen huisvesten.
De begane grond van de Eindhovense laag moet bijdragen aan de aantrekkelijkheid van het gebouw en moet gericht zijn op de openbare ruimte en de gebruikers van het gebouw. De plint maakt het aantrekkelijker om in het gebouw te wonen, werken of verblijven. Er zou sprake moeten zijn van een indirecte waarde van de plint voor de eigenaar /belegger. Er is daarom maatwerk nodig om te komen tot de juiste aard, type, omvang, branchering en optimale locatie van het programma.

Uitgangspunten

- De plint moet gevuld zijn met een divers programma waar (maatschappelijke) dienstverlening, zorgfuncties, ateliers, werkplaatsen (aandacht voor laden en lossen), makerspaces, consument verzorgend ambacht, horeca, retail en wonen op straatniveau een plek kan krijgen.
- Voldoende plafondhoogte van de begane grond (minimaal 4,5 m) en draagkracht van de vloeren voor toekomstige programmatische flexibiliteit. In het centrum moeten ook weer dingen geproduceerd kunnen worden.
- Ondersteunende voorzieningen voor afval (afvalcontainers), nutsvoorzieningen of stallingen worden in principe ingepast binnen de architectuur van het gebouw.
- Ingangen kunnen aan de straatzijde en aan binnenplaatsen gesitueerd worden. Veel ingangen en grote transparantie van de begane grond zorgen voor activiteit en veiligheid rondom de gebouwen.

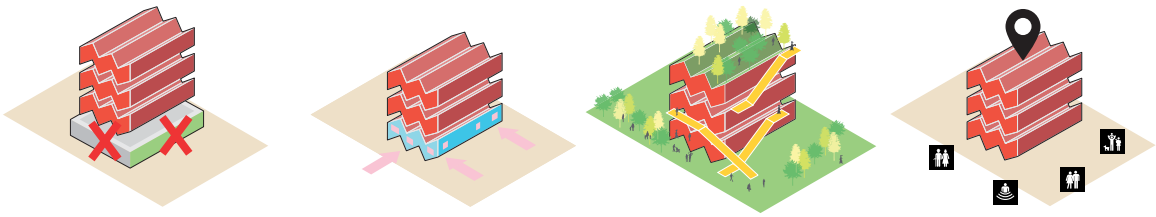


Speciale gebouwen

De plint in een special herbergt altijd een overwegend publiek, openbaar en actief programma.

Uitgangspunten

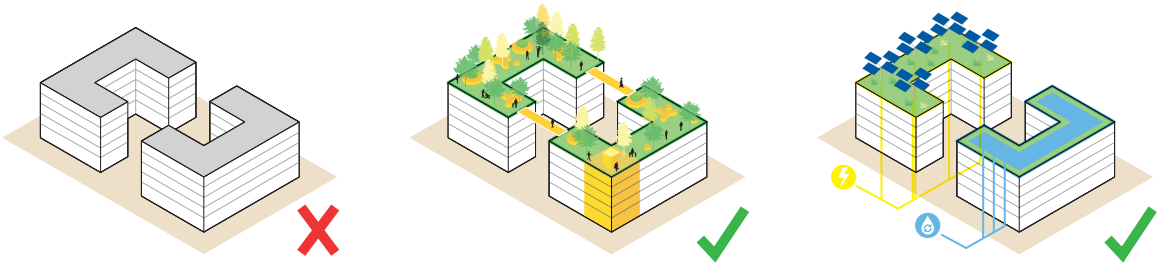
- Speciale gebouwen hebben geen Eindhovense laag. Het zijn vrijstaande gebouwen die geen onderdeel uitmaken van een stedelijk blok.
- Er wordt gestreefd naar een publiekstrekkend programma, dat van bijzondere betekenis voor de stad is en een (boven)regionale impact/aantrekkingskracht heeft.



Eindhoven laag niet nodig | **Actieve plint** | **Publiek programma** | **Programma van nationale / regionale / internationale betekenis**

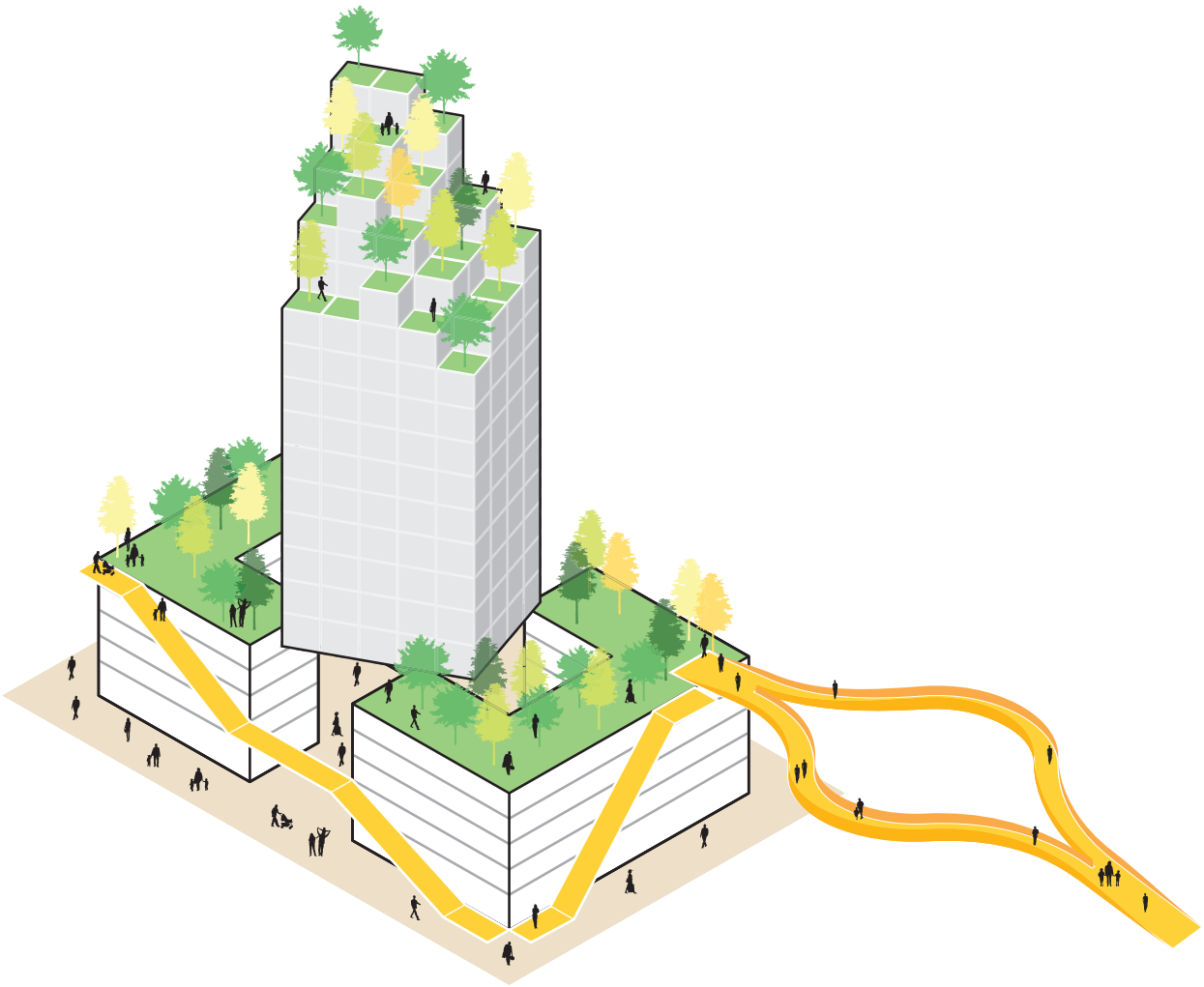
1.3 Daken

We willen daken in de Binnenstad gaan activeren. Daken zijn waardevol om nieuw programma toe te voegen. Een kaal/ongebruikt dak is ongewenst. Nieuwe daken krijgen een groene en waterbergende functie, waar mogelijk in combinatie met aantrekkelijke en relevante functies zoals sport en spel, energie of een dakterras. Zo laat een groen dak zich goed combineren met zonnepanelen. Waterbergende pakketten op daken beschermen de stad tegen wateroverlast en zijn een watervoorraad voor het groen op daken in perioden van droogte. Dit geldt voor daken op de Eindhovense laag, maar ook op de Brainport laag.



Uitgangspunten

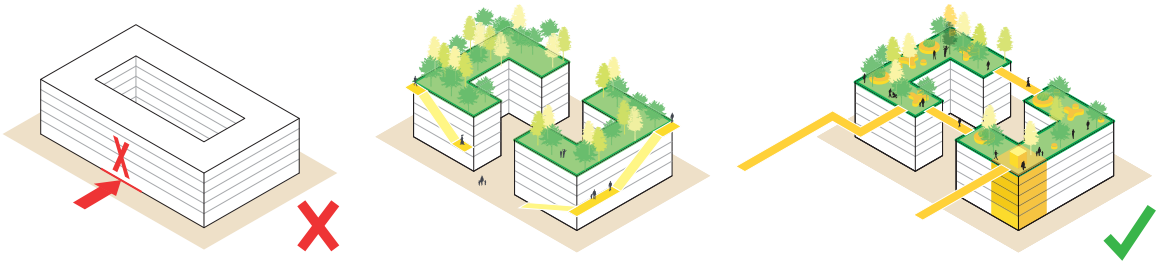
- Daken leveren extra gebruiksruimte op.
- Bij bestaande en nieuwe gebouwen krijgen daken van de Eindhovense laag een functie, voor groen en biodiversiteit, waterberging, sport en spel, indien mogelijk gecombineerd met energieproductie.
- Een opbouw in de vorm van een paviljoen is toegestaan, als het bijdraagt aan de toegankelijkheid en de groene beleving van het dak.
- Terrassen en balkons worden groen ingericht en hebben zicht op publieke ruimten als straten, pleinen en parken. We streven naar veel gevelgroen.
- Technische zaken (zoals liftschachten, klimaat- en glazenwasinstallaties) zijn aan het zicht onttrokken of geïntegreerd in de architectuur.
- Dakranden zijn óf stevig groen zichtbaar vanuit de openbare ruimte óf architectonisch geïntegreerd in gevel.
- Collectieve daken, daktuinen en publiekstrekkende functies op hoogte zijn bij voorkeur vanuit de openbare ruimte toegankelijk via publieke trappen, liften of hellingbanen. Deze behoren tot het gebouw en vallen onder beheer van de pandeigenaar.
- Openbaar toegankelijke daken zijn voor iedereen bereikbaar.



1.4 Binnenhoven en fijnmazig netwerk

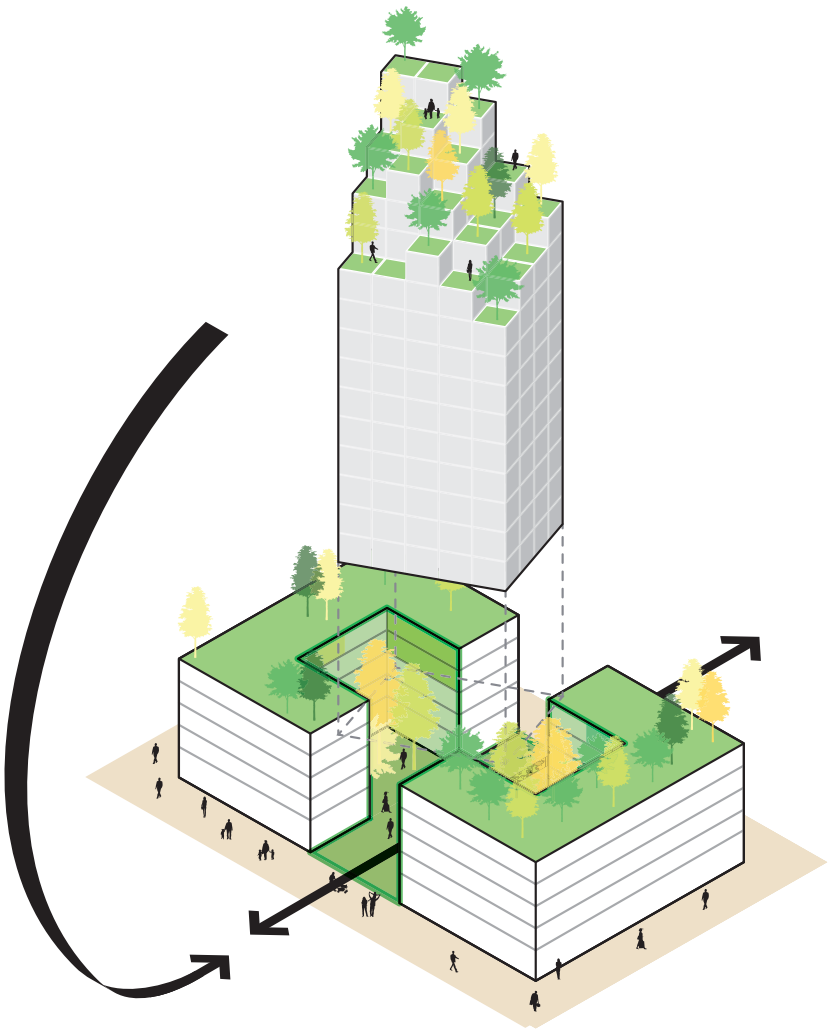
We willen een Binnenstad die bereikbaar en toegankelijk is. Dit betekent dat de doorwaadbaarheid van bouwblokken door bijvoorbeeld paden of straten gewaarborgd blijft. Een fijnmazig netwerk, met levendige plekken en ontmoetingsruimten draagt bij aan een sociaal veilige omgeving. Ook bij grote nieuwbouwvolumes moet het gebouw en zijn interne en externe openbare ruimte doorwaadbaar en toegankelijk blijven. Grote monolieten willen we voorkomen.

Groene binnenhoven en pleinen zijn publiek toegankelijk, in overleg met de eigenaren.



Uitgangspunten

- Bij het ophogen van de Eindhovense laag over de breedte van meerdere panden willen we graag zorgen voor een fijnmazig netwerk. Dit kan door het maken van openbaar toegankelijke straten of passages. Deze doorgangen worden onderdeel van het fijnmazige netwerk van de binnenstad.
- Indien er nieuw volume wordt toegevoegd in de Brainport laag is doorwaadbaarheid op maaiveld niveau (in de Eindhovense laag) verplicht bij brede bouwblokken met een korrelgrootte vanaf 70m. Deze is te bereiken door het maken van openbaar toegankelijke straten over de volledige hoogte van de Eindhovense laag. De straten sluiten aan bij het netwerk en de inrichtingsconcepten van de herinrichting van de binnenstad. Dit moet leiden tot een openbaar toegankelijk en fijnmazig voetgangersnetwerk.
- Bij blokken met een breedte > 70m dient een nieuwe doorgang gemaakt te worden.
- Nieuwe toegangen naar de binnenhoven dienen over de gehele hoogte van de Eindhovense laag gemaakt te worden met een minimale breedte van 5m.
- Vanuit sociale veiligheid zijn binnenhoven en openbare daken goed verlicht en vanaf meerdere hoeken zichtbaar.



1.5 Zon, schaduw en wind

Verdichting zorgt ook voor impact op de omgeving als het gaat om zon, schaduw en wind (micro-klimaat). Het microklimaat is een belangrijk aandachtspunt als er een of meer hoogbouw volumes worden toegevoegd. Sunspots zijn de plekken in de Binnenstad waar we het extra belangrijk vinden dat er voldoende zon blijft voor een aangenaam verblijfsklimaat.

In deze verdichtingsvisie benoemen we een aantal pleinen tot sunspots: de Markt, Catharinaplein, Stadhuisplein en Wilhelminaplein.

Voor de ontwikkeling van een focusgebied moet in de gebiedsvisie nadrukkelijk ingegaan worden op de effecten van de voorgestelde hoogbouwinitiatieven op de omgeving als het gaat om zon, schaduw en wind. De verblijfskwaliteit van de Binnenstad moet aangenaam blijven. Massa en hoogte hebben invloed op het microklimaat en bepalen mede de verblijfskwaliteit op straatniveau.

Sunspots Binnenstad

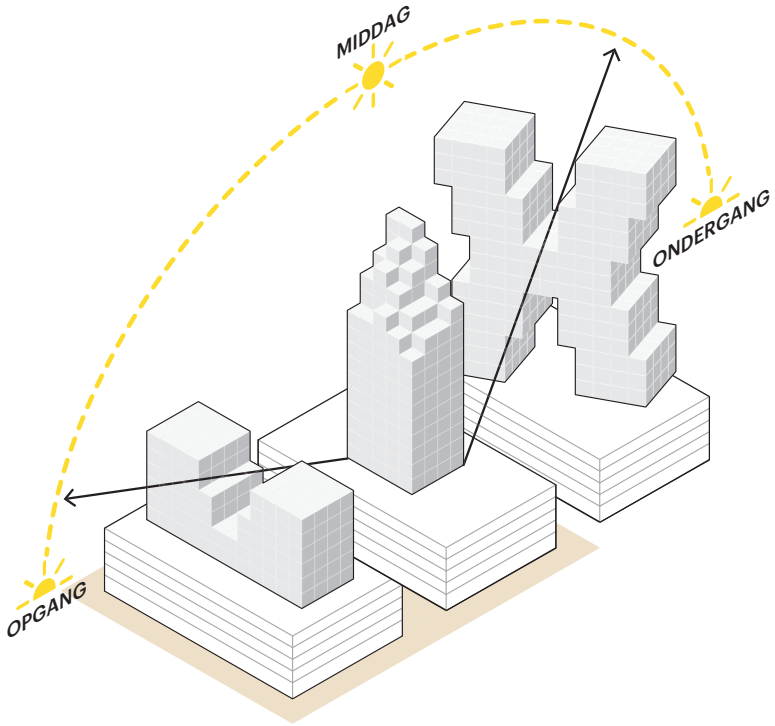
Uitgangspunten

Sunspots

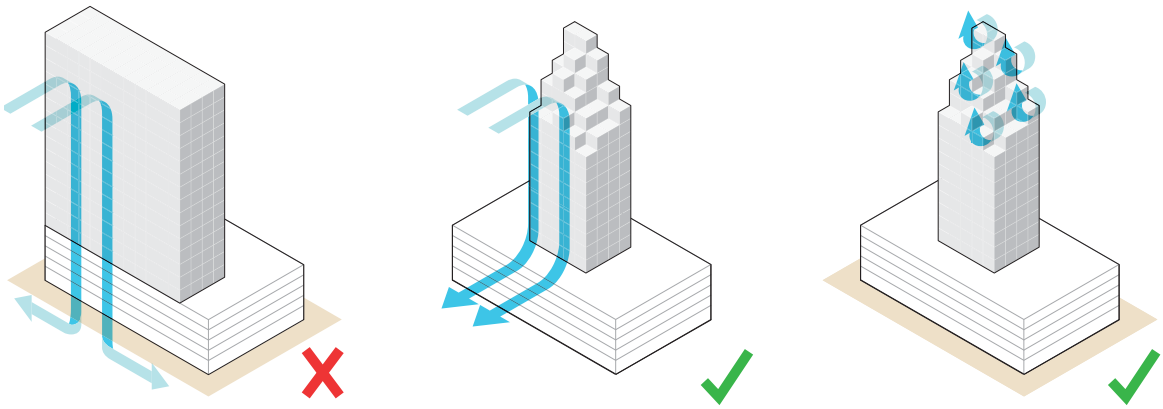
- De minimale afstand tussen de gebouwen is afhankelijk van hun onderlinge impact en die op de omgeving qua daglichttoetreding, schaduwwerking en windhinder. Dit moet in de gebiedsvisies nader uitgewerkt worden.
- Hoogbouwvolumes liggen minimaal 20m uit elkaar. Maatwerk is mogelijk.
- Bij elk plan moet de initiatiefnemer een **bezonningsonderzoek** laten doen naar de effecten van het plan op de directe omgeving en de sunspots.
- Bij negatieve effecten op de sunspots moeten er in overleg met de gemeente verbeteringen in het ontwerp worden gedaan.

Windhinder

- Bij elk plan moet de initiatiefnemer een **windhinderonderzoek** op laten stellen. Resultaten dienen afgestemd te worden met de gemeente.
- Zoals opgenomen in de Beleidsregel Windhinder Eindhoven moet windhinder en windgevaar conform NEN 8100:2006 in beeld worden gebracht.
- De normen zijn verbonden aan drie soorten activiteiten die in een bepaald gebied worden uitgevoerd, te weten doorlopen, slenteren en langdurig zitten.
- Uitgangspunt is dat er verblijfskwaliteit blijft bestaan voor de omliggende omgeving. Als uit onderzoek blijkt dat er sprake is van negatieve effecten moeten in overleg met de gemeente verbeteringen in het ontwerp worden gedaan.
- De vorm van de gebouwen dient zodanig te zijn dat valwinden worden voorkomen.



Impact gebouwen onderling



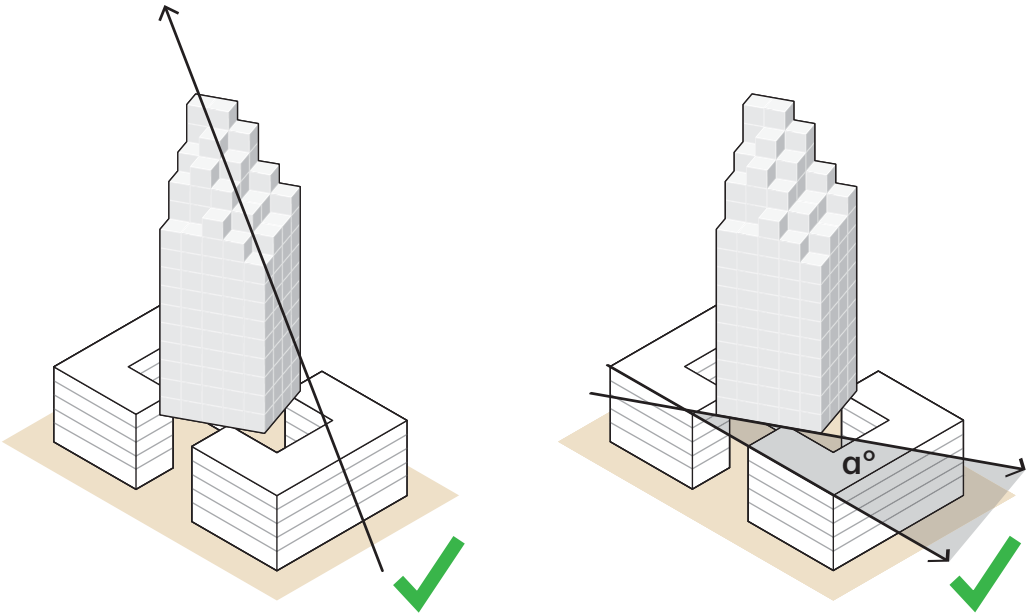
Manieren om valwinden te breken bij nieuwe torens

Windgevaar
Bij windgevaar worden twee kwalificaties gegeven: ‘beperkt risico’ en ‘gevaarlijk’. Voor de Binnenstad geldt dat we windgevaar niet acceptabel vinden.

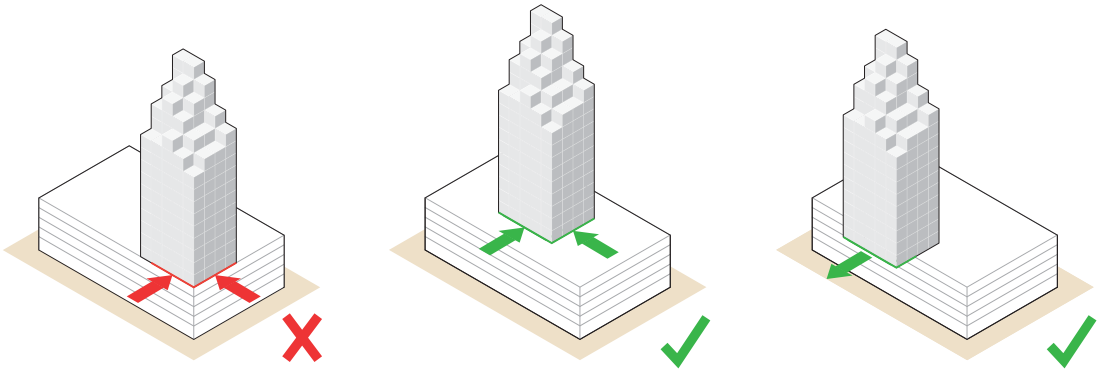
1.6 Positionering volumes op Eindhovense laag

Bij het plaatsen van volumes bovenop de Eindhovense laag is de positie van de volumes van belang. Dit heeft te maken met het voelbaar houden van de bestaande schaal en maatvoering van de Eindhovense laag. Door gebruik te maken van setbacks en/of verdraaiingen van de nieuwe volumes bovenop de Eindhovense laag ontstaat ruimte om terrassen op hoogte te maken.

Daarbij respecteert de hoogbouw in de Brainport laag de aanwezige zichtlijnen in het historische stratenpatroon.



Uitgangspunten
- Nieuwe volumes in de Brainport laag mogen niet in dezelfde rooilijn als de Eindhovense laag worden geplaatst.
- Nieuwe volumes dienen altijd met een setback, verdraaiing of overstek op de Eindhovense laag geplaatst te worden. Voor kleine kavels is minimaal een visuele ‘schaduw’ setback vereist.
- De Eindhovense laag kan ook lege delen/open ruimte hebben onder een nieuw volume in de Brainport laag.
- Om de relatie tussen het nieuwe gebouw en de omliggende openbare ruimte te versterken is een overstek mogelijk van de Brainport laag in de richting van openbare pleinen en andere, grotere openbare gebieden.
- De oriëntatie van de rooilijn van de Brainport laag kan afwijken van de rooilijn van de Eindhovense laag als dit leidt tot een kwalitatief beter plan.
- Toevoegingen in de zogenaamde suikerklontjes typologie dienen aan alle zijden voorzien te zijn van een setback. Er is sprake van een alzijdig ontworpen opbouw. De grootte van de setback is afhankelijk van de ligging en het karakter van de bebouwing in de Eindhovense laag.

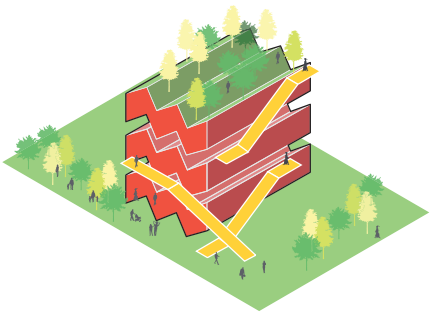


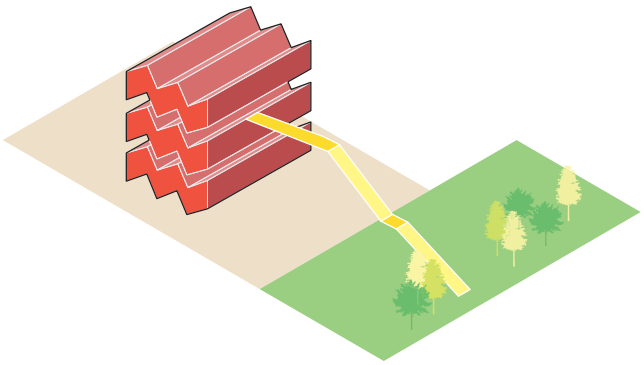
1.7 Speciale gebouwen

Speciale gebouwen (of specials) zijn unieke, bijzondere gebouwen op bijzondere plekken, toegankelijk voor een breed publiek. Het zijn nieuwe iconen in de Binnenstad. We voegen daar maar enkele van toe. Hiervoor gelden minder en andere regels. De speciale gebouwen zullen altijd maatwerk zijn en onder supervisie en in afstemming met de gemeentelijk stedebouwkundige worden beoordeeld op hun toegevoegde waarde voor de stad.

Een special hoeft qua aard en uitstraling niet te passen in zijn omgeving, maar zoekt wel altijd de verbinding met de omringende openbare ruimte. Een special kan ook zelf een bijzondere en hoogwaardige (aangrenzende) openbare ruimte creëren.

Een special is in zijn verschijningsvorm iconisch en uniek in de wereld.

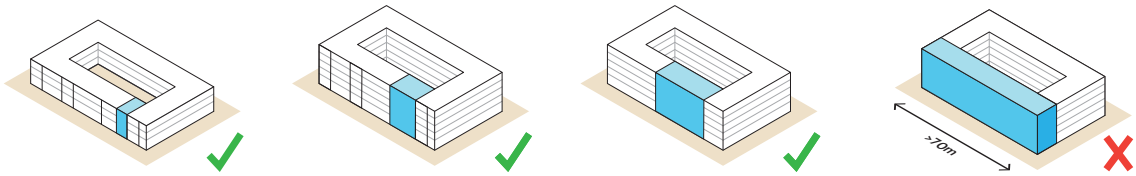




2

STEDELIJKE UITSTRALING

2.1 Massa en vorm



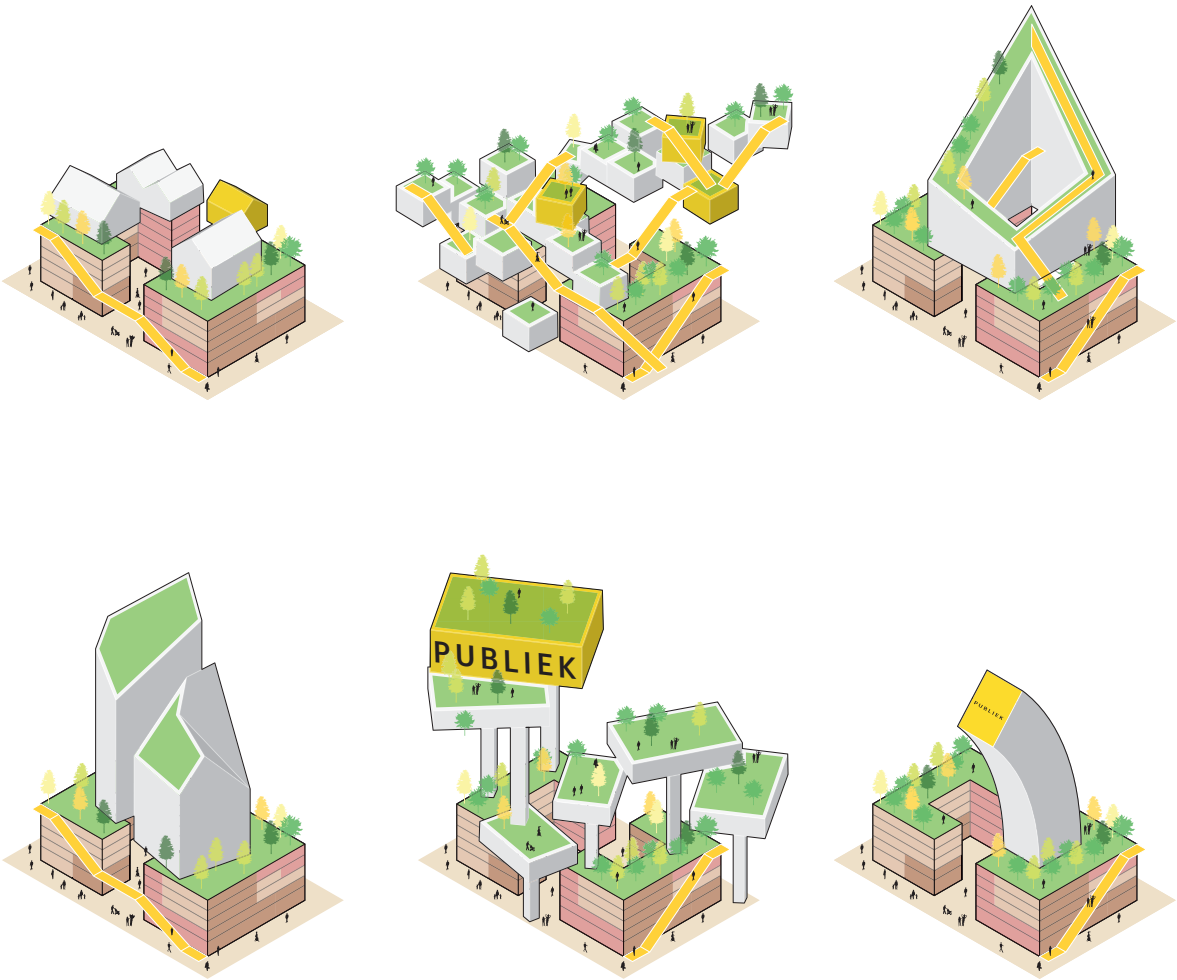
De bestaande bebouwing van de stad geeft grotendeels vorm aan de Eindhovense laag. Ook in deze laag kunnen nieuwbouw en verdichting plaatsvinden.

Voor de Brainport laag geldt dat nieuwe torens en volumes bijzonder zijn qua massa en vorm. Elk gebouw is verschillend. We streven naar maximale diversiteit en vernieuwende architectuur in de Binnenstad, afgestemd op de context van de directe omgeving; een collectie van bijzondere gebouwen in de Brainport laag.

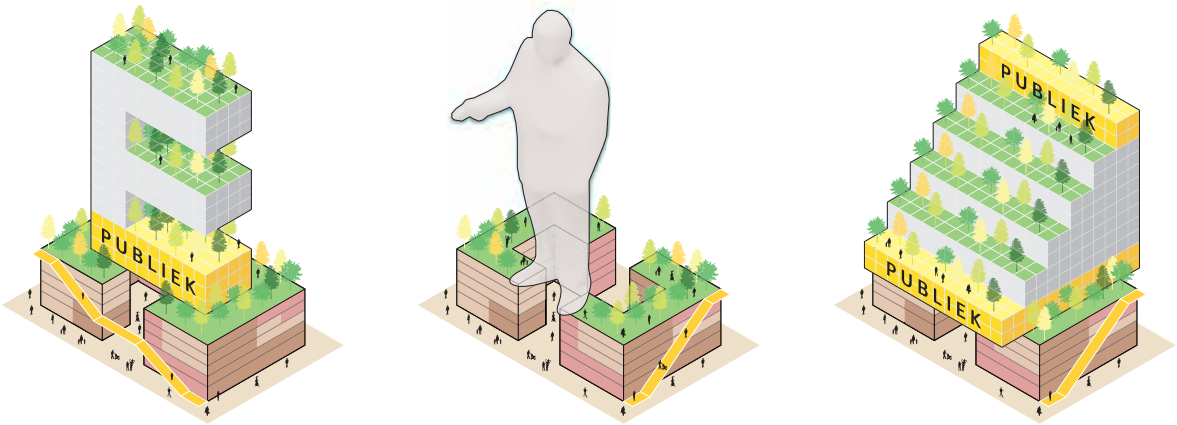
Hoogbouwvolumes liggen op gepaste afstand van elkaar. De mogelijkheden van een locatie worden mede bepaald door de volgorde van ontwikkelingen. De eerste stap beïnvloedt de mogelijkheden voor de fasen erna.

Uitgangspunten

- Monolieten (grote eenvormige massa's) zijn niet toegestaan.
- Hoogbouwvolumes worden alzijdig ontworpen.
- De relatie met de omgeving dient als één duidelijk waarneembaar architectonisch gebaar/concept per gebouw vormgegeven te worden. Grote, continue gevels moeten worden voorzien van openingen of inhammen om de monolithische werking te doorbreken.
- Er is architectonisch onderscheid tussen de Eindhovense laag en de Brainport laag.
- De architectuur is hoogwaardig naar het oordeel van de supervisor en de commissie ruimtelijke kwaliteit.
- De vorm en gevel van de gebouwen dienen zo gevarieerd mogelijk te zijn. Dit om valwinden te voorkomen.
- Voor de Eindhovense laag geldt dat de in de buurt historisch gegroeide korrelgrootte maatgevend is voor nieuwe ontwikkelingen. Grote korrels (> 70 meter) worden vermeden.
- Hoogbouwvolumes liggen minimaal 20m uit elkaar. Maatwerk is mogelijk.

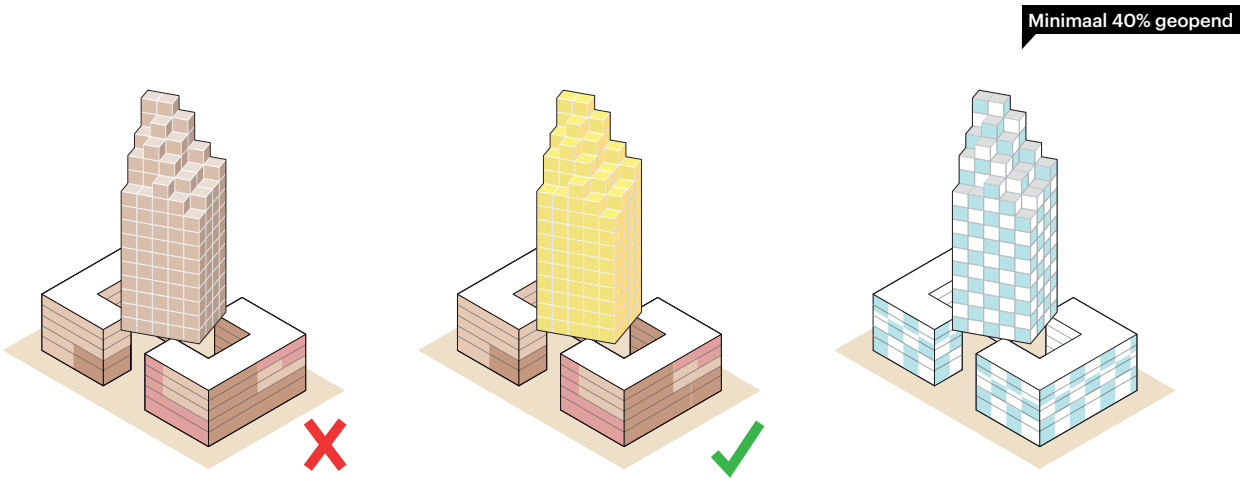


Inspiratie Eindhovense collectie



2.2 Materiaal en Kleurgebruik

De Eindhovense laag biedt één samenhangend beeld van begane grond tot dakrand. De kleuren en materialen van de volumes in de Brainport laag staan in contrast met het materiaal- en kleurgebruik van de Eindhovense laag, om beide lagen elk een verschillende uitstraling te geven



Uitgangspunten

- Gevels worden bij voorkeur pandsgewijs, met een eenduidige uitstraling uitgevoerd, eventueel in een combinatie van materialen.
- Nieuwbouw heeft een meer eigentijdse materialisatie, een moderne en innovatieve uitstraling met fellere of contrastrijkere kleuren.
- We streven naar minimaal 40% transparante delen in de gevel (maatwerk afhankelijk van functie/programmering per pand).
- We maken gebruik van materialen die niet schadelijk zijn voor mens en/of milieu. De toegepaste materialen tijdens de bouw en bij ingebruikname zijn gerecycled, van goed beheerde natuurlijke oorsprong of zijn aan het einde van de gebruiksduur eenvoudig te recyclen, zodat zij terugkeren in goed beheerde technische of natuurlijke (materiaal)kringlopen.
- Om een afwisselend beeld te houden wordt gekozen voor een duidelijk contrast tussen de Eindhovense laag en Brainport laag. Het kan gaan om kleuren of materialen. Het contrast tussen de Eindhovense laag en Brainport laag kan bijvoorbeeld worden opgezocht door te kiezen voor maximale vergroening in één laag en contrasterend materiaal in de andere óf door bewust een andere materialisatie, kleurstelling en architectonische vormentaal toe te passen.

3

CULTUURHISTORIE

3.1 Erfgoed

Hoofduitgangspunt van het erfgoedbeleid is: “het herkenbaar houden van de historische ontwikkeling van de stad om daarmee de identiteit en de kwaliteit van de leefomgeving te versterken”. Dit beleid voor de binnenstad is verder uitgewerkt in het rapport van Steenhuis-Meurs (2012). Het rapport betreft een cultuurhistorisch onderzoek naar de Binnenstad. Het beschrijft de waardevolle kenmerken en gebouwen van de binnenstad en noemt uitgangspunten om de cultuurhistorische waarden te borgen bij toekomstige ontwikkelingen.

De Binnenstad kent veel cultuurhistorische beschermde panden; rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en panden die in het bestemmingsplan een cultuurhistorische aanduiding hebben gekregen. In deze verdichtingsvisie duiden we al deze gebouwen aan met het monumentensymbool. Verdichting naast of achter cultuurhistorische panden is mogelijk, maar blijft maatwerk onder supervisie en in afstemming met een gemeentelijk erfgoeddeskundige en de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Uitgangspunten

- Bij monumenten en cultuurhistorische beschermde panden: niet ophogen, bestaande hoogte aanhouden.
- Bovendien is het bij monumentale en cultuurhistorische waardevolle panden wenselijk om een kwalitatieve impuls te geven aan de gevels. Denk daarbij aan het herstel van de historie en het verbeteren van de eenheid in gevelbeeld (relatie tussen verdiepingen en plint).
    - Storende elementen van de gevels verwijderen, zoals luifels, licht- en reclamebakken en -borden, bekabeling, grote voorzetwanden etc.
    - Het onderhouden en herstellen van de gevels door (terughoudende) gevelreiniging.
    - Herstel of aanbrengen van oorspronkelijke gevelelementen en –details (ornamenten, roedeverdelingen etc.).
    - De doorgaans flink gewijzigde (winkel)pui op basis van de historie of geïnspireerd op de historie herstellen en zo ook de relatie met de doorgaans minder gewijzigde verdiepingengevel terugbrengen.
    - Aandacht voor het aanlichten van een historisch pand of groep panden of het plaatsen van een historische foto of informatie aan een pand.
    - Contrast aanbrengen mag, houdt de bestaande voorgevel herkenbaar en voegt een eigentijdse toevoeging toe.

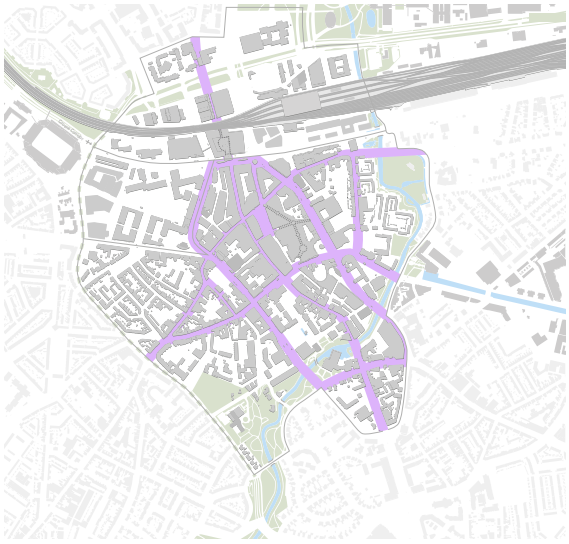
De Markt en de Bergen Noord

3.2 Historisch stratenpatroon

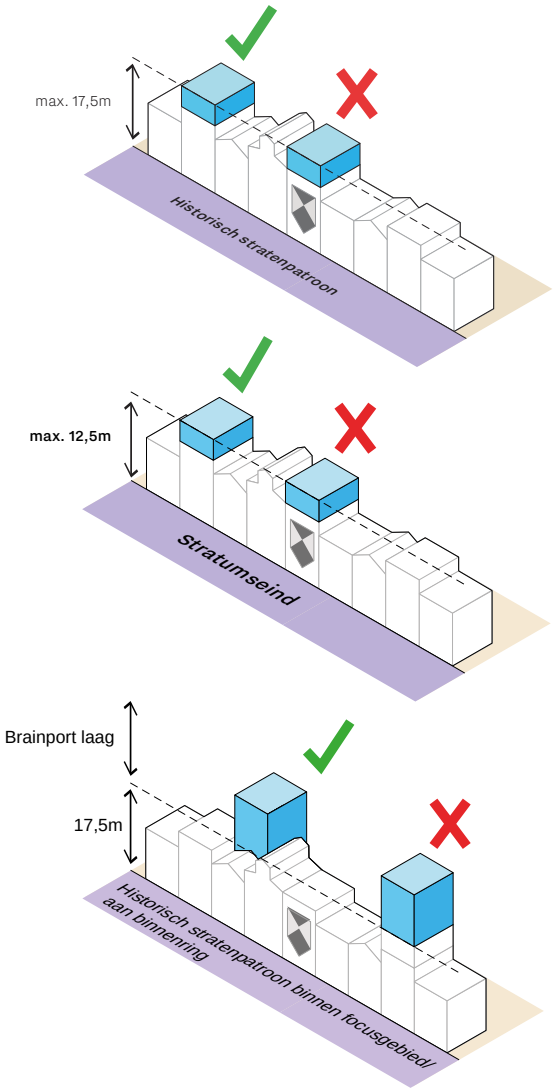
Het historisch stratenpatroon is een zeer belangrijke drager van de cultuurhistorie in de Binnenstad.
We koesteren de bescheiden maat/hoogte van de bebouwing aan het historisch stratenpatroon om zo de ontstaansgeschiedenis van de oude stad te blijven herkennen en ervaren. Daarbij wordt nieuwe bebouwing op een behoedzame maar zichtbaar nieuwe manier ingepast. Op deze manier ontwikkelen we de Binnenstad met respect voor cultuurhistorie.
De binnenring maakt onderdeel uit van het historisch stratenpatroon, maar onderscheidt zich door een afwijkende ontwikkeling met een breder profiel en grotere bouwvolumes, zelfs met enkele fabrieksgebouwen. Daarom wordt in deze en eerdere beleidsstukken anders omgegaan met de binnenring, en wijken de uitgangspunten voor de binnenring af van die voor het overige historische stratenpatroon.

Uitgangspunten

- Bij monumenten en cultuurhistorische beschermde panden: niet ophogen, direct op of boven de panden, bestaande hoogte aanhouden.
- Bij overige panden: ophogen tot maximaal 17,5m is mogelijk, mits uit een studie blijkt dat er een meerwaarde is voor het pand, onder de volgende voorwaarden:
  - inzet op rondom ontwerpen;
  - aanwezige bestaande kwaliteiten worden gerespecteerd en er wordt rekening gehouden met zichtlijnen;
  - aansluiten op het bestaande straatbeeld en afstemming met bouwhoogten en verschijningsvorm van aangrenzende en nabijgelegen panden.
- Bij overige panden aan Stratumseind, gezien de overwegend historisch lagere bouwhoogte: ophogen tot maximaal 12,5m is mogelijk, mits uit een studie blijkt dat er een meerwaarde is voor het pand.
- Aan het historisch stratenpatroon is hoogbouw alleen mogelijk, indien het gelegen is in een focusgebied of aan de binnenring, waar met respectvolle afstand ten opzichte van de rooilijn van het historische stratenpatroon en met supervisie tot een goede inpassing wordt gekomen.
- Bij toevoeging van hoogbouw aan het historische stratenpatroon is de ervaring op ooghoogte/vanaf de straat van groot belang. Hoogte is altijd onderwerp van een maatwerk studie in deze gebieden, in afstemming met een gemeentelijk erfgoeddeskundige.



Historisch stratenpatroon

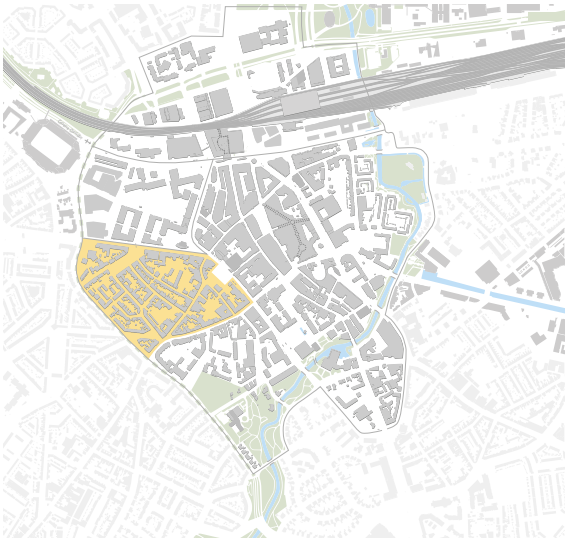


3.3 Bergen Noord

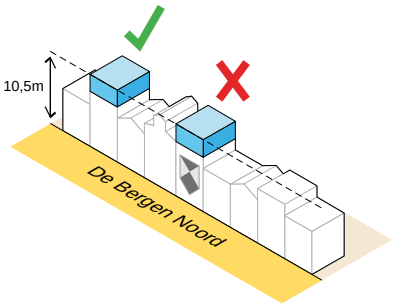
De Bergen Noord vormt binnen het historische stratenpatroon een bijzonder gebied vanwege de uitstraling en hoge dichtheid van historische panden. In dit gebied wordt geen invulling gegeven aan de Brainport laag. Hier prevaleert het cultuurhistorische karakter en het aantrekkelijke kleinschalige binnenstedelijk woonklimaat. We willen de Bergen Noord koesteren en versterken. Nieuwe bebouwing is mogelijk maar moet op een behoedzame en zichtbaar nieuwe manier worden ingepast. Het kleurenpalet van de historische bebouwing kan hierbij teruggebracht worden en in nieuwe bouwelementen versterkt worden.

Uitgangspunten

- Bij de Bergen Noord geldt een lagere hoogte van de Eindhovense laag, gezien het kleinschalige en historische karakter.
  - Bij monumenten en cultuurhistorische beschermde panden: niet ophogen, bestaande hoogte aan houden.
  - Bij overige panden in de Bergen Noord: ophogen tot 10,5m, mits uit een studie blijkt dat er een meerwaarde is voor het pand.
  - Op de binnenhoven in de Bergen Noord mag tot 12,5m worden gebouwd.
- Onder de volgende voorwaarden:
  - Inzet op rondom ontwerpen.
  - Aanwezige bestaande kwaliteiten en zichtlijnen worden gerespecteerd.
  - Aansluiten op het bestaande straatbeeld en afstemming met bouwhoogten en verschijningsvorm van aangrenzende en nabijgelegen panden.



Begrenzing Bergen Noord

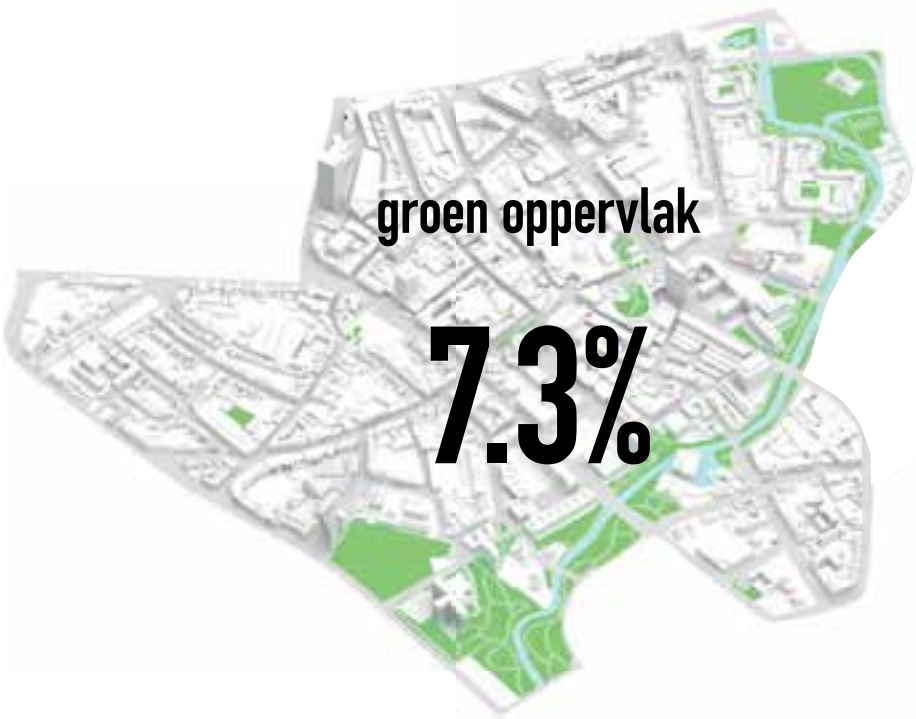


4

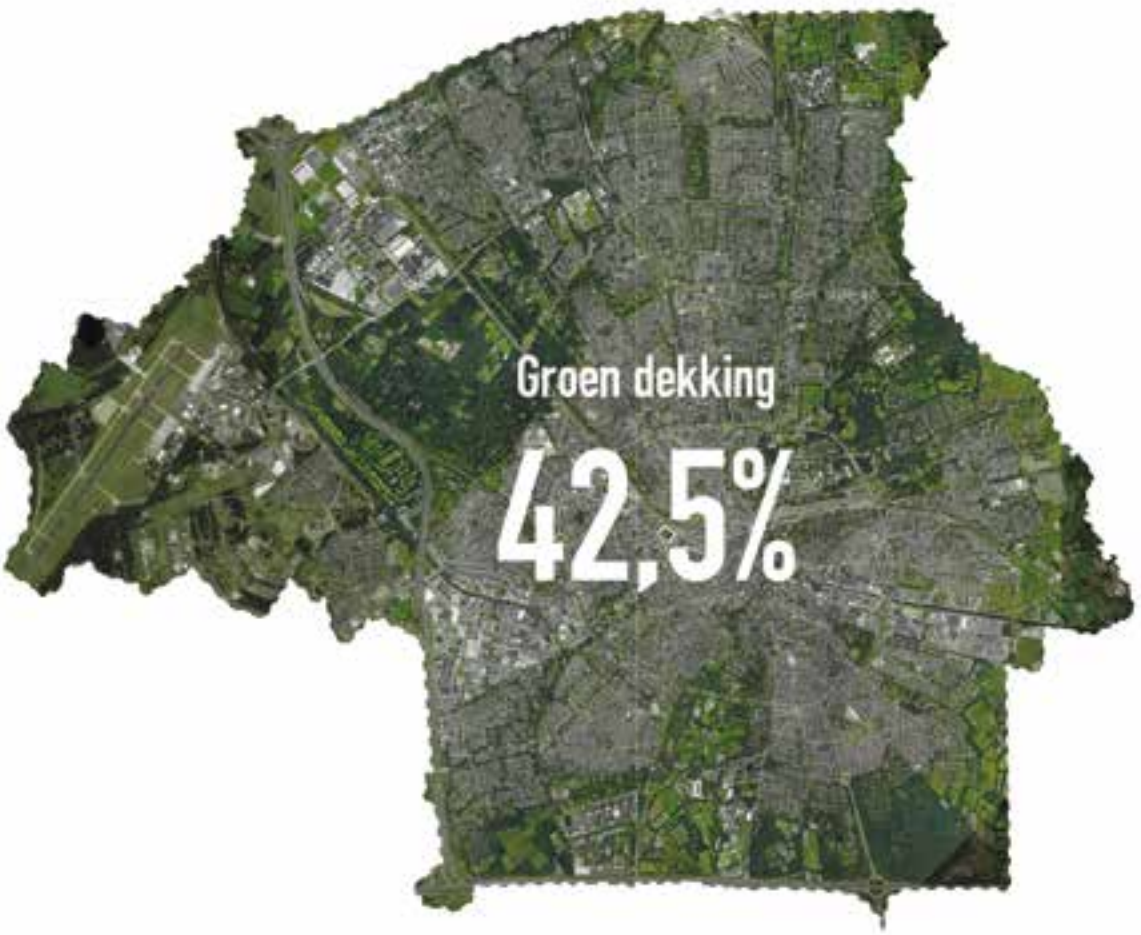
GROEN

Eindhoven wil inzetten op vergroening van de Binnenstad. Dit is een belangrijke opgave in onze ambitie om een gezonde, (be)leefbare en toekomstbestendige stad te blijven. Groen zorgt voor een gezonde leefomgeving, het daagt uit tot sport en bewegen, het draagt bij aan gevoel van ontspanning en geluk en is goed voor natuurbeleving en biodiversiteit. Daarbij zorgt het op een natuurlijke manier voor verkoeling in warme tijden. De ambitie is om in te zetten op maximale vergroening. We willen verdichten, maar tegelijkertijd ook vergroenen. De uitdaging zit in het zo goed mogelijk combineren van deze ambities.

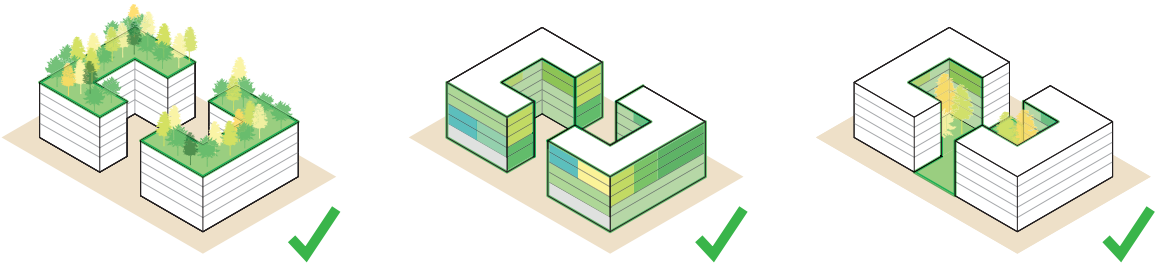
Groen kan ingezet worden voor het benadrukken van historische structuren of de historie kan als inspiratiebron worden gebruikt om groen terug te brengen (zoals de oude structuren langs de stadsgracht, o.a. Keizersgracht, Vestdijk). Nieuwbouw aan deze historische of bestaande groenstructuren hoort bij te dragen aan versterking van de robuuste groen- en waterstructuren.



Bestaand groen

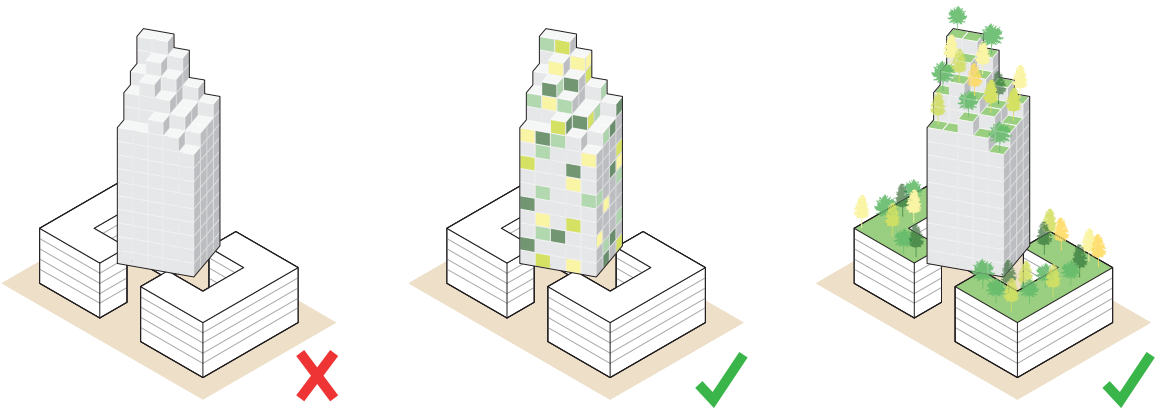

Groen dekking
42,5%

Bij alle nieuwe (her)ontwikkelingen streven we naar een plan waarbij natuurinclusief wordt gebouwd. Met technische voorzieningen kunnen we ook met bebouwing een positieve bijdragen leveren aan de biodiversiteit van de stad. Groene gevels, binnenhoven en daken dragen hier aan bij, maar ook specifieke voorzieningen voor fauna of de opvang van regenwater.

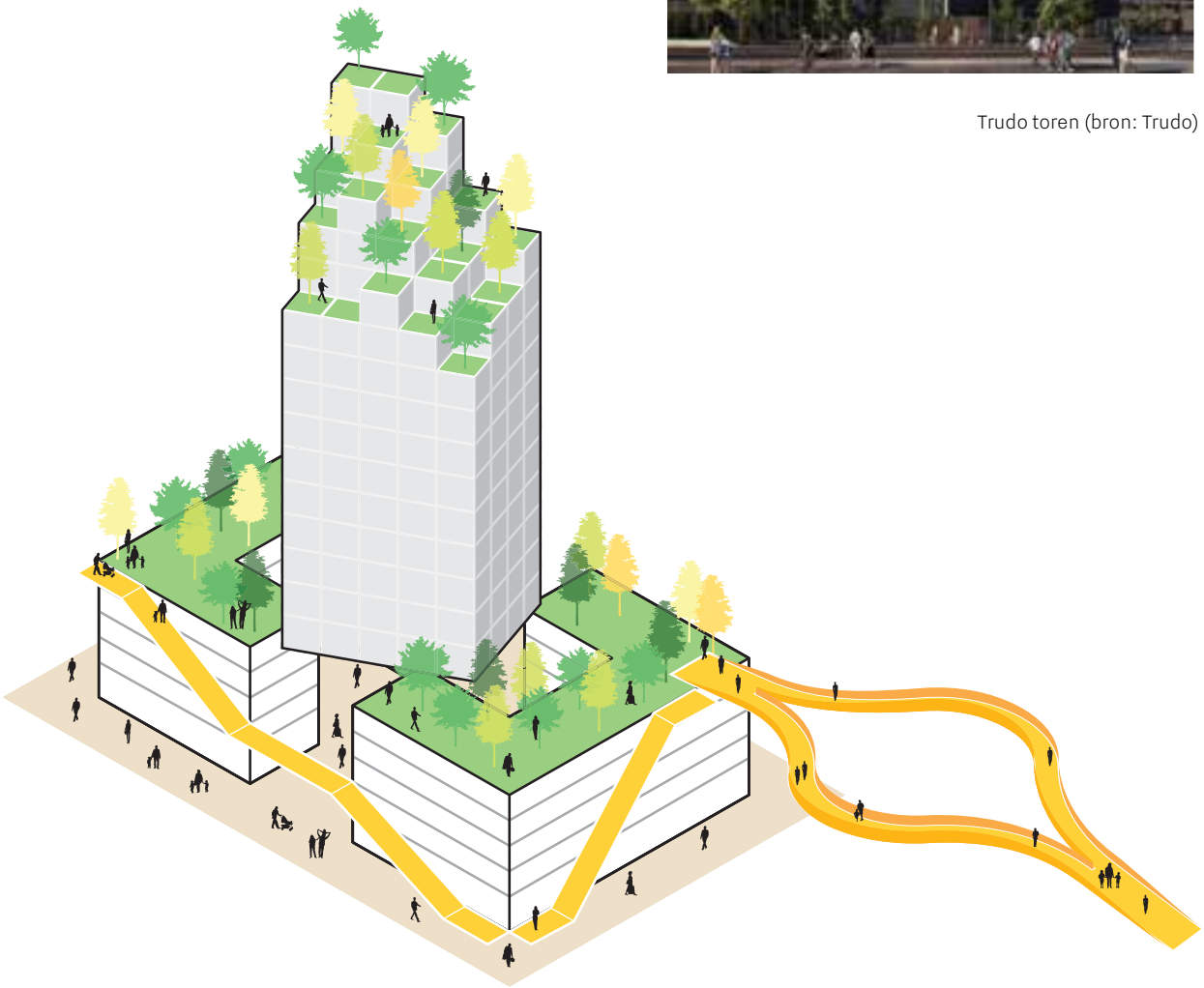


Uitgangspunten

- Bij een nieuwe ontwikkeling moet een **groenplan** worden gemaakt. Hierbij gaan we uit van een toevoeging van minimaal 8m2 groen per woning (of 10% van het BVO) op basis van het meest recent vastgestelde groenbeleid. Dit kan in de vorm van een groen binnenhof, terras of balkon, op het dak en aan de gevel.
- Het toegepaste groen heeft (altijd) meerdere functies, het is geen 'decorgroen'. Functioneel groen heeft naast recreatief gebruik een waarde voor schaduwwerking, verdamping, biodiversiteit, productie en/of waterberging.
- Er wordt gestreefd naar een maximale vergroening van gebouwen, maar we gaan uit van minimaal 100% van de footprint. Bijvoorbeeld in de vorm van groene daken, balkons en gevels.
- Binnenhoven krijgen een groen karakter met verblijfskwaliteit, bijvoorbeeld met zit-, rust-, speel- en/of sportruimtes. Inzetten op het minimaliseren van verhard oppervlakte en optimale toegankelijkheid.
- Groene daken dragen bij aan extra (openbaar) groen en biodiversiteit, ruimte voor sport en spel, waterberging en energieopwekking of een combinatie van deze aspecten.
- Groen en water zijn niet alleen opgaven per bouwwerk, maar nieuwe gebouwen dragen bij aan het versterken van de robuuste groen- en waterstructuren in de Binnenstad, zoals het Dommeldal en het Genderdal.



Trudo toren (bron: Trudo)



5

DUURZAAMHEID

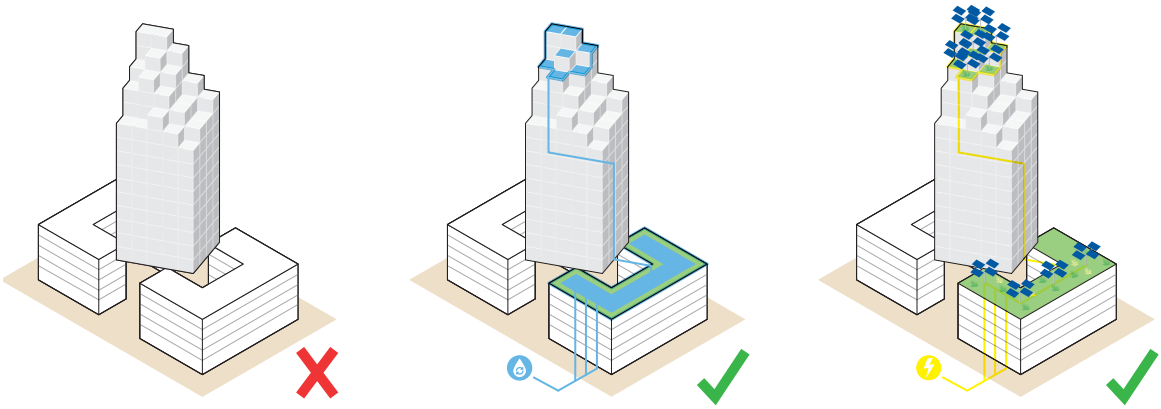
We streven naar een gezonde en toekomstbestendige binnenstad die beter inspeelt op de gevolgen van klimaatverandering. Waterneutraal bouwen is daarbij een belangrijke randvoorwaarde. Het is van belang dat duurzaamheidsmaatregelen en duurzaamheidswinst zichtbaar zijn en gecommuniceerd worden om het belang van duurzaamheid onder de aandacht te brengen.

We zetten in op gezonde verstedelijking. De belangrijkste aandachtspunten hiervoor zijn; gezonde lucht, bodem en water, beperken van geluidsoverlast, externe veiligheid en mogelijkheden om te spelen en bewegen in de openbare ruimte.

Als vanzelfsprekend is daarbij aandacht voor bezonning en schaduwval. Hittestress en windhinder worden voorkomen.

Uitgangspunten

- Bij het opstellen van een gebiedsvisie voor een focusgebied moet er een **energievisie** worden opgesteld waarin aangegeven wordt hoe duurzaam wordt voorzien in de energiebehoefte (bijvoorbeeld via warmte-koude-opslag en warmtenetten).
- Bij nieuwbouw wordt aardgasloos en klimaatrobuust gebouwd en moet ingezet worden op een zo groot mogelijke bijdrage aan de beperking van de CO2 emissie.
- Nieuwe bouwwerken moeten waterneutraal worden aangelegd en voldoen aan de meest recente Eindhovense Klimaattoets en de beleidsregel Klimaatrobuust (her)inrichten en ruimtelijk ontwikkelen. Zorg voor het vasthouden van regenwater op eigen terrein en de directe omgeving.
- De waterbehoefte van de ontwikkeling is beperkt en wordt zoveel mogelijk betrokken uit gesloten (grijs)waterkringlopen.
- Bij het bouwen wordt ingezet op circulair bouwen. Dit betekent zo veel mogelijk gebruik maken van duurzame, herbruikbare, circulaire materialen. Hierbij wordt rekening gehouden met flexibiliteit en demonteerbaarheid van het gebouw.
- Alle gebruikers en bezoekers voelen zich plezierig, het (binnen)klimaat (lucht, licht, geluid, leefbaarheid, temperatuur, natuurlijke materialen, etc.) is aangenaam en gezond.
- Iedere woning beschikt over een eigen buitenruimte (balkon) of een gezamenlijke buitenruimte (dakterras) of een openbaar park/plantsoen direct tegen het gebouw.



6

MOBILITEIT

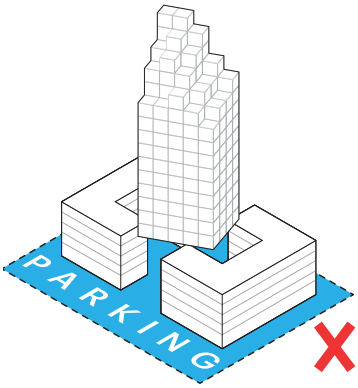
De openbare ruimte in het centrum is vooral het domein van voetgangers en fietsers, openbaar vervoer op aangewezen plekken en de auto is te gast. We zetten in op duurzame mobiliteit en het zo veel mogelijk terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen.

Lopen, fietsen en gebruik van openbaar vervoer wordt bevorderd, deelmobiliteit en nieuwe innovatieve mobiliteitsconcepten krijgen verder invulling. Parkeren blijft bij nieuwe ontwikkelingen zo beperkt mogelijk en er wordt efficiënt gebruik gemaakt van de bestaande parkeervoorzieningen.

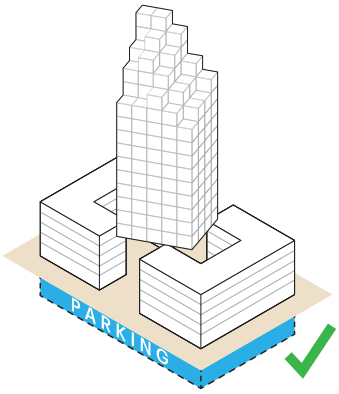
Uitgangspunten

- Elke nieuwe ontwikkeling is voorzien van een **mobiliteitsplan** waarin wordt aangegeven hoe de ambities worden ingevuld.
- De focus ligt daarbij op een ontwikkeling met een zo laag mogelijke parkeerbehoefte.
- Ontwikkelingen voorzien (gezamenlijk) in kwalitatief goede, aantrekkelijke (collectieve) fietsparkeervoorzieningen voor de bewoners/gebruikers, bij voorkeur geïntegreerd in het gebouw.
- Goede (collectieve) voorzieningen voor deelmobiliteit op een aantrekkelijke, toegankelijke en zichtbare locatie voor gebruikers.
- Bij nieuwe ontwikkelingen worden de bestaande parkeervoorzieningen in de binnenstad (bestaande terreinen of parkeergarages) zoveel mogelijk benut om de eventuele parkeerbehoefte op te vangen.
- Voor nieuwe ontwikkelingen is het niet toegestaan om nieuwe autoparkeercapaciteit op maaiveld rondom het gebouw toe te voegen.
- De gemeente wil graag in overleg met initiatiefnemer(s) om te komen tot maatwerkoplossingen voor het duurzaam afwikkelen van de verwachte mobiliteitsbehoefte.
- Voor de parkeernormering, het mobiliteitsplan en de procedure verwijzen we naar de gemeentelijke actuele Nota Parkeernormen (2019).

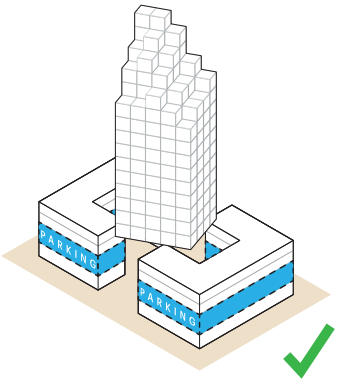
Fietsparkeervoorziening (bron: Proloog)



Geen parkeren op maaiveld



Ondergrondse garages



Podium parkeren

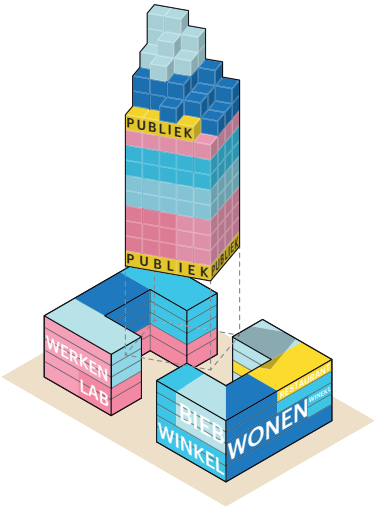
7

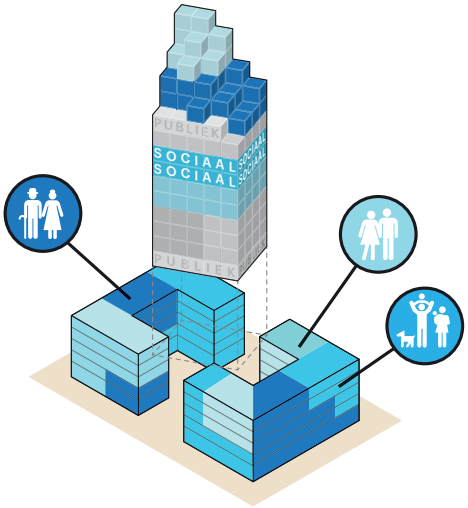
PROGRAMMA

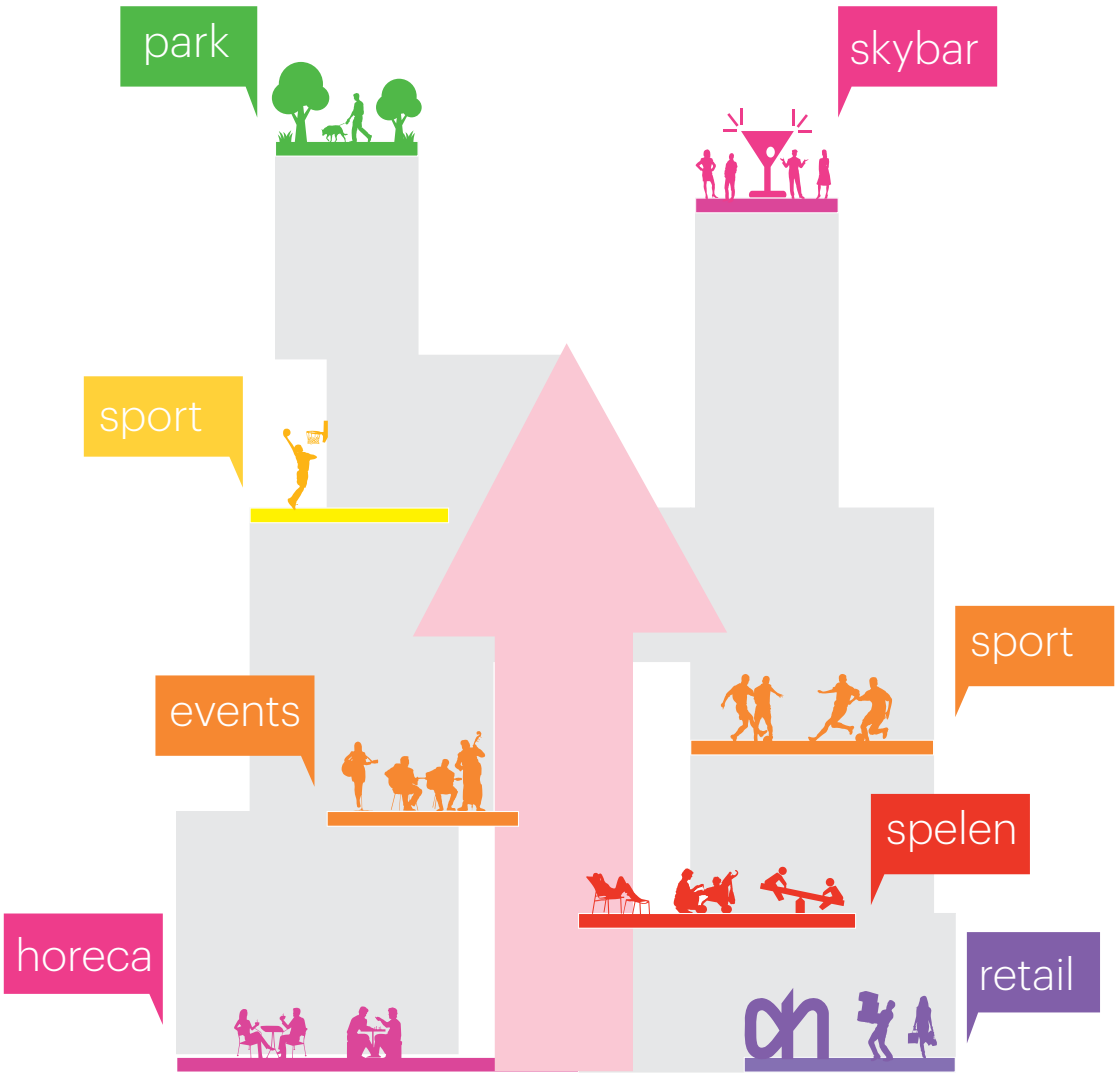
We streven naar een levendige en inclusieve binnenstad met gemengde functies per gebouw of bouwblok, waardoor er op verschillende momenten van de dag reuring is in de binnenstad. Daarbij is er ruimte voor een sociaal programma bij nieuwe ontwikkelingen.
De eerste verdieping van de Brainport laag, die aansluit op het daklandschap van de Eindhovense laag heeft bij voorkeur een publieke functie.
In de bovenste verdieping van de hoogbouw wordt bij voorkeur ook een publiek programma gerealiseerd zoals een Sky-bar, sportvoorziening of collectieve ontmoetingsplek.
We streven naar een binnenstad met woningen voor alle doelgroepen. Het precieze woonprogramma zal nader worden uitgewerkt en per locatie worden bepaald.

Uitgangspunten

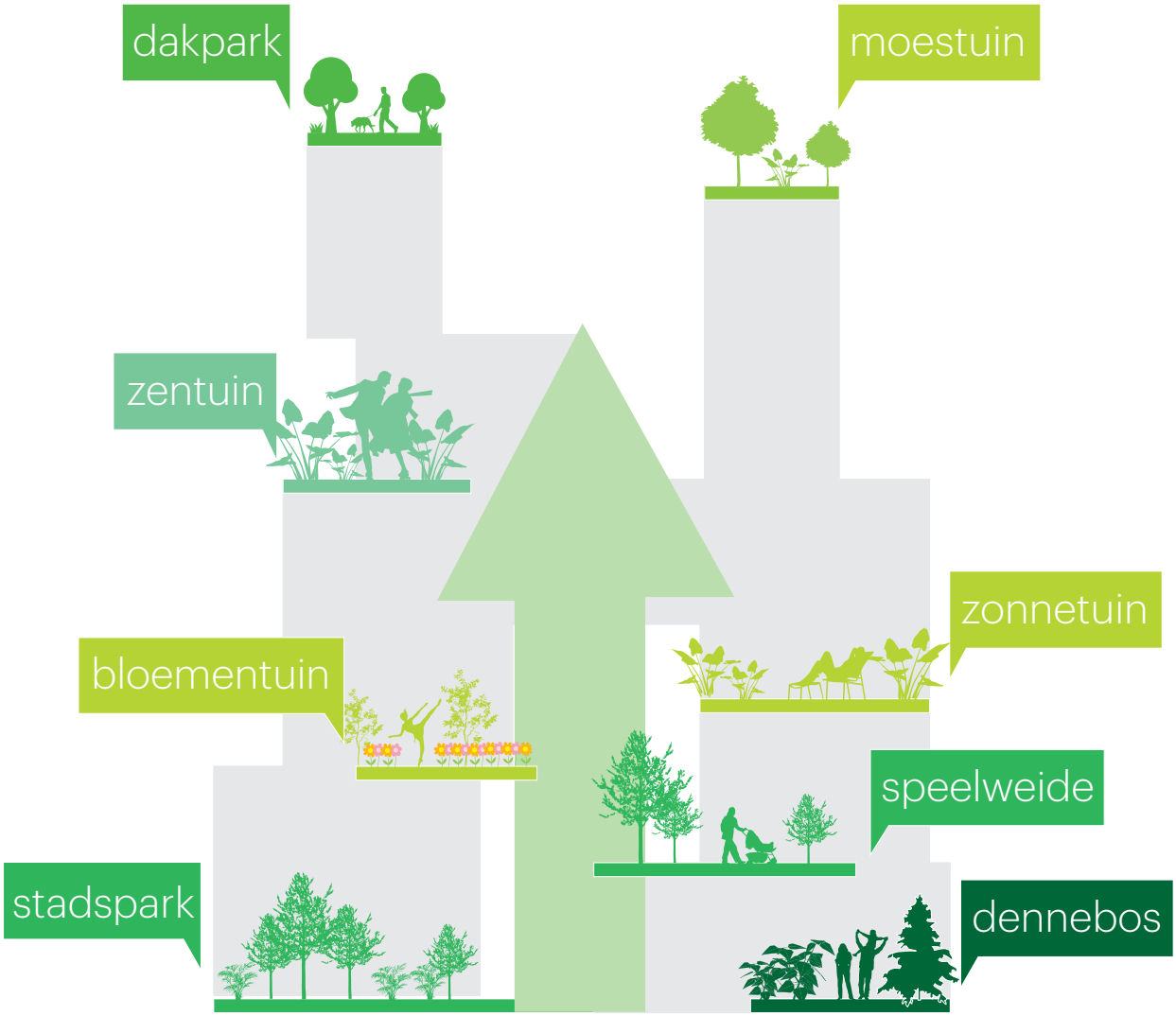
- Bij nieuwbouw willen we een mix van functies realiseren met onder andere wonen, werken, horeca, ontspanning (sociale ontmoetingsplekken en/of rustplekken), zorg en in het kernwinkelgebied ook detailhandel.
- In de plint (begane grond) komt een divers programma van o.a. (maatschappelijke) dienstverlening, zorgfuncties, werkplaatsen, horeca, retail en stedelijk wonen. Maatwerk is nodig.
- Voor betaalbaar wonen geldt dat we streven naar minimaal 20% sociale huurwoningen en een voldoende ruim aandeel betaalbare huur- en koopwoningen. Het Woonprogramma vormt hiervoor de leidraad.
- Het toepassen van goede buitenruimtes, bergingen en andere (gemeenschappelijke) voorzieningen dragen bij aan een kwalitatief goede woning.


PUBLIEK
PUBLIEK
WERKEN
LAB
BIEB
WINKEL
WONEN


PUBLIEK
SOCIAAL
SOCIAAL
PUBLIEK



Verticaal programmeren



Verticaal programmeren groene ruimtes

8

LEEFBAARHEID EN VEILIGHEID

Fysieke en sociale veiligheid zijn essentieel bij een binnenstad waar het prettig is om te wonen en om te verblijven. We willen ontwikkelaars uitdagen om op innovatieve wijze de fysieke veiligheid in en om gebouwen te borgen. Denk bijvoorbeeld aan slimme verlichting, omgevingsgeluid of bouwen volgens het politiekeurmerk veilig wonen.

Sociale veiligheid is een belangrijk aandachtspunt voor een leefbare binnenstad. Nieuwe initiatieven gaan gepaard met een duidelijke visie over hoe ontmoeting en verbinding worden gestimuleerd in het gebouw. Collectieve ruimten en ontmoetingsplekken zijn uitnodigende plekken van goede kwaliteit. Parkeergarages, fietsenstallingen, liften en trappenhuizen worden zo transparant mogelijk vormgegeven om anonieme ruimtes en routes tegen te gaan. Ook grote bouwmassa's hebben voldoende menselijke maat en schaal en verliezen de sociale component niet uit het oog. De binnenstad krijgt voor de bewoners meer het karakter van een wijk waar men elkaar kent en sociale cohesie een belangrijk aspect is.

De toename van het aantal bewoners in de binnenstad heeft effect op de sociale cohesie in dit gebied. Het centrum transformeert naar een gebied waar meer wordt gewoond en verbleven. Toekomstige vraagstukken op het gebied van samenleven en samenwonen zullen, net als de andere wijken in Eindhoven, op de agenda dienen te komen om ook in het centrum de sociale cohesie te versterken. Dit aspect vraagt maatwerk en uitwerking in de verschillende gebiedsplannen.

Uitgangspunten

- Bij elke ontwikkeling is aandacht voor de bereikbaarheid en opstelruimte voor hulpdiensten zoals brandweer en ambulances.
- Bij het realiseren van hoogbouw zijn de uitgangspunten uit de handreiking 'Brandveiligheid in hoge gebouwen' (SBRCURnet, 2014) van toepassing.
- Voor de binnenstad geldt dat we windgevaar niet acceptabel vinden.
- Nieuwe ontwikkelingen voldoen aan het VN Verdrag voor gelijke rechten voor mensen met een beperking.

C&A

EINDHOVEN