

de Waghemakerstraat 66, 5622JH
EINDHOVEN (44341)



Portiekwoning



Beschrijving

Het drie-kamerappartement gelegen op de eerste verdieping met berging op de begane grond.

Let op! Dit betreft een zogenaamde Trudo Slimmer-Kopen woning. Deze woning moet door de eigenaar zelf worden bewoond en kan dus niet worden verhuurd. Daarnaast moet deze woning bij verkoop verplicht worden aangeboden aan Stichting Sint Trudo en staat de berekening van de verkoopprijs al vast (op basis van de prijzen die met de huidige eigenaar zijn vastgelegd). Deze woning kan dus niet marktconform worden doorverkocht.

Het verlof voor het invoeren van het huurbeding is verleend.

Veilinginfo

Status	Onderhands verkocht
Veiling	Zuid donderdag 24 oktober 2019
Inzet	donderdag 24 oktober 2019 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 24 oktober 2019 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Fletcher Hotel-Restaurant Jagershorst Leende Valkenswaardseweg 44 5595 XB Leende
Kantoor	AKD Advocaten en Notarissen Flight Forum 1 5657 DA EINDHOVEN T: 088 253 58 03 E: info@akd.nl CMS Derks Star Busmann Parnassusweg 737 1077 DG AMSTERDAM T: 020 301 63 01 F: 020 301 63 33 E: amsterdam.notariaat@cms-dsb.com

Behandelaar mevr. mr. D.B. Joosten

Objectinfo

Woningtype	Portiekwoning
Bouwjaar	1960

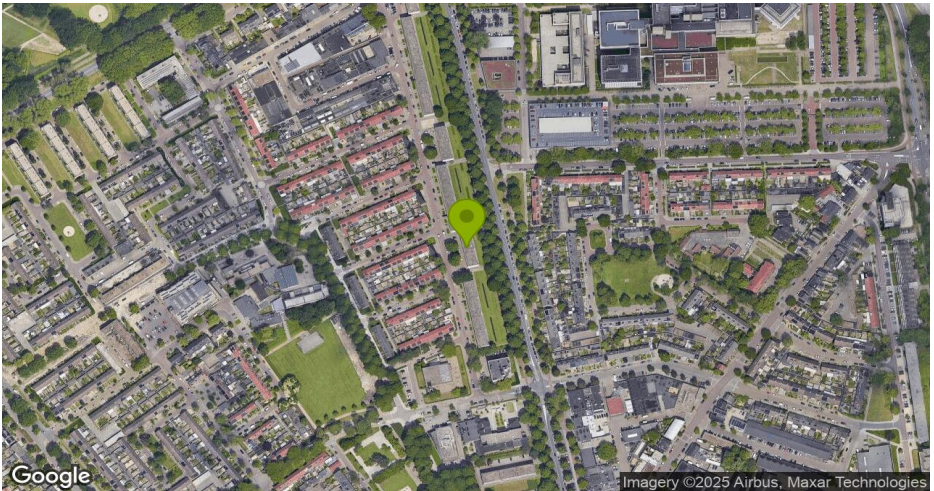
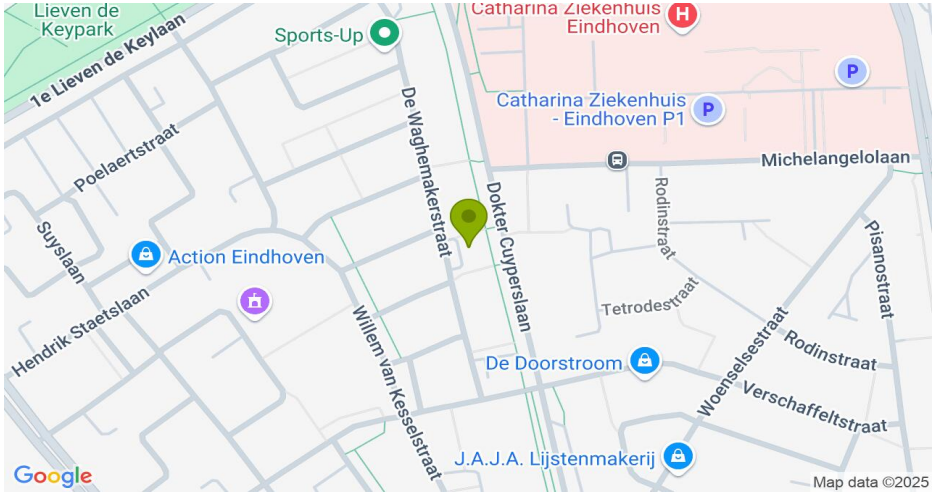


Kamers	3
Woonoppervlakte	76 m ²
Woninginhoud	212 m ³
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	
Gebruik	Onbekend

Financieel

Lasten	
Indicatie kosten veiling	€ 9.752,00 (per 10-10-2019 om 16:46 uur)





Bijlage

44341_Bestemmingsplan.PDF

Bestemmingsplan Woensel buiten de Ring II 2006

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Het plangebied	6
1.3 Voorgaande plannen	6
1.4 Leefmilieuverordening	7
1.5 Leeswijzer	7
2 Beschrijving plangebied	8
2.1 Historisch perspectief	8
2.2 Stedenbouwkundige structuur	9
2.3 De buurten	10
2.4 Projecten	13
3 Uitgangspunten, randvoorwaarden en beleidskader	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Volkshuisvesting	15
3.3 Cultuurhistorische waarden	16
3.4 Verkeer	18
3.5 Groen	19
3.6 Maatschappelijke voorzieningen	20
3.7 Detailhandel	21
3.8 Horeca	21
3.9 Bedrijvigheid	22
4 Milieuparagraaf	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Leefomgeving en bedrijvigheid	23
4.3 Geluid	28
4.4 Luchtkwaliteit	29
4.5 Externe veiligheid	30
4.6 Bodem	32
5 Waterparagraaf	34
5.1 Inleiding	34
5.2 Gemeentelijk beleid	34
5.3 Beleid waterschap en provincie	35
5.4 Situering plangebied vanuit de waterhuishouding	35
5.5 Beschrijving watersysteem plangebied	35
5.6 Toekomstige situatie van het watersysteem	37
6 Juridische vormgeving	38
6.1 Algemeen	38
6.2 Planmethodiek	38
6.3 Plankaart	38
6.4 Planvoorschriften	38
7 Handhaving	44
7.1 Algemeen	44
7.2 Handhaving voorliggend plan	45
8 Financiële aspecten	46
9 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
9.1 Overleg ex artikel 10 BRO 1985	47
9.2 Inspraak	50

Voorschriften	53
Artikel 1 Begripsbepalingen	53
Artikel 2 Wijze van meten	58
Artikel 3 Woondoeleinden	59
Artikel 4 Garageboxen	61
Artikel 5 Bedrijfsdoeleinden	62
Artikel 6 Detailhandel	64
Artikel 7 Horecadoeleinden	66
Artikel 8 Maatschappelijke doeleinden	68
Artikel 9 Centrumdoeleinden	70
Artikel 10 Gemengde doeleinden I	72
Artikel 11 Gemengde doeleinden II	74
Artikel 12 Kantoren I	77
Artikel 13 Kantoren II	78
Artikel 14 Dienstverlening	80
Artikel 15 Verkeersdoeleinden	81
Artikel 16 Verkeers- en verblijfsdoeleinden	82
Artikel 17 Verkoop punt van motorbrandstoffen	83
Artikel 18 Nutsdoeleinden	84
Artikel 19 Begraafplaats	85
Artikel 20 Groenvoorzieningen	86
Artikel 21 Water	87
Artikel 22 Archeologisch waardevol terrein	89
Artikel 23 Leidingen	91
Artikel 24 Anti-dubbeltelbepaling	93
Artikel 25 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	94
Artikel 26 Algemene vrijstellingsbevoegdheid	95
Artikel 27 Overgangsbepalingen	96
Artikel 28 Slotbepaling	97
Bijlagen bij de voorschriften	98
Bijlage 1. Lijst van bedrijfsactiviteiten	99
Bijlage 2. Lijst van horeca-activiteiten	101

Colofon

Uitgave:

Gemeente Eindhoven
Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer

Datum:

februari 2008

Bestemmingsplan Woensel buiten de Ring II 2006:

- Toelichting;
- Voorschriften;
- Plankaart (76512_2A_Woenselbdr2, 2 bladen).

Overzicht procedure:

Ter inzage legging voorontwerp bestemmingsplan d.d. 16 maart 2006 t/m 26 april 2006;

Ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan d.d. 24 augustus 2006 t/m 4 oktober 2006;

Vaststelling bestemmingsplan d.d. 06/03/2007, raadsvoorstelnummer 07R1928.001;

Goedkeuring, van rechtswege d.d. 10/11/2007, nummer 1286323.

Toelichting

op bestemmingsplan Woensel buiten de Ring II 2006

I Inleiding

I.1 Aanleiding

De gemeente Eindhoven heeft besloten om nieuwe bestemmingsplannen op te stellen voor het bestaande stedelijke gebied. Dit besluit is genomen omdat het merendeel van de geldende bestemmingsplannen te globaal van opzet is en niet voldoende rechtszekerheid biedt. Een aantal plannen is ook sterk verouderd.

Er is tevens besloten om de nieuwe bestemmingsplannen tegelijkertijd te digitaliseren. Digitale bestemmingsplannen zijn beter toegankelijk voor de burgers en de gemeentelijke organisatie en makkelijker uit te wisselen met andere overheden.

Er is een gemeentelijke taskforce actualisatie bestemmingsplannen geformeerd. Het is de taak van de taskforce om in 2008 alle bestemmingsplannen voor het stedelijke gebied geactualiseerd te hebben. Bij deze inhaalslag gaat het om het conserveren en beheren van de bestaande situatie. Vastgesteld beleid wordt doorvertaald en ontwikkelingen waarvoor de planvorming en besluitvorming zijn afgerond, worden meegenomen. De bestemmingsplannen worden volgens één heldere systematiek vormgegeven en toegankelijk gemaakt (uitgaande van de NIROV standaard-aanbevelingen voor de kaart en de voorschriften van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan "Op de digitale leest"). Hierdoor ontstaat er meer rechtszekerheid voor burgers en bedrijven.

Een van de plangebieden die in het kader van het actualisatieproject ter hand is genomen, is het plangebied 'Woensel buiten de Ring'. Dit bestemmingsplan "Woensel buiten de Ring II 2006" bestaat uit een plankaart en voorschriften waaraan een toelichting is toegevoegd. Naast de versie op papier is er tevens een digitale versie van het bestemmingsplan beschikbaar.

I.2 Het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen in het noordwestelijke deel van het stedelijk gebied van Eindhoven. Voor het gebied Groenewoud (Woensel-West) wordt een apart bestemmingsplangebied opgesteld, gelet op de vele ontwikkelingen die daar de komende jaren nog plaatsvinden. Ook de wijk De Barrier ligt buiten het plangebied, omdat daar op dit moment een wijkvernieuwing gaande is.

Het plangebied wordt begrensd door Boschdijk in het westen en loopt dan via de Pieter Zeemanstraat langs Vredeoord (dat deel uitmaakt van dit bestemmingsplan) naar de Groenewoudseweg. Via de 2e Lieve van Keylaan loopt de grens dan weer terug naar de Boschdijk. Het gebied De Barrier is niet in dit bestemmingsplan meegenomen, met uitzondering van enkele straten aan de rand (o.a. Sporwaarterlaan, Cornelis Bloemaertstraat, Salomon de Braystraat).

Vanaf de Boschdijk loopt de grens verder via de Alard du Hamelstraat naar de Dr. Berlagelaan. Daar loopt de lijn naar het noorden tot aan de 1e Lieve van Keylaan. De oostelijke grens ligt op de Dr. Cuyperslaan. In het zuiden ligt de begrenzing op de Kronehoefstraat/Marconilaan.

I.3 Voorgaande plannen

Het voorliggende bestemmingsplan "Woensel buiten de Ring II 2006" vervangt grotendeels het bestemmingsplan "Mensfort-Rapenland 1996" (vastgesteld door de raad op 11 november 1996; besluit van Gedeputeerde Staten omtrent goedkeuring d.d. 10 april 1997).

De raad heeft voorts een aanvulling van de voorschriften met een regeling voor prostitutiebedrijven en raamprostitutiebedrijven vastgesteld (raadsbesluit d.d. 12 maart 2001; goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 23 oktober 2001).

Voor een groot deel van het plangebied is het voorgaande plan "Mensfort-Rapenland 1996" niet uitgewerkt. Er kunnen ter plaatse voorafgaande aan de uitwerking uitsluitend bouwwerken van geringe omvang worden gebouwd.

1.4 Leefmilieuverordening

In het plangebied geldt sinds 5 augustus 2004 de Algemene Leefmilieuverordening Eindhoven 2003 die op 19 april 2004 door de gemeenteraad is vastgesteld en bij besluit van 7 juli 2004 door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd. Het doel van deze verordening is het voorkomen van achteruitgang van de woon- en werkomstandigheden in het gebied of het uiterlijke aanzien van het gebied. Deze verordening moet worden gezien als een overbruggingsmaatregel voorafgaande aan de eerdergenoemde actualisatie van de bestemmingsplannen voor het stedelijke gebied van Eindhoven. De leefmilieuverordening geldt voor ten hoogste vijf jaar. Bij de vaststelling van het voorliggende plan zal tevens worden besloten de Leefmilieuverordening voorzover van toepassing op het onderhavige plangebied, in te trekken.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied (inclusief de nog uit te voeren projecten waarover de besluitvorming is afgerond). Hoofdstuk 3 bevat de uitgangspunten bij, de randvoorwaarden voor en het beleidskader voor de opstelling van het voorliggende bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de milieuaspecten, hoofdstuk 5 bevat de waterparagraaf. De juridische vormgeving van het bestemmingsplan is neergelegd in hoofdstuk 6. Waarna in hoofdstuk 7 aandacht wordt besteed aan de handhaving van het bestemmingsplan.

De financiële uitvoerbaarheid is neergelegd in hoofdstuk 8. Hoofdstuk 9 gaat ten slotte in op de gevolgde procedure inclusief de maatschappelijke uitvoerbaarheid (met name de resultaten van het gevoerde overleg en de inspraak).

2 Beschrijving plangebied

2.1 Historisch perspectief

Op 1 januari 1920 annexeerde Eindhoven de omliggende gemeenten Gestel & Blaarthem, Stratum, Strijp, Tongelre en Woensel. Woensel werd al in 1107 in geschriften vermeld. De kerk werd toen bediend door het klooster van Sint-Truiden in België. Opgravingen van de stadsarcheoloog tonen aan, dat die kerk ongeveer op de plaats van de Oude Toren heeft gestaan en dat bij die kerk een woonkern lag.

Aangenomen wordt dat het eerste deel van de naam Woensel is afgeleid van Wodan, een Germaans-Frankische afgod. Het tweede deel zou een verbastering zijn van sala (=huis) of loo (=bos). Er zijn meer oude namen in Woensel bewaard gebleven. De wijknaam Erp in het westelijk deel van Woensel-Zuid is genoemd naar een gehucht aan de oude weg die van de Frankrijkstraat via de Woenselsestraat en de Vlokhovenseweg naar Son liep. De buurt Kronehoef (niet de wijk, Kronehoef ligt in de wijk Erp) is genoemd naar een hoevecomplex dat al in 1378 werd genoemd en dat aan de Pastoriestraat lag. Rapenland was oorspronkelijk een gebied waar rapen werden verbouwd. De Oude Gracht dankt zijn naam aan de waterpartij, die Doodse Gracht heet. Het water is zo genoemd omdat het een afgesneden Dommelarm is met stilstaand (dood) water.

Het oude Woensel kende geen echt centrum, maar bestond uit een aantal gehuchten, die dikwijls aan een doorgaande weg lagen, zoals de Lijmbeekstraat, de inmiddels verdwenen Broekseweg, die vanuit Eindhoven aansloot op de Eckartseweg-Zuid, en de al genoemde Frankrijkstraat en haar verlengde. Toen het aantal inwoners in de 19^{de} en 20^{ste} eeuw toenam, vond de nieuwe bebouwing hoofdzakelijk langs die oude uitvalswegen plaats (lintbebouwing). Daarachter en daartussen strekten zich een landelijk gebied uit met akkers, weilanden en bossen. Vanaf het einde van de eeuw ontstond nog een nieuwe woonkern rondom de Sint-Petruskerk. Deze kerk was de opvolger van de kerk bij de Oude Toren. Ze was centraal geprojecteerd midden in een nog leeg gebied. Bij de kerk verrees een pastorie en een klooster met school en bejaardenhuis. Later bouwde de gemeente er tegenover een nieuw gemeentehuis. Langzaam ontstond zo een nieuw gehucht. Aansluitend werd in het begin van de 20^{ste} eeuw in de bestaande splitsing van de Kruisstraat in de Van Brakelstraat en de Kloosterdreef een nieuw marktplein aangelegd (Woenselse Markt).

Ook in de andere randgemeenten van het oude Eindhoven vond de bebouwing hoofdzakelijk plaats langs de oude uitvalswegen. Kort voor 1920 ontwierpen de architecten Cuypers en Koonen een uitbreidingsplan voor heel groot-Eindhoven, waarbij zij ook aandacht schonken aan het ertussen liggende, open gebied. Onder meer door een stelsel van rondwegen trachten zij de verbindingen tussen de latere stadsdelen te verbeteren en de verkeersproblemen op te lossen. Ook schieden zij ruimte voor stedelijke voorzieningen als parken en zwembaden. Latere gemeentelijke uitbreidingsplannen bouwden op hun plan voort.

Intussen was in Woensel binnen de ring al voor 1920 een moderne woonwijk opgetrokken langs de Hemelrijken e.o., die zich uitstrekte tot de Pastoriestraat. In de jaren twintig werd ook buiten de ring gebouwd in onder meer de buurten Groenewoud (Edisonbuurt) en de Barrier. Het Pastoor van Arspein is nog een voorbeeld van de toenmalige stedenbouwkundige visie: een buurtcentrum met kerk, winkels en nabije scholen in een gemêleerde wijk (arbeiders en middenstand).

Tijdens het beruchte bombardement op 6 december 1942 werden in het centrum de Demer en in Woensel de aansluitende Fellenoord voor een groot deel verwoest. De stad greep haar kans om in het lege gebied van de Fellenoord een (half-)hoogspoor aan te leggen. Daarbij bleef het echter niet. Ook een groot deel van het aangrenzende gebied werd in de volgende jaren gesloopt en kreeg een geheel nieuwe stedelijke structuur. Daarin werd ook een nieuwe uitvalsweg naar het noorden opgenomen met een stedelijke bebouwing erlangs die bij de entree van de stad passend werd geacht. Aanvankelijk was de Veldm. Montgomerylaan als uitvalsweg bedoeld. Toen bleek dat de provincie hier niet mee wilde instemmen, werd op het einde van de weg een winkelcentrum aangelegd. Omdat nog niet bekend was waar de nieuwe weg wel zou komen, concentreerde de nieuwe woningbouw zich in deze tijd in het westen van het stadsdeel, onder meer lang de Dr. Berlagelaan (de oude uitvalsweg naar 's-Hertogenbosch) e.o. Pas na de aanleg van de J.F. Kennedylaan kwam de woningbouw in het oostelijk deel van Woensel op gang. Het stelsel van rondwegen waar Cuypers en Kooken voor 1920 al de eerste aanzetten voor hadden gegeven, werd in de naoorlogse jaren langzaam voltooid.

2.2 Stedenbouwkundige structuur

2.2.1 Opbouw

Woensel is een van de vijf lobben die rond het centrum van Eindhoven zijn ontwikkeld. Deze lobben zijn te vergelijken met een bloem waarvan de blaadjes (de lobben) rondom het hart zijn geformeerd. De scheiding tussen de lobben is duidelijk waarneembaar en worden gevormd door groengebieden of bedrijfsterreinen. Voor Woensel wordt de scheiding tussen de lobben gevormd door de westelijk en oostelijk gelegen groengebieden die vanuit het buitengebied lopen tot aan de Ring.

De structuur van het stadsdeel Woensel wordt bepaald door de radiale- en tangentstructuur ("rasterstructuur") van Eindhoven. De radialen verdelen Woensel als het ware in 'taartpunten' en worden gevormd door de toegangswegen naar het centrum van Eindhoven zoals de John F. Kennedylaan, de Huizingalaan-Dr. Cuyperslaan en de Boschdijk. De taartpunten worden doorsneden door zogenaamde ringwegen, waarvan de Ring de belangrijkste is. De ringwegen verbinden de radiale wegen, die als spaken in een wiel naar het centrum lopen. Belangrijke ringwegen, naast de reeds genoemde Ring, zijn: Marathonloop-Hondsruglaan-Tempellaan en 1^e Lieve De Keylaan-Winston Churchilllaan-Sterrenlaan.

Bij de opzet van het stadsdeel Woensel rond 1950 diende het toekomstige wonen van het 'Nieuwe Eindhoven' vormgegeven te worden. Het nieuwe stadsdeel ten noorden van de spoorbaan heeft een oppervlakte dat ongeveer 1/3 deel van de totale stadsoppervlakte bedraagt. Het uitbreidingsplan Woensel werd gezien al een grote sprong voorwaarts in de ontwikkeling van de stad. De uitvalsweg in noordelijke richting is een hoofdelement van het plan. De wijken en buurten zijn zelfstandige eenheden, ieder met een eigen centrum, en worden tussen de hoofdwegenstructuur gelegd. De invalswegen hebben een monumentaal en 'grootstedelijk' karakter door het brede profiel en de hoge woongebouwen daarlangs. Bij de hoofdopzet van het stadsdeel Woensel is gestreefd naar een duidelijke wijk- en buurtopbouw.

De industriële bouwmethoden bepalen het uiterlijk van de architectuur. Soms zijn zelfs geprefabriceerde bouwdelen en betonskeletten van gebouwen zichtbaar in het ontwerp. Veel rijtjeshuizen zijn voorzien van een langskap en in de vrije sectorclusters zijn vooral semi-bungalows gebouwd in traditionele stijl vrijstaand, één tot twee bouwlagen met kap. Bij oudere flatgebouwen is veel aandacht besteed aan de plasticiteit van de gevel, detaillering en ornamentering, wat bijvoorbeeld naar voren komt in de uitwerking van portieken, dakranden en balkons.

2.2.2 Groen en water

Bomenrijen en plantsoenen zijn vooral te vinden in de buurten uit de jaren '60/'70. In de vooroorlogse buurten zijn ze vrijwel geheel afwezig. De stroomwegen, met de bomen erlangs, zijn een groene binnenkomeer in de stad, lopen voor een deel door het stadsdeel en zullen worden behouden als groene beeldrager. Deze wegen worden echter steeds meer gedomineerd door het verkeer. Ook komt de uitstraling langs deze radialen niet overal even goed uit de verf door de kwaliteit van de bebouwing. Dit geldt vooral voor de Boschdijk. Wel zijn de gemeentelijke plannen erop gebaseerd om de Boschdijk, voor het gedeelte buiten de Ring, te herinrichten en een meer groene uitstraling te geven. Het meest opvallend van het plangebied is dat er veel groenarme buurten zijn. Het betreft hier met name de buurt Kronehoef.

Het Groenbeleidsplan 2001 waarin het strategisch beleidskader voor de groenstructuur van Eindhoven is opgenomen heeft als doel: 'het duurzaam veiligstellen en ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardige groenstructuur met daarin passende functies en het bevorderen van een aantrekkelijke groene woon- en werkomgeving als karakteristieke kwaliteit voor Eindhoven'.

Voor het plangebied is met name de spoorwegzone langs de Groenewoudseweg van belang. Deze zone wordt op de kaart 'Ruimtelijke Strategieën als 'structureel stadsgroen' en als 'stad, groen beeldbepalend-ontwikkeling, nader uit te werken' aangeduid.

Deze categorie omvat de grotere elementen van de binnenstedelijke groenstructuur. Het gaat daarbij vooral om openbaar toegankelijke parken die een onderdeel vormen van de hoofdgroenstructuur. De functies zijn vooral de groene dooradering en geleiding van de stad, intensieve recreatie en ontspanning, natuur en waterberging.

Water speelt in toenemende mate een rol in de ordening en beheer van de ruimte. De systemen van grond- en oppervlaktewater gaan een belangrijkere rol spelen. Daarbij is onder meer van belang:

1. het langer vasthouden van gebiedseigen water door vertraging van de afvoer, met het oog op het bestrijden van verdroging en het voorkomen van wateroverlast benedenstrooms;
2. tegengaan van verdroging en handhaven van kwelsituaties door inzijning (infiltratie) naar het grondwater te bevorderen;
3. verhoging van de milieukwaliteit van water en waterbodems.

Voor het groenbeleid is aandacht voor water vooral van belang omdat water in sterke mate de kwaliteit, de ruimtelijke verschijningsvorm en de gebruiksmogelijkheden van het groen bepaalt.

2.2.3 Bereikbaarheid

Voor het plangebied vormen de radialen een goede verbinding met de binnenstad en de regio. De bereikbaarheid van de verschillende buurten laat echter te wensen over hetgeen vooral veroorzaakt wordt door gebrek aan parkeergelegenheid. In een aantal buurten (Mensfort) heeft men overlast van geparkeerde vrachtauto's hetgeen de verkeersdoorstroming belemmert. Bereikbaarheid in de buurten wordt tevens belemmerd omdat er te veel auto's in de straten staan geparkeerd. In het kader van de wijkvernieuwing (de Barrier, Woensel-West) ligt een kans het parkeerprobleem op te lossen door de actuele parkeernorm toe te passen

2.3 De buurten

Het bestemmingsplan 'Woensel buiten de Ring II' beslaat voor een groot gedeelte de wijk Erp en betreft de buurten (deels) Groenewoud (Vredeoord), Kronehoef, De Barrier (deels) en Mensfort.

2.3.1 Groenewoud/Woensel-West

De buurt bestaat uit twee afzonderlijke delen: het woongebied 'Boschdijk-West' en het bedrijvencomplex Vredeoord, ook wel het Philips Business Park genoemd. In dit plan is alleen Vredeoord opgenomen.

Het bedrijvencomplex heeft een kantoorachtige uitstraling met grote vrijstaande gebouwen op een relatief groen terrein. Op een groot deel van het terrein wordt geparkeerd vooral aan de Boschdijk. Er is veel aandacht aan de architectuur van de vrijstaande gebouwen gedaan. De twee gebouwen aan de Boschdijk onderscheiden zich door hun bijzondere draagconstructie.



2.3.2 Kronehoef

Het deel van de buurt Kronehoef dat deel uitmaakt van het plangebied wordt begrensd door de Barrieweg, Dr. Berlagelaan, Kloosterdreef, Kronehoefstraat en Boschdijk. Het woongebied is vrij gemêleerd en herbergt een groot aantal voorzieningen in zich zoals scholen en opleidingscentra, detailhandel, kantoren, bedrijven, horeca en een grote begraafplaats aan de Boschdijk. Relatief weinig woningen zijn voor 1945 gebouwd. Het grootste deel is in de periode 1945-1969 en na 1970 gebouwd.

Door het relatief groot aantal plantsoenen en speelterreinen heeft de buurt een aantrekkelijk en groen karakter. In het hart van de buurt ligt een groot sport- en speelterrein aan de Van Vorststraat. De vorm van dit driehoekige groene hart ontstaat doordat de bebouwingsrichtingen ontleend zijn aan de richtingen van de omgeven wegen, de Dr. Berlagelaan de Van Thienenlaan. Het terrein vangt het hoekverschil op tussen de richtingen en krijgt daardoor een wigvorm. Ook de begraafplaats draagt bij tot het groene karakter van de buurt.

Aan de Frankrijkstraat en Muntstraat ligt een tweetal gemeentelijke monumenten, een villa en een woonhuis. De straten zelf maken deel uit van het historisch stratenpatroon en zijn van voor 1900. Ook aan de Kloosterdreef liggen twee monumenten: het voormalig raadhuis van Woensel als rijksmonument en de apotheek als gemeentelijk monument. De Kloosterdreef en Kronehoefstraat maken beide deel uit van het historisch stratenpatroon van voor 1900.

De buurt ondervindt langs de rondweg op zaterdag problemen van de Woenselse Markt. Door de verkeersaantrekkende functie die de zaterdagmarkt heeft, ontstaan er parkeerproblemen in de directe omgeving van de Markt zoals bijvoorbeeld parkeeroverlast en gevaarlijke oversteekplaatsen naar de Woenselse Markt voor ouderen.



2.3.3 De Barrier

De Barrier is een woonbuurt met voornamelijk vooroorlogse woningen. Van de kleine 800 woningen zijn circa 200 woningen in de periode 1945-1969 gebouwd. Een groot deel van de buurt ondergaat momenteel de uitvoering van het wijkvernieuwingsplan met renovatie en vervangende nieuwbouw van de vooroorlogse woningen. Bij de uitvoering van het plan wordt de karakteristieke architectuur van de woningen en de straatprofielen in ere gehouden. Het door bewoners hooggewaardeerde tuindorpachtige karakter van de buurt blijft daardoor behouden. Dit deel van de buurt maakt geen deel uit van het bestemmingsplan.

Wat overblijft van de buurt is in grote lijnen het gedeelte omsloten door de Alard Du Hamelstraat, Barrierweg en Boschdijk. Dit karakteristiek deel heeft een driehoekige vorm en bestaat voornamelijk uit vooroorlogse woningen, een kerk en enkele schoolgebouwen. Het hart van de als tuindorp ontworpen buurt bestaat uit een driehoekig plein dat congruent is aan vorm van de buurt. Aan de noordoostzijde wordt het plein begrensd door de kerk die samen met de pastorie en de aan het plein liggende woningen een stedenbouwkundig geheel vormt. De kerk, de pastorie, de woningen rond het Pastoor van Arspein en aan de Sint Philomenastraat zijn dan ook gemeentelijke monumenten.



2.3.4 Mensfort

De buurt is in de periode 1960-1970 ontstaan volgens het idee van de Wijkgedachte. Om de buurt aan te laten sluiten op de wegenstructuur van Woensel, werd toendertijd bijzondere aandacht besteed aan de Lieve de Keylaan die een parkachtig en recreatief karakter zou krijgen, als onderdeel van de groene gordel van het plan Woensel.

Bij de hoofdopzet van Mensfort is de buurtopbouw afgeleid van de parochiegedachte. Men vindt hiervoor als centraal motief een grote speelweide waaraan grenzend het parochiecentrum, bestaande uit kerk met scholen en kleuterschool en een plein met buurtwinkels. Deze centrale groene ruimte vormt tevens voor een groot deel de scheiding tussen de grote complexen van eengezinshuizen aan de westzijde en de etagewoningen in een lossere groepering langs de oost- en noordrand. Daar al het wijkverkeer buiten de wijk wordt omgeleid ontstaat een autoluw binnengebied.

Voorts valt op dat de bebouwingsrichtingen ontleend zijn aan de richtingen van de omgeving. Het groene centrum vangt het hoekverschil op tussen de richtingen en krijgt daardoor een wigvorm.

De Berlagelaan is de centrale as van de buurt waarlangs de 'woonhoven' zich herhalen. Binnen deze woonhoven (of stempels) zijn ontsluiting, parkeren en groenvoorzieningen opgenomen. Door het ritme van blokken in laag- en middenhoogbouw ontstaat een goede ruimtewerking per eenheid.

Parallel achter de Berlagelaan ligt de Jan Heynslaan. Deze straat heeft een aangename afwisseling in groen en bebouwing, terwijl de verschillende bouwhoogtes goed op elkaar zijn afgestemd.

2.4 Projecten

In het plangebied bevindt zich één project dat direct mogelijk gemaakt wordt, Philips Vredeoord. De overige projecten worden weliswaar hier vermeld, doch leiden op de plankaart niet tot rechtstreekse bouw mogelijkheden.

2.4.1 Philips Vredeoord

Middels vrijstellingen wordt er voor dit terrein gewerkt aan de uitwerking van het masterplan dat in samenspraak tussen gemeente en Philips is opgesteld. Dit bestemmingsplan maakt onder voorwaarden mogelijk dat het aantal vierkante meters kantooroppervlakte stijgt van 120.000 tot maximaal 150.000 m². De plankaart is in overeenstemming gebracht met de plannen die middels vrijstelling ex art. 19-1 WRO d.d. 06-05-2003 mogelijk zijn gemaakt (besluit GS 778072).

In dit bestemmingsplan wordt dat besluit vertaald in een rechtstreekse bestemming (Kantoren II).

2.4.2 Triocen

Voor deze locatie blijft in het bestemmingsplan de bestaande bebouwing opgenomen, omdat de procedures ten tijde van vaststelling nog niet waren afgerond. Er speelt voor deze locatie wel een ontwikkeling, maar deze is nog niet concreet genoeg.

2.4.3 Locatie Van Vorststraat

In het bestemmingsplan is een zogenaamde 'witte vlek' opgenomen, die buiten het bestemmingsplan valt. Het betreft de locatie langs de Van Vorststraat, waar op dit moment middels een tijdelijke vrijstelling (art. 17 WRO), bebouwing van het ROC staat. Het is op dit moment nog niet duidelijk wat er met deze locatie gaat gebeuren nadat de vrijstelling (medio 2007) is verlopen. In elk geval wordt na het verlopen van de vrijstelling, nu formeel teruggevallen op de bestemming zoals die geldt in het bestemmingsplan 'Mensfort-Rapenland 1996' (woondeleinden). Omdat het hier een mengkraanmodel betreft, is er geen rechtstreekse bouwtitel voorhanden (uitwerkingsplicht).

2.4.4 Locatie Otterstraat

Op het braakliggende terrein aan de Otterstraat wordt een bedrijfsruimte gebouwd met daarboven 10 appartementen voor starters, en 10 studentenunits. Het bouwvlak voor deze locatie is ingetekend op de plankaart, de maximale hoogte mag 8 meter bedragen. De bestemming is Gemengde Doeleinden I.

2.4.5 Locatie Kronehoef/Otterstraat

Naast bovengenoemde locatie, ligt nog een terrein, waarop een hoeve aanwezig is (kantoor met woonruimte). De ontwikkelaar heeft plannen met de locatie, echter deze zijn nog niet voldoende concreet om in het bestemmingsplan op te nemen. Derhalve is de bestaande situatie op de plankaart opgenomen.

3 Uitgangspunten, randvoorwaarden en beleidskader

3.1 Inleiding

De reden dat het bestemmingsplan "Woensel buiten de Ring II 2006" wordt gemaakt, is gelegen in het feit dat het thans geldende bestemmingsplan "Mensfort-Rapenland 1996" te globaal van opzet is en te weinig rechtszekerheid biedt. Bovendien is dat plan verouderd.

Met het bestemmingsplan "Woensel buiten de Ring II 2006" wordt uitsluitend het (met enige flexibiliteit) conserveren en beheren van de bestaande situatie beoogd. Uitsluitend beleid en projecten waarover de besluitvorming is afgerond, worden in dit plan meegenomen.

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt beoogd voor de komende jaren een adequaat planologisch kader voor het gebied te geven. Aanpassingen zijn alleen toelaatbaar als de nieuwe ontwikkelingen de bestaande structuur niet aantasten en zo mogelijk verbeteren. Omdat het plangebied nagenoeg helemaal is ingevuld, zal het daarbij veelal gaan om aanpassingen van geringe aard. In het plangebied is geen uitbreiding van het aantal woningen, uitbreiding van detailhandel of uitbreiding van maatschappelijke voorzieningen van enige omvang gepland. Doel van het nieuwe plan is vooral het behouden van de bestaande ruimtelijke structuur zoals die wordt gevormd door bouwvlakken, bouwhoogten, straten en groenelementen.

3.2 Volkshuisvesting

De raad heeft op 6 juni 2004 deel 1 ("Visie") van het Beleidsplan wonen vastgesteld. Er wordt in de Woonvisie een verschuiving van kwantiteit naar kwaliteit, van aanbod naar vraag en van overheid naar markt geconstateerd. De grote verscheidenheid aan kwaliteitswensen van de woonconsument naar woning en woonmilieu staat centraal. De woonconsument vraagt meer dan in het verleden naar kwaliteit en is ook bereid daarvoor een flink bedrag te betalen. In Eindhoven is er een duidelijke vraag naar stedelijk wonen in de vooroorlogse woonwijken nabij het centrum. Ook naar de groenstedelijke woonmilieus is veel vraag. Daarentegen staan de naoorlogse wijken binnen de stad onder druk. Daar is in principe een over-aanbod aan woningen te vinden, waarbij het vooral gaat om goedkope en middeldure huurwoningen waar mensen per saldo uit zouden willen verhuizen. Dit beeld komt ook terug in het soort woningen dat men zoekt. Er is een vraag naar vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers. Ook is er vraag naar appartementen. Beide "uiteinden" van de woningtypologie staan in de belangstelling van de consument. De gewone standaard eengezinswoning in een rij wordt veel minder gevraagd. Per saldo wil de woonconsument deze woning uit en doorstromen naar een kwalitatief meer aantrekkelijke woning (waardoor de naoorlogse wijken met veel van dit soort woningen onder druk staan).

Door intensivering van de nieuwbouw, met name in de marktsector en een voortzetting van de wijkvernieuwing kan de kwaliteit en variatie van woningen en woonmilieus in Eindhoven duurzaam worden vergroot. Wat de integrale wijkvernieuwing betreft zullen naast de vooroorlogse woonmilieus, waarvoor een gezamenlijk vernieuwingsprogramma met de corporaties is ontwikkeld, ook een aantal eenzijdig opgebouwde naoorlogse woonmilieus ('45-'65) de aandacht vragen.

Op stedelijk niveau is het noodzakelijk dat er jaarlijks voldoende woningen worden gebouwd als antwoord op de natuurlijke groei, "huishoudensverdunding" en migratie. Stagnatie betekent dat de druk op de woningmarkt toeneemt waardoor de prijzen (te) hoog blijven. Mensen met een kleinere beurs, waaronder veel starters, zijn hierdoor niet meer in staat om een woning te kopen.

Naast dit kwantitatieve aspect staat de kwaliteit en verscheidenheid van woning en woonmilieu centraal. Voor het in opkomst zijnde centrumstedelijk wonen wil en kan de stad haar unieke positie in de regio en daarbuiten nog meer gaan uitbuiten. Eindhoven vormt met de omliggende gemeenten een stedelijk netwerk. De unieke regionale functie van Eindhoven gecombineerd met het toenemend aantal internationale contacten vanuit het bedrijfsleven, universiteit / hogeschool, onderzoeks- en kennisinstellingen maken dit noodzakelijk. Mede door de internationalisering is bijvoorbeeld de groep van "shortstayers" (mensen uit onderwijs en bedrijfsleven die voor korte tijd in Eindhoven verblijven), op de woningmarkt een factor van strategisch belang geworden.

Wat groenstedelijke woonmilieus betreft moet Eindhoven de op veel plaatsen nog bijna "dorpse" woonkwaliteit koesteren respectievelijk via wijkvernieuwing versterken. Juist daarin onderscheidt de stad zich als vestigingsplaats van de Randstad.

Op wijkniveau moet een gedifferentieerd aanbod van woonmilieus aanwezig zijn. Het behoud en de versterking van de herkenbaarheid / identiteit van ieder stadsdeel zal ertoe bijdragen dat de binding wordt vergroot. Het zorgdragen voor een levensloopbestendig stadsdeel draagt ook hiertoe bij.

Op wijk- en buurtniveau wordt gestreefd naar homogene buurten in heterogene wijken. Op buurtniveau is een meer homogeen woonmilieu vanuit sociaal oogpunt zelfs wenselijk. Dit laat onverlet dat op het schaalniveau van de woning er een differentiatie naar verschijningsvorm / architectuur, indeling, woningplattegrond, woninggrootte, uitrustingsniveau, eengezins/meergezins, eigendomsvorm en prijsklasse moet plaatsvinden. De zeggenschap van de woonconsument moet hierbij meer centraal gaan staan.

Voor met name zorgbehoevende senioren en mensen met een functiebeperking is het van groot belang dat zij in hun eigen buurt en in ieder geval in hun eigen wijk kunnen blijven wonen. Bijvoorbeeld in zogenaamde woonservicezones.

Naast de fysieke ingrepen in de woningvoorraad en omgeving dienen ook sociale en wijkeconomische maatregelen de binding aan de wijk/buurt en de zorg voor het publieke domein te vergroten. Gelijktijdig neemt hierdoor het gevoel van onveiligheid af, en verbetert het draagvlak voor voorzieningen. Voor het stimuleren van de wijk economie en het verlevendigen van de buurten door functiemenging wordt onder meer ingezet op het bouwen van meer woonwerkcombinaties.

3.3 Cultuurhistorische waarden

3.3.1 Inleiding

De monumenten en bijbehorende gronden worden op de plankaart voorzien van de aanduiding "monument". Terzake is de Monumentenwet en/of de gemeentelijke monumentenverordening, alsmede de terzake aangescherpte regeling van de Woningwet van toepassing.

Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie wordt de woonwijk Hendrik de Keyzerplein genoemd als redelijk hoge waarde op het gebied van historische stedenbouw. De woonwijk met bloksgewijze verkaveling in een rechthoekige structuur is ontworpen door C. Smit als sociale woningbouw voor de woningbouwstichting Thuis Best van Philips en is ontstaan in de periode 1929-1940. Het bebouwingsbeeld, met overwegend strokenbouw met een- en tweelaags arbeiders- en middenstandswoningen, dateert nog vrijwel geheel uit de periode 1929-1940. De wijk is kenmerkend voor een planmatige, door een bedrijf gerealiseerde stadsuitbreiding van voor de oorlog.

De wijk valt voor het grootste gedeelte buiten het bestemmingsplan en wordt momenteel compleet gerenoveerd.

Verder zijn er, op de monumenten na, geen noemenswaardige cultuurhistorische waarden in het gebied aanwezig.



3.3.2 Gemeentelijke monumenten

- Ensemble Alard du Hamelstraat 51-59, Barrierweg 202-210 St. Philomenastraat 2-16 Pastoor van Arspein 1-36:
Gebouwd in 1930 in opdracht van A.H. Bredero Woningbouw. Een aan een taps toelopend plein gericht op de kerk. De samenhang wordt benadrukt door de symmetrische opzet van de bebouwing die bestaat uit eenlaagse woningen aan de rechte zijde van 't plein, en tweelaagse woningen aan de schuine zijde. Beide pleinvanden bevinden zich onder een doorlopend zadeldak. Een luifel is doorgetrokken over de gehele gevelwand direct boven de voordeuren en ramen. Hoekpanden met hoge topgevels en lager doorlopende dakvlakken versterken de samenhang rond het plein. In de gevels aan de St. Philomenastraat is een paraboolvormige toegang naar het binnengebied gemaakt onder eveneens een hoge topgevel. In een enkele woning zijn de oorspronkelijke ladderventers bewaard gebleven. Het geheel van woningen, kerk en pastorie is van cultuurhistorisch belang als een ensemble dat kenmerkend is voor de stedenbouwkundige opzet in de periode van de eerste stadsuitbreidingen. Het betreft hier een karakteristiek voorbeeld van de toepassing van stedenbouwkundige principes volgens "Der Städtebau" van Camillo Sitte uit 1889. Hierin wordt aangegeven dat een omsloten stedelijke ruimte dient te worden voorzien van een oriëntatierichting en een "hoogtepunt". Door de expressieve vormgeving is het ook architectonisch waardevol;
- St. Philomenastraat 11: M. van Beek Kerk van de H. Johannes Vianney (pastoor van Ars) uit 1929 met pastorie (zie foto paragraaf 2.3);
- Kloosterdreef 92: apotheek uit 1896;
- Frankrijkstraat 24: villa uit 1883;
- Runstraat 15: woonhuis uit 1905.

3.3.3 Rijksmonument

- Kloosterdreef 90: oude raadshuis gemeente Woensel uit 1896

3.3.4 Archeologie

In het gebied bevinden zich nog 2 terreinen waarvan de archeologische waarden nog niet in kaart zijn gebracht, maar waar zich mogelijk wel waarden bevinden. Het betreft een terrein langs de Frankrijkstraat, waar zich een nederzetting uit de Middeleeuwen met een kasteelterrein heeft bevonden (historisch gehucht). Het tweede terrein ligt aan de Kronehoef, waar zich een middeleeuws hoeverterrein bevindt.

Beide terreinen zijn op de plankaart beschermd middels een dubbelbestemming 'Archeologisch verwachtingsgebied'. Dit houdt in dat voordat op dergelijke terreinen eventuele ontwikkelingen plaatsvinden, eerst de daadwerkelijke archeologische waarde moet worden bepaald, en indien nodig beschermd.

3.4 Verkeer

3.4.1 Gemotoriseerd verkeer

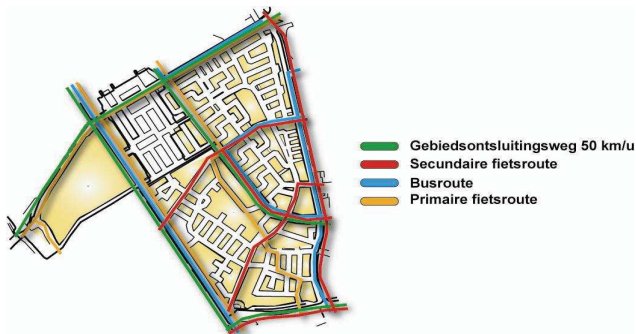
In het wegcategoriseringsplan (1999) is het Eindhovense wegennet onderverdeeld in stroomwegen, (voorlopige) gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen (30 km-gebieden). In het plangebied liggen geen stroomwegen. Als gebiedsontsluitingswegen zijn aangewezen:

- Dr. Berlagelaan
- Boschdijk
- Vredeoord/2^e Lieven de Keylaan/1^e Lieven de Keylaan
- Kronenhoefstraat (Ring).

De gebiedsontsluitingswegen zijn bedoeld voor bundeling van niet-wijkgebonden, gemotoriseerde verkeersstromen (doorgaand stedelijk verkeer, wijkverkeer). Met name de Ring heeft een belangrijke verdeelfunctie van verkeersstromen in de stad en heeft een functie in het voorkomen van doorgaande verkeersstromen door de binnenstad. Op de plankaart zijn deze wegen aangeduid als "Verkeersdoeleinden".

Volgens het Wegcategoriseringsplan zijn alle overige wegen ingedeeld als "Verkeers- en verblijfsdoeleinden". De afwikkeling van het autoverkeer, uitvalroutes van hulpdiensten, openbaar vervoer routes en stedelijke fietsroutes leggen beperkingen op aan het inrichten tot verblijfsgebied.

In de wegenstructuur als zodanig zijn in de komende planperiode geen veranderingen voorzien. Wel zal, indien gebruik gemaakt wordt van de vrijstellingsmogelijkheden om het aantal vierkante meters kantoorvloeroppervlakte op Vredeoord te vergroten, eerst een verkeersplan ontwikkeld moeten worden voor aanpassingen van de omliggende wegen en afritten bij het terrein.



3.4.2 Fietsnetwerk

Het fietsroutenetwerk van de gemeente Eindhoven is opgebouwd uit het primaire en het secundaire fietsnetwerk. In het primaire netwerk is het Sternetwerk van het SRE opgenomen. Het sternet bestaat uit een aantal regionale radiale, centrumgerichte fietsroutes. Deze netwerken zijn opgenomen in de Fietsnota Eindhoven (januari 2006).

Het primaire netwerk verbindt het centrum met belangrijke voorzieningen in de stad en legt verbindingen tussen de woonwijken. Schakels in dit netwerk horen te voldoen aan hoge kwaliteitseisen als het gaat om comfort, veiligheid en directheid. Het gaat dan concreet om vrijliggende fietspaden op voorrangsroutes, herkenbaar in rood asfalt uitgevoerd.

De primaire routes in het plangebied zijn de routes

- Boschdijk (behorend tot het sternet van het SRE)
- Vredeoord/2^e Lieve de Keylaan/1^e Lieve de Keylaan
- Wezelstraat/Robbenstraat/Dasstraat/Fluwijnstraat/Van Vorststraat/Dr. Berlagelaan
- Groenewoudseweg.

Deze routes worden in de planperiode, afhankelijk van de beschikbare middelen, op het gewenste kwaliteitsniveau gebracht.

De routes die ingedeeld zijn in het secundaire fietsnetwerk, zijn bij voorkeur ook vrijliggende fietspaden. De toegekende verkeersbestemming gaat uit van handhaving en verbetering van deze fietsroutes.

Voor het parkeren van fietsen gelden de fietsparkeernormen zoals die in de Fietsnota (2006) zijn vastgelegd.

3.4.3 Openbaar vervoer

Het gebied is bereikbaar is bereikbaar met het openbaar vervoer via buslijnen die rijden via:

- Boschdijk
- Dr. Cuyperslaan
- Europalaan/Dr. Berlagelaan
- Barriereweg (tussen Dr. Berlagelaan en Dr. Cuyperslaan)
- 1^e Lieve de Keylaan

De bestemmingen "Verkeersdoeleinden" en "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" liggen zodanig op deze routes dat er voldoende ruimte is voor het openbaar vervoer.

Wijzigingen van busroutes zijn alleen mogelijk over routes die voldoende ruimte (kunnen) bieden en onder voorwaarden van verkeersveiligheid en leefbaarheid (geluid, luchtkwaliteit, barrièrewerking).

3.4.4 Parkeren

In afwachting van een herziening van de nota Parkeerbeleid (medio 2006) gelden de uitgangspunten van het parkeerbeleid zoals het college van Burgemeester en Wethouders die op 12 februari 1997 (parkeernormen) en 29 april 2003 (belanghebbendenparkeren) hebben vastgesteld.

Bij de uitbreiding van een woning of een andere functie dient gezien te worden of aan de uitgangspunten en normen van het gemeentelijk parkeerbeleid wordt voldaan. Het bestemmingsplan voorziet in beginsel niet in uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

De parkeernormen zijn gebaseerd zijn gebaseerd op de normen van het CROW (kenniscentrum voor verkeer en vervoer). Het CROW heeft in 2003 op basis van een evaluatie de normen aangepast. De Eindhovense normen zijn als gevolg hiervan verouderd. In de loop van 2006 stelt het college van B&W geactualiseerde normen vast.

3.5 Groen

De gemeenteraad heeft op 5 november 2001 het Groenbeleidsplan 2001 vastgesteld. Dit beleidsplan geeft de hoofdlijnen weer van het gemeentelijke groenbeleid. Het is de richtinggevende basis voor een gebiedsgerichte planontwikkeling op lagere schaalniveaus. Gestreefd wordt naar een opwaardering van de groene ruimte in de stedelijke gebieden. Er wordt voorts ingespeeld op de toenemende behoefte om de natuur sterker te laten doorklinken in het ruimtelijke beleid. Gestreefd wordt naar een stad met een hoogwaardig groen woon- en werkklimaat.



3.6 Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied bevindt zich een aantal maatschappelijke voorzieningen als kerken, scholen en bijzondere woonvormen.

De gemeente Eindhoven streeft ernaar om op korte termijn te komen tot een situatie waarin tenminste het basisonderwijs, het peuterwerk en de kinderopvang wordt aangeboden in een centrum, een zogenaamd Spilcentrum. Er ontstaat dan voor kinderen van 0 tot 12 jaar een aantrekkelijke voorziening waarin spelen en leren worden geïntegreerd. Het Spilcentrum is een voorziening op wijk-/buurniveau, waarin alle voorzieningen zoveel mogelijk onder een dak zijn samengebracht en waarbij er samenwerking is tussen alle instellingen die zich bezighouden met consultatiezorg, jeugdgezondheidszorg, opvoedingsondersteuning, jeugdhulpverlening en volwasseneneducatie. Momenteel wordt gekeken welke scholen en locaties in aanmerking komen voor dit Spilcentrumconcept.

De bestaande maatschappelijke voorzieningen in de ruimste zin des woords zijn bestemd voor "Maatschappelijke doeleinden". In de begripsbepalingen is een ruime omschrijving van dit begrip gegeven. Dit betreft onder meer medische voorzieningen, vormen van beschermd wonen, maar ook sportvoorzieningen en kerken. Bij het leggen van het bouwvlak (al dan niet in combinatie met een maximaal bebouwingspercentage en/of een maximale hoogte) wordt uitgegaan van enige mogelijkheden tot uitbreiding.

Speelvoorzieningen zijn er in Woensel voldoende.

3.7 Detailhandel

Het vastgestelde detailhandelbeleid dateert uit 1987. Het nieuwe gemeentelijke beleid is in de maak in inmiddels is er sprake van een conceptnota "Detailhandelsnota gemeente Eindhoven: Tenminste houdbaar tot januari 2010".

Voor de gehele wijk Woensel (waar dit plangebied een onderdeel van is), is het stadsdeelcentrum Woensel de grootste clustering. Hier bevindt zich naast een sterke boodschappeninvulling ook een behoorlijk areaal dat gericht is op 'winkelen', met name ingevuld door filiaalbedrijven. Het aanbod bestaat uit ca. 20.000 m2 waaraan in het kader van de herstructurering ca. 10.000 m2 vvo is toegevoegd. De trekkracht, voor wat betreft de boodschappen, wordt gewaarborgd door grote supermarkten in full service (Konmar en AH) en in discount (Lidl en Aldi). Het overige aanbod bestaat overwegend uit landelijk opererende filiaalbedrijven vermengd met enige horeca en dienstverlening.

Rondom de Woenselse Markt (Woensel-Zuid) is voorts nog een flinke concentratie aan winkels gelegen. De Woenselse Markt fungeert als wijkcentrum. Aan de Boschdijk is de C1000 omgeven door grootschalige winkels waar men laagfrequent koopt.

In het plangebied zelf is één winkelconcentratie gelegen, Mensfort. Het betreft de verzameling winkels rond het Judas Taddeusplein. Het is een buurtcentrum. Er bevindt zich o.a. een Edah supermarkt en enkele buitenlandse verswinkels. De voormalige kerk is enkele jaren geleden omgevormd tot wonen met winkels op de begane grond. In de nieuwe detailhandelsnota komt uit de analyse dat het perspectief voor dit winkelcentrum 'redelijk' is. Een licht bedreigende factor is het winkelcentrum aan de locatie Gerretsonlaan in Woensel-Noord, omdat daar door de huidige ondernemer wordt geïnvesteerd, ondanks het matige perspectief voor deze locatie. Gekeken wordt voor de strategie van de 'Stabilisatie'. Dit houdt in dat eventuele uitbreiding met winkelsensaal moet passen bij de functie en positie in de toekomstige structuur. Voor Mensfort kan de ontwikkeling aan de Gerretsonlaan consequenties hebben. In dat geval kan gedacht worden aan het verruilen van m2 winkelruimte ten behoeve van woonruimte in Mensfort.

Het winkelcentrum is voorzien van de bestemming 'Centrumdoeleinden', waardoor naast detailhandel ook andere functies waaronder wonen, mogelijk zijn. De losse winkelvestigingen in het plangebied hebben de specifieke bestemming 'Detailhandel' gekregen.

3.8 Horeca

De raad heeft op 19 april 2004 het Horecabeleidsplan vastgesteld. Het algemene beleid is voor wat betreft de woonwijken gericht op handhaving en beperkte uitbreiding van de bestaande horeca. De bestaande horeca in het plangebied (buiten die in de centrumgebieden en buiten die bij maatschappelijke voorzieningen of detailhandel) is bestemd voor "Horecadoeleinden". Deze bestemming zal daar waar mogelijk in beginsel voorzien in een geringe uitbreidingsmogelijkheid. Het bestemmingsplan voorziet conform het Horecabeleidsplan niet in nieuwe horecavestigingen.

Er zal binnen de conserverende horecabestemming door middel van een categorisering (middels een "lijst van horeca-activiteiten") onderscheid tussen de verschillende vormen van horeca worden gemaakt naar potentiële milieuhinder/overlast. In principe zal slechts horeca worden toegestaan uit categorie 1 als vermeld in de genoemde lijst; er zal uitsluitend horeca uit een hogere categorie worden toegestaan als daar ten tijde van het van kracht worden van het plan reeds sprake van was. De in deze lijst vermelde vormen van horeca zijn merendeels ook terug te vinden in de horecatypering zoals vermeld in het Horecabeleidsplan, zij het dat de benadering daar meer van economische aard is. In dit bestemmingsplan gaat het om een conserverende regeling van ruimtelijke aard voor specifieke locaties.

Binnen de bestemming “Centrumdoeleinden” is ook horeca toegestaan. Deze is beperkt tot en met categorie 1 ingevolge de “Lijst van horeca-activiteiten”. Binnen de bestemmingen “Detailhandel” en “Maatschappelijke doeleinden” is horeca uitsluitend toegestaan ondergeschikt aan dan wel ter ondersteuning van de desbetreffende functies. Dat wil (zoals vermeld in het gemeentelijke Horecabeleidsplan) zeggen dat de openingstijden van de horeca-activiteit niet ruimer mogen zijn dan die van de hoofdactiviteit, dat de horecavoorziening geen eigen toegang mag hebben en dat er geen separate reclame-uitingen zijn toegestaan.

3.9 Bedrijvigheid

In het plangebied is een kleine concentratie van bedrijvigheid gelegen. Het betreft het kleinschalige bedrijventerreintje Mensfort.

Er is tevens sprake van een aantal verspreid over het plangebied gelegen kleinschalige bedrijfsvestigingen. Deze bedrijven zijn allemaal geïnventariseerd. Daarbij is gebleken dat nagenoeg geen van deze bedrijven onaanvaardbare effecten opleveren voor de directe woonomgeving. In hoofdstuk 4 (**Milieuparagraaf**), onder 4.2 (**Leefomgeving en bedrijvigheid**), en in hoofdstuk 6 (**Juridische vormgeving**), onder 6.4 (**Planvoorschriften**), wordt nader ingegaan op de planregeling voor de verschillende vormen van bedrijvigheid. In hoofdstuk 7 (**Handhaving**) wordt ingegaan op de hiermee samenhangende handhavingsaspecten. Korthedshalve wordt hier verder volstaan met een verwijzing naar deze delen van de toelichting.

4 Milieuparagraaf

4.1 Inleiding

Milieu is een aspect dat in belangrijke mate bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving (wonen, werken, recreëren en natuur). Dit is in relatie tot het toekennen van functies aan een gebied van belang. Door een goede ordening van verschillende functies en voldoende ruimtelijke scheiding tussen functies met verschillende kwaliteiten wordt een belangrijk basisniveau voor een goed en geordend leefklimaat gegeven.

In deze paragraaf wordt de feitelijke milieusituatie van het plangebied vanuit twee verschillende invalshoeken toegelicht. Enerzijds gaat het om het garanderen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen woonomgeving en bedrijvigheid, door het beperken van de zwaarte van bedrijven ten aanzien van mogelijke milieu emissies (zonerings). Anderzijds gaat het om garanties die een aantasting van de leefomgeving op het vlak van de milieuthema's lucht, geluid, externe veiligheid en bodem beperken c.q. voorkomen. In verband met de beoordeling deze milieuthema's in relatie tot het plangebied heeft een toetsing van de feitelijke situatie aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving plaatsgevonden.

4.2 Leefomgeving en bedrijvigheid

4.2.1 Lijst van bedrijfsactiviteiten

Voor behoud en verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid en wonen noodzakelijk. Voor deze afstemming wordt gebruik gemaakt van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', 2^e druk 2001, waarin een lijst is opgenomen van nagenoeg alle bedrijfstypen en hun milieukeurmerken. Daarin worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieu emissies.

De lijsten van bedrijfsactiviteiten die voor de bestemmingsplannen in het kader van het actualisatieproject worden samengesteld, zijn ontleend aan voornoemde lijst van de VNG. Bij de samenstelling van de lijst van bedrijfsactiviteiten is primair als uitgangspunt genomen, dat daarin slechts dienen te worden opgenomen "bedrijven in enge zin". Van de lijst zijn dus uitgezonderd activiteiten zoals detailhandel, horeca, kantoren, sport-/recreatie-inrichtingen, zoals sportschool, zwembad etc., onderwijs- en andere maatschappelijke instellingen, alsmede dienstverlenende instellingen/beroepen, zoals kapsalons, artspraktijk advocatenkantoor etc. De reden hiervan is dat dergelijke bestemmingen in bestemmingsplannen anders dan met "bedrijfsactiviteiten" worden aangegeven. Verder zijn uitgezonderd bedrijven die niet in het plangebied zijn gewenst. Vervolgens wordt een selectie gemaakt van de bedrijven behorende tot de voor het plangebied al dan niet met vrijstelling toegelaten milieucategorie. Met deze selecties wordt uiteindelijk per bestemmingsplan een lijst van bedrijfsactiviteiten op maat samengesteld.

Binnen het plangebied zijn uitsluitend bedrijven toegestaan behorende tot de milieucategorie 1 en 2 of die qua milieubelasting met milieucategorie 1 en/of 2 gelijk gesteld kunnen worden. Bedrijven met een milieucategorie van 3 zijn slechts mogelijk via een vrijstellingsprocedure. Bij de in voorkomende gevallen te maken afweging wordt voornoemde VNG brochure gebruikt, en de op dat moment geldende relevante milieuwet- en regelgeving en het lokale milieubeleid.

Bij de inventarisatie van de bedrijven binnen het plangebied zijn alle onder de Wet milieubeheer vallende bedrijven bezocht en beoordeeld op de toegelaten milieucategorie. Naar aanleiding van dit onderzoek is vastgesteld, dat in 6 situaties sprake is van een afwijking ten aanzien van de voorgeschreven milieucategorieën. Naar de feitelijke belasting op de omgeving is voor die bedrijven een nader onderzoek gedaan. Hieronder worden deze bedrijven afzonderlijk besproken, en wordt bekeken in hoeverre zij passen binnen milieucategorie 1 of 2.

4.2.2 Bedrijven

Bedrijfsnaam	Adres	VNG-milieucategorie	Feitelijke milieucategorie na beoordeling
Eindhovense Radiateurenfabriek	Frankrijkstraat 97	cat. 3 / 4	cat. 3
Prefab Beton Eindhoven BV	Egelstraat 2	cat. 4	cat. 3
Ken van Dooremalen Auto- en Schadebedrijf	Frankrijkstraat 23	cat. 3	cat. 2
Lasbedrijf Woensel	De Greefstraat 4	cat. 3	cat. 2
K. van Nuenen Deurenservice	Pastoor van Arsplein 14d	cat. 3	cat. 2
Meubelmakerij Elshout	De Steenmarter 5	cat. 3	cat. 2

4.2.3 Eindhovense Radiateurenfabriek

Activiteiten

Binnen de inrichting vinden activiteiten op het gebied van warmtehuishouding in motorvoertuigen plaats. Het betreft reparatie en installatie van koelers, warmte-wisselaars, mobiele airco's en overdruk/filtersystemen ten behoeve van personenwagens en bedrijfsvoertuigen.

Voor het bedrijf is op 22 augustus 2001 een milieuvergunning afgegeven (revisievergunning).

Toets VNG-brochure

In de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) tweede druk 2001, staan bedrijfssoorten vermeld met de bijbehorende milieucategorie.

Het bedrijf wordt aangemerkt als 'Auto-onderdelenfabricage, SBI-code 343. De grootste afstand is 100 meter (geluid). Milieucategorie 3. Ook wordt het bedrijf aangemerkt als "Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels; SBI-code 2822. De grootste afstand is 200 meter (geluid). Milieucategorie 4. Bij beide omschrijvingen wordt aangegeven 'best passende aanduiding'.

Een nadere bestudering van de VNG-gids leert dat de omschrijving 'Handel en reparatie van auto's en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven; SBI-code 501,5012, 504' veel beter overeenkomt met de feitelijke activiteiten. Bij deze omschrijving hoort milieucategorie 2. De grootste afstand is 30 meter (geluid).

Gelet op de laatst aangegeven omschrijving die in principe passend is, zouden de bedrijfsactiviteiten daarom strikt formeel in milieucategorie 2 kunnen worden ingedeeld. Gelet op de omvang en aard van de activiteiten lijkt milieucategorie 3 echter meer passend.

Conclusie

Gelet op de activiteiten kan het bedrijf, strikt formeel, worden getypeerd als 'Handel en reparatie van auto's en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven; SBI-code 501,5012, 504'. Bij deze omschrijving hoort milieucategorie 2.

Echter, in ogenschouw nemende dat, gelet op de omvang en aard van het bedrijf, milieucategorie 3 de feitelijke situatie beter weergeeft, wordt hier geconcludeerd dat dit de feitelijke categorie is. De activiteiten worden op grond van de VNG brochure niet als zoneringplichtig aangeduid.

Omdat milieucategorie 3-bedrijvigheid in dit bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt (feitelijk ongewenst binnen een woonwijk), wordt het bedrijf specifiek bestemd. Dit houdt in dat de werkzaamheden zoals die op dit moment plaatsvinden gewoon mogen worden voortgezet, echter dat een nieuw bedrijf met een milieucategorie hoger dan 2, met andere dan de nu uitgevoerde werkzaamheden, niet is toegestaan.

4.2.4 Prefab Beton Eindhoven B.V.

Activiteiten

Binnen de inrichting worden de volgende activiteiten uitgevoerd:

1. maken van bekistingen (houtbewerking)

2. productie van prefab betonelementen

Voor het bedrijf is op 17 januari 1996 een milieuvergunning afgegeven (revisievergunning).

Toets VNG-brochure

In de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) tweede druk 2001, staan bedrijfssoorten vermeld met de bijbehorende milieucategorie.

In de 'Checklist Herziening bestemmingsplan Prinsejagt W10' wordt het bedrijf aangemerkt als 'Betonwarenfabrieken: 1 - zonder persen, triltafels en bekistingstrillers; SBI-code 2661.1'. De grootste afstand is 200 meter (geluid). Milieucategorie 4. De feitelijke activiteiten komen in principe overeen met voornoemde VNG bedrijfsaanduiding.

Een nadere bestudering van de VNG-gids leert dat de omschrijving 'Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips: 1 - productiecapaciteit < 100 ton/dag, SBI-code 2665, 2666'. Milieucategorie 3. Deze bedrijfscategorie valt in milieucategorie en heeft als grootste afstand 100 meter (geluid én stof).

In dit geval zijn geluid en stof het bepalende milieuaspect. Het bedrijf dient te voldoen aan de voorschriften uit de milieuvergunning. Echter, zonder meer staat vast dat niet gemotiveerd kan worden dat de bedrijfsactiviteiten gelijkwaardig zouden kunnen zijn aan milieucategorie 2.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de activiteiten minimaal gelijk gesteld dienen te worden aan milieucategorie 3.

Conclusie

Op basis van de VNG brochure worden aan de bedrijfsactiviteiten een milieucategorie 3 toegekend. De activiteiten kunnen niet gelijk gesteld worden met milieucategorie 2. De activiteiten worden op grond van de VNG brochure niet als zoneringplichtig aangeduid.

Omdat milieucategorie 3-bedrijvigheid in dit bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt (feitelijk ongewenst binnen een woonwijk), wordt het bedrijf specifiek bestemd. Dit houdt in dat de werkzaamheden zoals die op dit moment plaatsvinden gewoon mogen worden voortgezet, echter dat een nieuw bedrijf met een milieucategorie hoger dan 2, met andere dan de nu uitgevoerde werkzaamheden, niet is toegestaan.

4.2.5 Ken van Dooremalen Auto- en Schadebedrijf

Activiteiten

Binnen de inrichting worden auto's uitgedekt. Er wordt niet gespoten. Tevens wordt (bijzondere) apparatuur in auto's gemonteerd. Het bedrijf valt onder het Besluit inrichtingen voor motorvoertuigen milieubeheer. Hiertoe heeft het bedrijf op 8 september 1995 een melding ingediend. Er zijn geen geluidsklachten bekend.

Toets VNG-brochure

In de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) tweede druk 2001, staan bedrijfssoorten vermeld met de bijbehorende milieucategorie.

De feitelijke activiteiten komen overeen met de omschrijving 'Handel en reparatie van auto's en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven 1. Autoplaatwerkerijen'; SBI-code 5020.4. Milieucategorie 3. De grootste afstand is 100 meter (geluid).

Echter, het bedrijf kan evengoed ook worden ingedeeld in 'Handel en reparatie van auto's en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven; SBI-code 501,5012, 504. Milieucategorie 2. De grootste afstand is 30 meter (geluid).

De techniek voor het uitdeken van auto's is tegenwoordig zodanig gewijzigd dat dit aanzienlijk minder geluid produceert. In het verslag naar aanleiding van een controlebezoek op 19 maart 2003 wordt bijvoorbeeld ook aangegeven dat, vanwege de beperkte geluidsafstraling, geen overschrijding van de geluidsgrenswaarden wordt verwacht.

Conclusie

Op basis van de VNG brochure kunnen aan de bedrijfsactiviteiten twee milieucategorieën worden toegekend. Zowel milieucategorie 3 als milieucategorie 2. Beide bedrijfsomschrijvingen zijn in belangrijke mate passend.

Gelet op de feitelijke activiteiten worden de activiteiten gelijk gesteld aan milieucategorie 2. De activiteiten worden op grond van de VNG brochure niet als zoneringsplichtig aangeduid. Het bedrijf past hiermee binnen het bestemmingsplan.

4.2.6 Lasbedrijf Woensel

Activiteiten

Binnen de inrichting vinden las- en constructiewerkzaamheden plaats. Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning van 17 augustus 2005 (oprichtingsvergunning). Het betreft een éénmansbedrijf met kleinschalige activiteiten. Er zijn geen geluidsklachten bekend.

Toets VNG-brochure

In de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) tweede druk 2001, staan bedrijfssoorten vermeld met de bijbehorende milieucategorie.

Het bedrijf wordt aangemerkt als 'Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., SBI-code 284'. De grootste afstand is 100 meter (geluid). Milieucategorie 3. De feitelijke activiteiten komen niet exact overeen met voornoemde VNG bedrijfsaanduiding.

Een nadere bestudering van de VNG-gids leert dat de omschrijving 'Constructiewerkplaatsen: 1 – gesloten gebouw, SBI-code 281' minstens even passend is. Deze bedrijfscategorie valt eveneens in milieucategorie 3 en heeft als grootste afstand 100 meter (geluid).

Echter, in plaats van een afstand voor geur van 50 meter (SBI-code 284) geldt voor SBI-code 281 een afstand van 30 meter voor geur. Voor milieucategorie 2 geldt dat de grootste afstand 30 meter is (zie pagina 47 VNG-gids).

Dat betekent dat slechts voor het geluidsaspect moet worden beoordeeld of deze activiteit in dit specifieke geval vergelijkbaar is met milieucategorie 2.

Uit het akoestisch rapport van K&M Akoestisch Adviseurs van 20 april 2005 (rapportnummer R2005/18025) blijkt dat aan de, in de "Handreiking industrielawaai en vergunningverlening (VROM, 1998)" genoemde, streefwaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en de grenswaarden voor piekgeluiden wordt voldaan. Tevens voldoet de inrichting aan de voorkeursgrenswaarde uit de VROM-circulaire van 29 februari 1996.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat op 30 meter van de inrichtingsgrens voldoende gewaarborgd is dat vanwege de beperkte geluidsafstraling, geen overschrijding van de geluidsgrenswaarden zal plaats vinden. Aan de afstandseis voor het aspect geluid behorend bij milieucategorie 2 kan dus voldaan worden.

Conclusie

Op basis van de VNG brochure wordt aan de bedrijfsactiviteiten een milieucategorie 3 toegekend.

De activiteiten kunnen echter, gelet op het akoestisch onderzoek van K&M Akoestisch Adviseurs van 20 april 2005 (rapportnummer R2005/18025) gelijk gesteld worden met milieucategorie 2.

De activiteiten worden op grond van de VNG brochure niet als zoneringsplichtig aangeduid.

Het bedrijf past hiermee in het bestemmingsplan.

4.2.7 K. van Nuenen Deurenservice

Activiteiten

Binnen de inrichting is een deuren-showroom en er worden houten deuren gemaakt. Deze fabricage-activiteit valt onder het Besluit bouw- en houtbedrijven milieubeheer. Hiertoe heeft het bedrijf echter nog geen melding ingediend.

Toets VNG-brochure

In de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) tweede druk 2001, staan bedrijfssoorten vermeld met de bijbehorende milieucategorie.

Het bedrijf wordt aangemerkt als 'Timmerwerfabriek; SBI-code 203,204'. De grootste afstand is 100 meter (geluid). Milieucategorie 3. De feitelijke activiteiten komen niet exact overeen met voornoemde VNG bedrijfsaanduiding.

Een nadere bestudering van de VNG-gids leert dat de omschrijving 'Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats' minstens even passend is. Deze bedrijfs categorie valt eveneens in milieucategorie 3 maar heeft als grootste afstand slechts 50 meter (geluid).

In dit geval is geluid dus slechts het bepalende milieuaspect. Teneinde te onderzoeken of aan de eisen van milieucategorie 2 voldaan kan worden zou in principe een akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd naar de geluidsuitstraling op de beoogde locatie. Aangetoond dient te worden dat op 30 meter van de inrichtingsgrens $L_{A,LT}$ 45 dB(A) etmaalwaarde wordt gewaarborgd.

Ingevolge het Besluit bouw- en houtbedrijven milieubeheer worden voorschriften gesteld waar onderhavige inrichting aan moet voldoen. Automatisch houdt dit dat –indien de inrichting aan deze voorschriften voldoet– de etmaalwaarde van $L_{A,LT}$ 45 dB(A) op 30 meter afstand wordt gewaarborgd. Voldoet het bedrijf niet aan de voorschriften voldoet dan kan dat eenvoudig worden afgedwongen middels bestuursdwang. (Ook in het kader van dit Besluit kan overigens een akoestisch onderzoek worden afgedwongen.)

Conclusie

Op basis van de VNG brochure worden aan de bedrijfsactiviteiten een milieucategorie 3 toegekend.

Teneinde na te gaan of het bedrijf aan de eisen van milieucategorie 2 kan voldoen zou in principe een akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Echter, het bedrijf dient te voldoen aan de voorschriften van het Besluit bouw- en houtbedrijven milieubeheer. Hiermee is gewaarborgd dat op 30 meter van de inrichtingsgrens de $L_{A,LT}$ 45 dB(A) etmaalwaarde wordt gewaarborgd

De activiteiten kunnen gelijk gesteld worden met milieucategorie 2. De activiteiten worden op grond van de VNG brochure niet als zoneringsplichtig aangeduid.

Hiermee past het bedrijf binnen het bestemmingsplan.

4.2.8 Meubelmakerij Elshout

Activiteiten

Binnen de inrichting vinden in het atelier cursussen "Japans houtbewerken" plaats. Activiteiten die daarbij plaatsvinden zijn penseelschilderen en houtbewerken.

Het bedrijf valt onder het Besluit bouw- en houtbedrijven milieubeheer. Hiertoe heeft het bedrijf op 7 augustus 2001 een melding ingediend. Er zijn geen geluidsklachten bekend.

Toets VNG-brochure

In de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) tweede druk 2001, staan bedrijfssoorten vermeld met de bijbehorende milieucategorie.

Het bedrijf wordt aangemerkt als 'Vervaardiging van meubels; Meubelfabrieken, SBI-code 361'. Milieucategorie 3. De grootste afstand is 100 meter (geluid). De feitelijke activiteiten komen niet exact overeen met voornoemde VNG bedrijfsaanduiding. Overige relevante afstanden zijn 50 meter voor geur en stof.

Een nadere bestudering van de VNG-gids leert dat de omschrijving 'Vervaardiging van meubels; vervaardiging van overige goederen n.e.g.; SBI-code 366' minstens even passend is. Deze bedrijfs categorie valt in milieucategorie 3 en heeft al grootste afstand 50 meter (geluid). Voor geur en stof gelden nu afstanden van respectievelijk 30 en 10 meter

Daarnaast kan ook gesteld worden dat de omschrijving 'Cultuur, sport en recreatie; Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.; SBI-code 9251, 9252' weliswaar niet exact overeenkomt maar toch ook als 'minstens even passend' zou kunnen worden beschouwd.

Deze bedrijfs categorie valt in milieucategorie 1 en heeft al grootste afstand 10 meter (geluid). Uit het bovenstaande blijkt dat het onderhavige bedrijf lastig te 'vangen' is in een specifieke bedrijfsomschrijving.

Vast staat wel dat er geen sprake is van 'fabrieksmatige' activiteiten maar dat de bedrijfsactiviteiten kleinschalig zijn. Gelet op de omschreven activiteiten komt milieucategorie 3 veel te zwaar over. Milieucategorie 2 lijkt het meest passend.

Conclusie

Op basis van de VNG brochure kunnen aan de bedrijfsactiviteiten diverse milieucategorieën worden toegekend. Variërend van milieucategorie 3 tot milieucategorie 1. Geen enkele bedrijfsomschrijving is echter in belangrijke mate passend.

Gelet op de kleinschaligheid van de activiteiten worden de activiteiten gelijk gesteld met milieucategorie 2. De activiteiten worden op grond van de VNG brochure niet als zoneringsplichtig aangeduid.

Hiermee past het bedrijf binnen het bestemmingsplan.

4.3 Geluid

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

4.3.1 Wegverkeer

Het plangebied is gelegen in de geluidszones van Vredeoord, de Tweede Lieven de Keylaan, het Hendrik de Keyzerplein, de Eerste Lieven de Keylaan, de Winston Churchilllaan, de Veldmaarschalk Montgomerylaan, de Pastoriestraat, de Kronehoefstraat, de Marconilaan, de Boschdijk, de Dr. Berlagelaan en de Europalaan.

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

De Wet geluidhinder maakt onderscheid tussen zogenaamde bestaande situaties en nieuwe situaties. Ingevolge het hoofdstuk "bestaande situaties" van de Wet geluidhinder heeft voor de aanwezige geluidsoverlastige bebouwing geen nieuw akoestisch onderzoek te worden ingesteld. In het plangebied is geen sprake van "nieuwe situaties".

Bovendien maakt de Wet geluidhinder onderscheid tussen geluidsoverlastige en niet-geluidsoverlastige bestemmingen. In het plangebied worden geen nieuwe geluidsoverlastige bestemmingen geprojecteerd, zodat ook om deze reden geen nader akoestisch onderzoek hoeft te worden ingesteld.

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

4.3.2 Railverkeer

Het plangebied is gelegen in de zone van de spoorweg Eindhoven – Best, zonebreedte 700 m. Binnen de zone worden geen nieuwe geluidsoverlastige bestemmingen geprojecteerd, zodat geen nader onderzoek hoeft te worden ingesteld.

4.3.3 Industrielawaai

In het plangebied zijn geen industrieterreinen aanwezig, waarop A-inrichtingen zijn toegestaan. Het plangebied is wel gedeeltelijk gelegen in de zone van de Warmtekrachtcentrale aan de Beukenlaan.

Binnen deze zone worden geen nieuwe geluidsoverlastige bestemmingen geprojecteerd, zodat geen nader akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

4.3.4 Luchtvaartlawaaï

Het plangebied is niet gelegen binnen de 35 Kosteneenhedenlijn rondom Vliegbasis Eindhoven.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Inleiding

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het Besluit Luchtkwaliteit van 5 augustus 2005

Voor de stof NO₂ (stikstofdioxide) kent het Besluit tijdelijk een verhoogde grenswaarde, ofwel plandrempeel. Bij overschrijding van deze plandrempeel dient een plan opgesteld te worden waarin wordt aangegeven op welke wijze in 2010 voldaan zal gaan worden aan de grenswaarde.

Voor fijn stof zijn er geen plandrempeels meer van toepassing. Sinds 1 januari 2005 gelden de grenswaarden. Gevolg daarvan is dat er een directe verplichting geldt om maatregelen te treffen om een (dreigende) overschrijding van een grenswaarde zo spoedig mogelijk te beëindigen of zoveel mogelijk te voorkomen. Niet alleen het Rijk maar ook provincies en gemeenten kunnen - ieder naar hun eigen mogelijkheden om maatregelen te treffen - hierop worden aangesproken. De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. Dat gebeurt door kwaliteitseisen te stellen daar waar mensen blootgesteld kunnen worden aan de luchtverontreiniging (sportvelden, trottoir, fietspad, etc). De grenswaarden gelden dan ook overal, behalve op de werkplek. Als bronnen worden aangemerkt bedrijven en verkeer.

Er wordt beoogd te voorkomen dat nieuwe knelpunten ontstaan. De gemeente toetst daartoe het aspect luchtkwaliteit in het begin van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen conform het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen dan wordt naar een zodanig (technisch, planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

4.4.2 Bedrijven

Uit de rapportage "Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2002" kan worden afgeleid dat de binnen de gemeente Eindhoven gelegen bedrijven op lokaal niveau verwaarloosbaar bijdragen aan het achtergrondniveau. Binnen het plangebied of in de nabije omgeving ervan zijn geen bedrijven aanwezig waarvan de emissies naar de lucht van invloed zijn op de woonomgeving.

4.4.3 Lokaal wegverkeer

Het het CAR II-model, versie 4.0, zijn voor het plangebied berekeningen uitgevoerd, uitgaande van (verkeers-)uitgangspunten voor 2015. In het Besluit luchtkwaliteit 2005 zijn geen wettelijke grenswaarden opgenomen voor 2015. Vooralsnog is daarom getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor 2010. Uit de toetsing blijkt dat:

- de norm conform het Besluit luchtkwaliteit voor de jaargemiddelde concentratie van Stikstofdioxide (NO₂) voor 2010 met ten hoogste 3 µg/m³ wordt overschreden op trottoirniveau. De overschrijding doet zich voor op de Marconilaan;
- de norm conform het Besluit luchtkwaliteit voor de jaargemiddelde concentratie van Stikstofdioxide (NO₂) voor 2015 niet wordt overschreden op trottoirniveau;
- de normen conform het Besluit luchtkwaliteit voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) voor 2010 en 2015 niet wordt overschreden op trottoirniveau;
- de norm conform het Besluit luchtkwaliteit voor benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂) en koolstofmonoxide (CO) voor 2010 en 2015 niet wordt overschreden op trottoirniveau;
- de grenswaarde van 200 µg/m³ voor het 24-uurgemiddelde NO₂ in 2010 en 2015 niet meer dan de toegestane 18x per jaar overschreden wordt op trottoirniveau;
- de grenswaarde van 50 µg/m³ voor het 24 uurgemiddelde (PM₁₀) in 2010 en 2015 meer dan de toegestane 35x per jaar overschreden wordt op trottoirniveau. De heersende achtergrondconcentratie (exclusief de bijdrage van wegverkeer) zorgt al voor een overschrijding van deze norm.

In onderstaande tabel zijn de berekeningsresultaten op een rijtje gezet

	NO ₂	PM ₁₀		
	Jaargemiddelde concentratie (norm: 40 lg/m ³)	Overschrijdingen vd 24 uurgemiddelde concentratie (norm: 18 maal)	Jaargemiddelde concentratie (norm: 40 lg/m ³)	Overschrijdingen vd 24 uurgemiddelde concentratie (norm: 35 maal)
trottoirniveau				
2010	43	0	37	75
2015	39	0	36	69
2010 excl. verkeer	27	0	31	43
2015 excl. verkeer	26	0	31	41

4.4.4 Conclusie

Toetsing van het bestemmingsplan aan het Besluit Luchtkwaliteit 2005 leidt tot de conclusie dat er maatregelen getroffen dienen te worden om de NO₂ jaargemiddelde concentratie aan de Marconilaan te reduceren tot de grenswaarde, wanneer nieuwe ontwikkelingen in het plangebied worden toegestaan.

Dit blijkt ook uit de (concept) rapportage "Validatie luchtkwaliteit".

De achtergrondconcentratie van PM₁₀ in het SRE-gebied is dermate hoog dat alleen deze achtergrondconcentratie al leidt tot een overschrijding van de grenswaarde van het 24 uur gemiddelde PM₁₀. Het voorliggende plan biedt geen mogelijkheden om de overschrijding van de norm van het op 24 uur gemiddelde PM₁₀ uit het Besluit luchtkwaliteit te voorkomen.

Het kabinet werkt aan een omvangrijk pakket aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Hiervoor is 900 miljoen euro beschikbaar. Naast de generieke maatregelen door het Rijk, moeten ook overheden aan de slag met lokale initiatieven.

De ambities die de gemeente Eindhoven ten aanzien van de luchtkwaliteit nastreeft, zijn besproken in de Milieuvisie 2030.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Inleiding

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

De (deels nog in voorbereiding zijnde) wetgeving onderscheidt normen voor het:

- **Plaatsgebonden Risico (PR):**
Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm dit is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10⁻⁶/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van "kwetsbare objecten", alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10⁻⁵/jr) ten aanzien van "beperkt kwetsbare objecten";
- **Groepsgebonden Risico (GR):**
Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

4.5.2 Bedrijven binnen het plangebied

Binnen het plangebied zijn enkele bedrijven/objecten gelegen die als risicovol voor de omgeving moeten worden aangemerkt. Het betreft een gasdruk- meet- en regelstation aan het Peter Noorwitspad.

Gasdruk meet- en regelstations

Op basis van het Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer kan worden geconcludeerd dat er bij het station geen knelpunt bestaat.

4.5.3 Bedrijven buiten het plangebied

In de nabijheid van het plangebied liggen de Industrierterreinen Strijp R, Strijp T en Strijp S. Op deze industrierterreinen zijn enkele risicovolle bedrijven gelegen. Ook liggen in de directe nabijheid van het plangebied een tweetal LPG-tankstations waarvan de (10^{-6} /jr) plaatsgebonden risico contour of het (LC_{10}) invloedsgebied over het plangebied reikt.

Benzineservicestation met LPG aan Vredeoord 2a

Plaatsgebonden risico (PR)

De doorzet LPG van het tankstation blijkt al jaren ruim minder dan 1000 m³ per jaar te zijn. Op 24 augustus 2005 is de milieuvergunning gedeeltelijk ingetrokken. De doorzet is daarbij beperkt tot 1.000 m³ LPG per jaar. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) blijkt dat bij een dergelijke doorzet de 10^{-6} /jaar contour voor het PR 45 m rondom het vulpunt bedraagt. Er zijn geen kwetsbare objecten (zoals woningen) of beperkt kwetsbare objecten in deze PR-countour gelegen.

Groepsrisico (GR)

Rondom het tankstation ligt een invloedsgebied van 150 meter. Binnen dat gebied verblijven geen mensen. De oriënterende waarde van het GR wordt bereikt bij de aanwezigheid van 109 mensen. Deze oriënterende waarde wordt derhalve niet overschreden.

Benzineservicestation met LPG aan de Joris Minnestraat

Plaatsgebonden risico (PR)

De doorzet LPG van het tankstation blijkt al jaren ruim minder dan 1000 m³ per jaar te zijn. Op 24 augustus 2005 is de milieuvergunning gedeeltelijk ingetrokken. De doorzet is daarbij beperkt tot 1.000 m³ LPG per jaar. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) blijkt dat bij een dergelijke doorzet de 10^{-6} /jaar contour voor het PR 45 m rondom het vulpunt bedraagt. Het plangebied ligt op een grotere afstand dan 45 meter.

Groepsrisico (GR)

Rondom het tankstation ligt een invloedsgebied van 150 meter. Binnen dat gebied verblijven circa 432 mensen. De oriënterende waarde van het GR wordt bereikt bij de aanwezigheid van 109 mensen. Deze oriënterende waarde wordt derhalve overschreden.

Het ministerie van VROM heeft op 22 juni 2005 een convenant ondertekend met de LPG autogas branche. In dit convenant is afgesproken dat de sector veiligheidsmaatregelen neemt (het toepassen van een verbeterde vulslang op LPG-autogastankauto's en het aanbrengen van een hittewerende coating op alle LPG-autogastankauto's). Als op 27 oktober 2004 sprake was van een overschrijding van het GR en wanneer ondanks de genoemde veiligheidsmaatregelen nog steeds sprake is van een overschrijding van het GR, dan zal de LPG-sector ervoor zorg dragen dat het knelpunt zo snel mogelijk wordt opgelost. De uiterste termijn hiervoor is 31 december 2010.

De LPG-sector kan het bevoegd gezag verzoeken medewerking te verlenen aan het verplaatsen van het vulpunt of van het gehele LPG-tankstation. Wanneer dit niet mogelijk is, dan moet de LPG-sector de verkoop van LPG stoppen. Voor een toename van het GR na 27 oktober 2004 is het bevoegd gezag verantwoordelijk voor een afweging hiervan en geldt de verantwoordingsplicht zoals deze is vastgelegd in het Bevi. In het Bevi is geen saneringsplicht opgenomen voor de overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR. Het oplossen van overschrijdingen van de oriëntatiewaarde van het GR is puur een afspraak met de sector die is vastgelegd in het convenant. Deze afspraak gaat dus verder dan de wettelijke eisen. De datum 27 oktober 2004 is gekozen, omdat dit de datum is waarop het Bevi in werking is getreden.

Industrierterreinen Strijp R, Strijp T en Strijp S.

Op deze industrierterreinen zijn enkele risicovolle bedrijven gelegen. In de bijgevoegde tabel zijn de risicovolle bedrijven weergegeven. Het invloedsgebied van enkele bedrijven reikt tot over het plangebied. De risicovolle bedrijven op Strijp R en Strijp S zullen binnen afzienbare tijd verdwijnen. Op Strijp T zijn, voor wat betreft de uitbreiding van risicovolle activiteiten, geen nieuwe ontwikkelingen bekend. Ook zijn binnen het plangebied geen ontwikkelingen bekend waardoor de bevolkingsdichtheid zou toenemen.

Zonder verdere studie kan daarom eenvoudig worden gesteld dat het GR niet toe zal nemen ten opzichte van de huidige situatie.

Zwaanstraat 1, gebouwen TAY, TAZ	Gasopslag en industrie met gasopslag	Draka Fibre Technology B.V. Optical Fibre B.V.
Zwaanstraat 1	Gasopslag en industrie met gasopslag	Philips Vastgoed en Beheer
Glaslaan 2, gebouwen SBX, SE	Bedrijven en install. met grote koelinstallaties	Matino Admeco BV
Zwaanstraat 1, gebouwen TY en TZ	Metaal en Electro	LG.Philips Displays Eindhoven (Glass Development)
Zwaanstraat 2a, gebouwen RO, RU, RAD, RAF, RE, RF, RAU, RAY	Metaal en Electro	LG.Philips Displays Eindhoven / LWB
Zwaanstraat 2a, gebouwen RAX, RU-2, RAY	Metaal en Electro	Anteryon/LTC
Glaslaan 2, gebouwen SFO, SFM, SEV, SJ	Chemische bedrijven	Philips Enabling Technologies Group (PGE & HTA)
Zwaanstraat 2a	Metaal en Electro	Morgan Electro Ceramics
Schootsestraat 26c	Vuurwerk	Winstpakker
Beukenlaan 2	Overige bedrijven	WKC Essent
Zwaanstraat 1	Metaal en Electro	Philips Enabling Technologies Group / Dutch Aero (gebouw TX)
Glaslaan 2, gebouwen SFO, SFM, SEV, SJ	Chemische bedrijven	Philips Enabling Technologies Group (PGE & HTA)
Beukenlaan 26-30	Vuurwerk	Faillissementsverkoop Eindhoven

Catharinaziekenhuis

Het Catharinaziekenhuis betreft een Bevi-inrichting. Het risico bestaat uit de opslag van zuurstof. De grootst geldende afstandsmaat voor externe veiligheid is 23 meter vanuit de opslag. Deze afstand bevindt zich ruimschoots binnen het eigen perceel van het ziekenhuis. Het ziekenhuis is eveneens buiten het plangebied gelegen. De invloedssfeer van het ziekenhuis reikt niet over het plangebied.

4.6 Bodem

Het percentage onderzochte grond/bodem in het plangebied dat niet of nauwelijks verontreinigd is bedraagt 20% (groene vlakken).

In het gebied zijn 15 locaties dusdanig verontreinigd, dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is (oranje vlakken).

Op 5 locaties (rode vlakken) binnen het gebied rust een saneringsverplichting.

Op 1 gesaneerde locaties, rust nog een monitoring/nazorg verplichting (blauwe vlakken). Dit betekent dat een verontreiniging is achter gebleven, welke regelmatig onderzocht moet worden op mogelijke verspreiding.

Buiten de onderzochte locaties blijken er nog 193 verdachte locaties puntlocaties. Het betreffen:

88 voormalige bedrijfslocaties uit het Hinderwet archief (paarse puntjes);

19 bedrijven uit het Kamer van Koophandel archief (roze vierkantjes);

86 bedrijven uit het archief van de Stichting Bodemsanering Bedrijfsterreinen (groene sterretjes).

Op deze locaties hebben in het verleden bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden en deze zijn niet eerder onderzocht. Binnen het gebied liggen, of lagen, diverse ondergrondse tanks, 27 van deze tanks zijn nog niet gesaneerd of het is niet bekend dat deze gesaneerd zijn (rode driehoekjes).

Naast deze verdachte puntlocaties hebben binnen het gebied nog 5 waterlopen gelopen. Het is niet bekend waarmee deze waterlopen gedempt zijn. Deze voormalige waterlopen zijn nog niet onderzocht.

Dit zijn dus locaties waar mogelijk verontreinigingen aanwezig zijn. Om te bepalen of deze locaties daadwerkelijk verontreinigd zijn dienen deze onderzocht te worden.

De niet onderzochte verdachte locaties dienen uiterlijk voor 2030 onderzocht te worden. Gezien de kosten voor deze onderzoeken zullen deze niet op korte termijn uitgevoerd worden. Veelal wordt voor het tijdstip van onderzoek aangesloten bij "natuurlijke" momenten. Dit zal meestal bij bouwactiviteiten op de locaties zijn.

5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 12, lid 2, onder c, van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets. Er wordt gewerkt op basis van documenten die zijn vastgelegd met instemming van het Waterschap De Dommel en de provincie (gemeentelijk rioleringsplan) of zelfs mede worden ondertekend door deze partijen (waterplan). Daarbij kan allereerst worden opgemerkt dat het onderhavige bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan is en dat er derhalve weinig speelruimte is voor aanpassingen aan het watersysteem. De nadruk zal liggen op de uitgangspunten voor het beheer.

Allereerst komt het vigerende beleid en beleidsontwikkelingen aan de orde van gemeente, waterschap en provincie. Daarna wordt de situering van het plangebied vanuit de waterhuishouding beschreven, vervolgens het watersysteem en tot slot de toekomstige situatie van het watersysteem.

5.2 Gemeentelijk beleid

5.2.1 Gemeentelijk rioleringsplan (GRP) (vastgesteld door gemeenteraad in december 1999)
Het huidige GRP kent een geldigheidsduur tot en met 2003. Er is een start gemaakt met de herziening en realisatie van het GRP. Het nieuwe GRP wordt naar verwachting medio 2006 bestuurlijk vastgesteld en eind 2006 gerealiseerd. Voorsnog is het GRP 2000-2003 van kracht.

Het GRP bevat de geplande activiteiten voor het beheer en onderhoud van het rioolstelsel en bevat maatregelen ter verbetering van de oppervlaktewaterkwaliteit en het hydraulisch functioneren van het rioolstelsel. Deze maatregelen bestaan vooral uit het afkoppelen van verhard oppervlak waarbij het regenwater gescheiden van afvalwater wordt ingezameld, zoveel mogelijk wordt geborgen en afgevoerd naar het oppervlaktewater.

5.2.2 Waterplan

Het Waterplan is een plan dat is opgesteld door de gemeente, waterschap, provincie en waterleidingbedrijf BrabantWater. Het plan omvat drie delen. Het "Visiedocument" (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2004) geeft het gezamenlijk streefbeeld van de waterpartijen weer. Het deel "Taken en Bevoegdheden" regelt de (verdeling van de) verantwoordelijkheden voor het stedelijk water tussen de vier waterpartijen. Het deel "Maatregelen" geeft de projecten weer die de komende jaren uitgevoerd worden. Deze projecten zijn ingedeeld naar de vier thema's (programmaliijnen) van het Visiedocument. Het gehele Waterplan zal bestuurlijk worden bekrachtigd met een convenant in het eerste kwartaal van 2006.

5.2.3 Aanpak grondwateroverlast

In april 2000 heeft de gemeenteraad het beleid vastgelegd voor de gebieden met grondwateroverlast. Maatregelen zijn voorzien bij de clusters met overlast in ondiepe kelders en kruipruimten die veroorzaakt wordt doordat het grondwaterpeil in winterperiodes hoger komt dan 1 meter onder het maaiveld.

5.3 Beleid waterschap en provincie

Het Waterschap De Dommel heeft Waterbeheersplan 2001-2004 "Door water gedreven" vastgesteld waarin de activiteiten en doelstellingen van het Waterschap zijn opgenomen. Voorts geeft het Waterschap in de beleidsnota "Samen werken aan stedelijk water" inzicht in hoe het stedelijk waterbeheer verder inhoud zal worden gegeven. In de Inrichtingsvisies geeft het Waterschap voor de stroomgebieden de geplande ontwikkelingen weer, dit dient voor het Waterschap als toetsingskader voor de plannen die door derden in het stroomgebied worden opgesteld (waterhuishouding en ecosysteem). Tenslotte is de Keur oppervlaktewateren 1998 van belang. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of melding verplicht is voor ingrepen in de waterhuishouding.

De provincie Noord-Brabant onderscheidt drie lagen voor beleidsafwegingen in ruimtelijke planvorming, de onderste laag is het bodem-watersysteem. De provincie Noord-Brabant heeft het provinciaal Waterhuishoudingsplan (partiële herziening 2003-2006) vastgesteld. Van belang zijn met name de thema's: water in bebouwd gebied, het verbeteren van de waterkwaliteit en de inrichting van waterlopen. De provincie is ook het bevoegd gezag voor het verlenen van vergunningen voor de onttrekking van grondwater.

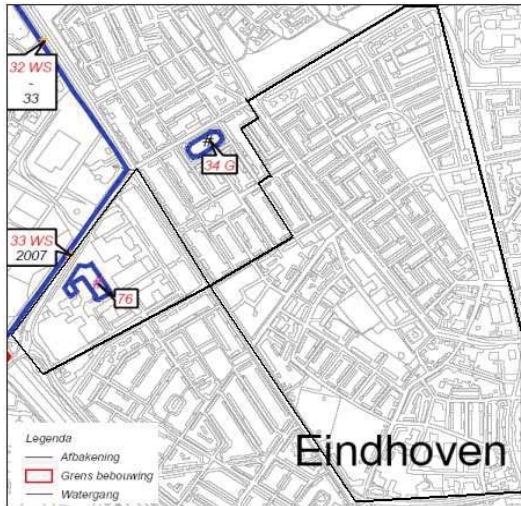
5.4 Situering plangebied vanuit de waterhuishouding

Het plangebied ligt in stadsdeel Woensel en maakt deel uit van de wijk Woenselse Heide. Het plangebied ligt globaal ingeklemd tussen de 1^e de Lieven de Keylaan, Dr. Cuyperslaan, Kronehoefstraat en de Oude Bosschedijk. Philipscomplex V maakt eveneens deel uit van het plangebied. Het gehele plangebied ligt ten noorden van het centrum van Eindhoven.

Op het Philipscomplex V bevindt zich een bergingsvijver (particulier). Aan de noordzijde, buiten het plangebied, ligt een gedeelte van de Groote Beek. De Groote Beek stroomt verder noordwaarts en gaat het Wilhelminakanaal onderdoor. Oostelijk van het plangebied ligt alleen stedelijk gebied zonder waterpartijen.

5.5 Beschrijving watersysteem plangebied

Een watersysteem kent verscheidene waterstromen (met verschillende kwantiteit en kwaliteit), aan de hand daarvan wordt het watersysteem van dit plangebied beschreven. Daarbij wordt over de grens van het plangebied gekeken. Hieronder is een kaartje opgenomen waarop het oppervlaktewater is te zien.



Afbeelding: plangebied in relatie tot de oppervlaktewaterstructuur

5.5.1 Regenwater

Regenwater dat op daken en wegen valt, stroomt overwegend af naar de gemengde riolering (in dit stelsel wordt regenwater gemengd met afvalwater afgevoerd naar de zuivering, zie verder onder het kopje *Afvalwater*). Overig regenwater infiltreert, afhankelijk van de doorlatendheid, in de bodem. (Verdamping wordt in dit plan buiten beschouwing gelaten.)

Het plangebied staat bij de gemeente niet bekend als knelpunt voor wateroverlast door regenval.

5.5.2 Grondwater

Het plangebied ligt buiten het beekdal van de Dommel, maar in het voormalige Woenselse Vennengebied. De maaiveldhoogten van het plangebied van noordoost naar zuidwest varieert van 18,0 m+NAP tot 16,5 m+NAP. De bodemhoogte van de Dommel ligt op 14,0 m+NAP. Natuurlijke kwel komt nu in het plangebied niet voor. Het wegvallen van de natuurlijke kwel hangt o.a. samen met de grondwateronttrekkingen bij Vredeoord (Philipscomplex V) en op het Philipscomplex S. De stromingsrichting in het plangebied is van west naar oost in de richting van de Dommel.

5.5.3 Oppervlaktewater

Oppervlaktewater is niet aanwezig in het plangebied. Van oorsprong behoort het plangebied tot het vennencomplex van de Woenselse Heide.

5.5.4 Drinkwater en B-water

Drinkwater wordt geleverd door het bedrijf Brabant Water.

Er wordt geen B-water geleverd.

5.5.5 Afvalwater

Alle panden in het plangebied zijn aangesloten op de riolering. De panden lozen hun afvalwater op het gemengde stelsel.

5.6 Toekomstige situatie van het watersysteem

Bij nieuwe ontwikkelingen dient het principe "waterneutraal bouwen" te worden gehanteerd, dat wil zeggen dat bij herstructureringen of zogenaamde inbreidingen regenwater dient te worden geborgen en geleidelijk te worden afgevoerd. Langs de noord- en oostgrens van het plangebied wordt daarvoor een waterstructuur ontwikkeld, waardoor hemelwater naar de Groote Beek kan worden afgevoerd.

Afkoppelmogelijkheden zijn niet benoemd in de gemeentelijke programma's voor dit plangebied. Wel kunnen de waterstructuren, die net buiten het plangebied worden ontwikkeld, worden benut om overtollig hemelwater af te voeren. Het plangebied is na onderzoek in opdracht van de gemeente niet aangemerkt als wateroverlastgebied.

Infiltratie van het water is door de geringe bodemdooptendheid niet geschikt. Oplossingen moeten worden gevonden in afvoer op het hemelwaterriool en (ondergrondse opslag) van hemelwater. Kansen bij herontwikkeling zullen worden gebruikt om hemelwater van dit gebied af te koppelen van het gemengde riool en te transporteren en indien mogelijk te bergen. Uitgangspunt is hierbij niet overlast door hemelwater, maar het scheiden van 'schoon' hemelwater van (huishoudelijk) afvalwater.

6 Juridische vormgeving

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan "Woensel buiten de Ring II 2006" is te typeren als een gedetailleerd plan.

6.2 Planmethodiek

Er is gekozen voor een gedetailleerde kaart, waarop de bestemmingen zijn aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouw- en gebruiksvoorschriften gekoppeld die direct inzichtelijk maken welke ontwikkelingen zijn toegestaan. Plankaart en -voorschriften bieden een directe bouwtitel voor bebouwing en gebruik. Deze wijze van bestemmen is gekozen vanwege de geconstateerde tekortkomingen in de tot nu toe gehanteerde globale planmethodiek.

6.3 Plankaart

Op de plankaart hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis ingevolge het voorliggende plan, indien en voor zover deze in de voorschriften daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens) dan wel in verband met de "attentiewaarde". De bestemmingen en de aanduidingen zijn verklaard in het op de plankaart opgenomen renvooi.

6.4 Planvoorschriften

De planvoorschriften zijn ondergebracht in inleidende bepalingen, in bestemmingsbepalingen en in aanvullende bepalingen.

De *inleidende bepalingen* bestaan uit begripsbepalingen en de wijze van meten, teneinde te voorkomen dat discussie ontstaat over de interpretatie van de voorschriften.

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

In het artikel over de *wijze van meten (artikel 2)* worden de te gebruiken meetmethodes vastgelegd.

De voorschriften bij de bestemmingen worden hierna afzonderlijk toegelicht.

Bestemming "Woondoeleinden" (artikel 3)

Deze bestemming is gelegd op de in het plangebied gelegen gronden met woningen en de bijbehorende voor- en achtererven (al dan niet met ondergeschikte beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis; zie ook hiernavolgende).

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

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gebouwd. Binnen een bouwvlak geldt geen beperking ten aanzien van het oppervlak dat mag worden bebouwd. De bouwvlakken mogen dus volledig worden benut.

Bij "grondgebonden woningen" (niet-gestapelde woningen) in stroken is in beginsel uitgegaan van een diepte van het bouwvlak van 12 m vanaf de voorgevel(rooilijn). Daarbij dient de resterende achtertuin een diepte van minimaal 10 m te hebben. Indien deze minimale diepte in de gegeven situatie niet mogelijk is, is voor het bouwvlak een diepte van 10 m aangehouden. Indien ook dan een ontoereikende diepte van de achtertuin resteert, is een diepte van het bouwvlak overeenkomstig de bestaande situatie aangegeven.

Er is gekozen voor standaardisering van de diepte van het bouwvlak met het oog op rechtsgelijkheid. Veel "grondgebonden woningen" hebben een bestaande diepte van 8 tot 10 m. Mogelijkheden tot uitbreiding van hoofdbebouwing naar 12 m is substantieel en praktisch. Wel dient de achtertuin een minimale dieptemaat van 10 m te behouden opdat deze niet verwordt tot een slecht bezonde binnenplaats. Bij de bepaling van de minimaal te behouden tuindiepte worden reeds in de tuin gerealiseerde bijgebouwen buiten beschouwing gelaten.

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

Bij meergezinswoningen in middelhoog- en hoogbouw is voor de bepaling van het bouwvlak de bestaande situatie aangehouden. Van deze bebouwing is veelal iedere gevel beeldbepalend.

De maximale (goot)bouwhoogte is in beginsel bepaald op "als bestaand" (ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan). Dit betreft de bestaande (maximale) hoogte per hoofdgebouw (in casu per woning c.q. woongebouw). Er kan dus binnen een bouwvlak sprake zijn van verschillende maximale bouwhoogten.

Buiten de bouwvlakken, doch binnen de op de plankaart aangegeven begrenzing "te bebouwen erven" zijn slechts aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 75 m² met een maximum van 65% van de oppervlakte van het bouwperceel (voorzover aangeduid als "te bebouwen erven" en gelegen buiten het bouwvlak). Aldus wordt voorkomen dat het vlak "te bebouwen erven" volledig volgebouwd wordt met aan- en uitbouwen en bijgebouwen. In het geval van grotere bouwpercelen (groter dan 500 m²) met veelal vrijstaande woningen geldt een maximum van respectievelijk 100 m² en 50%.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen voorzover binnen het bouwvlak gerealiseerd, worden niet in mindering gebracht op de in het voorgaande genoemde maten en percentages.

De gronden met de aanduiding "te bebouwen erven" zijn primair gelegen aan de achterzijde van de hoofdbebouwing. In de gevallen waarin reeds sprake is van bijgebouwen, uitbouwen en aanbouwen aan de voorzijde/straatzijde dan wel de kopse zijde van de woning, zijn deze eveneens meegenomen binnen de begrenzing "te bebouwen erven". Het voorgaande geldt in beginsel niet voor carports; deze blijven in dit verband buiten beschouwing. Er is gekozen voor een uniform beeld in die zin dat de qua omvang grootste bebouwing in de vorm van bijgebouwen, uitbouwen en aanbouwen aan de voorzijde/straatzijde van de woning (carports buiten beschouwing latend) bepalend is geweest voor de begrenzing van de "te bebouwen erven" aan de voorzijde van het gehele desbetreffende blok woningen. Slechts in die gevallen dat dit zou leiden tot een uit stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbare situatie, is uitgegaan van de per woning in het desbetreffende blok aan de straatzijde dan wel kopse zijde bestaande situatie.

Bijgebouwen dienen te worden gerealiseerd binnen de denkbeeldige lijn in het verlengde van de kopgevel van een hoekwoning. Specifiek aan een hoekwoning is dat deze aan twee zijden aan de openbare weg ligt. Door de tweezijdige ligging aan de openbare weg bepaalt de hoekwoning voor een belangrijk deel de esthetische uitstraling van het gehele bouwblok. Bijgebouwen die tegen de kopgevel worden gebouwd kunnen deze uitstraling verstoren. Er dient dus zeer zorgvuldig te worden omgegaan met bijgebouwen die buiten het gevelvlak van de kopgevels vallen.

Gezien het bovenstaande wordt ervoor gekozen om uitsluitend de reeds bestaande bijgebouwen die buiten het kopgevelvlak liggen, binnen de aanduiding "te bebouwen erven" op te nemen. Voor het overige wordt de grens van de aanduiding "te bebouwen erven" gelegd op de denkbeeldige lijn in (het verlengde van) de kopgevel.

Om de bebouwing aan de openbare ruimte voldoende esthetische kwaliteit te geven wordt gekozen voor een duidelijk onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen c.q. hoofdgebouwen en garages. Dit onderscheid wordt geconcretiseerd door bijgebouwen gelegen aan de openbare ruimte, zoals garages e.d., terug te leggen ten opzichte van de hoofdgebouwen. Hierdoor vallen de hoofdgebouwen extra op en de bijgebouwen, die doorgaans esthetisch minder aantrekkelijk zijn, vallen minder op.

De bijgebouwen dienen minimaal 3 m terug te liggen ten opzichte van de voorgevel (de gevel die aan de openbare ruimte ligt). De afstand tussen de afzonderlijke hoofdbebouwing dient dan wel minimaal 3 m te zijn. Bij een kleinere afstand dan 3 m is het onderscheidend beeld van de afzonderlijke hoofdgebouwen dermate gering dat de "terugligging" van bijgebouwen geen toegevoegde esthetische waarde meer creëert.

Concreet betekent dit voor de plankaart dat de begrenzing van de aanduiding "te bebouwen erven" aan de zijde van de openbare ruimte, tussen de hoofdbebouwing 3 m terugligt ten opzichte van de voorgevelrooilijn. De onderlinge afstand tussen de hoofdgebouwen dient dan wel minimaal 3 m te zijn. Indien dit niet het geval is ligt de begrenzing van de aanduiding "te bebouwen erven" voor zowel de hoofdbebouwing als de bijgebouwen in dezelfde lijn.

Het gebruik van ruimten voor aan huis verbonden beroepen is binnen de woonbestemming toegestaan (tot maximaal 50 m²). Met een vrijstelling is het onder bepaalde voorwaarden mogelijk om maximaal 75 m² vloeroppervlak te benutten voor aan huis gebonden beroepen. Tevens is het na vrijstelling onder bepaalde voorwaarden mogelijk om maximaal 50 m² te benutten voor kleinschalige bedrijvigheid. Indien sprake is van beroeps- c.q. bedrijfsuitoefening aan huis dan is deze meegenomen in de bestemming "Woondoeleinden".

Bestemming "Garageboxen" (artikel 4)

In verband met de specifieke verschijningsvorm is voor solitair staande garageboxen een aparte bestemming opgenomen.

Bestemming "Bedrijfsdoeleinden" (artikel 5)

Deze bestemming is toegekend aan de gronden en opstallen van de bestaande bedrijven in het plangebied tot ten hoogste categorie 2 als bedoeld in de bij deze voorschriften behorende "Lijst van bedrijfsactiviteiten". Deze lijst is gebaseerd op de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". Bedrijven die ingevolge de Wet geluidhinder geluidszoneringplichtig zijn, zijn uitgesloten. Prostitutiebedrijven en seksinrichtingen alsmede detailhandel zijn eveneens uitgesloten. Bepaalde vormen van detailhandel zijn middels vrijstelling toegelaten. Er kan ook vrijstelling worden verleend ten behoeve van bedrijven die niet voorkomen op de "Lijst van bedrijfsactiviteiten" doch die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die wel zijn genoemd. Voorts zijn er binnen deze bestemming ook dienstwoningen en kantoorfuncties toegestaan. De grenzen van de bouwvlakken zijn dusdanig op de plankaart gezet dat enige uitbreiding van de bebouwing mogelijk is. Voor twee bedrijven geldt dat ze in milieucategorie 3 vallen. Deze bedrijven zijn opgenomen in de bestemming waarbij is bepaald dat het gebruik 'als bestaand' mogelijk is. Een ander milieucategorie-3-bedrijf is niet mogelijk op deze locaties.

Bestemming "Detailhandel" (artikel 6)

Deze bestemming is gelegd op solitair gelegen detailhandelsvestigingen. De planregeling voorziet tevens in de aanwezigheid van woningen. De grenzen van de bouwvlakken zijn dusdanig op de plankaart gezet dat enige uitbreiding van de bebouwing mogelijk is. Binnen de bestemming "Detailhandel" is horeca uitsluitend toegestaan ondergeschikt aan de detailhandel ter plaatse. Dat wil (zoals vermeld in het gemeentelijke Horecabeleidsplan) zeggen dat de openingstijden van de horeca-activiteit niet ruimer mogen zijn dan die van de hoofdactiviteit, dat de horecavoorziening geen eigen toegang mag hebben en dat er geen separate reclame-uitingen zijn toegestaan. Detailhandelsvestigingen die zijn gelegen in een centrum-/concentratiegebied, zijn meegenomen in de bestemming "Centrumdoeleinden" (zie hieronder).

Bestemming "Horecadoeleinden" (artikel 7)

Deze bestemming is gelegd op de solitair gelegen horecavestigingen in het onderhavige plangebied. De planregeling voorziet tevens in de aanwezigheid van (boven)woningen. Horecavestigingen die zijn gelegen in centrum-/concentratiegebieden, zijn meegenomen in de bestemming "Centrumdoeleinden" (zie hieronder). Naar analogie van de "Lijst van bedrijfsactiviteiten" bij de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" is bij deze bestemming gebruik gemaakt van een "Lijst van horeca-inrichtingen".

Uitgangspunt voor de keuzen die op dit gebied worden gemaakt is het Horecabeleidsplan 'Kwaliteit door differentiatie'.

De Wet milieubeheer en de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) bieden onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder ten gevolge van de aanwezigheid van horeca-inrichtingen te voorkomen. Een Staat van horeca-inrichtingen behorende bij de voorschriften van een bestemmingsplan kan worden gehanteerd als een aanvulling op de reikwijdte van beide genoemde instrumenten en ter uitvoering van het Horecabeleidsplan.

Horeca 1 "Maaltijdverstrekkend"

Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden.

Horeca 2 "Drankverstrekkend"

Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse.

Horeca 3 "Multifunctioneel horecabedrijf"

Een inrichting die gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen.

Horeca 4 "Vermaak, sport, spel en ontspanning"

Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak, sport, spel en ontspanning.

Horeca 5 "Logiesverstrekkend"

Hotels en pensions.

Horeca 6 "Ontmoetingscentra / Maatschappelijke instellingen"

Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het in verenigingsverband of anderszins georganiseerd bieden van ontmoetingsgelegenheid al dan niet in combinatie met verstrekking van drank en/of levenswaren die ter plaatse genuttigd kunnen worden.

Bestemming "Maatschappelijke doeleinden" (artikel 8)

Het betreft hier een "verzamelbestemming" ten behoeve van medische, sociaal-culturele, religieuze, educatieve en openbare dienstverlenende (non-profit) instellingen en voorzieningen ten behoeve van sport. Concreet gaat het hier om voorzieningen als kerken, scholen, buurtcentra, sporthallen, bejaardenhuizen, welzijnsvoorzieningen, medische (groeps)praktijken e.d. al dan niet in combinatie met bijzondere woonvormen. Gekozen is voor een flexibele regeling, zodat uitwisseling van alle functies die passen binnen de omschrijving mogelijk is. De grenzen van de bouwvlakken zijn dusdanig op de plankaart gezet en/of er is gekozen voor een dusdanig maximaal bebouwingspercentage en/of een dusdanige maximale hoogte dat enige uitbreiding van de bebouwing mogelijk is. Binnen de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" is horeca uitsluitend toegestaan ondergeschikt aan dan wel ter ondersteuning van de desbetreffende maatschappelijke functie(s). Dat wil (zoals vermeld in het gemeentelijke Horecabeleidsplan) zeggen dat de openingstijden van de horeca-activiteit niet ruimer mogen zijn dan die van de hoofdactiviteit, dat de horecavoorziening geen eigen toegang mag hebben en dat er geen separate reclame-uitingen zijn toegestaan.

Bestemming "Centrumdoeleinden" (artikel 9)

Deze bestemming is gelegd op de buurtsteunpunten en winkelstrips. De bestemming beperkt zich niet alleen tot winkels. Naast detailhandel zijn ook dienstverlenende bedrijven en instellingen alsmede woningen toegelaten. Het gaat dan om kantoren of bedrijven met een publiekgerichte functie die in hoofdzaak zijn gericht op het ter plaatse bedrijfsmatig verlenen van diensten aan of ten gerieve van personen, zoals makelaarskantoren, adviesbureaus, reisbureaus en banken. Binnen de bestemming "Centrumdoeleinden" is ook horeca toegestaan. Deze is beperkt tot en met categorie 1 ingevolge de "Lijst van horeca-activiteiten". Detailhandel, horeca en dienstverlening zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan. De grenzen van de bouwvlakken zijn ook voor deze bestemming dusdanig op de plankaart gezet en de maximale bebouwingspercentages en hoogtes zijn zo gekozen dat slechts een incidentele uitbreiding van een individuele voorziening plaatselijk mogelijk is. Een uitzondering geldt voor de winkelstrip aan de Heezerweg, waar het plan voorziet in een grotere uitbreiding van de winkelvloeroppervlakte.

Bestemming "Gemengde doeleinden I" (artikel 10)

Het betreft hier gebouwen waarin zich een veelheid aan functies ophoudt. Binnen deze bestemming kunnen verschillende andere bestemmingen voorkomen. Te denken valt aan gebouwen waar zich zowel kantoorruimte als woonruimte als detailhandel bevindt.

Bestemming "Gemengde doeleinde II" (artikel 11)

Deze bestemming ligt specifiek op de gebouwen langs de Egelstraat en Otterstraat. Het betreft een gemengd complex, waarbij op de begane grond dienstverlenende bedrijven zitten, gecombineerd met (boven)woningen. De bestemming "Gemengde doeleinden II", maakt het bestaande gebruik mogelijk, waarbij horeca en detailhandel zijn uitgesloten. Met gebruikmaking van een vrijstellingsbevoegdheid kunnen B&W in voorkomende gewenste gevallen lichte bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2) mogelijk maken.

Bestemming "Kantoren I" (artikel 12)

Deze bestemming is gelegd op specifieke kantoorvestigingen waarbij sprake is van meer dan beroepsuitoefening aan huis. De grenzen van de bouwvlakken zijn ook in dit geval dusdanig op de plankaart gezet dat enige uitbreiding van de bebouwing mogelijk is. Kantoren die zijn gelegen in centrum-/concentratiegebied, zijn meegenomen in de bestemming "Centrumdoeleinden" (zie voorgaande).

Bestemming "Kantoren II" (artikel 13)

Deze bestemming is gelegd op het terrein Philips Vredeoord. Binnen de bestemming mogen kantoren worden opgericht tot een maximaal bruto vloeroppervlak van 120.000 m² (na vrijstelling tot maximaal 150.000 m²). Op deze wijze kan het stedenbouwkundig plan voor Philips Vredeoord worden uitgewerkt.

Bestemming "Dienstverlening" (artikel 14)

Deze bestemming is gelegd op vestigingen ten behoeve van dienstverlening waarbij sprake is van meer dan beroepsuitoefening aan huis (bijvoorbeeld makelaarskantoren, financiële adviesbureaus, reclame-adviesbureaus e.d.). De planregeling voorziet tevens in de aanwezigheid van (boven)woningen. De grenzen van de bouwvlakken zijn dusdanig op de plankaart gezet dat enige uitbreiding van de bebouwing mogelijk is. Dienstverlenende bedrijven die zijn gelegen in centrum-/concentratiegebied, zijn meegenomen in de bestemming "Centrumdoeleinden" (zie voorgaande).

Bestemming "Verkeersdoeleinden" (artikel 15)

Deze bestemming is geprojecteerd op de wegen die primair gericht zijn op de afwikkeling van het doorgaande verkeer.

Bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" (artikel 16)

Het gaat bij deze bestemming om de wegen die primair dienen c.q. zullen dienen voor de ontsluiting van de aangrenzende of nabijgelegen gronden, zoals winkelerven, pleinen, woonstraten, woonerven en paden. Ook is deze bestemming bedoeld voor de parkeerterreinen en voor de groenstrookjes die een onderdeel zijn van de straatinrichting.

Bestemming "Verkooppunt van motorbrandstoffen" (artikel 17)

Deze bestemming is gelegd op de in het plangebied gelegen tankstations. Indien sprake is van LPG-installaties, is er of voor gekozen deze weg te bestemmen (bij spoedeisende sanering) danwel is de omzet beperkt tot < 1.000 kubieke meter per jaar indien zich gevoelige objecten (i.c. woonhuizen) binnen de huidige veiligheidszones bevinden.

Bestemming "Nutsdoeleinden" (artikel 18)

Deze bestemming geeft een regeling voor gebouwen voor nutsvoorzieningen die vanwege de omvang niet vergunningsvrij kunnen worden opgericht, met daarbij behorende wegen, paden en groenvoorzieningen.

Bestemming "Begraafplaats" (artikel 19)

Deze bestemming is gelegd op de begraafplaats in het plangebied.

Bestemming "Groenvoorzieningen" (artikel 20)

Het groen dat in de uitwerking van het gemeentelijke Groenbeleidsplan is aangemerkt als "structureel groen op stedelijk niveau" en "structureel groen op wijk- en buurtniveau" is in het voorliggende plan expliciet voorzien van de bestemming "Groenvoorzieningen".

Bestemming "Water" (artikel 21)

Binnen deze bestemming vallen de grotere oppervlaktewateren c.q. die oppervlaktewateren die een functie hebben in het watersysteem.

Dubbelbestemming "Archeologisch waardevol terrein" (artikel 22)

Deze bestemming geldt voor die delen in het plangebied, waar bij bepaalde ingrepen eerst nader archeologisch onderzoek is vereist. Middels de dubbelbestemming wordt hiervoor een regeling getroffen waarbij de mogelijk aanwezige waarden optimaal beschermd worden.

Onder de *aanvullende bepalingen* zijn opgenomen de algemene vrijstellingsbevoegdheid, anti-dubbeltelbepaling, overgangsbepalingen en slotbepaling.

Voorts is een aanduiding opgenomen voor monumenten (zowel rijksmonumenten als gemeentelijke monumenten). Op desbetreffende panden zijn respectievelijk de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening van toepassing.

7 Handhaving

7.1 Algemeen

Politiek en samenleving onderkennen steeds nadrukkelijker de cruciale rol van handhaving bij het met elkaar verbinden van werkelijkheid en regels. Met dit groeiend besef van het belang van handhaving en de jurisprudentie in het bestuursrecht waarin steeds meer de beginselplicht tot handhaven is uitgesproken, wordt de noodzaak van een handhavingsbeleid benadrukt.

De beleidsmatige grondslag voor de handhavingstaak van de gemeente Eindhoven is neergelegd in de Gemeentebrede handhavingnota gemeente Eindhoven, door de raad vastgesteld op 5 november 2001. In deze nota zijn de doelstellingen en de uitgangspunten van het handhavingsbeleid geformuleerd.

In de inleiding van deze toelichting is reeds vermeld, dat een belangrijke reden tot actualisatie van bestemmingsplannen lag in het feit, dat de meeste bestemmingsplannen die volgens het "mengkraanmodel" zijn gemaakt, onvoldoende rechtszekerheid bieden. In het kort komt het erop neer dat de planvoorschriften onvoldoende mogelijkheden bieden om aan gewenste ontwikkelingen mee te werken en om handhavend op te treden tegen ongewenste ontwikkelingen. In het laatstelijk in 2001 gehouden onderzoek van de Inspectie VROM naar de uitvoering van de ruimtelijke regelgeving is onder meer gewezen op deze tekortkomingen en de noodzaak van handhaafbare bestemmingsplannen.

Een eerste vereiste voor een goede handhaving is een handhaafbaar bestemmingsplan. Bij het ontwikkelen van de standaardvoorschriften voor het stedelijk gebied van Eindhoven is daarom gekozen voor een zo helder mogelijke juridische methodiek. De voorschriften zijn zo geredigeerd, dat deze in de toetsingspraktijk goed hanteerbaar zijn. Planvoorschriften dienen duidelijke normen te bevatten die niet voor verschillende uitleg vatbaar zijn en tevens actueel en controleerbaar zijn. Teneinde hieraan te voldoen is er bij de actualisatie van bestemmingsplannen voor gekozen om de planvoorschriften zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij landelijk ontwikkelde standaardwerken zoals "Op de digitale leest" van het NIROV. Verder zijn de voorschriften aangepast aan de meest recente jurisprudentie en wetgeving (bijv. Woningwet). Dit biedt voldoende garanties voor de rechtszekerheid en de flexibiliteit van de nieuwe bestemmingsplannen. Tevens wordt hiermede voldaan aan het in het handhavingsbeleid geformuleerde uitgangspunt dat normstellingen handhaafbaar dienen te zijn.

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

Het voornemen bestaat om de plicht tot actualisatie van bestemmingsplannen en de beginselplicht tot handhaving van de ruimtelijke regelgeving wettelijk te verankeren. Met het project actualisatie bestemmingsplannen en de daaruit voortvloeiende handhavingstrajecten wordt daarop vooruitgelopen. Standaard vindt bij de voorbereiding van een planherziening in het kader van deze actualisatie een inventarisatie plaats van het plangebied. Deze inventarisatie, gebaseerd op de beschikbare actuele gegevensbestanden en gegevens van opnames ter plaatse, vormt het startpunt voor handhavingactiviteiten op het gebied van de ruimtelijke en bouwregelgeving alsmede op het gebied van de milieu- en brandveiligheid-regelgeving. Met de gebiedsinventarisatie wordt dus nieuw werk gegenereerd, namelijk milieuvergunningen- en brandveiligheidscontroles en ook een actieve controle op situaties die strijdig zijn met de ruimtelijke regelgeving en bouwregelgeving. De planning van deze handhavingactiviteiten wordt afgestemd op de planning voor de actualisatie van bestemmingsplannen om vervolgens te kunnen worden opgenomen in de gemeentebrede handhavingprogramma's.

In de uitgangspunten van het gemeentelijke handhavingsbeleid is bepaald, dat handhaving elke handeling van de gemeente betreft, die erop gericht is de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Overtredingen die in het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen worden geconstateerd, worden conform de bestaande handhavingprotocollen behandeld. De handhavingprocedures zijn in deze protocollen gestandaardiseerd en geüniformeerd. In dit verband kan worden verwezen naar het voorgaande onder 4.2.

Door de handhaving standaard in de bestemmingsplancycclus op te nemen, zal de ruimtelijke kwaliteit van het grondgebied van Eindhoven beter gewaarborgd worden voor de toekomst.

7.2 Handhaving voorliggend plan

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

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

Wel zal aan de bedrijven die - blijkens de in het voorgaande onder 4.2 ("Leefomgeving en bedrijvigheid") vermelde specifieke onderzoeken naar de milieusituaties ter plaatse - in aanmerking komen voor een vrijstelling ex artikel 7.4.3. onder a, (vrijstelling voor bedrijven in een hogere milieucategorie dan in beginsel ter plaatse toegestaan) - zonodig onder voorwaarden - een vrijstelling moeten worden verleend.

8 Financiële aspecten

Het bestemmingsplan "Woensel buiten de Ring II 2006" is een conserverend plan waarin - behoudens de eerder genoemde afzonderlijke projecten - de bestaande situatie wordt geconsolideerd en geen ontwikkelingen zijn voorzien die in Financiële aspectenle zin consequenties hebben voor de gemeente.

Financiële uitvoerbaarheid van de afzonderlijke projecten is verantwoord bij de besluitvorming omtrent die projecten.

Het regulier beheer en onderhoud van de openbare ruimte en de daarbij behorende kwaliteitsverbeteringen wordt bekostigd via de jaarlijkse onderhoudsbudgetten.

9

Procedure en maatschappelijke

uitvoerbaarheid

9.1

Overleg ex artikel 10 BRO 1985

Provincie Noord-Brabant directie RO en Handhaving Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch	Algemeen: - De directie spreekt haar waardering uit voor de voortvarendheid waarmee de gemeente de actualisatie van de bestemmingsplannen oppakt. - In het plan wordt geen expliciete aandacht besteed aan het provinciale streekplan. De directie vraagt in zijn algemeenheid bij volgende plannen wel aandacht voor deze beleidstoets. Bedrijven De directie stemt in met de beperking in het plangebied tot milieucategorieën 1 en 2. In de toelichting wordt (p. 40) melding gemaakt van een vrijstelling voor detailhandel. Deze vrijstelling is niet in de planvoorschriften terug te vinden. De directie wijst op terughoudendheid, waarschijnlijk wordt gedoeld op de vrijstelling die is geregeld onder art. 5.1 onder b, waarbij productiegebonden detailhandel wordt toegestaan. De directie vraagt de lijst met bedrijfsactiviteiten door te lopen op wenselijkheid van functies. Gewezen wordt bijvoorbeeld op de mogelijkheid voor bioscopen e.d. Externe veiligheid Onduidelijk is of binnen de bestemming 'Kantoren II' nieuwbouw mogelijk is binnen de invloedssfeer van groepsrisico van het tankstation aan de Vredeoord. In het vastgestelde plan dient aangegeven te worden of dit het geval is en welke consequenties hieraan zijn verbonden. Het Catharinaziekenhuis is een BEVI-inrichting, welke invloedssfeer over het plangebied ligt. De directie vraagt aandacht voor deze invloedssfeer. Door functieveranderingen die rechtstreeks zijn toegestaan, is er geen juridische waarborg dat niet- kwetsbare functies omgezet kunnen worden naar kwetsbare functies binnen een invloedssfeer. Dit dient in de voorschriften of op de plankaart te worden geregeld. Verzocht wordt de contouren behorende bij LPG-stations en BEVI-inrichtingen in de toelichting aan te geven op kaartmateriaal.	Met dank voor de waardering, wordt de opmerking voor kennisgeving aangenomen. Over het algemeen spelen geen provinciale of rijksbelangen in de conserverende plannen, vandaar dat geen lange beleidstoets wordt gemaakt. In de volgende plannen zal een korte beleidsvergelijking aan de orde komen. Inderdaad wordt hier bedoeld de vrijstelling ten behoeve van productiegebonden detailhandel. In de praktijk komt de vrijstelling niet veel voor, en er zijn ook geen problemen binnen het plangebied bekend. De lijst is doorgenomen en een aantal ongewenste functies is verwijderd uit de lijst: bioscopen, amusementshallen, casino's, uitvaartcentra en begraafplaatsen zijn verwijderd. In de toelichting wordt op p. 32 aandacht besteed aan het tankstation Vredeoord 2a. Hierin wordt aangegeven dat er geen overschrijding van PR of GR-normen plaatsvindt. In de toelichting is aandacht besteed aan het Catharinaziekenhuis. De contouren liggen niet over het plangebied, maar op het eigen terrein van het Catharinaziekenhuis. Dit geldt feitelijk alleen voor het tankstation aan de Joris Minnestraat (LPG). Hiervoor loopt een procedure ter intrekking van de vergunning voor de verkoop van LPG. Verder liggen er geen invloedssferen binnen het plangebied waarvoor dergelijke maatregelen noodzakelijk zijn. Het bestemmingsplan wordt hier derhalve niet op aangepast. Aangezien de contouren geen invloed hebben op de bestemde functies, zijn ze binnen de nu gelegde bestemmingen verder niet relevant. Derhalve is geen kaartmateriaal opgenomen. Extra argument daarbij is dat het een momentopname betreft (cirkels kunnen
--	--	--

	<i>Water</i> Het vastgestelde plan dient een akkoord van het waterschap te zijn verwerkt. <i>Cultuurhistorie en Archeologie</i> Geadviseerd wordt het aanlegvergunningstelsel van toepassing te verklaren voor het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 50 cm, en de dubbelbestemming op de plankaart aan te duiden, conform de aanduiding in de legenda. Het MIP-pand gereformeerde kerk aan de Jan van der Wegestraat 2 (Emmauskerk), dient beschermt te worden. Gedacht kan worden aan aanwijzing tot gemeentelijk monument of een regeling in het bestemmingsplan met voorwaarden voor sloop en/of verbouw. De directie geeft voorts nog in overweging de gemeentelijke- en rijksmonumenten op te nemen in een lijst in de toelichting. <i>Overige opmerkingen</i> Aan de zuidzijde van het plangebied Klopt bij enkele detailhandelsbestemmingen ofwel de kleur niet met de legenda, ofwel is geen bouwvlak opgenomen. Binnen verschillende bestemmingen is wonen op de verdieping rechtstreeks toegestaan. In ambtelijk overleg is door de Taskforce aangegeven dat het hier slechts bestaande woningen betreft, zodat geen belemmeringen in het kader van milieuwetgeving optreden. De directie gaat er vanuit dat dit ook in dit plan nader bekeken	vergroten en verkleinen). Het Waterschap De Dommel heeft op 17 mei haar akkoord gegeven, zie hieronder. Het aanlegvergunningstelsel zal worden gewijzigd conform voorstel. De gemeente kiest ervoor geen nadere beperkingen op te leggen aan de eigenaren van MIP-panden, omdat de status hiervan niet duidelijk is. Er zijn in het plangebied vele zogenaamde MIP-panden. Het betreft hier soms gemeentelijke noch rijksmonumenten. In tegenstelling tot gemeentelijke- en rijksmonumenten is voor de aanwijzing van MIP-panden geen procedure gevolgd met de mogelijkheid tot het indienen van bezwaar en beroep. Een aanlegvergunningstelsel met voorwaarden voor sloop en/of verbouw wordt niet redelijk geacht, daar er geen subsidiemogelijkheden voor onderhoud etc. tegenover staan. Bovendien is niet duidelijk waarom het ene MIP-pand wel via het bestemmingsplan beschermd zou moeten worden, en anderen niet. Via de Monumentenwet bestaat de mogelijkheid voor aanwijzing tot gemeentelijk danwel rijksmonument. Dit heeft een formele status. Panden die op de MIP-lijst staan, kennen deze status niet. De MIP-panden staan vermeld op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), die op haar beurt is verankert aan het streekplan. Echter het streekplan kent geen beleidslijn met betrekking tot de waarde van de MIP-panden. Daarmee is naar het idee van de gemeente, los van de betrekkelijk willekeurige opvoering van slechts 1 pand van de vele MIP-panden in het gebied, geen formele status toegekend aan deze panden. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast. De lijsten worden toegevoegd aan de toelichting. Dit is aangepast. Voor het plangebied is dit inderdaad nagegaan en dit levert geen nieuwe situaties op waarbij nieuwe woonfuncties mogelijk zouden worden gemaakt op plaatsen waar dit conflicteert met milieuaspecten.
--	---	--

	15.	
Waterschap De Dommel Postbus 10.001 5280 DA Boxtel	Het Waterschap stemt in met het bestemmingsplan.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) Postbus 1600 3800 BP Amersfoort	Van de zijde van het ROB zijn geen opmerkingen op het plan.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
Essent Postbus 856 5201 AW 's-Hertogenbosch	In het plangebied is een ondergrondse 150 kilovolt-transportverbinding aanwezig. Verzocht wordt deze op de plankaart op te nemen met een belemmerende strook van 2 meter aan weerszijden.	De leiding wordt aangegeven met de dubbelbestemming 'Leidingen'. Op de plankaart is de afstand van 2 m aan weerszijden opgenomen. In de voorschriften is bouwen binnen de dubbelbestemming alleen mogelijk ten dienste van de leiding, of met vrijstelling na toestemming van de leidingbeheerder.
Ministerie van Defensie Postbus 412 5000 AK Tilburg	Binnen het plan worden het radarverstoorsgebied en Inner Horizontal Surface en Conical Surface, niet beïnvloed, en het ministerie stemt derhalve in met het plan. Verzoek om de naam van het vliegveld te wijzigen in de plantoelichting naar 'Vliegbasis Eindhoven', ipv. 'Eindhoven Airport'.	De naam zal in de toelichting gewijzigd worden, voorts wordt de instemming voor kennisgeving aangenomen.

9.2 Inspraak

Inspraakreactie d.d. 16 maart 2006	1 De website waar het bestemmingsplan is te raadplegen maakt gebruik van shockwave-software. Shockwave is een fabriekseigen oplossing waarvan geen protocolspecificatie bestaat en waarvoor slechts voor een beperkt aantal computerplatformen software bestaat. Voor de computer van de inspreker bestaat er geen shockwave software en is niet in staat het bestemmingsplan te bekijken. Inspreker maakt bezwaar tegen het feit dat de Gemeente Eindhoven op deze manier mensen dwingt om computerplatformen te gebruiken waarvan bekend is dat deze ernstige veiligheidsrisico's hebben. Verzoek aan de Gemeente om zijn informatievoorziening te baseren op openstandaarden en het gebruik van gesloten, fabriekseigen software niet te vereisen. 2 Het fysiek inkijken van de plannen tussen 9.00 en 16.00 is voor de inspreker niet mogelijk vanwege zijn werk en maakt proforma bezwaar. Inspreker vraagt of er een andere manier is om over het plan te beschikken. 3 Inspreker is geïnteresseerd in verschillen ten opzichte van het vorig bestemmingsplan 4 Inspreker informeert wanneer de bestemmingsplannen van Jagershoef worden gepubliceerd. Inspreker is als bestuurslid van een scoutinggroep actief in de wijk. Op de locatie waar de scouting actief bezig is, ontbreekt een brievenbus. Inspreker is van mening dat hij de wijkinfo daardoor zou mislopen.	Het digitaal beschikbaar stellen van het bestemmingsplan is niet wettelijk verplicht, maar een service van de gemeente aan haar burgers. Daarbij is gekozen voor software die algemeen toegankelijk is voor de meeste pc's. De gemeente kan niet voor elk afwijkend computersysteem een andere webversie beschikbaar stellen, gekozen is voor het beschikbaar stellen middels het meest gebruikte computersysteem, een pc die draait onder windows. Er is eveneens een avondopenstelling waar inspreker gebruik van kan maken. Tevens is een inloopavond gehouden, waar inspreker zich heeft kunnen informeren. De terinzagelegging van het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke vereisten. Het is aan burgers zelf om te beslissen of in de zes weken dat het plan ter inzage ligt, tijd vrij te maken om het te komen inzien. Tegen betaling van de dan verschuldigde legeskosten, kan een afschrift van het plan opgestuurd worden indien daarom wordt verzocht. De verschillen tussen de plannen zijn beschreven in het bestemmingsplan zelf. Jagershoef valt niet binnen dit bestemmingsplangebied. Wanneer voor genoemd gebied een nieuw bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, wordt dit op de gebruikelijke manier openbaar gemaakt.
Inspraakreactie d.d. 22 maart 2006	Verzoek van de inspreker om de bestemming "Woondoeleinden" te wijzigen in "Gemengde doeleinden I ". Volgens de inspreker is dit zeer bepalend voor de verkoopwaarde van het pand.	Ter plaatse is geconstateerd dat op Kloosterdreef 32 alleen een woonhuis aanwezig is. In het bestemmingsplan wordt (tenzij illegaal) het bestaande gebruik bestemd. Het is niet mogelijk om een ruimere bestemming te leggen indien die feitelijk niet aanwezig is. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
Inspraakreactie d.d. 23 maart 2006	Tussen de Vennekoolstraat en Van Thienenlaan 10 bevindt zich een bedrijfsgebouw, dat op dit moment niet in gebruik is. Inspreker vraagt zich af of er bij verhuur/verkoop gebruikseperkingen zijn. Bewoners voorzien last van vrachtwagens als het bedrijfsgebouw gebruikt wordt voor opslag van goederen.	In het voorontwerpbestemmingsplan is het betreffende pand per abuis niet juist bestemd, maar maakt onderdeel uit van de woonbestemming. Het betreft een bedrijfspand, waarvoor maximaal milieucategorie 2 is toegestaan, juist in verband met mogelijk overlast voor de buurt. De bestemming is dienovereenkomstig gewijzigd naar "Bedrijfsdoeleinden".
Inspraakreactie d.d. 23 maart 2006	Inspreker wil op de hoogte gebracht worden of de bestemming Fluwijnstraat 1, horeca doeleinden,	Indedaad berust de bestemming op de Fluwijnstraat 1 op een vergissing. Het betreft hier een regulier woonhuis, en

	berust op een vergissing. Volgens inspreker berust dit op een vergissing en gaat het om Fluwijnstraat 1A. Als dit niet het geval is, heeft inspreker bezwaar tegen deze bestemming.	deze zal als zodanig worden bestemd. Fluwijnstraat 1a is een horecagelegenheid, en zal deze bestemming behouden.
Inspraakreactie d.d. 23 maart 2006	Inspreker informeert naar de bestemming van het 'lege' schoolgebouw waar voorheen Novalis College gehuisvest was. Als voorzitter van de Stichting Leefbaarheid Mensfort is het noodzakelijk de bewoners duidelijk hierover te informeren.	Het schoolgebouw bevindt zich niet in het plangebied, maar in het vastgestelde bestemmingsplan "Woensel buiten de Ring I, 2004".
Inspraakreactie d.d. 23 maart 2006	Volgens inspreker is de plankaart niet conform de werkelijke situatie voor wat betreft het gebied tussen Wezelstraat 4 en Robbenstraat 2.	De maatschappelijk doeleinden bestemming rond de gebouwen aan de Wezelstraat 4 en 6 zegt niets over de verschillende percelen. De bebouwing is wel in 1 bouwvlak gelegd, om eventuele uitbreidingen te beperken tot dat gebied. Het omliggende terrein heeft als bestemming weliswaar 'Maatschappelijk doeleinden', echter zonder bouwvlak. Hier mag niet worden gebouwd. Datzelfde geldt voor het aan de overzijde van de Robbenstraat gelegen stukje dat in 'Woondoeleinden' gelegen is. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
Inspraakreactie d.d. 24 maart 2006	Verzoek van de inspreker om de bestemming voor het pand Kloosterdreef 84a en 86 te wijzigen van "Horeca" in 'Gemengde doeleinden I'.	Inderdaad dienen de panden Kloosterdreef 84a en 86 de bestemming 'Gemengde Doeleinden I' te krijgen. De horeca is gevestigd op de nummers 86b en 88, deze behouden de bestemming 'Horeca'. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
Inspraakreactie d.d. 30 maart 2006	Verzoek van de insprekers om de bestemming voor het pand Runstraat 35 te wijzigen van "Woondoeleinden" in 'Gemengde doeleinden II'.	Gelet op de aard van het pand alsmede het gebruik, wordt de bestemming gewijzigd naar 'Gemengde Doeleinden II', waardoor het gebruik op de begane grond als kantoor of bedrijf (max. cat. II) mogelijk is.
Inspraakreactie d.d. 3 april 2006	Verzoek van de inspreker om de bestemming voor het pand Tonnaerstraat 13 te wijzigen van "Maatschappelijke doeleinden" in een wat ruimere bestemming.	Op het adres is een fysiotherapie / manuele therapie-praktijk gevestigd. Deze functies horen in de bestemming 'Maatschappelijk doeleinden'. De bestemming is derhalve correct en wordt niet aangepast.
Inspraakreactie d.d. 18 april 2006	Verzoek van de inspreker om de bestemming voor de panden Korenwolfstraat 33 t/m 43 te wijzigen van "Woondoeleinden" in dezelfde bestemming als is gelegd aan de Egelstraat en Otterstraat. De woningen zijn namelijk ontworpen als combinatie werken/wonen. De bestemming dient 'Gemengde Doeleinden I' te zijn.	Inderdaad is per abuis de bestemming te eng gelegd. Deze zal worden aangepast naar 'Gemengde Doeleinden II', conform de Egelstraat en Otterstraat. 'Gemengde doeleinden I' kent een mogelijkheid tot de vestiging van detailhandel, hetgeen hier niet gewenst is. Derhalve wordt gedeeltelijk aan de inspraakreactie tegemoet gekomen, namelijk door op de begane grond kantoorruimte, bedrijfsruimte (max. cat. II) en maatschappelijk voorzieningen, toe te staan, maar geen detailhandel.
Inspraakreactie d.d. 18 april 2006	Verzoek van de inspreker om de bestemming voor de panden Korenwolfstraat 33 t/m 43 te wijzigen van "Woondoeleinden" in 'Gemengde doeleinden I'.	Zie reactie op S.N. Mohabbat, Korenwolfstraat 35.
Inspraakreactie d.d. 13 april 2006	Verzoek van de inspreker om de bestemming voor de panden Wezelstraat 2,4 en 6 te wijzigen van "Maatschappelijke doeleinden" in 'Gemengde doeleinden I, II'.	In het kader van de actualisatieslag die de gemeente uitvoert, worden alle projecten rechtstreeks bestemd (i.c. met een rechtstreekse bouwtitel) waarover besluitvorming heeft plaatsgevonden in ons College danwel de gemeenteraad. Dit is voor genoemde locatie niet aan de orde, derhalve wordt in het bestemmingsplan de huidige bestaande situatie vastgelegd met de bijbehorende bestemming.

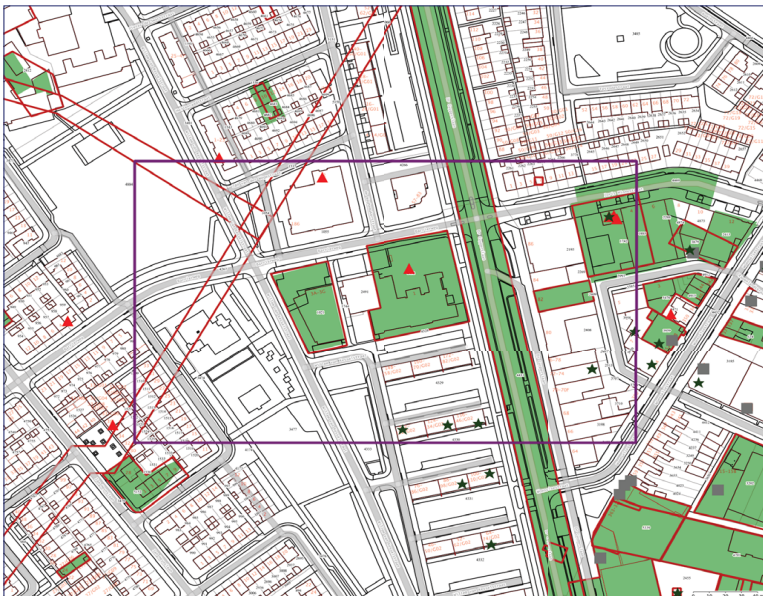
		Indien op een later moment in de procedure (positieve) besluitvorming heeft plaatsgevonden, zal worden bezien of de bestemming moet worden gewijzigd. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
Inspraakreactie d.d. 25 en 27 april 2006	Inspreker merkt op dat in de milieuparagraaf de gegevens van "Ken van Dooremalen Auto- en Schadebedrijf" niet juist zijn. Het bedrijf valt onder het Besluit inrichtingen voor motorvoertuigen milieubeheer. Hiertoe heeft het bedrijf op 8 september 1995 een melding ingediend en niet op 8 september 2005. Inspreker vraagt naar de inhoud van artikel 4a van de voorschriften, deel uitmakende van het bestemmingsplan Verspreide Bedrijfssterreinen en of de voorschriften niet meer van toepassing zijn. Bij het verlenen van de bouwvergunning van zijn bedrijf is een ontheffing voor verleend, mogelijk alleen van toepassing t.b.v. bouwvergunning.	De datum van de melding wordt aangepast in de toelichting. Het bedrijf is bestemd conform het bedrijf, en er is geen sprake van 'iets afpakken'. De feitelijke activiteiten passen binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden', met een maximale milieucategorie 2. Dit is ook beschreven in de milieuparagraaf. Het bedrijf is derhalve positief bestemd. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast. Het is correct dat de voorschriften van het nu geldende bestemmingsplan, niet meer van toepassing zijn wanneer onderhavig bestemmingsplan onherroepelijk wordt.
Inspraakreactie d.d. 27 april 2006	Inspreker merkt op dat op de plankaart huisnummer 30 ontbreekt in de Runstraat. Inspreker vraagt of Frankrijkstraat 9 alleen verkooppunt brandstoffen is of ook in- en verkoop gebruikte auto's. Verzoek om bestemmingswijziging en samenvoeging van de panden Runstraat 30 en Frankrijkstraat 9.	Inderdaad ontbreekt dit woonhuis op de plankaart, dit wordt hersteld. De bestemmingen aan de Frankrijkstraat zijn zo gelegd dat het bestaande benzinstation positief is bestemd. Aan de achterzijde is sprake van de bestemming 'Gemengde doeleinden 1'. Hierbinnen is ook detailhandel toegestaan. Tussen panden is een scheiding in bestemming tussen wonen en gemengde doeleinden. Het is belangrijk in verband met omliggende woningen dat deze scheiding gehandhaafd blijft. Derhalve wordt geen samenvoeging tussen de verschillende functies voorgestaan.
Inspraakreactie d.d. 27 april 2006	Verzoek van de inspreker om de bestemming voor de panden Korenwolfstraat 33 t/m 43 te wijzigen van "Woondoeleinden 1" in "Gemengde doeleinden 1".	Zie reactie op S.N. Mohabbat, Korenwolfstraat 35.

Bijlage

44341_Bodeminformatie.PDF

Bodeminformatie

Dynamisch rapport - 10-07-2019



Legenda

- | | | | |
|---|-----------------------|---|--------------------------------|
|  | Geselecteerde locatie |  | Boringsvrije zones |
|  | Beschermingszones |  | Tank |
|  | Onderzoeken |  | Voormalige Bedrijf |
|  | GBKN lijn |  | Bodemsanering Bedrijventerrein |
|  | Locaties | | |



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Locatie gegevens	3
Voormalige bedrijven	3
Bodemsanering Bedrijventerreinen	3
Waterwingebieden	3
Informatie over geselecteerd perceel	5
Locatie	5
Beschermingszone	12
Boringsvrije zone	12
Tanks	12
Bodemsanering Bedrijventerreinen	14
Voormalige Bedrijven	16
Proclaimer	17



Inleiding

In onderliggende rapportage zijn alle bij de gemeente Eindhoven bekende gegevens verwerkt over de bodemkwaliteit en mogelijk aanwezige bodemverontreiniging op en in de directe omgeving (straat van 50 m) van het geselecteerde adres. De rapportage is gegenereerd vanuit het gemeentelijke bodeminformatiesysteem.

Indien het adres waarover u gegevens nodig heeft niet gelegen is binnen de contour Geselecteerde locatie op het voorblad van onderliggende rapportage dan bevat deze rapportage geen of onvoldoende informatie over het betreffende adres.

Locatie gegevens

In het bodeminformatiesysteem van de gemeente zijn de bodemgegevens opgeslagen als locatie. Een locatie is veelal een perceel, maar kan ook een bedrijfsterrein of een ontwikkelingsgebied zijn. Op een locatie kunnen geen, n of meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd zijn. Bodemonderzoek kan vanwege diverse redenen hebben plaatsgevonden, bijvoorbeeld vanwege het verlenen van omgevingsvergunningen of vanwege de aan- of verkoop van locaties of omdat er een vermoeden van bodemverontreiniging is.

Per locatie worden een aantal items uit de database opgesomd. Blijkt dat voor de betreffende locatie niet alle gegevens beschikbaar zijn, dan is dat bij het betreffende item weergegeven.

Voormalige bedrijven

Uit de in 2001 uitgevoerde archiefinventarisatie blijkt dat in het verleden de onderstaande bedrijven op of nabij de locatie gevestigd zijn geweest (paarse stippen op de kaart). Tijdens de archiefinventarisatie zijn alle bedrijfsgegevens van 1811 tot 2001 genventariseerd. Het industriële verleden van Eindhoven heeft zijn sporen in de bodem nagelaten. Bodemverontreiniging bij bedrijven is onder andere ontstaan door het gebruik van chemicaliën, ontvettingsmiddelen, olie en smeermiddelen. Dit wil niet zeggen dat alle voormalige bedrijfsterreinen daadwerkelijk verontreinigd zijn. Bodemonderzoek wijst vaak uit dat de bodem niet of nagenoeg niet verontreinigd is. Om met zekerheid te kunnen zeggen of de bodem ter plaatste verontreinigd is of niet dient onderzoek plaats te vinden. Indien ter plaatste van de voormalige bedrijven al onderzoek is uitgevoerd, is dat zichtbaar op het kaartje op pagina 1. De paarse puntjes van de bedrijven liggen dan in een groen vlak. Het groene vlak is het uitgevoerde bodemonderzoek.

Bodemsanering Bedrijventerreinen

Huidige bedrijfsterreinen waar in het verleden specifieke bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden konden via de Stichting Bodemsanering Bedrijfsterreinen (BSB) onderzoek uitlaten voeren. De eventueel uitgevoerde bodemonderzoeken zijn veelal niet beschikbaar bij de gemeente Eindhoven. Mogelijk kunt u meer gegevens opvragen bij de eigenaar of gebruiker van het terrein.

Waterwingebieden

Als de locatie in de beschermingszone van een waterwingebied ligt betekent dit dat op de locatie geen ingrepen (o.a. boren of damwanden) in de bodem dieper dan 2 meter beneden maaiveld mogen plaatsvinden zonder ontheffing van het bureau Grondwater van de provincie Noord-Brabant. Ligt de locatie in de boringsvrije zone van een waterwingebied dan mogen op de locatie geen ingrepen (o.a. boren of damwanden) in de bodem dieper dan 10 meter beneden maaiveld mogen plaatsvinden zonder ontheffing van het bureau Grondwater van de provincie Noord-Brabant.





Informatie over geselecteerd perceel

Locatie

Locatie "0.3641"

Straat	vm waterloop Mensfort 2
Huisnummer	
Huisletter	
Toevoeging	
Postcode	
Plaats	Eindhoven
Vervolgactie (WBB)	historisch of verkennend bodemonderzoek

Onderzoeken bij locatie

Geen gegevens beschikbaar

Locatie "0.3642"

Straat	vm waterloop Mensfort 1
Huisnummer	
Huisletter	
Toevoeging	
Postcode	
Plaats	Eindhoven
Vervolgactie (WBB)	historisch of verkennend bodemonderzoek

Onderzoeken bij locatie

Geen gegevens beschikbaar

Locatie "0.3308"

Straat	Dr Cuyperslaan
Huisnummer	
Huisletter	
Toevoeging	ong
Postcode	
Plaats	Eindhoven
Vervolgactie (WBB)	geen vervolg



Onderzoeken bij locatie

Naam	Docter Cuijperslaan te Eindhoven
Naam locatie	0.3308
Rapportnummer	12.0241
Datum rapport	03-05-2012
Onderzoeksbureau	Aveco de Bondt

Locatie "0.2247"

Straat	barriereweg
Huisnummer	3
Huisletter	
Toevoeging	
Postcode	
Plaats	eindhoven
Vervolgactie (WBB)	geen vervolg

Onderzoeken bij locatie

Naam	Verkennd onderzoek NEN 5740 1
Naam locatie	0.2247
Rapportnummer	448011
Datum rapport	23-08-2007
Onderzoeksbureau	MDRE

Locatie "0.2047"

Straat	Barriereweg
Huisnummer	1
Huisletter	
Toevoeging	
Postcode	
Plaats	Eindhoven
Vervolgactie (WBB)	geen vervolg

Onderzoeken bij locatie

Naam	Verkennd Onderzoek 1
-------------	----------------------



Naam locatie	0.2047
Rapportnummer	MB-3096
Datum rapport	10-01-2000
Onderzoeksbureau	INPIJN-BLOKPOEL SON MILIEU B.V.

Naam	Verkennd Onderzoek 2
Naam locatie	0.2047
Rapportnummer	MB-6430
Datum rapport	03-10-2006
Onderzoeksbureau	Inpijn-Blokpoel Son Milieu

Locatie "0.4265"

Straat	DR CUYPERSLN
Huisnummer	82
Huisletter	
Toevoeging	
Postcode	5623BB
Plaats	Eindhoven
Vervolgactie (WBB)	geen vervolg

Onderzoeken bij locatie

Naam	Historisch onderzoek 1
Naam locatie	0.4265
Rapportnummer	07.L152.047
Datum rapport	03-10-2007
Onderzoeksbureau	

Naam	Eindhoven - Dr. Cuyperslaan 82
Naam locatie	0.4265
Rapportnummer	08.02.0288
Datum rapport	23-07-2008
Onderzoeksbureau	m.dieleman



Locatie "0.1145"

Straat	Joris Minnestraat
Huisnummer	2
Huisletter	
Toevoeging	
Postcode	5623ER
Plaats	Eindhoven
Vervolgactie (WBB)	nader bodemonderzoek

Onderzoeken bij locatie

Naam	avr (aanvullend rapport)
Naam locatie	0.1145
Rapportnummer	239379
Datum rapport	16-03-2017
Onderzoeksbureau	Antea Group

Naam	Monitoring 7
Naam locatie	0.1145
Rapportnummer	136223
Datum rapport	06-11-2006
Onderzoeksbureau	Oranjewoud BV

Naam	Indicatief Onderzoek 1
Naam locatie	0.1145
Rapportnummer	3-33-019-2
Datum rapport	30-11-1992
Onderzoeksbureau	Ingenieursbureau Van Limborch Zuid BV

Naam	Nul situatieonderzoek 3
Naam locatie	0.1145
Rapportnummer	2012106/mh/sh
Datum rapport	01-02-2012
Onderzoeksbureau	Hunneman



Naam	Nader Onderzoek 2
Naam locatie	0.1145
Rapportnummer	94.6684/JL
Datum rapport	31-03-1995
Onderzoeksbureau	Lexmond Milieu Adviezen BV

Naam	Nader Onderzoek 3
Naam locatie	0.1145
Rapportnummer	8245-51673
Datum rapport	11-08-1999
Onderzoeksbureau	Oranjewoud BV

Naam	Monitoringsrapportage 9
Naam locatie	0.1145
Rapportnummer	136223
Datum rapport	19-12-2008
Onderzoeksbureau	Oranjewoud

Naam	Monitoringsrapportage 10
Naam locatie	0.1145
Rapportnummer	196868
Datum rapport	23-12-2010
Onderzoeksbureau	Oranjewoud

Naam	Nul situatieonderzoek 2 wasboxen
Naam locatie	0.1145
Rapportnummer	20111089/dh/sh
Datum rapport	01-01-2012
Onderzoeksbureau	Hunneman

Naam	Sanerings Plan 2
Naam locatie	0.1145
Rapportnummer	4604-16305
Datum rapport	16-12-2002



Onderzoeksbureau	Oranjewoud BV
-------------------------	---------------

Naam	Monitoring 6
Naam locatie	0.1145
Rapportnummer	4604-136223
Datum rapport	23-12-2005
Onderzoeksbureau	Tauw

Naam	Nader Onderzoek 1
Naam locatie	0.1145
Rapportnummer	93.4392/AB
Datum rapport	31-10-1993
Onderzoeksbureau	Lexmond Milieu Adviezen BV

Naam	Monitoring 4
Naam locatie	0.1145
Rapportnummer	004H2MO4
Datum rapport	01-02-2000
Onderzoeksbureau	Geo & Hydro Milieu

Naam	Nulsituatie Onderzoek 1
Naam locatie	0.1145
Rapportnummer	VB/00Di19-0079/80240-5
Datum rapport	09-04-2001
Onderzoeksbureau	Rasenberg Milieutechniek B.V.

Naam	Monitoringsrapportage 11
Naam locatie	0.1145
Rapportnummer	239379
Datum rapport	26-04-2011
Onderzoeksbureau	Oranjewoud BV

Naam	Monitoringsrapportage 13 en aanv onderzoek
Naam locatie	0.1145



Rapportnummer	239379
Datum rapport	28-06-2012
Onderzoeksbureau	Oranjewoud

Naam	Monitoring 3
Naam locatie	0.1145
Rapportnummer	004H2MO3
Datum rapport	01-02-1999
Onderzoeksbureau	Geo & Hydro Milieu

Naam	Monitoring 5
Naam locatie	0.1145
Rapportnummer	004H2MO5
Datum rapport	01-07-2000
Onderzoeksbureau	Geo & Hydro Milieu

Naam	Monitoringsrapportage 12_Joris minnestraat 2-4_olie-BTEXN
Naam locatie	0.1145
Rapportnummer	239379
Datum rapport	25-10-2011
Onderzoeksbureau	Oranjewoud BV

Naam	Saneringsevaluatie 2
Naam locatie	0.1145
Rapportnummer	239379
Datum rapport	01-03-2017
Onderzoeksbureau	Antea Group

Naam	Sanerings Plan 1
Naam locatie	0.1145
Rapportnummer	004H2DA1
Datum rapport	17-12-1996
Onderzoeksbureau	Geo & Hydro Milieu



Naam	Evaluatie Sanering 1
Naam locatie	0.1145
Rapportnummer	004H2ES
Datum rapport	15-10-1998
Onderzoeksbureau	Geo & Hydro Milieu

Naam	Monitoring 1
Naam locatie	0.1145
Rapportnummer	004H2MO1
Datum rapport	06-02-1998
Onderzoeksbureau	Geo & Hydro Milieu

Naam	Monitoring 8
Naam locatie	0.1145
Rapportnummer	136223
Datum rapport	26-11-2007
Onderzoeksbureau	Oranjewoud

Locatie "0.4302"

Straat	Joris Minnestraat
Huisnummer	7
Huisletter	
Toevoeging	
Postcode	5623ER
Plaats	Eindhoven
Vervolgactie (WBB)	historisch of verkennend bodemonderzoek

Onderzoeken bij locatie
Geen gegevens beschikbaar

Beschermingszone

Geen gegevens beschikbaar

Boringsvrije zone

Geen gegevens beschikbaar



Tanks

Tank "GEREFORMEERDE KERK"

Straat	WEGESTRAAT JAN VAN DER
Huisnummer	2
Huisletter	
Toevoeging	
Tank aanwezig	Ja
Datum sanering	25-01-1994
In gebruik	
Product	Huisbrandolie
KIWA-certificaat	

Tank "tank barrierweg 1"

Straat	Barrierweg
Huisnummer	1
Huisletter	
Toevoeging	
Tank aanwezig	Ja
Datum sanering	06-07-1994
In gebruik	Nee
Product	HBO/Diesel
KIWA-certificaat	Ja

Tank "AUTO SERVICE VAN DE VEN EN CO"

Straat	MINNESTRAAT JORIS
Huisnummer	2
Huisletter	
Toevoeging	
Tank aanwezig	Ja
Datum sanering	
In gebruik	
Product	
KIWA-certificaat	



Tank "Archilles brandstoffen maatschappij"

Straat	Joris Minnestraat
Huisnummer	2
Huisletter	
Toevoeging	
Tank aanwezig	Nee
Datum sanering	13-02-2012
In gebruik	
Product	
KIWA-certificaat	Ja

Tank "Archilles brandstoffen maatschappij"

Straat	Joris Minnestraat
Huisnummer	
Huisletter	
Toevoeging	
Tank aanwezig	Nee
Datum sanering	13-02-2012
In gebruik	
Product	
KIWA-certificaat	Ja

Bodemsanering Bedrijventerreinen

AGFA-GEVAERT B.V.

Bodembedreigende activiteit	GROOTHANDEL IN FOTOGRAFISCHE ARTIKELE
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-



T VAN HEUGTEN

Bodembedreigende activiteit	burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-

VAN DE KERKHOFF AUTOSERVICE B.V.

Bodembedreigende activiteit	DETAILHANDEL IN AUTO-ACCESSOIRES EN -
Bodembedreigende activiteit	benzine-service-statio
Bodembedreigende activiteit	autowasse
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-

J. SMETS

Bodembedreigende activiteit	transportbedrijf
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-



Bodembedreigende activiteit	-
------------------------------------	---

HENDRIKX MONTAGE

Bodembedreigende activiteit	GROOTHANDEL IN GLASWERK, PORSELEIN EN
Bodembedreigende activiteit	luchttechnische, koel-
Bodembedreigende activiteit	GROOTHAND
Bodembedreigende activiteit	GROOTHAND
Bodembedreigende activiteit	GROOTHAND
Bodembedreigende activiteit	GROOTHAND
Bodembedreigende activiteit	GROOTHAND
Bodembedreigende activiteit	GROOTHAND
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-

DOEZE DAKWERKEN LASBOMIJ

Bodembedreigende activiteit	afvalstoffengroothandel n.e.g.
Bodembedreigende activiteit	GROOTHANDEL IN BOUWMAT
Bodembedreigende activiteit	dakdekker
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-
Bodembedreigende activiteit	-

Voormalige Bedrijven

Geen gegevens beschikbaar



Proclamer

Deze rapportage bevat een globale conclusie over de bodemkwaliteit van de betreffende locatie indien hiervoor voldoende informatie beschikbaar is. Daarnaast wordt een overzicht gegeven van de bekende bedrijfsactiviteiten of andere activiteiten, die van invloed hebben kunnen zijn op de bodemkwaliteit van de locatie op een bepaald moment.

De gemeente Eindhoven spant zich in de bodeminformatie regelmatig te actualiseren en/of aan te vullen. De beschikbare bodeminformatie is echter veelal door derden verstrekt en voor een groot deel gebaseerd op gedateerd bodemonderzoek en historische bedrijfsgegevens. Ondanks de zorg en aandacht die de gemeente aan het onderhoud van de bodeminformatie besteedt, blijft het daarom mogelijk dat de inhoud onvolledig en/of onjuist is. Daarom kunt u aan de hand van deze informatie geen definitieve conclusies trekken over de actuele bodemkwaliteit van de betreffende locatie.

Wij wijzen u in dit verband op het feit dat u als makelaar, eigenaar of toekomstig eigenaar bij aan- of verkoop van onroerend goed een eigen aanvullende onderzoeksplicht hebt als het gaat om het vaststellen van de actuele kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. De informatie in deze rapportage kan worden gebruikt bij het bepalen hoe ver deze eigen onderzoeksplicht strekt.

Het gebruik van de informatie is voor eigen risico. De gemeente Eindhoven is niet aansprakelijk voor schade die is of dreigt te worden toegebracht en voortvloeit uit het gebruik van de bodeminformatie of met de onmogelijkheid de bodeminformatie te kunnen raadplegen.

Deze rapportage voldoet niet aan de eisen die gelden bij het indienen van een aanvraag van een omgevingsvergunning.

Aanvullende Informatie

Indien u de onderliggende rapporten wil opvragen kunt u een mail sturen naar

vergunningen@eindhoven.nl met daarin het locatienummer en de kenmerken van de rapporten.

Voor eventuele vragen en/of inlichtingen kunt u zich wenden tot het Ondernemersplein.

Email: vergunningen@eindhoven.nl

Telefoon: 040 - 238 6666

Wij geven de voorkeur aan contact per email.

Bijlage

44341_Bodemloketrapport.PDF



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Rapport Bodemloket

Datum: 25-06-2019



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
- Besluit Bodemkwaliteit

Inhoud

- 1 Algemeen
- 2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.
Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

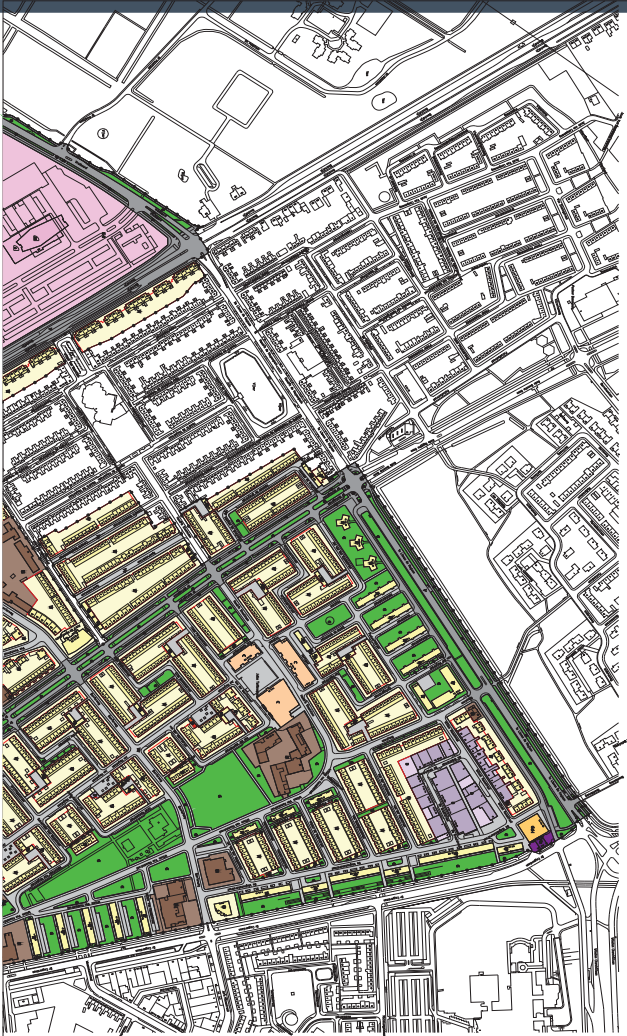
De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Bijlage

44341_Plankaart.PDF



44341_WKPB.PDF

Bijlage



EINDHOVEN

VERZONDEN 15 JUL 2019

Retouradres Postbus 90150, 5600 RB Eindhoven

CMS Derks Star Busmann N.V.,
T.a.v. de heer T Bos
Parnassusweg 737
1077 DG AMSTERDAM

Sector Ruimtelijke Uitvoering
Afdeling Geo-informatie, Data en Kwaliteit
Behandeld door Frank Snijders
Telefoon (040) 238 62 60
Uw brief van 12 juli 2019
Uw kenmerk doss 81900580
Ons kenmerk 4156094
15 juli 2019

Betreft: verklaring afwezigheid gemeentelijke publiekrechtelijke beperkingen

Geachte heer Bos,

Beperkingenregistratie van de Gemeente Eindhoven

Verklaring afwezigheid gemeentelijke publiekrechtelijke beperkingen

Kadastraal Object
Kadastrale aanduiding:
Woensel L 04413 A 0308

Adres(sen) of andere plaatselijke aanduiding(en):
Waghemakerstraat 66, Te Eindhoven

Op dit kadastraal object is geen enkele van de voor registratie aangewezen gemeentelijke publiekrechtelijke beperkingen aangetekend in de gemeentelijke beperkingen registratie.

N.B. Er kunnen wel andere beperkingen bestaan. Het kan gaan om niet voor registratie aangewezen beperkingen. Voor beperkingen van andere overheden dient u het Kadaster te raadplegen.

Afgegeven d.d.: 12 juli 2019
Naam beheerder: B.A. Venemans

Leges: € 21,75
(nota volgt)

Hoogachtend,

drs. B.A. Venemans
hoofd afdeling GEO-informatie, Data en Kwaliteit

Bezoekadres Nachtegaallaan 15
5613 CM Eindhoven
www.eindhoven.nl

Postadres Postbus 90150
5600 RB Eindhoven
gemeente@eindhoven.nl
Telefoon 14 040

Bijlage

44341_Brondocument_HYP4_62284_132_5622JH66_18-09-2019_15-53-21.pdf

242367/SB/ST
versie datum 06-12-2012

AKTE VAN DEPOT Slimmer Kopen-Bepalingen

Op twaalf december tweeduizend twaalf, verscheen voor mij, mr. Sven Jos Billet, notaris te Eindhoven:

de heer Josephus Cornelis Maria Lapien, geboren te Moergestel op vier maart negentienhonderdvijfenzestig, werkzaam bij de naamloze vennootschap AKD N.V., statutair gevestigd te Rotterdam, op haar vestiging te 5657 DA Eindhoven, Flight Forum 1, die verklaarde het navolgende stuk onder de minuten van mij, notaris, te deponeren: een exemplaar van de Slimmer Kopen-bepalingen, zoals van toepassing op koopovereenkomsten van registergoederen die conform Slimmer Kopen worden verkocht door woningcorporaties.

De comparant heeft dit exemplaar aan mij, notaris, overhandigd met het verzoek om dit exemplaar onder mijn minuten te bewaren en in te schrijven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Eindhoven op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop en nadat ik, notaris, heb gewezen op de gevolgen van de inhoud van deze akte voor de partij/partijen, heeft de comparant verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen na daartoe tijdig in de gelegenheid te zijn gesteld, met de inhoud van de akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte ondertekend door de comparant en mij, notaris, om dertien uur.
(volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT

Get.: mr. S.J. Billet

Ondergetekende, mr. Sven Jos Billet, notaris te Eindhoven, verklaart, dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

SLIMMER KOPEN-BEPALINGEN

DEFINITIES

In de navolgende zogenaamde "Slimmer Kopen-bepalingen" wordt verstaan onder:

- "Registergoed": het in de akte van levering, waarbij het Registergoed aan Koper is geleverd, nader gedefinieerde Registergoed;
- "Aankoopprijs": de door partijen overeengekomen en aldus door Koper voor de verkrijging van het Registergoed aan Verkoper betaalde koopprijs;
- "Bruto-Aankoopprijs": de Aankoopprijs vermeerderd met de wegens de verkrijging door Koper betaalde kosten en belastingen (kosten koper);
- "Verkoopprijs": de door partijen overeengekomen en aldus door Verkoper voor de verkrijging van het Registergoed aan Koper te betalen koopprijs; (artikel 5-d)
- "Marktwaaarde": de door partijen bij de (terug-/door)levering gehanteerde (vrije) verkoopwaarde van het Registergoed in vrij opleverbare staat;
- "Kortingspercentage" het door partijen bij akte van levering overeengekomen kortingspercentage op de Marktwaaarde;
- "Taxateur": een als taxateur van registergoederen werkzame persoon die is ingeschreven in het register van de stichting VastgoedCert of een rechtsoptvolger of een organisatie met een gelijknamige erkenning en

status.

HOOFDSTUK 1

TOESTEMMING BIJ DOORVERKOOP/AANBIEDINGSPLICHT

Artikel 1

1. Koper kan en mag het Registergoed niet aan een derde verkopen danwel vervreemden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper.
Onder vervreemden wordt mede begrepen het vestigen van beperkte gebruiks- en genotsrechten. Onder vervreemden wordt niet verstaan het, krachtens verdeling, leveren van het Registergoed aan degene op wiens naam het Registergoed stond bij het ontstaan van de onverdeeldheid.
Bedoelde toestemming kan slechts worden onthouden indien naar het oordeel van Verkoper de instandhouding en de uitvoering van de Slimmer Kopen-bepalingen niet blijkt te zijn gewaarborgd. (Artikel 6: 252 Burgerlijk Wetboek).
2. Koper moet het Registergoed te koop aanbieden aan Verkoper in de volgende gevallen.
Een verzoek om toestemming als bedoeld in het eerste lid (Toestemming tot levering) geldt als aanbieding in de zin van dit artikel.
De verplichting tot te-koop-aanbieding aan Verkoper bestaat voor de Koper of de rechtsopvolgers van Koper:
 - a. indien Koper voornemens is het Registergoed geheel of gedeeltelijk te vervreemden; ofwel
 - b. zodra een hypotheekhouder, blijkens zijn schriftelijke mededeling of zijn aanzegging tot de executie, voornemens is gebruik te maken van het recht als bedoeld in artikel 3: 268 lid 1 of lid 2 Burgerlijk Wetboek (parate executie); ofwel
 - c. wanneer op het Registergoed executoriaal beslag wordt gelegd; ofwel
 - d. wanneer op het Registergoed een conservatoir beslag is gelegd en de eis tot zekerheid waarvan het beslag is gelegd,

in de hoofdzaak bij onherroepelijke uitspraak wordt toegewezen.

BEDENKTIJD

Artikel 2

In het geval als bedoeld in artikel 1 lid 2 sub a. is Koper, nadat tussen Koper en Verkoper een koopovereenkomst tot stand gekomen is, tot uiterlijk de datum van de betreffende levering gerechtigd, om bij aangetekende brief met bericht van ontvangst aan Verkoper mee te delen dat Koper van de betreffende verkoop wenst af te zien; daarbij moet Koper (verklaren) alle verplicht gemaakte kosten voor zijn rekening (te) nemen.

Van bedoeld recht kan Koper geen gebruik meer maken zodra Verkoper met derden met betrekking tot dat Registergoed verplichtingen tot verkoop en levering is aangegaan. Verkoper deelt Koper per ommegaande mede wanneer het Registergoed aan een derde is doorverkocht.

AANBOD EN (NIET-)AANVAARDING VAN HET AANBOD

Artikel 3

1. Koper dient het Registergoed aan Verkoper aan te bieden in de in artikel 1 lid 2 sub a. tot en met d. genoemde gevallen.
2. Aanbieding geschiedt door het invullen van een zogenaamd 'aanbiedingsformulier Slimmer Kopen' ten kantore van Verkoper. Een volledig ingevuld formulier dient afgegeven te worden bij de receptie van Verkoper. Na afgifte ontvangt Koper een kopie van het formulier met daarop een stempel voor ontvangst.
3. Verkoper zal het Registergoed terugkopen, tenzij Verkoper uiterlijk binnen een periode van dertig dagen na ontvangst van de aanbieding door Koper, schriftelijk meedeelt aan Koper dat Verkoper niet wenst over te gaan tot aankoop van het Registergoed.
4. Wanneer Verkoper niet tijdig schriftelijk meedeelt niet tot aankoop te willen overgaan, is Verkoper verplicht het Registergoed terug te kopen.
5. Wanneer Verkoper overeenkomstig lid 3 aangeeft niet over te willen gaan tot aankoop van het Registergoed, zal Koper de mogelijkheid

worden geboden om het Registergoed vrij van de Slimmer Kopen-bepalingen te verkopen aan derden, met inachtneming van hetgeen is overeengekomen in artikel 7 (afzien terugkooprecht).

TERUGKOOP DOOR VERKOPER

Artikel 4

1. Verkoper moet zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen een periode van dertig dagen na ontvangst van de aanbieding door Koper, een prijsaanbod doen aan Koper conform het bepaalde in artikel 5.
2. Koper heeft maximaal 10 werkdagen de tijd om zich te beraden omtrent het prijsaanbod van Verkoper.
3. Indien Koper akkoord gaat met het prijsaanbod door Verkoper, zal Verkoper zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk 10 werkdagen na het akkoord van Koper een koopovereenkomst opstellen. Binnen 20 werkdagen na de datum van de ondertekening van de koopovereenkomst, zal Verkoper tot verwerving van het Registergoed overgaan, mits Koper in staat blijkt om het Registergoed te leveren vrij van hypothecaire inschrijvingen, beslagen en gebruiksrechten van derden en in de staat waarin het zich bevond op het tijdstip van de in artikel 5 (De prijsvorming) bedoelde taxatie van het Registergoed of in de tussen Verkoper en Koper nader overeengekomen staat.
4. Indien Koper aangeeft niet akkoord te gaan met het prijsaanbod door Verkoper, heeft Koper de mogelijkheid geheel af te zien van verkoop of gebruik te maken van de geschillenregeling als bedoeld in artikel 6.
5. Bij gebruikmaking van het recht van koop door Verkoper moet Koper het Registergoed afleveren:
 - a. geheel ontruimd;
 - b. in een niet slechtere staat dan waarin het Registergoed verkeerde op het tijdstip van de te-koop-aanbieding door Koper aan Verkoper.

PRIJSVORMING

Artikel 5

De prijsvorming

Uitgangspunt voor de prijsvorming bij de koopovereenkomst is dat de door Verkoper alsdan verschuldigde Verkoop prijs (mede) wordt ontleend aan de Aankoop prijs die Koper heeft betaald bij de aankoop en verkrijging van het Registergoed.

Aankoop prijs/Marktwaarde

- a. In verband met de hierna sub d voorgeschreven "Berekening Verkoop prijs" wordt het volgende geconstateerd:
- De Marktwaarde/verkoopwaarde in vrij opleverbare staat van het Registergoed bedraagt bij deze aankoop **C variabel** (zegge: **variabel euro**).
Dit blijkt uit het taxatierapport, d.d. **variabel**, in opdracht van Verkoper door Taxateur uitgebracht, in combinatie met een in opdracht van Verkoper uitgebracht keuringsrapport, d.d. **variabel**, nummer **variabel** bevattende een opname van de bouwkundige staat en de bouwtechnische kwaliteit van het Registergoed. Beide partijen conformeren zich aan de inhoud van beide rapporten.
 - Het door Koper met Verkoper overeengekomen kortingspercentage – voor de vaststelling van de Aankoop prijs (in mindering te brengen) – op de Marktwaarde bedraagt **variabel** procent (**variabel%**).
 - De aldus door Koper met Verkoper overeengekomen Aankoop prijs bedraagt **C variabel** (zegge: **variabel euro**) als voormeld.

Taxatie/keuring

- b. 1. Zo spoedig mogelijk na ontvangst van de te-koop-aanbieding als bedoeld in artikel 1 (Aanbiedingsplicht) door Koper wordt met betrekking tot het Registergoed wederom, in opdracht van Verkoper, door een Taxateur, een taxatierapport uitgebracht alsmede eveneens in opdracht van Verkoper een keuringsrapport bevattende een opname van de bouwkundige staat en de bouwtechnische kwaliteit van het Registergoed.
Het taxatierapport moet vermelden de waarde van het

Registergoed in vrij opleverbare staat (Marktwaaarde) naar de toestand per de datum van de te-koop-aanbieding door Koper. De aldus getaxeerde waarde is de basis voor de vaststelling door Verkoper van de Verkoopprijs voor de (terug-) levering van het Registergoed aan Verkoper of doorlevering van het Registergoed aan een derde koper (ABC-Levering).

Kwaliteitsverbetering(en)

- b. 2. Wanneer Koper na de verkrijging c.q. wanneer Koper die thans de huurder is van het Registergoed voor of na de verkrijging van het Registergoed (een) kwaliteitsverbetering aan/in het Registergoed, - dit zijn: verbeteringen aan het Registergoed - (heeft) toe(ge)past, geldt het volgende.

- Onder "kwaliteitsverbetering" wordt in dit artikel uitsluitend verstaan een na - en ingeval Koper thans huurder is van het Registergoed - ook voor de verkrijging toegepaste verbetering danwel voorziening aan/in de/het tot het Registergoed behorende:
 - a. keuken
 - b. badkamer
 - c. sanitair
 - d. verwarming
 - e. uitbreidingen aan het Registergoed, waaronder in ieder geval worden begrepen aanbouwen en dakkapellen
 - f. maatregelen ter verbetering van energiezuinigheid van de woning waarbij sprake moet zijn van minimaal de stijging met één klasse van het energielabel.
- Het bedrag van de waardestijging als gevolg van de "kwaliteitsverbetering" - "de meerwaarde" - voorzover die dan nog aanwezig is, komt bij terug(ver)koop van het Registergoed aan Verkoper geheel ten goede aan Koper. (De waardeverandering van het Registergoed als gevolg van andere aangebrachte verbeteringen/voorzieningen die niet behoren tot de bedoelde "kwaliteitsverbetering", worden tussen Koper en Verkoper verrekend/gedeeld krachtens de hierna in lid d (Verkoopprijs) omschreven regeling.)

- Door de "kwaliteitsverbetering" moet de waarde van het Registergoed zijn gestegen. Bij terug(ver)koop van het Registergoed aan Verkoper moet die waardestijging worden vastgesteld.
- b. 3. Indien Koper thans huurder is van het Registergoed en er een kwaliteitsverbetering heeft plaatsgevonden voor de verkrijging door Koper, is de waarde van bedoelde kwaliteitsverbetering niet begrepen in de Aankoopprijs. Bij aankoop van het Registergoed door Koper zal de kwaliteit van het Registergoed uitgebreid worden opgenomen en beschreven een en ander conform het hierna onder 1 bepaalde. Bovendien wordt de meerwaarde van de kwaliteitsverbetering ook in het taxatierapport opgenomen. Bij terug(ver)koop aan Verkoper stelt de Taxateur als bedoeld in artikel 5 sub b (Taxatie/keuring) op basis van de alsdan aanwezige situatie vast wat de waardeverandering van de kwaliteitsverbetering is ten opzichte van de meerwaarde op moment van aankoop. De meerwaarde op moment van aankoop gecorrigeerd met de waardeverandering na verkrijging wordt gezien als de waarde van de bedoelde kwaliteitsverbetering op het moment van terugkoop.

Voor de vaststelling van bedoelde (pro-resto) waardestijging wordt de volgende methodiek gehanteerd.

1. Bij de aankoop van het Registergoed door Koper zal de kwaliteit van de binnenzijde van het Registergoed uitgebreid worden opgenomen en beschreven. Deze beschrijving vindt plaats in het taxatierapport als bedoeld in de koopovereenkomst (Feitelijke levering, staat van het Registergoed) juncto artikel 5 sub a. van Hoofdstuk 1 van de Slimmer Kopen-bepalingen (Aankoopprijs/Marktwaaarde). Verkoper verstrekt aan Koper bij aankoop een energielabel. In deze beschrijving worden de kwaliteit en onder andere de voorzieningen van/in de keuken, badkamer, sanitair ondermeer door middel van foto's vastgelegd.
In deze beschrijving worden de kwaliteit en onder andere de voorzieningen van/in de keuken, badkamer, sanitair ondermeer

- door middel van foto's vastgelegd.
2. Bij de terug(ver)koop aan Verkoper stelt de Taxateur als bedoeld in artikel 5 sub b. (Taxatie/keuring) op basis van voormelde foto's vast wat de meerwaarde is van het Registergoed als gevolg van de "kwaliteitsverbetering". De Taxateur gaat daarbij uit van de fictie dat de op de foto's vastgelegde toestand en voorzieningen nog daadwerkelijk in het Registergoed bestaat en aanwezig zijn op het moment van de terug(ver)koop aan Verkoper. Vervolgens beoordeelt de Taxateur de daadwerkelijke aanwezige kwaliteitsverbetering. Naar aanleiding van voorgaand vergelijk/fictie bepaalt de Taxateur de meerwaarde als gevolg van de aangebrachte "kwaliteitsverbetering". Deze meerwaarde zal worden opgenomen in voormeld taxatierapport.
 3. Indien Koper de meerwaarde als gevolg van de verbetering van de energiezuinigheid wil laten toevoegen aan de meerwaarde van de totale kwaliteitsverbeteringen zoals omschreven in lid 2, dient Koper bij wederverkoop aan Verkoper een energielabel te verstrekken en daaruit moet minimaal de stijging met één energiekلاسe blijken in vergelijking met het energielabel op het moment van aankoop. Dit energielabel en de adviseur die dit energielabel opstelt, dienen te voldoen aan de dan geldende eisen die daar door de rijksoverheid aan gesteld worden. De Taxateur bepaalt wederom middels vergelijking van de situatie bij aan- en wederkoop, de meerwaarde als gevolg van de kwaliteitsverbetering en voegt deze waarde toe aan meerwaarde als bedoeld onder lid 2.
 4. De in lid 2 en 3 bedoelde taxatie vindt enkel plaats indien er daadwerkelijk een investering in geld, zaken en/of arbeidstijd door Koper heeft plaats gevonden en mits Koper de eventueel vereiste vergunningen van de gemeente voor het aanbrengen van de betreffende "kwaliteitsverbetering" aan Verkoper kan overleggen. Bij de taxatie wordt uitsluitend acht geslagen op (het bedrag van) de waardevermeerdering van het Registergoed door de "kwaliteitsverbetering". De werkelijke kostprijs, de complexiteit of duurzaamheid kunnen factoren zijn die worden mee gewogen, maar geen maatstaven waaraan financiële belangen kunnen worden

ontleend. Waardering van de "kwaliteitsverbetering" vindt plaats naar hetzelfde tijdstip als de waardering van het Registergoed.

5. Het bedrag van de meerwaarde wordt gevoegd bij en is aldus bestanddeel van de door Koper te ontvangen koopprijs.

Slimmer Kopen-bepalingen

- c. De invloed van de onderhavige Slimmer Kopen-bepalingen op de marktwaarde van het Registergoed is (zal) voor de vaststelling van de prijs buiten beschouwing (worden) gelaten.

Verkoopprijs

- d. 1. De door Verkoper te betalen Verkoopprijs bij de te-koop-aanbieding door Koper aan Verkoper wordt vastgesteld als volgt.

Berekening

1. Indien de Marktwaarde van het Registergoed bij de aanbieding tot verkoop aan Verkoper hoger dan of gelijk is aan de Marktwaarde op het tijdstip van de aankoop door Koper:

de Verkoopprijs is gelijk aan de Aankoopprijs vermeerderd met 100% - **variabel** maar maximaal 2K% (het Kortingspercentage) van de (markt)waardeontwikkeling van het Registergoed sedert de aankoop door Koper, - waarbij de waardeontwikkeling als gevolg van een "kwaliteitsverbetering" als bedoeld in lid b sub 2 van dit artikel buiten beschouwing wordt gelaten -, vermeerderd met het bedrag van waardeontwikkeling als bedoeld in lid b sub 2 van dit artikel. Dit wordt berekend volgens de volgende formule:

$$V = (A + Bw) + ((100 - \text{variabel maar maximaal } 2K) / 100) \times (Mv - Bw - Ma),$$

met dien verstande dat het belang van Koper bij de waardeontwikkeling van het Registergoed tenminste 50% bedraagt.

2. Indien de Marktwaarde bij de aanbieding tot verkoop aan Verkoper lager is dan de Marktwaarde op het tijdstip van de aankoop door Koper: de Verkoopprijs is gelijk aan de Aankoopprijs verminderd met 100% - **variabel** maar maximaal 2K% (het

Kortingspercentage) van de (markt)waardeontwikkeling van het Registergoed sedert de aankoop door Koper, - waarbij de waardeontwikkeling, als gevolg van de "kwaliteitsverbetering" als bedoeld in lid b sub 2 van dit artikel buiten beschouwing wordt gelaten -, vermeerderd met het bedrag van waardeontwikkeling als bedoeld in lid b sub 2 van dit artikel. Dit wordt berekend volgens de volgende formule:

$$V = (A + Bw) + ((100 - \text{variabel maar maximaal } 2K) / 100) \times (Mv - Bw - Ma),$$

met dien verstande dat het belang van Koper bij de waardeontwikkeling van het Registergoed tenminste 50% bedraagt.

De (markt)waardeontwikkeling van het Registergoed wordt gemeten over de periode tussen de aankoop van het Registergoed door Koper en het tijdstip van de (terug)verkoop van dat Registergoed aan Verkoper.

3. De in bovenstaande formules gebezigde letters hebben de volgende betekenis.

V	=	Verkoopprijs van het Registergoed
A	=	Aankoopprijs van het Registergoed
Bw	=	bedrag van de waardevermeerdering als omschreven in lid b sub 2 van dit artikel ("kwaliteitsverbetering")
Ma	=	Marktwaaarde ten tijde van de aankoop door Koper, ontleend aan voormeld taxatierapport (artikel 5 sub a: Aankoopprijs/Marktwaaarde)
Mv	=	Marktwaaarde ten tijde van de aanbieding tot verkoop door Koper aan Verkoper, ontleend aan voormeld taxatierapport (artikel 5 sub b: Taxatie/keuring)
K	=	Kortingspercentage

Kosten taxatierapport

- e. De in het kader van de vaststelling van de Verkoopprijs te maken kosten voor het taxatierapport zijn voor rekening van Verkoper. Indien Koper na het uitbrengen van een prijsaanbod door Verkoper

besluit van de verkoop af te zien, is Koper verplicht – indien hij gedurende een periode van drie (3) jaar na ontvangst van het genoemd prijsaanbod opnieuw aan Verkoper verzoekt om een hernieuwd prijsaanbod te doen – de kosten voor het taxatierapport en het keuringsrapport voor eigen rekening nemen.

De akte van levering aan Verkoper

- f. De akte van levering moet worden verleden voor een door Verkoper aan te wijzen Notaris.

Levering via een ABC-akte

- g. Verkoper is gerechtigd het Registergoed na de aanbieding door Koper en voor de daaruit voortvloeiende levering, (door) te verkopen en te doen leveren aan een derde; tot laatstbedoelde rechtstreekse levering verleent Koper, nu voor alsdan, zijn medewerking.

Kosten koper

- h. Alle kosten en belastingen die het gevolg zijn van de levering door Koper aan Verkoper of, met medewerking van Verkoper, aan een derde komen voor rekening van Verkoper of die derde.

De prijsvorming na executie

- i. Indien het aan een Koper van Verkoper ("de geëxecuteerde") toebehoord hebbend Registergoed krachtens een executieverkoop is geleverd aan een Koper ("Koper in executie") geldt het volgende. Indien Koper in executie het Registergoed na de executieverkoop wil vervreemden en daarom te koop moet aanbieden conform artikel 1 (Aanbiedingsplicht) van dit Hoofdstuk 1 geldt de bij de executieverkoop betaalde koopprijs (exclusief kosten) als "Aankoopprijs" in de zin van artikel 5 sub a (Aankoopprijs/Marktwaaarde).

TEGENTAXATIE

Artikel 6

1. Wanneer Koper aan Verkoper heeft aangegeven niet akkoord te zijn met het prijsaanbod door Verkoper en Koper aan Verkoper heeft aangegeven gebruik te willen maken van de geschillenregeling, dient Koper een tegenvoorstel aan Verkoper te overleggen,

- gebaseerd op een taxatierapport opgesteld door een Taxateur.
2. Het door Koper op te laten taxatierapport dient te voldoen aan de vereisten zoals opgesteld in artikel 5 en de Taxateur die het taxatierapport opmaakt dient expliciet in zijn taxatierapport te verklaren dat de taxatie heeft plaatsgevonden met het bepaalde in artikel 5 van Hoofdstuk 1.
De kosten voor het opmaken van een taxatierapport als bedoeld in lid 1 van dit artikel komen geheel voor rekening van Koper.
 3. Binnen vijf (5) werkdagen na ontvangst van het taxatierapport met het tegenvoorstel door Koper, meldt Verkoper aan Koper of:
 - de tegentaxatie acceptabel is en doet een nieuw prijsaanbod aan Koper conform het bepaalde in de artikelen 4 en 5 van Hoofdstuk 1;
 - de tegentaxatie niet acceptabel is en meldt over te willen gaan tot het benoemen van een derde Taxateur.
 4. Voormelde door Verkoper aangestelde Taxateur en de door Koper aangewezen Taxateur moeten tezamen een derde Taxateur aanwijzen. Deze drie deskundigen zullen omtrent het gerezen verschil een voor beide partijen bindende uitspraak doen. De kosten van de deskundigen worden door Verkoper en Koper ieder voor de helft gedragen. Nadat bedoelde bindende uitspraak is gedaan zal Verkoper zo spoedig mogelijk tot verkrijging van het Registergoed overgaan.
 5. Koper geeft aan Verkoper volmacht om zich in verbinding te stellen met de Taxateur van Koper met het verzoek samen met de Taxateur van Verkoper een derde Taxateur te benoemen.
 6. De drie Taxateurs dienen binnen veertien dagen na het verstrekken van de opdracht een bindend advies uit te brengen aan Koper en aan Verkoper.
 7. Wanneer Koper danwel Verkoper zich niet kan vinden in het bindend advies bedoeld in lid 6, kan de meest gerede partij zich wenden tot de bevoegde rechter van de rechtbank binnen het arrondissement waar het Registergoed is gelegen om het geschil voor te leggen.

AFZIEN TERUGKOOPRECHT

Artikel 7

1. Als Verkoper overeenkomstig het bepaalde artikel 3, lid 3 aangeeft niet over te willen gaan tot aankoop van het Registergoed, is Verkoper bereid de Slimmer Kopen-bepalingen te laten vervallen en royement te verlenen voor het hypotheekrecht als Koper aan Verkoper vergoedt een afkoopsom, zijnde het verschil tussen:
 - (1) de marktwaarde ten tijde van de aanbieding tot verkoop door Koper aan Verkoper ("Bedrag 1") en
 - (2) het bedrag gelijk aan de verkoopprijs indien Verkoper gebruik had gemaakt van haar terugkooprecht, bepaald conform de berekeningswijze als opgenomen in artikel 5 ("Bedrag 2").
2. Verkoper zal voor beide bedragen, als bedoeld in het vorige lid, een voorstel doen. Indien Koper het oneens is met het voorstel van Verkoper wordt de procedure gevolgd als opgenomen onder de geschillenregeling, tegentaxatie, artikel 6.
3. In uitzonderlijke gevallen, ter beoordeling van Verkoper, staat het Koper en Verkoper vrij om andere financiële voorwaarden overeen te komen. Dit met inachtneming van het navolgende:
 - Indien de Marktwaarde van het Registergoed bij de aanbieding tot verkoop aan Verkoper hoger dan of gelijk is aan de Marktwaarde op het tijdstip van de aankoop door Koper, zal na verrekening van het bedrag als bedoeld in lid 1 met Verkoper, altijd minimaal 50% van de waardestijging tussen het moment van aankoop en vaststelling van de in het eerste lid bedoelde afkoopsom ten goede zijn gekomen aan Koper.
 - Indien de Marktwaarde van het Registergoed bij de aanbieding tot verkoop aan Verkoper lager is dan de Marktwaarde op het tijdstip van de aankoop door Koper, zal na verrekening van het bedrag als bedoeld in lid 1 met Verkoper, altijd minimaal 50% van de waardedaling tussen het moment van aankoop en vaststelling van de in het eerste lid bedoelde afkoopsom ten laste zijn gekomen van Koper.
4. Betaling en royement zullen verlopen via het notariskantoor dat de doorverkoop en levering verzorgt. De kosten van doorhaling van de

- oude hypotheek worden niet door Verkoper gedragen.
5. Indien het Koper na vaststelling van de hoogte van de in het eerste lid bedoelde afkoopsom niet lukt de woning te verkopen aan een derde tegen minimaal de marktwaarde ten tijde van de aanbieding tot verkoop door Koper aan Verkoper ("Bedrag 1"), zijnde de marktwaarde die ten grondslag heeft gelegen aan de vaststelling van de in het eerste lid bedoelde afkoopsom, of indien Koper geen goedkeuring krijgt voor roeyement van de hypothecaire geldlening welke nodig was voor aankoop van het Registergoed, kan Koper aan Verkoper aangeven dat men af ziet van verkoop van de woning. De conform lid 1 gemaakte afspraken komen alsdan te vervallen. Op dat moment herleeft voor Koper de aanbiedingsplicht aan Verkoper en blijven alle (overige) Slimmer Kopen-bepalingen van Hoofdstuk 1 tot en met 3 voor Koper gelden.
 6. Indien het Koper niet binnen 12 maanden na het bereiken van overeenstemming over de in het eerste lid bedoelde afkoopsom, lukt om de woning te leveren aan derden, kan Verkoper aan Koper aangeven dat de conform lid 1 gemaakte afspraken komen te vervallen. Op dat moment herleeft voor Koper eveneens de aanbiedingsplicht aan Verkoper en blijven alle (overige) Slimmer Kopen-bepalingen van Hoofdstuk 1 tot en met 3 voor Koper gelden.

ZELFBEWONINGSVERPLICHTING/ VERBOD HENNEP TE TELEN

Artikel 8

1. Koper zal het Registergoed daadwerkelijk als hoofdbewoner bewonen; Koper mag van het Registergoed niet meer dan één kamer verhuren of anderszins in gebruik afstaan.
2. Het in het eerste lid bepaalde lijdt echter uitzondering ingeval:
 - a. van echtscheiding van Koper(s); en
 - b. van tijdelijk vertrek in verband met verplaatsing/detachering in het kader van dienstbetrekking van Koper(s).
3. Koper kan te allen tijde ontheffing vragen van het in lid 1 bedoelde verbod. De beoordeling van het verzoek tot ontheffing komt enkel aan Verkoper toe.

4. Het is uit oogpunt van veiligheid, overlast en gevaar aan het Registergoed en de directe omgeving verboden om in het Registergoed, ongeacht een eventueel door de Wet toegestane hoeveelheid, hennep te (laten) kweken of te (laten) verhandelen of het Registergoed in te richten als hennepkwekerij.

HOOFDSTUK 2

BOETEBEDINGEN, KWALITATIEVE VERBINTENISSEN, KETTINGBEDINGEN, HYPOTHECAIRE ZEKERHEID EN EXECUTORIALE VERKOOP **Boetebedingen**

1. Indien Koper in verzuim is, door overtreding of toerekenbaar tekortschieten (wanprestatie) terzake van enige verplichting uit hoofde van het hiervoor in Hoofdstuk 1 en/of Hoofdstuk 2 bepaalde, kan Verkoper aan Koper een, zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete opleggen.
De hoogte van de boete bedraagt de door Verkoper bij aankoop verleende korting vermeerderd met de claim van Verkoper op de waardeontwikkeling, exclusief kwaliteitsverbeteringen. Bij een waardestijging wordt deze berekend volgens de volgende formule:
$$\text{boete} = (\text{Ma} - \text{A}) + ((\text{Mv} - \text{Ma}) - (\text{V} - \text{A}))$$

Bij een waardedaling is de boete gelijk aan de bij aankoop verleende korting, met dien verstande, dat het belang van Koper in de waardeontwikkeling van het Registergoed tenminste 50% bedraagt.
De boete is verschuldigd aan Verkoper. De boete wordt verschuldigd binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende schriftelijke aangetekende aanmaning van Verkoper zonder dat daartoe overigens enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat Koper/eigenaar ten minste dertig (30) dagen tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien de verboden toestand binnen die tijd naar genoegen van Verkoper is opgeheven.
De mogelijkheid tot het opleggen van de boete laat onverminderd het recht van Verkoper, om naast de opgelegde boete eventuele

overige schade te verhalen op Koper overeenkomstig het daarover bepaalde in het Burgerlijk Wetboek.

Kwalitatieve verbintenissen

2. De onder de Hoofdstukken 1 en 2 omschreven verplichtingen van Koper/eigenaar zullen als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op al degenen die het Registergoed zullen verkrijgen onder algemene en/of bijzondere titel.

Degenen die van Koper/eigenaar - in strijd met het bepaalde onder artikel 1 van Hoofdstuk 1 van deze overeenkomst - een recht van gebruik van het Registergoed zullen verkrijgen zijn eveneens aan de hiervoor onder de Hoofdstukken 1 en 2 omschreven verplichtingen verbonden.

Voorzover gemelde op het Registergoed rustende verplichtingen niet van rechtswege (kwalitatief) overgaan bij overgang of levering van het Registergoed geldt het in het volgende lid bepaalde.

Kettingbedingen

3. a. Koper zal bij:
 1. de levering van het Registergoed of van een gedeelte daarvan;
 2. bezwaring van het Registergoed of van een gedeelte daarvan met een beperkt gebruiks- en/of genotsrecht, de verplichtingen van Koper uit hoofde van de Hoofdstukken 1, alsook lid 1 van dit artikel en Hoofdstuk 3 ten behoeve van Verkoper opleggen aan en laten aannemen door de rechtsopvolger van Koper ofwel de (opvolgende) beperkt gerechtigde.Wordt dit verzuimd door de overdragende partij dan verbeurt deze een boete. Het bedrag van deze boete is gelijk aan de aankoopprijs die Koper/eigenaar voor het Registergoed heeft betaald. Indien meer personen als overdragende partij optreden is de boete door hen, als hoofdelijke debiteuren, verschuldigd. De boete moet worden betaald aan Verkoper. De boete is verschuldigd binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende schriftelijke aangetekende aanmaning van

Verkoper zonder dat daartoe overigens enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar ten minste dertig (30) dagen tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien het verzuim binnen die tijd naar genoegen van Verkoper is opgeheven.

- b. De onder a gestelde voorwaarden zullen op straffe van eenzelfde boete ten bate van Verkoper in elke latere akte van levering van het Registergoed aan de verkrijger moeten worden opgelegd en voor deze verbindend worden verklaard. Het overigens onder a gestelde omtrent de verschuldigdheid en de betaling van de boete is eveneens van toepassing.
- c. Als Verkoper heeft aangegeven niet over te willen gaan tot aankoop van het Registergoed en Koper en Verkoper overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 1, artikel 7, overeenstemming hebben bereikt over de hoogte van een afkoopsom, zal Verkoper de Slimmer Kopen-bepalingen (als kwalitatieve verbintenissen hiervoor opgenomen in lid 2 en kettingbedingen als hiervoor opgenomen onder a en b) laten vervallen tegen het voldoen aan de royementsvoorwaarden en tegen het royement van het hypotheekrecht dat ten gunste van Verkoper is gevestigd.

Hypothecaire zekerheid

- 4 a. Tot zekerheid voor het verhaal van een eventueel door Koper aan Verkoper verschuldigde boete, uit hoofde van het niet nakomen van zijn aanbiedingsplicht als bedoeld in artikel 1 van Hoofdstuk 1, zal Koper aan Verkoper een hypothecaire zekerheid verstrekken op het Registergoed gelijk aan het bedrag dat bij aankoop als korting verstrekt is op de marktwaarde verhoogd met tenminste vijftig procent (50%) van het bedrag van de aankoop prijs van het onderpand.
- b. De in het vorige lid bedoelde hypothecaire zekerheid zal:

- tweede in rang zijn wanneer Koper de aankoop van het Registergoed financiert middels een hypothecaire geldlening; en
 - eerste in rang zijn wanneer Koper geen hypothecaire geldlening nodig heeft voor de aankoop van het Registergoed.
- c. Ingeval de hypothecaire zekerheid ten behoeve van Verkoper tweede in rang is, is Koper verplicht in de hypotheekakte ten behoeve van zijn hypothecair financier de als bijlage bij deze koopovereenkomst gevoegde module 'hypotheek ten behoeve van Verkoper' op te laten nemen.
- Ingeval de hypothecaire zekerheid ten behoeve van Verkoper eerste in rang is zal de hiervoor bedoelde module 'hypotheek ten behoeve van Verkoper' in de akte van levering dienen te worden opgenomen.

Executoriale verkoop

5. Wanneer op de voet van artikel 3:268 leden 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek of overigens door schuldeisers van Koper tot executieverkoop van het Registergoed wordt overgegaan geldt het volgende. Koper wordt alsdan geacht in gebreke te zijn jegens Verkoper in de nakoming van de Slimmer Kopen-bepalingen. De krachtens lid 1 door Verkoper aan Koper op te leggen en door deze aan Verkoper alsdan verschuldigde boete bedraagt:
- a. Wanneer de executie-opbrengst lager is dan de Marktwaaarde:
 - het (positieve) verschil tussen: de netto-opbrengst bij executie minus het bedrag gelijk aan de Verkoopprijs als bedoeld in artikel 5 sub d. van Hoofdstuk 1.
 - b. Wanneer de executie-opbrengst hoger is dan de Marktwaaarde:
 - de Marktwaaarde minus het bedrag gelijk aan de Verkoopprijs als bedoeld in artikel 5 sub d. van Hoofdstuk 1, te vermeerderen met dat percentage van de meerwaarde van de executie-opbrengst boven de Marktwaaarde, dat aan Verkoper zou toekomen bij een reguliere terugkoop van het Registergoed conform de Slimmer Kopen-bepalingen.

De datum van executie wordt in dit geval aangemerkt als het tijdstip van aanbieding door Koper aan Verkoper.

Bedoeld bedrag zal niet door Koper mogen worden ontvangen en zal, namens Koper, door de betreffende executerende schuldeiser aan Verkoper moeten worden voldaan.

Het voorgaande laat onverlet de rechten van de hypothecaire schuldeiser tot verhaal van zijn (hypothecaire) vordering(en).

HOOFDSTUK 3

OVERDRACHT RECHTSPOSITIE DOOR VERKOPER

Verkoper is bevoegd met betrekking tot de in deze Slimmer Kopen-bepalingen omschreven rechtspositie van Verkoper, andere rechtspersonen in de plaats van Verkoper ter stellen, mits in de betreffende rechtspersoon Verkoper de absolute zeggenschap uitoefent, of het doel van deze rechtspersoon gelijk is of dienstbaar kan zijn aan de doelstellingen van Verkoper.

Deze rechtspersoon heeft dan dezelfde bevoegdheden als aan Verkoper zijn toegekend. Daar waar in deze Slimmer Kopen-bepalingen wordt gesproken van Verkoper moet bij de overgang van de rechtspositie, gelezen worden de (naam van) bedoelde rechtspersoon.

Ingeval van zodanige in-de-plaatsstelling/contractsoverneming van een andere rechtspersoon als hiervoor bedoeld, blijft Verkoper jegens Koper aansprakelijk voor de nakoming van de op die rechtspersoon, op de voet van het hiervoor bepaalde, overgegangene verplichtingen gedurende een periode die eindigt vijf jaar na het tijdstip van bedoelde in-de-plaatsstelling/contractsoverneming.

Aan een dergelijke in-de-plaatsstelling/contractsoverneming moet Koper, voor zover nodig, zijn medewerking verlenen.

VOOR AFSCHRIFT

Get.: mr. S.J. Billet

Ondergetekende, mr. Sven Jos Billet, notaris te Eindhoven, verklaart, dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

kadaster

Blad 22 van 22

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 12-12-2012 om 14:07 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 62284 nummer 132.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 390D608D96BD3854F89AD80A90E11A58 toebehoort aan Sven J. Billet.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Onroerende Zaken Hyp4 : 62284/132 12-12-2012 14:07

201429-DJ

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44341.pdf

Veilingvoorwaarden met betrekking tot de veiling ingevolge artikel 3:268 en 3:254 van het Burgerlijk Wetboek van

het appartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en een berging op de begane grond van na te melden gebouw, plaatselijk bekend De Waghemakerstraat 66, 5622 JH Eindhoven, kadastraal bekend **gemeente Woensel, sectie L, complexaanduiding 4413-A, appartementsindex 308**, uitmakende het tachtig/tienduizend driehonderd twintigste (80/10.320^e) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw met (onder)grond en toebehoren, gelegen aan De Waghemakerstraat 4 tot en met 242 (even) te Eindhoven, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie L, nummer 1060, tachtig are drieënveertig centiare) en gemeente Woensel, sectie P, nummers 2413 en 2988, groot respectievelijk vierenzestig are en negen are vijfendertig centiare, (het **'Registergoed'**), daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

te houden op 24 oktober 2019 bij inzet en afslag vanaf 13:30 uur in het Fletcher Hotel-Restaurant Jagershorst, Valkenswaardseweg 44 te 5595 XB Leende, t.o.v. mr. S.J. Billet, notaris te Eindhoven, of diens waarnemer.

Veilingvoorwaarden

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de '**AVVE**'), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567, nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 1. Wijze van veiling

De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op vierentwintig oktober tweeduizend negentien, vanaf dertien uur dertig (13.30 uur) in Fletcher Hotel-Restaurant Jagershorst, Valkenswaardseweg 44 te 5595 XB te Leende.

Artikel 2. Betaling koopsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.

Artikel 3. Kosten

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE komen voor rekening van koper:

- a. de overdrachtsbelasting en de verschuldigde omzetbelasting;
- b. het honorarium van de notaris;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- d. de kosten van ontruiming;
- e. mutatiekosten vereniging van eigenaars;
- f. de achterstallige bijdragen bij de vereniging van eigenaars die het lopende of

- voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, op grond van artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
- g. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

De onroerendezaakbelasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze bijzondere veilingvoorwaarden de koopsom moet worden betaald.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingssite.

Artikel 4. Belastingen

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is ter zake van de levering van het Registergoed geen omzetbelasting, wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

De koper op de veiling aanvaardt het Registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden.

Aan Schuldeiseres is het onduidelijk of er personen krachtens huurovereenkomst gebruik maken van het Registergoed en bestaat het Registergoed uit woonruimte als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek. Een verzoekschrift als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek is ingediend bij de Rechtbank Oost-Brabant.

Indien het verlot tot inroeping van het huurbeding door de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant wordt verleend, is de Verkoopster bevoegd tot inroeping van het huurbeding ex artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Zodra de beschikking is afgegeven, zal dit worden gepubliceerd op de site van www.openbareverkoop.nl en/of www.veilingnotaris.nl.

Op drieëntwintig september tweeduizend negentien zal de zitting inzake het verlot tot inroeping van het huurbeding plaatsvinden.

Gelet op het bovenstaande is lid 6 van artikel 24 AVVE van toepassing, luidend als volgt:

- "6. *Indien en voor zover het een verkoop betreft van een tot bewoning bestemd Registergoed door een hypotheekhouder, dient hij er voor zorg te dragen dat voorafgaand aan de Veiling het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, is verleend tenzij:*

- *er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of*
- *het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.*

In de Bijzondere Veilingvoorwaarden maakt de hypotheekhouder bekend of hij, indien bedoeld verlot is of wordt verleend, het huurbeding zelf inroept of de uitoefening daarvan overlaat aan de Koper.

Voorafgaand aan de Veiling verstrekt Verkoopster hierover nadere informatie."

De uitoefening van de in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de koper.

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het verkochte te bewerkstelligen. De Verkoopster staat niet in voor kopers bevoegdheid tot ontruiming.

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de

inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkt het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE. Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoopster al dan niet mocht hebben gegund.

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welkeieder wordt gegund.

Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk vijftieng oktober tweeduizend negentien om veertien uur bij de notaris rekeningnummer NL48 INGB 0663 2638 16 onder vermelding van "aanbetaling kosten veiling De Waghemakerstraat 66 te Eindhoven" te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs over te leggen. Bidders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop te kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deieder "in de veilingzaal" die zich geregistreerd heeft alsieder kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële gegoedheidsverklaring van een geldverstreckende instelling.

Artikel 8. Onderhandse biedingen

Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door eenieder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffendeieder. Indien deieder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. Deieder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien deieder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het bod de notaris niet of niet tijdig heeft bereikt.

Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Schuldeiseres aangeleverde en bij mij,

notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

Artikel 9. Inzetpremie

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie. In afwijking van artikel 7 lid 3 AVVE wordt de inzetpremie uitbetaald aan de inzetter.

Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoopster.

Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Artikel 10. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

- "3. *Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.*
4. *De Verkoopster heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.*
5. *De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."*

Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

- 11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.
- 11.2 In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:
 - (a) Openbareverkoop.nl: de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht;
 - (b) NIIV: "Stichting Openbare Verkoop", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl;
 - (c) Handleiding: de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl;

- (d) Registratienotararis: een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;
 - (e) Registratie: het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
 - (f) Deelnemer: een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.;
 - (g) Internetborg: een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt een procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE;
- 11.3 In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een bod via internet aangemerkt, mits dit bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
 - 11.4 Als de Deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien is nagekomen.
 - 11.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
 - 11.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
 - 11.7 Tenzij de notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
 - 11.8 In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".

- 11.9 Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
- 11.10 Wanneer de Deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
- 11.11 De Deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de veiling niet of slechts ten dele voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd om het bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 11.12 In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de gunning:
- naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonde volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.
- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoopster) tenzij dit elders in de bijzondere veilingvoorwaarden is uitgesloten.
- Van een en ander dient uit de notariële akte van gunning te blijken.
- Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
- 11.13 De in lid 12 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken.
- 11.14. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 12, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht;

- en
- b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermeldde(n) waarnemingen van de notaris ter zake van de veiling.
- 11.15 Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
- 11.16 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoopster en de Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen

Indien de veilingorganisatie daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieters als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was.

Artikel 13. Vereniging van Eigenaren / splitsing

Splitsing in appartementsrechten heeft plaatsgevonden bij akte op twee januari negentienhonderdzesennegentig verleden voor mr. H.A.C.M. van Iersel, destijds notaris te Eindhoven, bij afschrift ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de Dienst van het Kadaster en de openbare registers te Eindhoven op twee januari negentienhonderdzesennegentig in Register Hypotheken 4, deel 11933, nummer 13, welke akte van splitsing integraal is gewijzigd – met betrekking tot de voor afzonderlijk gebruik bestemde gedeelten en het reglement - bij akte op negenentwintig december tweeduizend vier verleden voor mr. S.J. Billet, notaris te Eindhoven, bij afschrift ingeschreven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van voormelde Dienst op dertig december tweeduizend vier in deel 40289, nummer 75.

Bij gemelde akte van splitsing is opgericht 'Vereniging van Eigenaars De Waghemakerstraat'. De akte van splitsing is gerectificeerd bij akte op vijf april tweeduizend vijf verleden voor mr. S.J. Billet, notaris te Eindhoven, bij afschrift ingeschreven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van voormelde Dienst op zes april tweeduizend vijf in deel 40332, nummer 105. In de akte van rectificatie is artikel 24 integraal gewijzigd. In deze akte onder 'omschrijving bijzondere verplichtingen' is de nieuwe tekst opgenomen.

Volgens opgave van de administrateur van de vereniging van eigenaren bedragen de servicekosten een honderd een en dertig euro en tien eurocent (EUR 131,10) per maand. De achterstallige servicekosten zijn voor het afgelopen en lopende boekjaar tevens voor rekening van de koper en bedragen tot en met november tweeduizend negentien: twee duizend vijf honderd veertig euro en zes en zeventig eurocent (EUR 2.540,76).

Het aandeel in het reservefonds bedraagt: twee duizend negen honderd zes en veertig euro en acht eurocent (EUR 2.946,08).

Artikel 14. Omschrijving bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot aan koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het Registergoed, wordt verwezen naar de hiervoor genoemde akte tot levering, waarin staat vermeld:

"KWALITATIEVE VERPLICHTING (VOORTVLOEIENDE UIT AKTE VAN SPLITTING) ARTIKEL 7

1. *Koper verbindt zich jegens Trudo – ter waarborging van het door Trudo overeenkomstig het hiervoor onder Slimmer Kopen ® beoogde volkshuisvestingsbelang ten aanzien van het gebouw -, om:*
 - *de uitoefening van de krachtens de betreffende akte van splitsing of krachtens deze akte aan (de organen van) de vereniging van eigenaars verleende bevoegdheden en taken, als bedoeld in artikel 38 van het reglement van bedoelde akte van splitsing en de overige daarmee verband houdende bepalingen, te dulden en niets te doen dat deze uitoefening verhindert of verhinderen kan;*
 - *niet tot wijziging van gemeld artikel 38 en de overige daarmee verband houdende bepalingen van de akte van splitsing en het daarvan deel uitmakende reglement – in de zin van artikel 5:139 Burgerlijk Wetboek - over te (doen) gaan.*
2. *De uit deze verbintenis voor Koper voortvloeiende verplichtingen om niet te doen ten aanzien van het belaste registergoed en de daartoe behorende appartementsrechten gaan ook over op degenen die het belaste appartementsrecht onder bijzonder titel als eigenaar of beperkt gerechtigde zullen verkrijgen; mede zullen aan die verplichtingen gebonden zijn degenen, die van de rechthebbende op het belaste appartementsrecht een recht tot gebruik van dat appartementsrecht zullen verkrijgen.*
3. *In geval Koper of zijn rechtsopvolgers ten aanzien van het appartementsrecht en het gebouw waarvan dat deel uitmaakt het bovenstaande niet naleeft, kan Trudo deze een, zonder rechterlijke tussenkomst, terstond opeisbare boete opleggen. De boete zal door Trudo worden vastgesteld en zal nooit hoger mogen zijn dan de waarde van het bij deze akte overgedragen appartementsrecht. Deze waarde is gelijk aan de waarde die hete appartementsrecht heeft volgens de aanslag van de Onroerende Zaakbelasting in het voorafgaande jaar. De boete wordt verschuldigd binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende schriftelijke aangetekende aanmaning van Trudo zonder dat daartoe overigens enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat Koper ten minste dertig (30) dagen tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien de verboden toestand binnen die tijd naar genoegen van Trudo is opgeheven.*
4. *Dit beding zal in elke opvolgende akte van juridische levering van een appartementsrecht moeten worden opgenomen en als zodanig in de openbare registers moeten worden ingeschreven, op verbeurte door Koper die dit verzuimt dan wel dienst rechtsopvolgers aan Trudo van een zonder rechtelijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete; op bedoelde boete is het*

daaromtrent sub 3 bepaalde van overeenkomstige toepassing.

5. Onder Trudo wordt voor de toepassing van de leden 1 tot en met 4 mede begrepen haar rechtsopvolger.

Slimmer Kopen-Bepalingen

Door Verkoper en Koper worden voorts van toepassing verklaard de Slimmer Kopen-Bepalingen, zoals opgenomen in de tussen partijen gesloten koopovereenkomst.

In deze akte worden deze voorwaarden aangeduid als: '**Slimmer Kopen-Bepalingen**'.

De Slimmer Kopen-Bepalingen zijn gedeponneerd bij akte op twaalf december tweeduizend twaalf verleden voor mr. S.J. Billet, notaris te Eindhoven, bij afschrift ingeschreven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twaalf december tweeduizend twaalf in deel 62284 nummer 132.

De Slimmer Kopen-Bepalingen vormen een onverbrekkelijk geheel met de inhoud van onderhavige akte.

In de Slimmer Kopen-Bepalingen zijn onder meer de volgende onderwerpen opgenomen en nader uitgewerkt:

Hoofdstuk 1

- toestemming bij doorverkoop/aanbiedingsplicht;
- bedenktijd;
- aanbod en (niet-) aanvaarding van het aanbod;
- terugkoop door verkoper;
- prijsvorming;
- tegentaxatie;
- afzien terugkooprecht;
- zelfbewoningsverplichting/verbod hennep te telen;

Hoofdstuk 2

- boete-, kwalitatieve- en kettingbedingen, hypothecaire zekerheid en executoriale verkoop;

Hoofdstuk 3

- overdracht rechtspositie door verkoper;

Partijen verklaarden dat Stichting Trudo zal fungeren als 'Verkoper' als bedoeld in de Slimmer Kopen-Bepalingen.

Partijen verplichten zich over en weer tot volledige naleving van de Slimmer Kopen-Bepalingen.

Berekening verkoopprijs

enzovoorts.

Boete-, kwalitatieve en kettingbedingen

Boete

1. Indien de Koper in verzuim is, door overtreding of toerekenbaar tekortschieten (wanprestatie) terzake van enige verplichting uit hoofde van het in Hoofdstuk 1 en/of Hoofdstuk 2 van de Slimmer Kopen-Bepalingen bepaalde, kan Trudo aan Koper een, zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete opleggen.

De hoogte van de boete bedraagt de door Trudo bij aankoop verleende korting vermeerderd met de claim van Trudo op de waardeontwikkeling, exclusief kwaliteitsverbeteringen. Bij een waardestijging wordt deze berekend volgens de formule zoals opgenomen in de Slimmer Kopen-Bepalingen. Bij een

waardedaling is de boete gelijk aan de bij aankoop verleende korting, met dien verstande, dat het belang van Koper in de waardeontwikkeling van het Registergoed ten minste vijftig procent (50%) bedraagt.

De boete is verschuldigd aan Trudo. De boete wordt verschuldigd binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende schriftelijke aangetekende aanmaning van Trudo zonder dat daartoe overigens enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de Koper/eigenaar ten minste dertig (30) dagen tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien de verboden toestand binnen die tijd naar genoegen van Trudo is opgeheven.

De mogelijkheid tot het opleggen van een boete laat onverminderd het recht om naast een opgelegde boete eventuele overige schade te verhalen op Koper, overeenkomstig het daarvoor bepaalde in het Burgerlijk Wetboek.

Kwalitatieve verbintenissen

2. *De onder de Hoofdstukken 1 en 2 van de Slimmer Kopen-Bepalingen omschreven verplichtingen van Koper/eigenaar worden opgelegd en aanvaard als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en gaan over op al degenen die het Registergoed zullen verkrijgen onder algemene en/of bijzondere titel.*

Degene die van de Koper/eigenaar – in strijd met het bepaalde onder artikel 1 van hoofdstuk 1 van de Slimmer Kopen-Bepalingen – een recht van gebruik van het Registergoed zullen verkrijgen zijn eveneens aan de hiervoor onder de Hoofdstukken 1 en 2 van de Slimmer Kopen-Bepalingen omschreven verplichtingen verbonden.

Voor zover gemelde op het Registergoed rustende verplichtingen niet van rechtswege (kwalitatief) overgaan bij overgang of levering van het Registergoed geldt het in het volgende lid bepaalde.

Kettingbedingen

3. a. *Door Trudo worden aan de Koper de verplichtingen van Koper uit hoofde van de Hoofdstukken 1 en 3 van de Slimmer Kopen-Bepalingen alsmede lid 1 van Hoofdstuk 2 (boetebedingen) bij wege van kettingbeding opgelegd ten behoeve van Trudo, onder de verplichting om die bepalingen en onderhavige bepaling bij:*

1. *de levering van het Registergoed of van een gedeelte daarvan;*
2. *bezwaring van het Registergoed of van een gedeelte daarvan met een beperkt gebruiks- en/of genotsrecht,*

op te leggen en aan te laten nemen door de rechtsopvolger van Koper ofwel de (opvolgende) beperkt gerechtigde.

Wordt dit verzuimd door de overdragende partij dan verbeurt deze een boete. Het bedrag van deze boete is gelijk aan de aankoopsprijs die de Koper/eigenaar voor het Registergoed heeft betaald. Indien meer personen als overdragende partij optreden is de boete door hen, als hoofdelijke debiteuren, verschuldigd. De boete moet worden betaald aan Trudo.

De boete is verschuldigd binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende schriftelijke aangetekende aanmaning van Trudo zonder dat daartoe overigens enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.

De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar ten minste dertig (30) dagen tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien het verzuim binnen die tijd naar genoegen van Trudo is opgeheven.

- b. *De onder a. gestelde voorwaarden zullen op straffe van eenzelfde boete ten bate van Trudo in elke latere akte van levering of vestiging van een beperkt gebruiks- en/of genotsrecht van het Registergoed aan de verkrijger of de beperkt gerechtigde moeten worden opgelegd en voor deze verbindend worden verklaard.
Het overigens onder a. gestelde omtrent de verschuldigdheid en de betaling van de boete is eveneens van toepassing.
Elke opvolgende vervreemder verplicht zich daarbij namens en ten behoeve van Trudo het beding aan te nemen.*
- c. *Als Trudo heeft aangegeven niet over te willen gaan tot aankoop van het Registergoed en Koper en Trudo overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 1, artikel 7, overeenstemming hebben bereikt over de hoogte van een afkoopsom, zal Verkoper de Slimmer Kopen-Bepalingen (als kwalitatieve verbintenissen hiervoor opgenomen in lid 2 van kettingsbedingen als hiervoor opgenomen onder a en b) laten vervallen tegen het voldoen aan de royementsvoorwaarden en tegen het royement van het hypotheekrecht dat ten gunste van Trudo is gevestigd.*

Hypothecaire zekerheid

4.
 - a. *Tot zekerheid voor het verhaal van een eventueel door Koper aan Trudo verschuldigde boete, uit hoofde van het niet nakomen van zijn aanbiedingsplicht als bedoeld in artikel 1 van Hoofdstuk 1, zal Koper aan Trudo een hypothecaire zekerheid verstrekken op het Registergoed gelijk aan het bedrag dat bij aankoop als korting is verstrekt op de marktwaarde verhoogd met tenminste vijftig procent (50%) van het bedrag van de aankoopprijs van het Registergoed.*
 - b. *De in het vorige lid bedoelde zekerheid zal:*
 - *tweede in rang zijn wanneer Koper de aankoop van het Registergoed financiert middels een hypothecaire geldlening; en*
 - *eerste in rang zijn wanneer Koper geen hypothecaire geldlening nodig heeft voor de aankoop van het Registergoed.*
 - c. *Ingeval de hypothecaire zekerheid ten behoeve van Trudo tweede in rang is, is Koper verplicht in de hypotheekakte ten behoeve van zijn hypothecair financier de als bijlage bij de koopovereenkomst gevoegde module 'hypotheek ten behoeve van Verkoper' op te laten nemen. Ingeval de hypothecaire zekerheid ten behoeve van Verkoper eerste in rang is zal de hiervoor bedoelde module 'hypotheek ten behoeve van Verkoper' in de akte van levering dienen te worden opgenomen.*

Executoriale verkoop

5. *Wanneer op de voet van artikel 3:268 leden 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek of overigens door schuldeisers van Koper tot executieverkoop van het Registergoed wordt overgegaan geldt het volgende.
Koper wordt alsdan geacht in gebreke te zijn jegens Trudo in de nakoming van de Slimmer Kopen-Bepalingen. De krachtens lid 1 door Trudo aan Koper op te leggen en door deze aan Trudo alsdan verschuldigde boete bedraagt:*

- a. Wanneer de executie-opbrengst lager is dan de Marktwaaarde;
 - het (positieve) verschil tussen: de netto-opbrengst bij executie minus het bedrag gelijk aan de Verkoop prijs als bedoeld in artikel 5 sub. d. van Hoofdstuk 1.
- b. Wanneer de executie-opbrengst hoger is dan de Marktwaaarde:
 - de Marktwaaarde minus het bedrag gelijk aan de Verkoop prijs als bedoeld in artikel 5 sub d. van Hoofdstuk 1, te vermeerderen met dat percentage van de meerwaarde van de executie-opbrengst boven de Marktwaaarde, dat aan Trudo zou toekomen bij een reguliere terugkoop van het Registergoed conform de Slimmer Kopen-Bepalingen.

De datum van executie wordt in dit geval aangemerkt als het tijdstip van aanbieding door Koper aan Trudo.

Bedoeld bedrag zal niet door Koper mogen worden ontvangen en zal, namens Koper, door de betreffende executerende schuldeiser aan Trudo moeten worden voldaan.

Het voorgaande laat onverlet de rechten van de hypothecaire schuldeiser tot verhaal van zijn (hypothecaire) vordering(en).

Overige bijzondere bepalingen

Artikel 24 reglement van splitsing

Onder Splitsing in appartementsrechten is aangegeven dat een rectificatie heeft plaatsgevonden (deel 40332 nummer 105) met betrekking tot de inhoud van artikel 24 van het splitsingsreglement.

De nieuwe tekst van artikel 24 luidt woordelijk als volgt:

H. Het in gebruik geven door een eigenaar van (gedeelten van) zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 24.

1. De eigenaar zal zijn privé gedeelte daadwerkelijk als hoofdbewoner bewonen; de eigenaar mag van zijn privé-gedeelte niet meer dan één kamer verhuren of anderszins in gebruik geven.
2. Het in het eerste lid van dit artikel bepaalde lijdt echter uitzondering ingeval:
 - a. van echtscheiding van de eigenaar; en
 - b. van tijdelijk werk in verband met verplaatsing/detachering in het kader van dienstbetrekking van de eigenaar.
3. De eigenaar kan te allen tijde ontheffing vragen van het in het eerste lid van dit artikel bedoelde verbod. De beoordeling van het verzoek tot ontheffing komt enkel aan Trudo toe.
4. De eigenaar dient er voor zorg te dragen dat de gebruiker/huurder het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring, inhoudende dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker/huurder betrekking hebben, zal naleven.
5. In afwijking op het hiervoor bepaalde, is het Trudo als eigenaar een sociale verhuurder toegestaan (gedeelten van) de tot haar eigendom behorende privé gedeelte(n) met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik te geven, mits Trudo er voor zorg draagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na

ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring, inhoudende dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven, danwel hierin middels het door Trudo te hanteren huurcontract dienovereenkomstig is voorzien.

6. *De in het vierde en vijfde lid van dit artikel bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en de billijkheid.*
7. *Het bestuur zal de gebruiker van ieder aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, op de hoogte te stellen.*
8. *Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privégedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan de bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan."*

Genoemde verplichtingen zullen door Verkoopster aan koper bij de levering worden opgelegd en dienen door Verkoopster ten behoeve van de Rechthebbende bedoeld in de hiervoor aangehaalde bepalingen voor deze te worden aangenomen.

Een kopie van gemelde akte, welke is ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 62284, nummer 132 is aan deze akte gehecht ([bijlage](#)).

Artikel 15. Energielabel

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de koper. Verkoopster verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. De koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoopster voor alle (eventuele) aanspraken te diere zake. De koper is zich ervan bewust dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 16. Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar een schrijven van de gemeente Eindhoven de dato eenentwintig juli tweeduizend negentien, in welk schrijven de gemeente Eindhoven stelt dat geen besluiten zijn genomen in het kader van de ingevoerde Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen. Een kopie van gemeld schrijven wordt aan deze akte gehecht ([bijlage](#)).

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

Artikel 17. Bestemming en gebruik / bodeminformatie

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed / bodeminformatie wordt te dezen verwezen naar:

- (a) een stuk van de gemeente Eindhoven de dato zesentwintig juni tweeduizend negentien waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (b) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan "Woensel buiten de Ring II 2006" van de gemeente Eindhoven, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (c) het rapport van het Bodemloket de dato vijftentwintig juni tweeduizend negentien, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (d) de bodeminformatie van de gemeente Eindhoven de dato tien juli tweeduizend negentien, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (e) voormeld reglement van de vereniging van eigenaars, waarin is vastgesteld dat de bestemming van het Registergoed is: particuliere woonbestemming respectievelijk berging (van (brom)fietsen en opslaan van huisraad).

Artikel 18. Aanvaarding "as is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Veilingnotaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de Veilingnotaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Artikel 19. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in voren genoemde openbare registers.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44341_Indicatie kosten.pdf

Veiling De Wagemakerstraat 66 te Eindhoven

24 oktober 2019

Kostenoverzicht

kadastraal recht inschrijving akte (onbelast)	€ 137,50
kadastraal recht inzages (belast)	€ 60,00
btw 21%	€ 12,60
notarieel honorarium veiling (belast)	€ 5.750,00
btw 21%	€ 1.207,50
recherches kosten BRP, VIS, Curatele etc.	€ 28,00
kosten kwaliteitsfonds notariaat	€ 8,22
btw 21%	€ 7,61
achterstanden VVE (tot en met 1 november, bedrag loopt waarschijnlijk nog op)	€ 2.540,76
totaal (geschat)	€ 9.752,19

overzicht exclusief:

overdrachtsbelasting (2%) over koopprijs + onraadsgelden

eventuele ontruimingskosten

eventuele kosten akte de command (inclusief btw) € 363,00

*Aan dit kostenoverzicht kunnen geen rechten worden ontleend.
Dit kostenoverzicht is aan wijziging onderhevig.*

AKD: #7610312v1