

De bijeenkomst begint om
20:00 uur.

Startbijeenkomst participatietraject Citywall.



**NIEUW STADHUISPLEIN
IN EINDHOVEN**

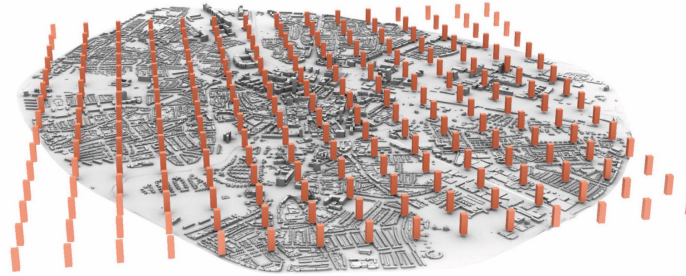
Welkom

- **Welkom door Gabrielle van Asseldonk, gesprekleider.**
- **Doel bijeenkomst en uitleg participatieproces Pierre van Hemmen, projectmanager.**
- **Toelichting bestemmingsplan en huidige stand van zaken door Krijn de Ruiter, jurist omgevingsrecht.**
- **Stand van zaken ontwerp Janne van Berlo, architect.**
- **Vragen, reacties en gesprek.**

Presentatie Pierre van Hemmen

Doel bijeenkomst en uitleg participatieproces

Gebiedsontwikkeling Stadhuisplein Citywall



EINDHOVEN 300.000

RESEARCH BY DESIGN

In 2015 sprak de voormalig burgemeester Rob van Gijzel de noodzaak uit om te groeien naar 300.000 inwoners.

Gebiedsvisie Stadhuisplein

Een van de locaties waar verdichting kan worden gerealiseerd in het centrum betreft het Stadhuisplein. In 2019 neemt de gemeente Eindhoven het initiatief om samen met de bewoners een gebiedsvisie op te stellen.

Verdichtingsvisie Binnenstad

In samenspraak met de stad in december 2020 door de raad vastgesteld.

Integraal Gebiedskader Stadhuisplein

Vervolgens is er in samenspraak met de stad een gebiedskader opgesteld en vastgesteld door de raad eind 2021.

Informatiebijeenkomst 16 november 2022

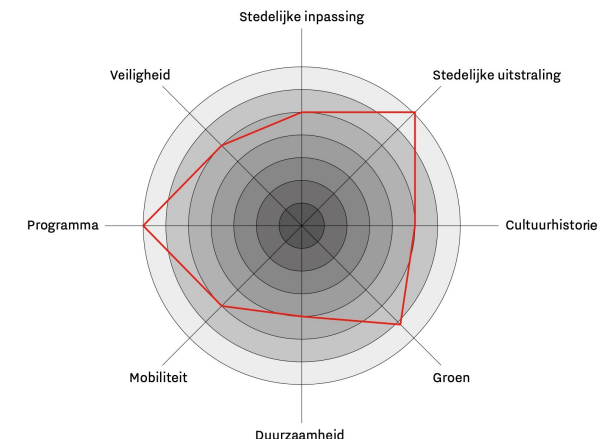
Presentatie van de vijf individuele ontwikkelingen door de ontwikkelaars op het Stadhuisplein in het Muziektheater.

Participatie ontwikkeling Citywall

De volgende stap is dat we met u gaan participeren voor het realiseren van het plan.

Doel van de avond

- Zaken ophalen voor het verdere ontwerpproces en het bestemmingsplan.
Kennis, wensen, aandachtspunten, aanwijzingen, tips, adviezen en vragen van betrokkenen in kaart brengen en gebruiken om het ontwerp en het bestemmingsplan aan te scherpen.
- De gemeenteraad positief te laten besluiten over het bestemmingsplan door:
 - het laten zien dat er een zorgvuldig proces is gevoerd
 - inbreng van omwonenden en andere stakeholders
 - waar mogelijk verwerken in het bestemmingsplan en ontwerp
- Een positief beeld neerzetten van de ontwikkeling Citywall op het Stadhuisplein.
- Belangrijke hoofdthema's die ook eerder zijn omschreven in de ambitieeros uit de Verdichtingsvisie Binnenstad en die direct relatie hebben met ons ontwerp.
 - Sociale veiligheid
 - Mobiliteit en toegankelijkheid
 - Stedelijke inpassing (zowel tijdens de bouw als daarna)
 - Groene omgeving
 - Duurzaamheid
 - Programma



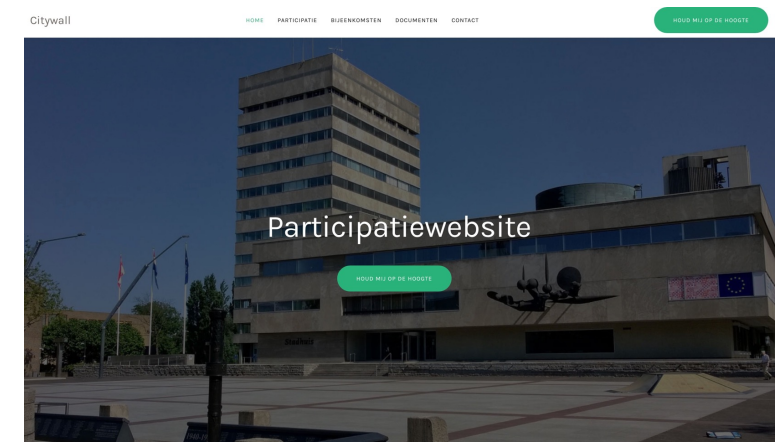
Zaken die we tot nu toe hebben opgehaald n.a.v. de presentatie van 16 november jl.

Hierbij een bloemlezing van de reacties, suggesties, aanbevelingen, zorgen, aanmoedigingen etc.

- Het rekening houden in het ontwerp met de sociale veiligheid in de omgeving en de binnenhoven
- Er voor zorgen dat de publieke ruimte toegankelijk blijft
- Ouderen en jongeren laten wonen in één gebouw
- Gebruik regelen van bijvoorbeeld foodtrucks
- Voorkom overlast door de wind
- Denk ook aan de ouderen
- Creëer een plek waar je kunt voorlezen aan kinderen
- Maak een huiskamer voor expats
- Creëer ateliers voor werken in de stad
- Creëer ruimte voor kinderen om te spelen
- Meerdere positieve reacties over het volume en de verfijning in hoe het reageert op zijn omgeving
- Meerdere positieve reacties over de “Wal toren”. De aansluiting op de Van Mierlo bank en het behoud van de gevel
- Aandacht voor het activeren van de plint

Spelregels

- Het plan dat wordt gepresenteerd is een uitwerking van het gebiedskader en is onder supervisie opgesteld van de supervisor van het Stadhuisplein Don Murphy.
Het gebiedskader stellen we niet ter discussie we willen het hebben over de nadere invulling en uitwerking van Citywall.
- U kunt na de presentaties vragen stellen.
- Later kunt ook nog vragen stellen via onze website of e-mail.
- Wij gaan deze vragen verzamelen en beantwoorden en communiceren via onze website www.city-wall-straks.nl
- Op de website komt een verslag van deze avond



Proces na vanavond

Massastudie uitwerken tot een schetsontwerp

Toelichten en terugkoppelen schetsontwerp participatieavond 2 Citywall
< 3 maanden

Gezamenlijke participatiebijeenkomst met de gemeente en de 5 ontwikkelaars
van het Stadhuisplein met de stad
voor de zomer

Presentatie Krijn de Ruijter

Toelichting bestemmingsplan en huidige stand van zaken

Bestemmingsplan CityWall

Wat kun je ermee?

Wat is een bestemmingsplan

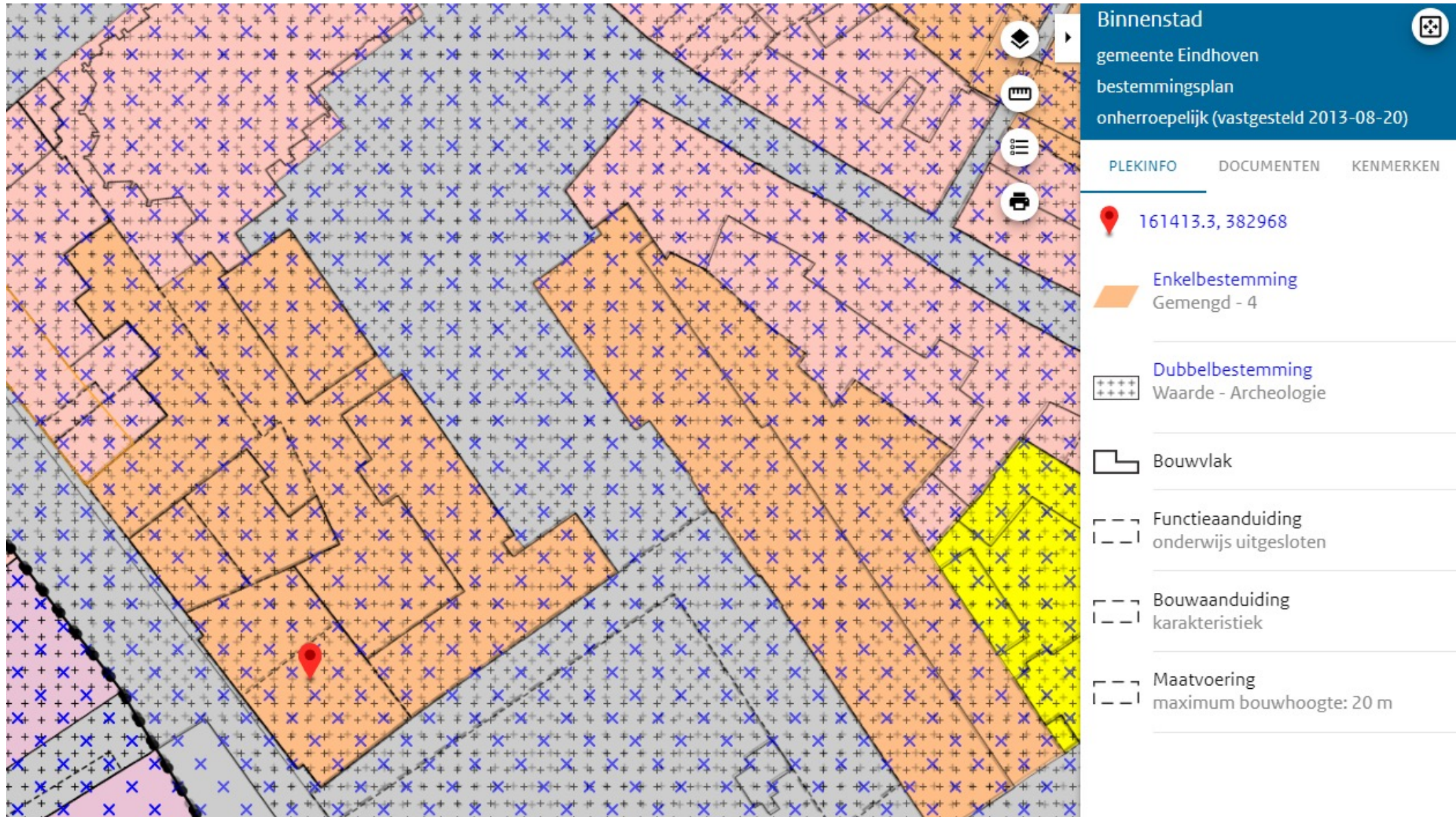
Regelt wat met de ruimte mag gebeuren:

- Gebruik en bouwen
- Juridisch bindend voor iedereen
- Bestaat uit: regels en een verbeelding en wordt begeleid door toelichting

Geldt als toetsingskader voor aanvragen om te bouwen.



Huidig bestemmingsplan - Bestemmingsplan Binnenstad



Toelichting

Regels

Artikel 12 Gemengd - 4

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.2 Bouwregels

12.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk



12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Gemengd - 4](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. kantoor;
- c. maatschappelijk in de vorm van openbare dienstverlening, welzijn en zorg en onderwijs echter met dien verstande dat: onderwijs niet is toegelaten ter plaatse waar dat op de verbeelding is aangeduid met de aanduiding 'onderwijs uitgesloten'; nieuwe geluidgevoelige functies ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs uitgesloten' eveneens niet zijn toegelaten
- d. vrije beroepen;
- e. horeca uitsluitend voor zover het horeca behorende tot de categorie 1b, 2b en 5 zoals aangegeven in de [Lijst van horecaactiviteiten](#) betreft met dien verstande dat horeca behorende tot de categorie 1b en 2b uitsluitend op de begane grond zijn toegelaten;
- f. detailhandel niet zijnde volumineuze/ perifere detailhandel, detailhandel in explosieve/brandbare stoffen of supermarkten uitsluitend ter plaatse van de gronden die op de verbeelding zijn aangeduid met 'detailhandel'; met daarbij behorende:
- g. parkeer- en nutsvoorzieningen;
- h. wegen en paden;
- i. tuinen, erven, water en leidingen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. voorzieningen voor ondergrondse afvalinzameling;
- l. gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

- a. Behoudens het bepaalde onder sub b. mogen gebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" worden gebouwd met in achtneming van de volgende eisen:
 1. maximale bouwhoogte: als bestaand tenzij anders op de verbeelding is aangeduid;
 2. maximale goothoogte: als bestaand;
- b. Overige gebouwen buiten het bouwvlak uitsluitend voor zover bestaand en met in achtneming van de bestaande bouwhoogte als maximale hoogte.

Nieuw bestemmingsplan – CityWall

Inhoud

1	INLEIDING	3	
1.1	Aanleiding	3	
1.2	Het plangebied	3	
1.3	Voorgaande plannen	4	
1.4	Leeswijzer	5	
2	PLANBESCHRIJVING	6	Beschrijving plan en plangebied
2.1	Historisch perspectief	6	
2.2	Stedenbouwkundige structuur	9	
3	BELEIDSKADER	15	Toetsing aan beleid
3.1	Rijksbeleid	15	
3.2	Provinciaal beleid	23	
3.3	Gemeentelijk beleid	28	
3.4	Volkshuisvesting	33	
3.5	Commerciële functies	34	
3.6	Archeologie en cultuurhistorie	40	
3.7	Groen	47	
3.8	Hoogbouwbeleid	57	
3.9	Explosieven	59	
3.10	Bezinning en privacy	59	
4	OMGEVINGSASPECTEN	63	Toetsing aan omgevingsaspecten
4.1	Inleiding	63	
4.2	Milieueffectrapportage	63	
4.3	Duurzaamheid	64	
4.4	Geluid	67	
4.5	Externe veiligheid	70	
4.6	Luchtkwaliteit	72	
4.7	Bodem	77	
4.8	Geur	81	
4.9	Flora- en Fauna	82	
4.10	Bedrijven- en milieuzonering	84	
4.11	Parkeren	85	
4.12	Verkeer	88	
4.13	Windhinder	91	
5	WATERPARAGRAAF	93	Watertoets
5.1	Relevant beleid	93	
5.2	Beïnvloeding waterhuishouding	98	
5.3	Grondwater	98	
5.4	Waterbergingsopgave	99	
6	JURIDISCHE VORMGEVING	102	Juridische toelichting
6.1	Inleiding	102	
6.2	Juridische methodiek	102	
7	UITVOERBAARHEID	103	Handhaving, financiële uitvoerbaarheid en procedure
7.1	Economische uitvoerbaarheid	103	
7.2	Nut en noodzaak	103	
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	103	

Bestemmingsplanprocedure



1. Voorontwerp bestemmingsplan:

*Voorinspraak en toezending
vooroverlegpartners*

2. Ontwerp bestemmingsplan:

*Terinzagelegging; zienswijzen
(6 weken)*

3. Vaststelling door gemeenteraad:

Terinzagelegging; beroep (6 weken)

Eventueel beroep bij de Raad van State

Presentatie Janne van Berlo

Stand van zaken ontwerp



Perspectieven

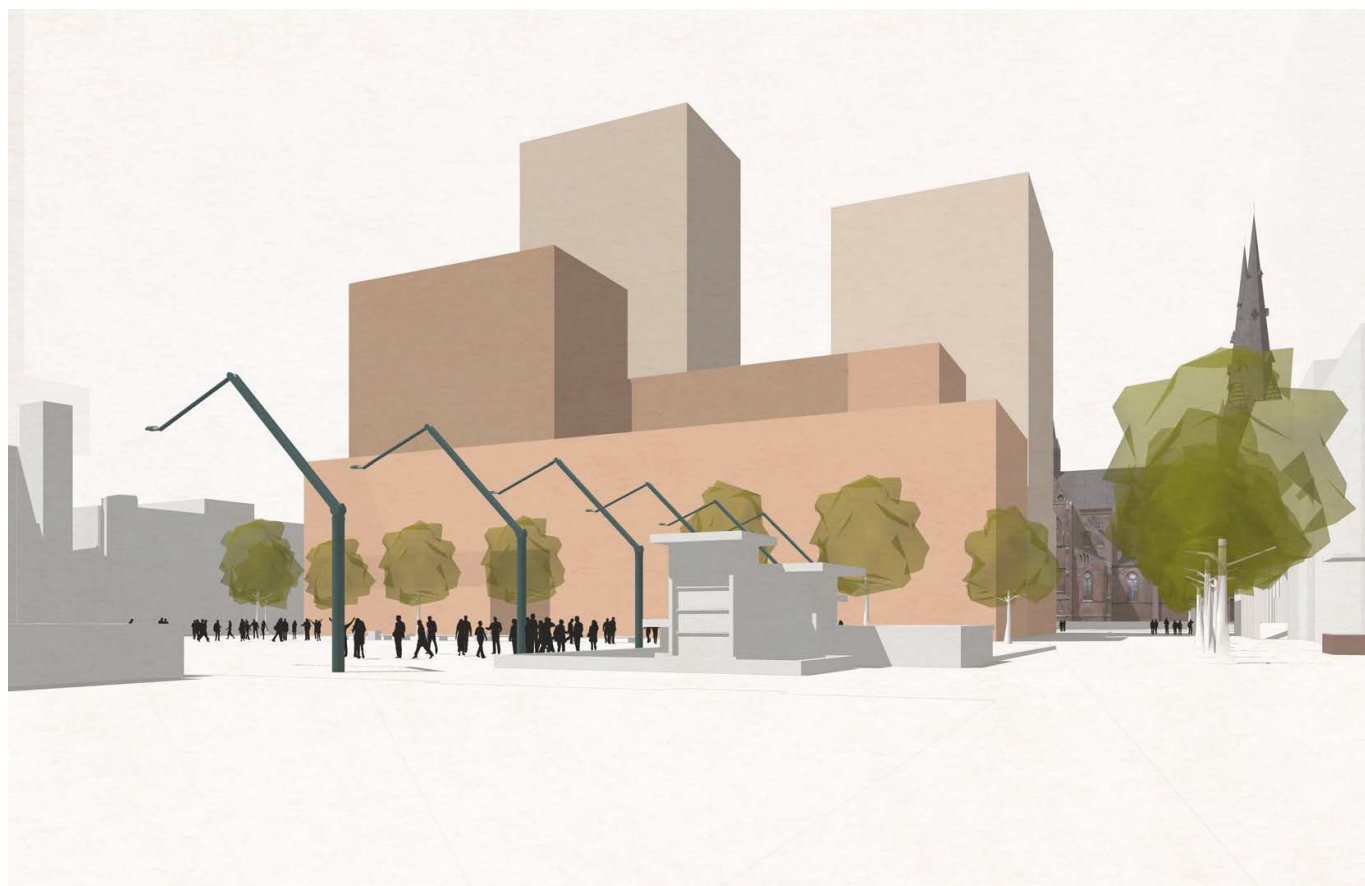


Stadhuisplein



Atelier van Berlo x INBO

Perspectieven



Stadhuisplein

Perspectieven



Stadhuisplein

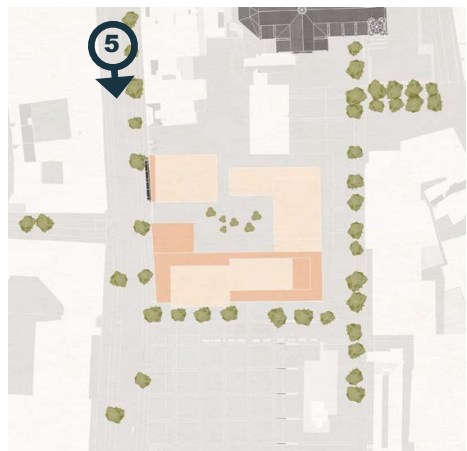


Perspectieven



Stadhuisplein

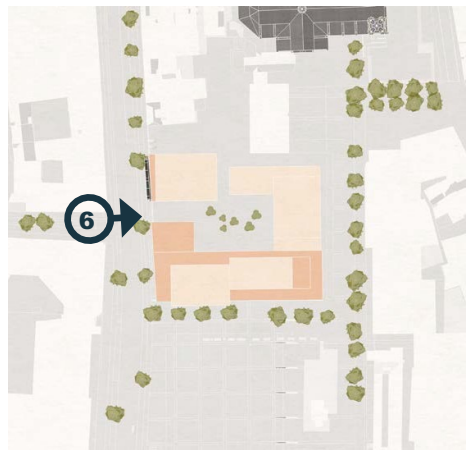
Perspectieven



Stadhuisplein



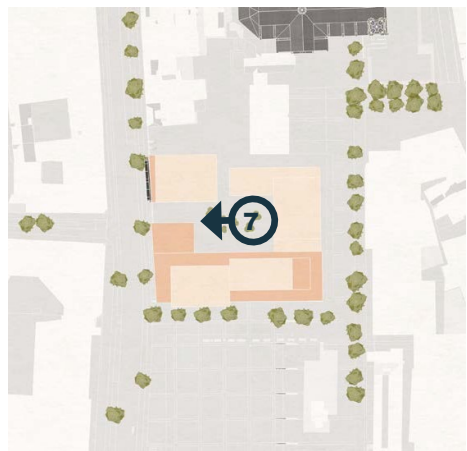
Perspectieven



Stadhuisplein



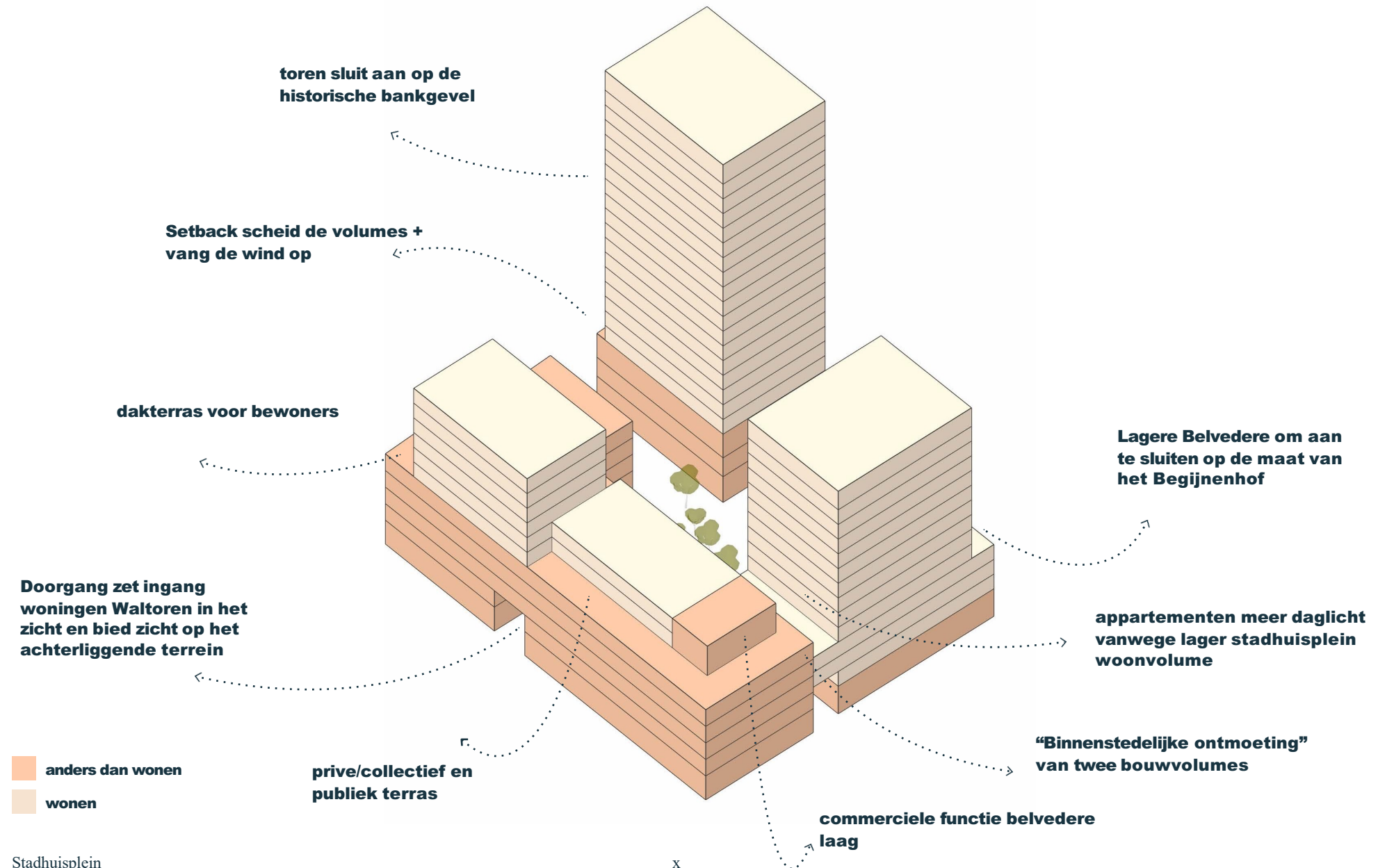
Perspectieven



Stadhuisplein



Ontwerp



referenties

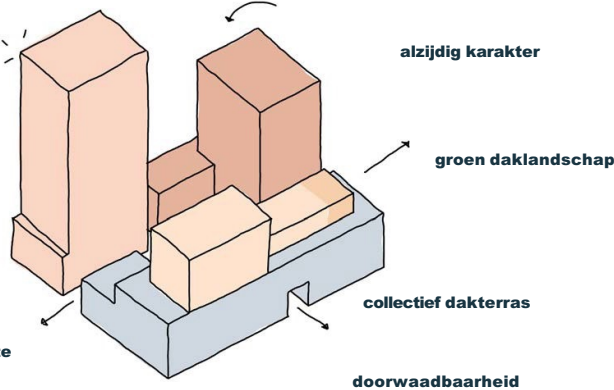


setbacks creëren plekken voor groen
lage toren bij Cahtarinakerk

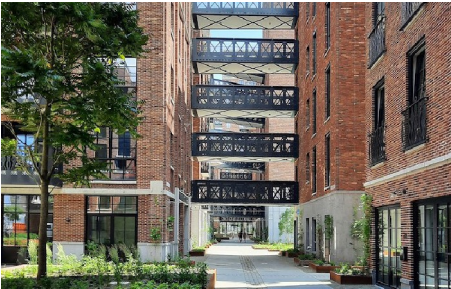


simpel in vorm,
rijk in detail

hoogbouw aan de Wal



levendige plint op ooghoogte
diversiteit aan woontypologieën



Bezozning

Bezozning 21 juri 12.00u



Bezonning

Bezonning 21 maart * september



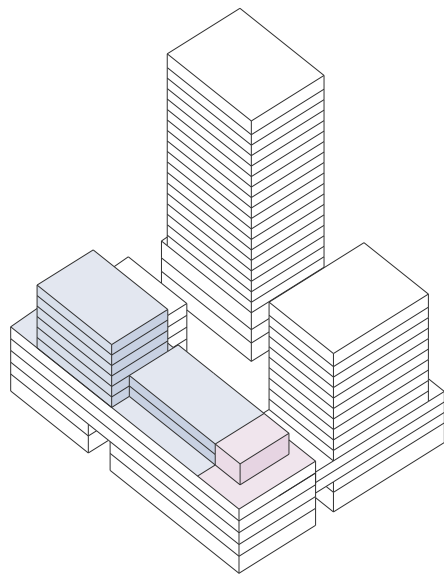
CONCEPT plattegronden

LEGENDA

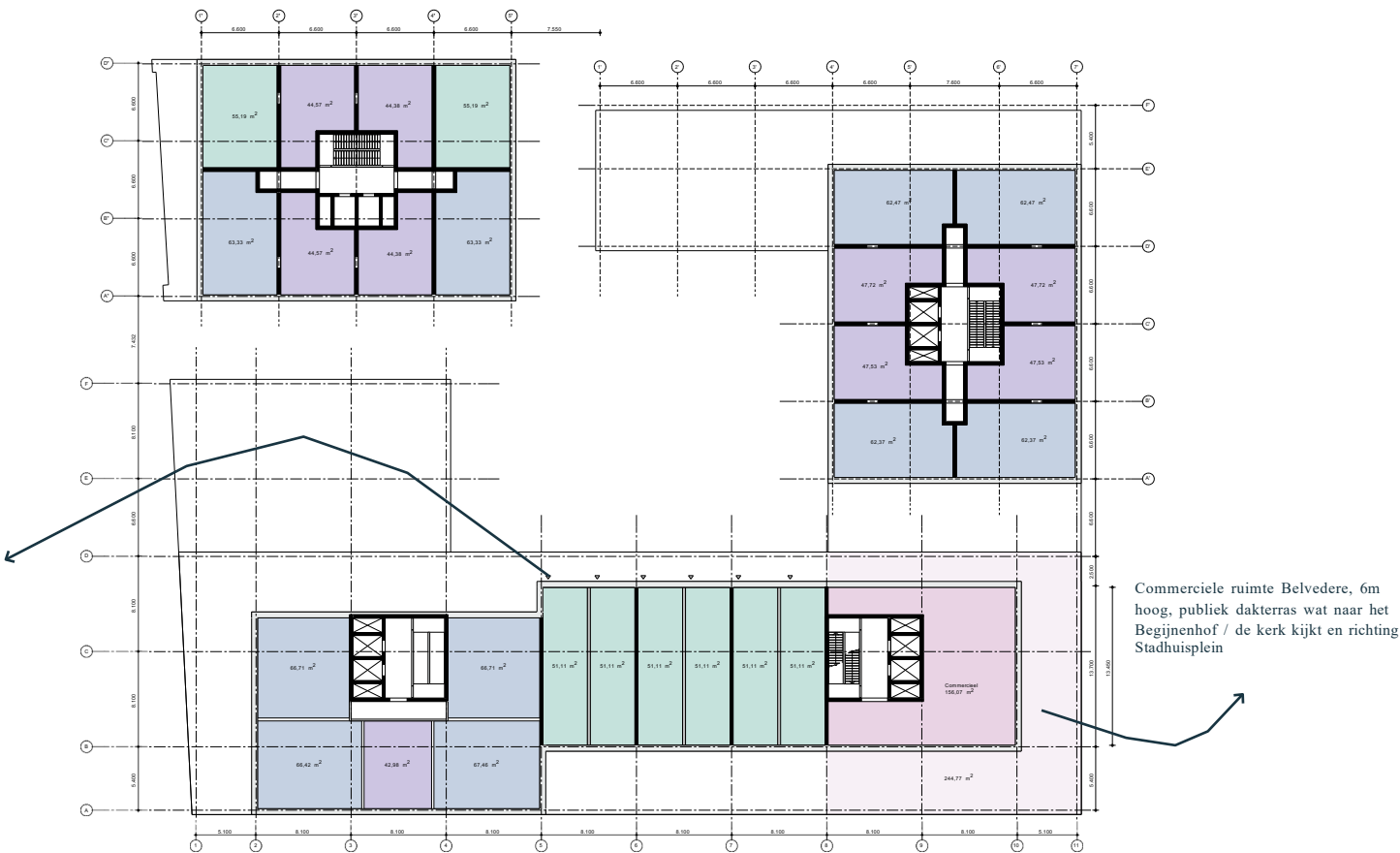
- entree woningen
- hoofdentree verzamelgebouw
- educatie
- commercieel
- kantoren/detailhandel
- fietsenstalling



CONCEPT plattegronden



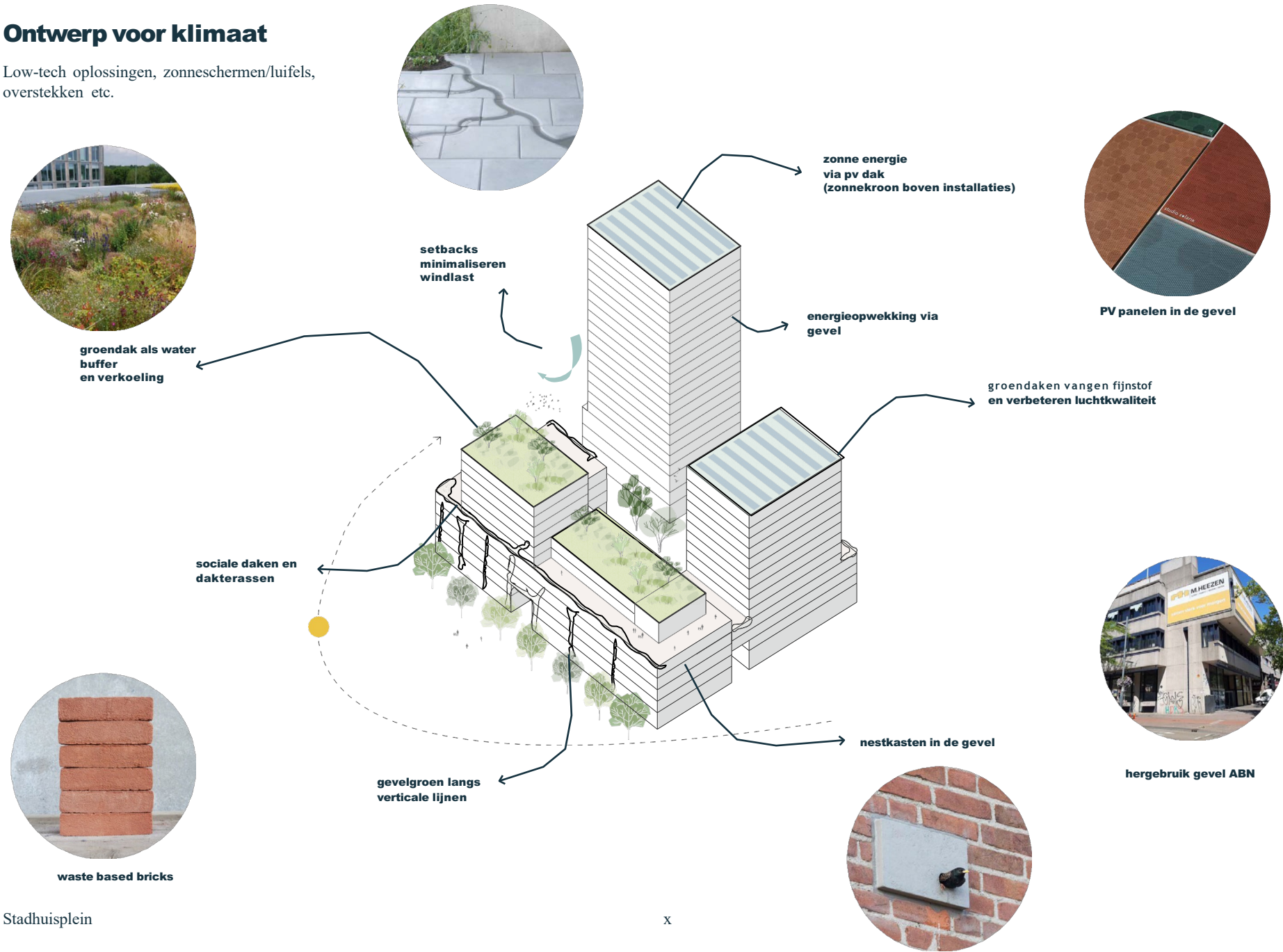
woningen ontsloten vanuit de noordkant van het dakterras.
Bij voorkeur prive terras aan de zuidkant, indien dat niet mogelijk is een dakterras.



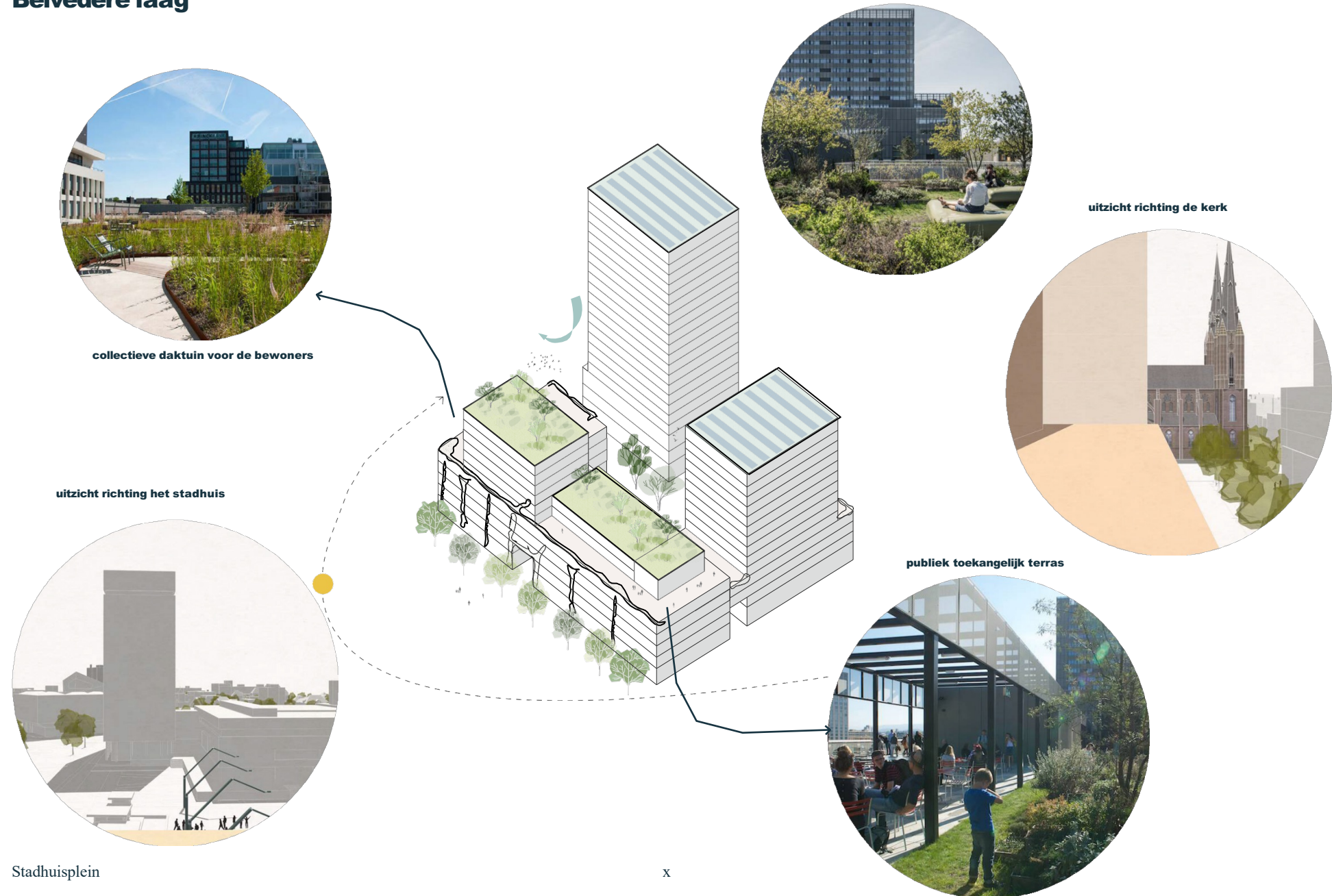
Commerciële ruimte Belvedere, 6m hoog, publiek dakterras wat naar het Begijnenhof / de kerk kijkt en richting Stadhuisplein

Ontwerp voor klimaat

Low-tech oplossingen, zonneschermen/luifels, overstekken etc.



Belvedere laag

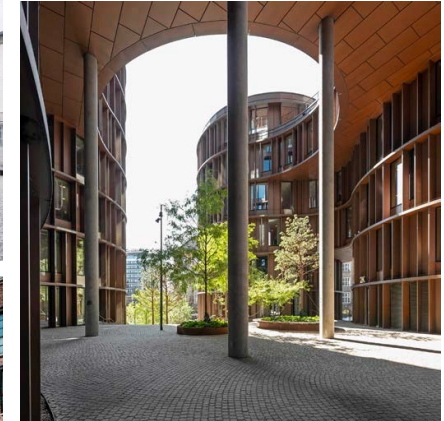


uitstraling binnenhof

**reuring door bedrijvigheid,
commerciele functies en wonen**



hoog stedelijk



groen rondom de plinten



ruimte voor toe-eigening

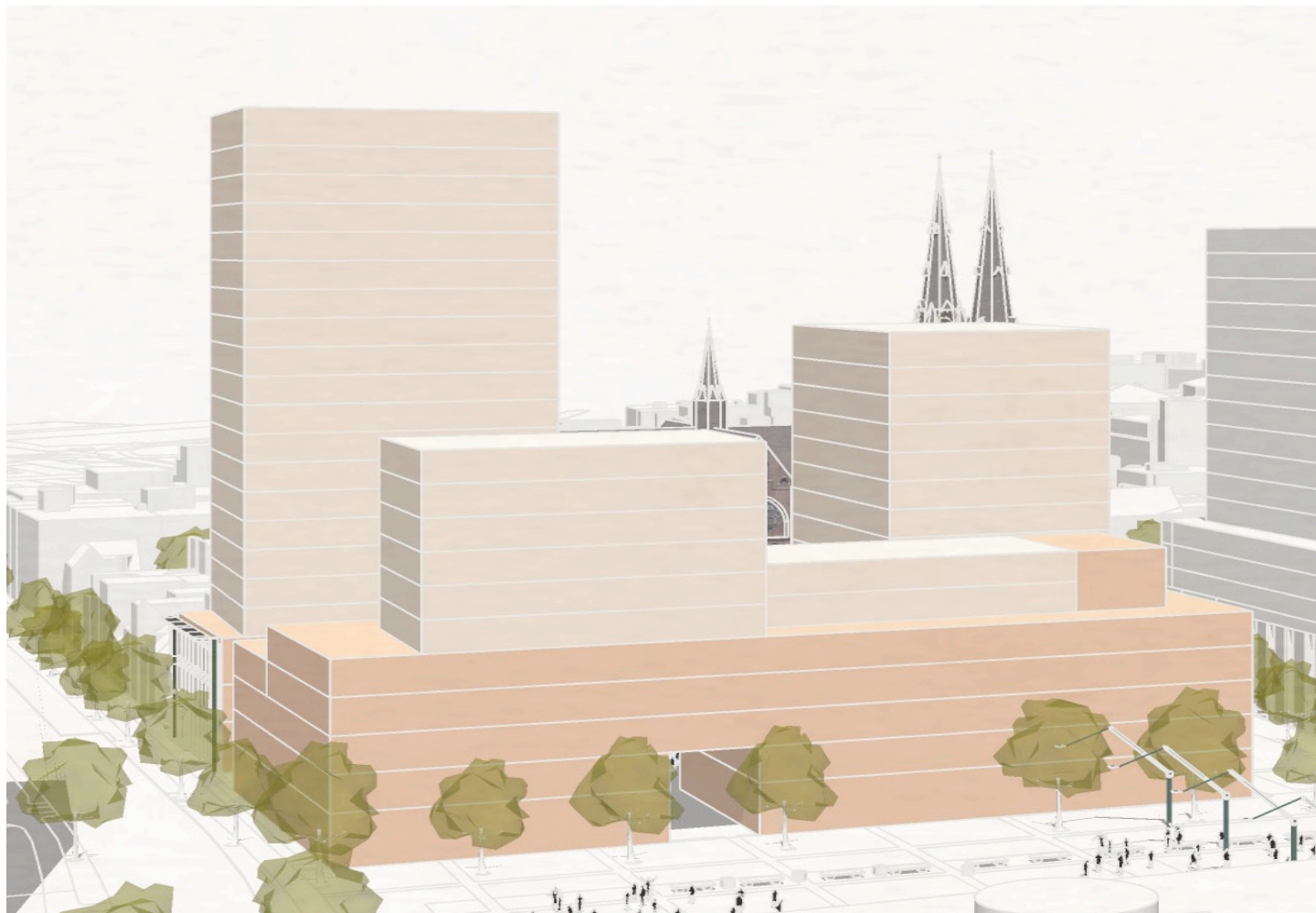


overgangen publiek-prive



**verschillende half-
verharding**

Vragen, reacties, gesprek.



Bedankt voor uw komst.

E-mail; stadhuisplein@city-wall.nl

Website; city-wall-straks.nl