



**Postbus 9657  
5602 LR Eindhoven**

Aan: Mevrouw E. de Greef  
Ruimtelijke Expertise, Afdeling Ruimtelijke Ordening  
Postbus 90150  
5600 RB Eindhoven

Datum: 5 mei 2019

Onderwerp: Zienswijze op het Voorontwerpbestemmingsplan Strijp buiten de Ring 2019

Geachte mevrouw de Greef,

Hierbij de zienswijze van de Henri van Abbestichting op het in het kader van het afgesproken vooroverleg toegestuurde Voorontwerpbestemmingsplan Strijp buiten de Ring 2019.

Hoewel niet direct van invloed op het uiteindelijke bestemmingsplan moet het ons van het hart dat de beschrijving van het voorzieningenniveau van het plangebied diverse slordigheden of onjuistheden bevat.

Zo is bijvoorbeeld de Theresiakerk al jaren aan de eredienst onttrokken, is de bibliotheek al een tijdje wegbezuinigd en leiden de winkelstrips een kammervol bestaan.

Ook de bij de voorzieningen genoemde sporthal heeft zijn oorspronkelijke functie al jaren geleden verloren. De tevredenheid over de bereikbaarheid per openbaar vervoer wordt niet gedeeld. Deze bereikbaarheid is voor de oudere en slecht ter been zijnde bewoners, na het concentreren van de buslijnen op de Noord Brabantlaan, aanzienlijk verslechterd.

Wat groen betreft sluiten wij ons aan bij het positieve oordeel van Trefpunt Groen. De nieuwe beleidsregels en het Groenbeleidsplan geven voldoende borging voor natuur en groen. De nieuwe ontwikkelingen bij en rondom het Evoluon komen later aan de orde.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen wordt wat betreft archeologie nog steeds uitgegaan van het beleidsplan 2008-2012 en wat cultuurhistorie betreft van de cultuurhistorische waardenkaart van 2008.

Wij verzoeken dringend om actualisatie van dit beleidsplan en van de waardenkaart.

Het gebied rond de voormalige hoeve Lievendaal had archeologisch beschermd moeten worden en ook andere lokaties die betrekking hebben op WO II zouden bij actualisatie van het beleid voor bescherming in aanmerking moeten komen. Doordat nu geen nieuwe ontwikkelingen worden voorzien, lopen deze lokaties nu niet direct gevaar maar na vaststelling van het nieuwe archeologiebeleid dient dit en andere bestemmingsplannen daarop aangepast te worden.

De Zeelsterstraat dient o.i. genoemd te worden als een oorspronkelijke radiaal, waar aan de bebouwing de ontwikkeling van Eindhoven c.q. het stadsdeel Strijp c.q. de buurt 't Ven is af te lezen. Wij zouden graag zien dat er op de gehele Zeelsterstraat een regime komt te liggen dat nieuwbouw hoger dan twee bouwlagen voorkomt en de opbouw van kap verplicht. Voor de wijken Lievendaal en 't Ven is de Waarde Cultuurhistorie 1 opgenomen, maar anders dan via de Erfgoedverordening ontbreekt een sloopvergunningstelsel. Wij vinden dat, tenminste voor een deel van de wijken, bijvoorbeeld voor de Airey woningen aan de Noord-Brabantlaan, die kenmerkend zijn voor de Wederopbouw, wél gewenst om de historische ontwikkeling van de stad herkenbaar te houden.

-We willen de volgende panden/complexen aanmerken als karakteristiek:

- \* Carmelitessenstraat 4 (pastorie) en Carmelitessenstraat 17-19 (beide panden vormen een fraai ensemble met de Sint-Theresiakerk)
- \* Hugo de Grootplein 37-45 (als voorbeeld van de uitbreiding van de wijk in de wederopbouwperiode)
- \* Johannes Voetstraat 1-3 en 2-4 (als uiting van kleinschalige winkels uit de wederopbouwperiode)
- \* Noord-Brabantlaan 92-102, 108-114, 120-126, 132-138, 140-146 (gebouwd door de Duitse bezetter met dikke muren, bedoeld als woningen voor officiers)
- \* Zeelsterstraat 4-14, 57-59b, 120, 144-146 en 163-165 (gave architectuur in combinatie met goede geconserveerdheid en representatief voor de verstedelijking in de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw)
- \* Bredalaan 21-75a, 79-115, 84-138 (karakteristiek voor de stedelijke ontwikkeling in de jaren '30 c.q. in de Wederopbouwperiode).

Bij onze zienswijze op het Voorontwerpbestemmingsplan Tongelre buiten de Ring 2019 hebben wij een cultuurhistorische beschrijving van de oude radialen als bijlage aan de zienswijze toegevoegd. De beschrijving van deze structuren is voor Strijp buiten de Ring nog niet helemaal gereed maar het lijkt ons desondanks zinvol om de conceptbeschrijving toe te voegen. De waardering en aanbevelingen in deze beschrijving worden door ons onderschreven.

Bijlage: Concept: Cultuurhistorische beschrijving en waardering radialen Strijp buiten de Ring

Met vriendelijke groet,

Namens de Henri van Abbe Stichting,

P.M.J. van den Baar, voorzitter

R. Peppelenbos, secretaris

De Henri van Abbestichting heeft ten doel: de bevordering, bescherming en Instandhouding van die zaken, die naar het oordeel van het stichtingsbestuur In het belang van de cultuurhistorie, de architectuurhistorische waarde of hun schoonheid voor de toekomst dienen te worden bewaard, in het bijzonder vanuit het oogpunt van de monumentenzorg. De Stichting is actief binnen de gemeentegrenzen van Eindhoven en in de gemeenten van de regio Zuid-oost Brabant.

## **CONCEPT**

### **Cultuurhistorische beschrijving en waardering radialen Strijp buiten de Ring**

#### **Beleidskader**

Het Besluit ruimtelijke ordening verplicht gemeenten rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Daarom moet voorafgaande aan een bestemmingsplan onderzocht zijn welke waarden in het plangebied aanwezig zijn.

In het gemeentelijk beleid is vastgesteld dat herkenbaarheid van de historische structuur een uitgangspunt zou moeten zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarmee kunnen de identiteit en de kwaliteit van de leefomgeving worden versterkt. (Vitaal Verleden 2001)

In de door de gemeente vastgestelde Integrale Visie Erfgoed Eindhoven (2012) is de doelstelling opgenomen om van Eindhoven een leesbare stad te maken, een stad die zich laat begrijpen, zowel door inwoners als bezoekers, in haar karakteristiek met een historische gelaagdheid en verscheidenheid, met verschillende gezichten en verhalen, die samen de Eindhovense identiteit bepalen.

Voor het bestemmingsplan relevante cultuurhistorische waarden zijn daarom ruimtelijke kenmerken in de vorm van objecten, stedenbouwkundige en/of landschappelijke structuren, waaraan de historische ontwikkeling kan worden afgelezen.

De gemeente Eindhoven heeft in 2008 een cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld. Dit is een indicatieve kaart, die per bestemmingsplan of projectgebied nadere uitwerking behoeft.

Het huidige Eindhoven heeft zich ontwikkeld uit een stad en vijf dorpen die in 1920 met de stad werden samengevoegd. Kenmerkend voor de oorspronkelijke structuur zijn dan ook de kernen van stad en dorpen die door radiale wegen met elkaar waren verbonden. De herkenbaarheid van deze prestedelijke structuur is voor de identiteit van de stad van wezenlijk belang.

De lintbebouwing langs deze radialen kan per deel divers van karakteristiek en verschijningsvorm zijn. Juist dit geeft ze hun ruimtelijke kwaliteit, maar maakt het ook lastig om deze karakteristiek steeds leesbaar te houden zonder letterlijk terug in de tijd te gaan naar een eenduidige typering. Aan de hand van een matrix is de bebouwing geanalyseerd en gewaardeerd.

#### **Strijp**

Het dorp Strijp bestond vóór 1920 uit verschillende kernen. De dorpskern lag rond het St. Trudoplein. Buiten de huidige Ring lagen agrarische gehuchten: 't Ven, de Heuvel, de Hurk, Sliffert en Welschap en verspreide boerderijen zoals Lievendaal.

Inmiddels zijn de vroegere gehuchten geheel verdwenen en zijn er geen overblijfselen van het agrarisch verleden.

Vanuit de dorpskern liepen verschillende wegen westwaarts naar de gehuchten en verder. Beemdstraat, de Hastelweg en de Hurksestraat zijn nog terug te vinden in het industriegebied maar blijven hier buiten beschouwing omdat zij geen deel uitmaken van het plangebied. Van belang zijn wel de Zeelsterstraat en de Bredalaan die zich daarvan afsplitst.

Op de oudste topografische kaart van 1843 is alleen aan de Zeelsterstraat, die toen nog Heuvelseweg heette, bij het gehucht de Heuvel enige bebouwing te zien. De Bredalaan heette toen nog Klawierstraat en was nog onbebouwd. Ook de topografische kaart van 1897 laat hier nog steeds weinig bebouwing zien.

Van een verdichting is eigenlijk pas sprake na 1920. Maar ook dan kenmerkt deze zich aanvankelijk door vrijstaande panden of kleine huizenblokken. In de dertiger jaren vindt verdere verstedelijking plaats door bouw van grotere huizenblokken van twee lagen met kap.

Een belangrijke ontwikkeling vond plaats met de stichting van de St. Theresiakerk in 1927. De kerk vormde het centrum van een cluster van maatschappelijke voorzieningen met scholen en een verzorgingshuis. Overeenkomstig de stedenbouwkundige opvattingen van die tijd werden de straten geprojecteerd op de kerk. Ten oosten van de kerk waren de straten vóór de Tweede Wereldoorlog bebouwd, ten westen daarvan was het stratenplan al wel gereed maar werd de bebouwing gestagneerd door de oorlog. De Bredalaan werd aangelegd op het oude tracé, maar kreeg een breder profiel met een groene middenberm, beplant met bomen. Ook hier was in 1940 nog slechts een gedeelte bebouwd.

In 1930 was een nieuw uitbreidingsplan opgesteld door J.M. de Casseres (1902-1991) en waren aanzetten gemaakt voor de uitvoering. Onderdeel daarvan was o.a. een nieuwe uitvalsweg: de Noord-Brabantlaan in de richting van het nieuwe vliegveld Welschap. Nog tijdens de oorlogsjaren werd langs deze weg een reeks woningen gebouwd in opdracht van de Duitse bezetter.

In de Wederopbouwperiode verzezen de wijken 't Ven en Lievendaal, waarvan de opzet was gebaseerd op het uitbreidingsplan van De Casseres. Daarbij verdween de oude wegenstructuur van het vroegere agrarische gebied. Beide wijken vormen typische voorbeelden van wederopbouwarchitectuur waarbij gebruik gemaakt werd van nieuwe technieken om zo snel mogelijk in de woningnood te voorzien. Voor een beschrijving analyse en waardering van deze wijken zij verwezen naar de afzonderlijke rapporten die daarover zijn opgesteld.

Ook aan de Bredalaan werd de bebouwing voortgezet o.a. met een rij winkels met bovenwoningen aan de zuidzijde (nrs. 21-75). Het verzorgingshuis uit 1940 op de hoek van en de Bredalaan en het St. Theresiaplein, dat een ensemble vormde met de kerk is vervangen door een nieuw woonzorgcomplex.

Voor de volledigheid mag tot slot niet onvermeld blijven dat het begin van de Noord-Brabantlaan in 1966 gemarkeerd werd met het Evoluon. Behalve het gebouw zelf dat als rijksmonument is beschermd is de omliggende groenstructuur van belang voor de vrije ligging en de ruimtelijke belevingswaarde van dit icoon.

### **Analyse**

De Zeelsterstraat buiten de Ring is over het hele beloop tamelijk homogeen van karakteristiek en verschijningsvorm. De architectuur is tijdsgebonden, ook in materialisering, en bescheiden.

De straat is te typeren als organisch gegroeid, met een kleinstedelijke karakteristiek hoofdzakelijk bestaande uit middenstandswoningen. De Zeelsterstraat heeft overwegend een woonfunctie.

De ouderdom van de weg is niet af te lezen aan de bebouwing. De herkenbaarheid als historische radiaal wordt nu bepaald door de bebouwing uit de twintiger en dertiger jaren van de vorige eeuw.

De Bredalaan is ruimer van opzet en wordt behalve ter hoogte van de winkelgalerij gekenmerkt door huizen van twee lagen met kap, die deels dateren uit de dertiger jaren, deels uit later tijd en zijn voorzien van een voortuin.

De latere bebouwing kenmerkt zich zowel aan de Zeelsterstraat als aan de Bredalaan door dezelfde typologie van twee bouwlagen met kap.

Het St. Theresiapension dat oorspronkelijk een ensemble vormde met de kerk is vervangen door een grootschaliger blok in een afwijkende architectuur.

### **Waardering**

De Zeelsterstraat en de Bredalaan kenmerken zich door een geleidelijke verstedelijking  
Cultuurhistorisch belangrijke kenmerken van deze linten als geheel zijn:

- de reeksen grondgebonden woningen, meestal direct grenzend aan de straat.
- de afwisseling van vrijstaande panden en aaneengesloten blokken, verspringende rooilijnen
- gevarieerde kleinschaligheid: een of twee bouwlagen met kap
- traditionele bouw

In de waardering van de bebouwing is onderscheid te maken in:

- cultuurhistorisch waardevol
- karakteristiek of beeldondersteunend
- basiskwaliteit
- niet passend

Gezien hun belang voor de herkenbaarheid van de Zeelsterstraat als oude radiaal wordt aan het dubbelpand Zeelsterstraat 163-165 uit 1926 mede op grond van gaafheid en de voor periode van de bouw bijzondere architectonische vormgeving een hoge waarde toegekend en is daarom aangemerkt als "parel". Karakteristiek voor de kleinschaligheid in de eerste fase van verstedelijking zijn de panden Zeelsterstraat 4-14, 120, 144-146 en 206-208. Karakteristiek voor de stedelijke ontwikkeling in de dertiger jaren zijn Zeelsterstraat 55-59b en in samenhang met de inrichting van de openbare ruimte: Bredalaan 79-115, 84-138. Bredalaan 21-75a is een gaaf ensemble van de nieuwe stedelijkheid in de Wederopbouwperiode.

De schoolgebouwen tussen de St. Theresiakerk en de Zeelsterstraat (138) zijn karakteristiek omdat zij het beeld van de cluster van maatschappelijke voorzieningen ondersteunen.

De meeste bebouwing van na 1920 past in de hierboven beschreven karakteristiek en kan worden aangemerkt als basiskwaliteit. Vervangende nieuwbouw is denkbaar zolang deze overeenkomt met de bestaande maat en schaal en de verschillende bouwfases van de radiaal afleesbaar blijven.

### **Aanbevelingen:**

Planologische borging van de cultuurhistorisch waardevolle kenmerken van de Zeelsterstraat en de Bredalaan en het tussen deze straten gelegen gebied.

- Sloopvergunningenstelsel voor de parels en karakteristieke panden
- Borging van de bestaande, verkaveling, maat en schaal van de overige panden, inclusief kap waar deze aanwezig is, d.m.v. bouwregels

Bedreigingen zijn gelegen in schaalvergroting die zich niet verhoudt tot het karakter van het lint, contextloos ontwerp, met name door de bouw van appartementen of bouwblokken die niet passen in de typologie van de Zeelsterstraat en de Bredalaan.

Bronnen:

Caspers, Thijs en Huis Stam, *Historische topografische Atlas ±1836-1843 Noord-Brabant 1:25.000*, Tilburg 2008

Caspers, Thijs, Anouk van der Leest en Huis Stam, *Historische topografische Atlas ±1894-1914 Noord-Brabant 1:25.000*, Tilburg 2006

Topografische kaarten 1:25000, 1929, 1946

Beekman, P.C. , *Eindhoven Stadsontwikkeling 1900-1960*, Mierlo 1982

RCE 2012, *Rekening houden met cultuurhistorische waarden*

RCE 2013, *Cultuurhistorisch onderzoek in de vormgeving van de ruimtelijke ordening*

RCE 2014, *Eenheid en verscheidenheid, een zoektocht naar een integrale cultuurhistorische waardenstelling van het materiële erfgoed, achtergronddocument*

Beekman, Piet, *Eindhoven stadsontwikkeling 1900-1960*, Mierlo 1982

Spoorenberg, J., *Straatnamen in de geannexeerde dorpen, later gemeenten, vóór 1920*,

<https://zichtopeindhoven/straatnamen> (feb. 2019)