

Notitie

Aan : Gemeente Nieuwegein
Van : Dhr. P. van den Eijnden en dhr. S. Janssen (beide
Royal Haskoning)
Datum : 3 januari 2012
Kopie : Dhr. M. van Ginneken (Royal Haskoning)
Onze referentie : 9W2455.A0/N0004/Nijm

**Betreft : Luchtkwaliteitsonderzoek Ontwikkelingslocatie
Blokhoeve Nieuwegein**

Inleiding

Blokhoeve in Nieuwegein is een wijk in ontwikkeling. In de jaren negentig van de vorige eeuw heeft de gemeente besloten de sportvelden en de golfbaan te verplaatsen en Blokhoeve te ontwikkelen als gemengd woon- en werkgebied.

In het verleden zijn stapsgewijs nieuwbouwplannen uitgevoerd op basis van vrijstellingen van het huidige bestemmingsplan, conform het stedenbouwkundig plan. Ook in de komende jaren zullen nog plannen voor nieuwbouw worden uitgewerkt. Zowel voor de reeds bestaande woningen als de nog te bouwen wonen is het wenselijk dat er een nieuw bestemmingsplan voor Blokhoeve wordt vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan staat aan de basis voor dit bestemmingsplan. Met inachtneming van de huidige wet- en regelgeving legt de gemeente met dit bestemmingsplan het ruimtelijke beleid voor Blokhoeve vast.

Het bestemmingsplan Blokhoeve betreft de realisatie van woningen. De realisatie van nieuwe woningen heeft extra verkeersbewegingen tot gevolg, welke zullen leiden tot emissies naar de lucht, waarvoor in de Wet milieubeheer grenswaarden zijn opgenomen. Om te bepalen of de realisatie van Blokhoeve niet leidt tot knelpunten ten aanzien van de luchtkwaliteit in de omgeving is onderhavig luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd.

Hiertoe is allereerst het wettelijk kader ten aanzien van luchtkwaliteit geschetst. Vervolgens is aangegeven wat het plan Blokhoeve inhoudt. Daarna vindt toetsing van dit plan aan het wettelijk kader plaats. Het onderzoek wordt afgesloten met een conclusievorming.

1. Wettelijk kader luchtkwaliteit

1.1 'Wet luchtkwaliteit'

Het wettelijke stelsel voor luchtkwaliteitseisen wordt weergegeven in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit wettelijk stelsel is van kracht sinds november 2007 en wordt ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' (verder Wlk) genoemd.

In algemene zin kan worden gesteld dat de Wlk bestaat uit in Europees verband vastgestelde normen van maximumconcentraties voor een aantal componenten. Hierbij gaat het om componenten als zwaveldioxide (SO₂), stikstofoxiden (NO_x als NO₂), fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}), koolmonoxide (CO), lood, benzeen, ozon, arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen.

Voor wat betreft de componenten zwaveldioxide (SO₂), stikstofoxiden (NO_x als NO₂), fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}), koolmonoxide (CO), lood en benzeen wordt in de Wlk aangegeven op welke

termijn aan de normen voldaan dient te worden en welke bestuursorganen verantwoordelijkheden hebben bij het realiseren van de normen. De normen zijn gebaseerd op recente inzichten van de WHO (World Health Organisation) in de mogelijke effecten van luchtverontreinigingen op de gezondheid van de mens. Voor bovengenoemde componenten zijn grenswaarden geformuleerd. Voor de componenten ozon, arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen zijn aanvullend richtwaarden opgenomen.

In Nederland kunnen twee componenten van de eerder genoemde componenten problemen opleveren met betrekking tot overschrijding van de grenswaarden. Het betreft hierbij NO₂ en fijn stof (PM₁₀). Fijn stof (PM₁₀) wordt beïnvloed door grote industriële bronnen (met name uit het buitenland), diffuse bronnen zoals het totale wagenpark, natuurlijke bronnen en in mindere mate door lokale bronnen. NO₂ wordt voornamelijk beïnvloed door het wagenpark (verkeersbewegingen). Aangezien deze emissies problemen kunnen opleveren met betrekking tot overschrijdingen van de grenswaarden, worden enkel deze componenten in onderhavig onderzoek in beschouwing genomen.

Verder kan worden opgemerkt dat sinds 1 augustus 2009 in de Wlk ook grenswaarden zijn opgenomen voor de component PM_{2,5} waarin in het jaar 2015 dient te worden voldaan. PM_{2,5} heeft echter een directe relatie met PM₁₀, waardoor kan worden gesteld dat wanneer aan de grenswaarde voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan. Derhalve wordt de component PM_{2,5} in onderhavig onderzoek buiten beschouwing gelaten.

1.2 Grenswaarde relevante componenten

De voor NO₂ en fijn stof (PM₁₀) geldende grenswaarden zijn opgenomen in de onderstaande tabel 1.1. De immissieconcentraties dienen aan deze grenswaarde te voldoen.

Tabel 1.1 Grenswaarden PM₁₀ en NO₂

| Component | Concentratie [µg/m ³] | Status | Omschrijving |
|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------|---|
| Fijn stof (PM ₁₀) | 40 | Grenswaarde vanaf 2010 | Jaargemiddelde concentratie |
| | 50 | Grenswaarde vanaf 2010 | 24 uurgemiddelde dat 35 keer per jaar mag worden overschreden |
| NO ₂ | 40 ^{1), 2)} | Grenswaarde vanaf 2015 | Jaargemiddelde concentratie |
| | 200 ^{1), 2)} | Grenswaarde vanaf 2015 | Uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden |

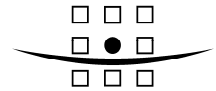
1) Voor de agglomeratie Heerlen/Kerkrade geldt 1 januari 2013 in plaats van 1 januari 2015.

2) Gedurende de derogatietermijn (tot 2015) ligt de grenswaarde 50% hoger en bedraagt 60 µg/m³ als jaargemiddelde grenswaarde.

Naast de 'Wet luchtkwaliteit' is ook de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007' van kracht (verder: Rbl 2007). In deze Regeling zijn onder meer regels vastgelegd over de manier waarop luchtkwaliteitsonderzoeken dienen te worden uitgevoerd. Het onderhavige onderzoek is uitgevoerd conform de uitgangspunten van deze Regeling.

1.3 Ruimtelijke ontwikkelingen en 'Wet luchtkwaliteit'

In de Wlk is een flexibele koppeling aanwezig tussen ruimtelijke ontwikkelingen en luchtkwaliteit. Projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen hoeven niet afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden). Projecten die wel 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de



luchtverontreiniging, worden in principe opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Indien een IBM-project niet in het NSL is opgenomen, kan het project eventueel alsnog doorgang vinden. Realisatie van een project is dan alleen mogelijk bij een expliciete toetsing aan de grenswaarden, waarbij geen overschrijding door de aangevraagde activiteiten wordt veroorzaakt.

Het begrip NIBM bijdragen speelt dus een belangrijke rol in de regelgeving en is uitgewerkt in het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen'¹ en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen'². In de regelgeving zijn alleen voor de componenten NO₂ en PM₁₀ NIBM-grenzen opgenomen, aangezien dit in Nederland de meest kritische componenten zijn. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de afzonderlijke concentraties van de componenten NO₂ en PM₁₀ veroorzaakt van maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarden van NO₂ en PM₁₀. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³. Deze maximale bijdrage is van toepassing op de minst gunstige plaats ('worst-place' benadering).

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. *Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt.* Er is dan geen verdere toetsing nodig. De volgende categorieën worden in de Regeling NIBM beschreven voor een bijdrage kleiner dan 1,2 µg/m³ en hoeven niet nader onderzocht te worden:
 - a. Woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg waarbij de netto toename minder dan 1.500 woningen bedraagt. Wanneer het verkeer zich gelijkmatig verdeelt over twee ontsluitingswegen geldt voor woningbouwlocaties een netto toename van maximaal 3.000 woningen;
 - b. Kantoorlocaties met één ontsluitingsweg waarbij de netto toename van het bruto vloeroppervlak (bvo) maximaal 100.000 m² bedraagt. Wanneer het verkeer zich gelijkmatig verdeelt over twee ontsluitingswegen geldt voor kantoorlocaties een netto toename van het bruto vloeroppervlak met maximaal 200.000 m²;
 - c. Een combinatie van woningen en kantoren volgens een bepaalde verhouding in de toename van het aantal woningen en de hoeveelheid bruto vloeroppervlak van kantoren;
 - d. Spoorwegemplacementen met een toename van minder dan 7.500 dieseltracties;
 - e. Specifieke landbouwinrichtingen, waaronder inrichtingen met een toename in oppervlak van landbouwkassen niet groter dan 2 hectaren.
2. *Op een andere wijze aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium.*
 - a. Hiervoor kunnen verspreidingsberekeningen nodig zijn;
 - b. Door kwalitatief inzichtelijk te maken dat een project als NIBM kan worden aangemerkt.

¹ Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen', Staatsblad 440, 2007

² Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen', Staatscourant 218 (p.11), 9 november 2007

2. Beschrijving bestemmingsplan Blokhoeve

2.1 Huidige situatie

De wijk Blokhoeve ligt aan de noordzijde van Nieuwegein. De wijk is opgedeeld in drie plangebieden 'De Lamellen', 'Het Eiland' en 'Het Blok'. Deelgebied De Lamellen is al grotendeels gerealiseerd met uitsluitend woningen. De oude sportvoorzieningen in Het Eiland zijn verplaatst, waardoor mogelijkheden zijn ontstaan voor herontwikkeling. Deelgebied 'Het Blok' heeft enkele 'beursachtige' gebouwen zoals het Home Trade Center (HTC) en Nieuwegeins Buisness Center (NBC), die een grote verkeersaantrekkende werking hebben.

2.2. Plansituatie

In de komende jaren worden in Blokhoeve diverse bouwplannen gerealiseerd. Het gaat met name om woningbouw, zowel appartementen als eengezinswoningen. Ook is er ruimte voor kantoren en een aantal commerciële voorzieningen. In onderstaande figuur 2.1 is een overzicht van het plan Blokhoeve weergegeven.



Figuur 2.1 Stedenbouwkundig plan Blokhoeve (versie februari 2011)

Zoals reeds eerder opgemerkt zijn een groot aantal woningbouwprojecten al in het verleden uitgevoerd en zijn er woningen gerealiseerd middels vrijstellingen van het huidige bestemmingsplan. Daarnaast zijn er ook woningbouwprojecten waarvan reeds bouwplannen zijn opgesteld en de vrijstellingsprocedure is doorlopen. Als laatste zijn er nog een aantal locaties waarvoor bouwplannen zich nog in de uitwerkingsfase bevinden. Hieruit kan geconcludeerd

worden dat het plan Blokhoeve bestaat uit een drietal scenario's van ontwikkeling. Deze drie scenario's zijn weergegeven in bijlage 1.

Van de eerste twee scenario's is het aspect luchtkwaliteit reeds onderzocht en afgehandeld. Voor deze scenario's zijn immers vrijstellingen van het huidige bestemmingsplan benodigd welke middels een ruimtelijke onderbouwing zijn verleend. Bij deze ruimtelijke onderbouwing is luchtkwaliteit een te beschouwen parameter. Ten aanzien van het nieuwe bestemmingsplan is dus het derde scenario relevant. Dit zijn de nieuwe mogelijkheden die het bestemmingsplan mogelijk maakt en waarvan de effecten op de luchtkwaliteit inzichtelijk dienen te worden gemaakt. In onderstaande tabel 2.1 zijn de verschillende toekomstige ontwikkelingen van het derde scenario weergegeven.

Tabel 2.1 Overzicht toekomstige ontwikkelingen Blokhoeve

| Locatie en functie | Te realiseren | Eenheid |
|--------------------------------|--|--|
| <i>De Lamellen</i> | | |
| Woningbouw 'The Edge' fase II | 86 | Woningen |
| <i>Het Eiland</i> | | |
| AM Molenaar | 35 | Woningen |
| Parkwoningen | 10 | Woningen |
| Vrije kavels in hoogspanningen | 4 | Woningen |
| <i>Het Blok</i> | | |
| Het Blok West | 150 | Woningen |
| Ten zuiden van Blok oost | 90 of | Woningen |
| | 6.000 | m ² bedrijfsvloeroppervlak (sport/leisure) |
| <i>Totaal</i> | <i>365 woningen of 275 woningen en 6.000 m² bvo</i> | |

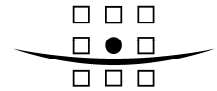
3. Toetsing bestemmingsplan Blokhoeve aan 'Wet luchtkwaliteit'

3.1 Toetsing plan Blokhoeve

Het bestemmingsplan Blokhoeve maakt woningbouw en commerciële voorzieningen (sport/leisure) mogelijk, te weten 365 woningen of 275 woningen en 6.000 m² bedrijfsvloeroppervlak. Het bedrijfsvloeroppervlak bestaat hierbij uit ruimte voor bijvoorbeeld sauna's, amusementhallen of squashbanen.

Bij deze ontwikkelingen kunnen de Regeling NIBM en het Besluit NIBM in beschouwing worden genomen. In de Regeling is een aantal categorieën beschreven, waarvan het effect rechtstreeks als NIBM kan worden aangemerkt. Ten aanzien van het bestemmingsplan Blokhoeve en de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, zijn de plannen niet rechtstreeks te scharen onder één van de aangewezen categorieën. Het gaat immers om mogelijke ruimte voor sportrecreatieve voorzieningen, welke niet opgenomen zijn als categorie. Dit betekent echter niet dat het bestemmingsplan per definitie IBM is. Het kan mogelijk nog steeds NIBM zijn, alleen zal dit op een andere wijze aantoonbaar moeten worden gemaakt.

In de Regeling NIBM is categorie a opgenomen, welke de realisatie van 1.500 woningen toestaat bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. Ervan uitgaande dat er één ontsluitingsweg is en dat een woning één verkeersbeweging per etmaal veroorzaakt



(conservatieve schatting) betekent dit dus dat 1.500 verkeersbewegingen per etmaal een NIBM bijdrage aan de luchtkwaliteit veroorzaken. Wanneer het plan Blokhoeve dus minder dan 1.500 verkeersbewegingen per etmaal veroorzaakt, kan dit project als NIBM worden aangemerkt.

In de mobiliteitstoets van het plan Blokhoeve is weergegeven dat de bedrijfsvloeroppervlakte met commerciële functies 9,5 verkeersbewegingen per etmaal per 100 m² oplevert (CROW-kentallen). Het te realiseren maximale oppervlak bedraagt 6.000 m² wat resulteert in 570 verkeersbewegingen per etmaal. Wanneer hierbij het maximale aantal te realiseren woningen wordt opgeteld, te weten 375 woningen à 1 verkeersbeweging per woning resulteert dit in een totale verkeersintensiteit van 945 verkeersbewegingen per etmaal.

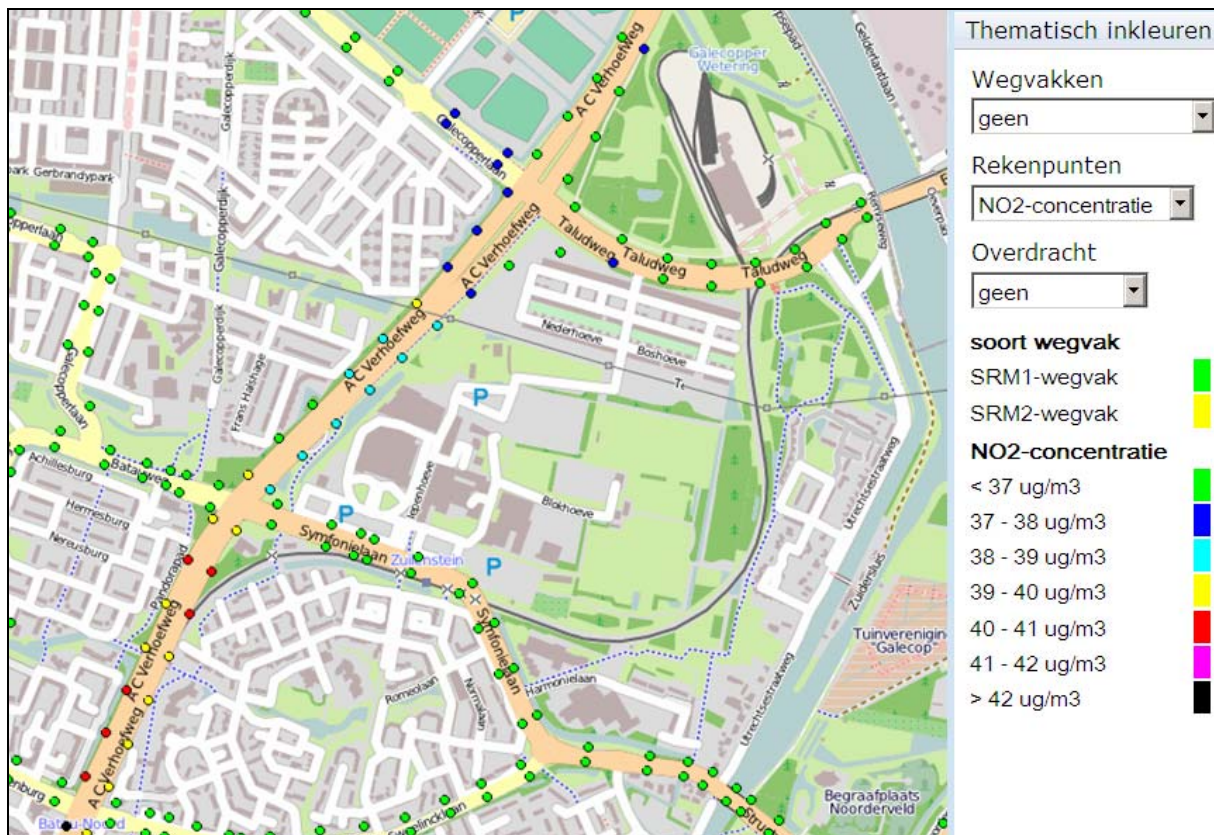
De totale verkeersintensiteit van 945 verkeersbewegingen per etmaal is onder de 1.500 verkeersbewegingen per etmaal gelegen. Hieruit kan dus geconcludeerd worden dat het plan Blokhoeve NIBM is. Hierbij kan nog worden opgemerkt dat in deze beschouwing is uitgegaan van conservatieve schattingen omtrent het aantal verkeersbewegingen per woning waarop NIBM is vastgesteld (in de mobiliteitscan wordt uitgegaan van 5,5) en het aantal ontsluitingswegen naar het plangebied (de woningen van The Edge fase 2 en op Het Eiland zijn ontsloten op de Taludweg).

Wanneer hierbij de overige artikelen uit het Besluit worden meegenomen, zoals de anticumulatieregel (artikel 5), blijkt dat ook aan deze artikelen wordt voldaan. Dit betekent dat de ontwikkeling van Blokhoeve als NIBM kan worden aangemerkt. Hieruit volgt dat ongeacht de reeds heersende luchtkwaliteit ter plaatse, de realisatie van het plan Blokhoeve ten aanzien van luchtkwaliteit mogelijk is en niet zal leiden tot knelpunten.

3.2 Beschouwing luchtkwaliteit in de omgeving plangebied

Zoals hierboven aangegeven is het plan Blokhoeve rechtstreeks te scharen onder het begrip NIBM. De planlocatie is echter gelegen in een druk deel van Nieuwegein, langs een aantal hoofdontsluitingswegen zoals de AC Verhoefweg. Derhalve is het relevant te achterhalen hoe het gesteld is met de luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

Om een indicatie te verkrijgen van de luchtkwaliteit in de omgeving kan de Monitoringstool van het NSL gehanteerd worden. Deze is opgesteld door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (voorheen: VROM) en geeft voor verschillende jaren de berekende concentraties langs wegen weer. In figuur 3.1 is een uitsnede van de Monitoringstool weergegeven met daarin het plangebied en de resultaten voor de NO₂ concentratie (meest kritische component) in het jaar 2011.



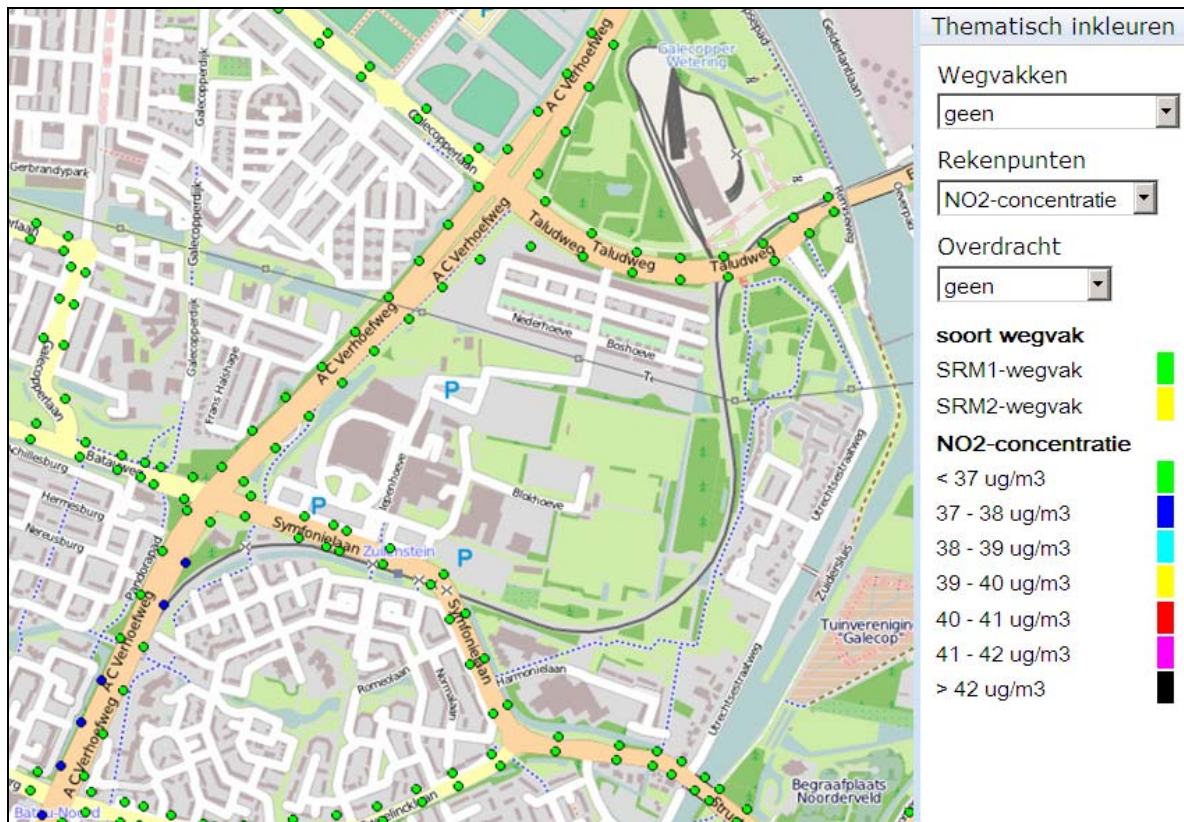
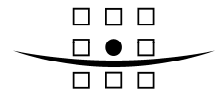
Figuur 3.1 Resultaten NO₂ concentratie plangebied zoals opgenomen in de Monitoringstool voor 2011

Uit de Monitoringstool komt naar voren dat zich langs de A.C. Verhoefweg ten westen van het plangebied hoge concentraties van NO₂ voordoen. De concentraties zijn hierbij tegen de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ gelegen. Langs de A.C. Verhoefweg ten zuiden van het kruispunt met de Symfonielaan zijn de concentraties boven de 40 µg/m³ gelegen. Langs de overige ontsluitingswegen, de Taludweg en de Symfonielaan zijn alle concentraties beneden de 37 µg/m³ gelegen.

De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor NO₂ geldt vanaf het jaar 2015. Tot het jaar 2015 geldt voor NO₂ een jaargemiddelde grenswaarde van 60 µg/m³. Dit betekent dat zich langs de ontsluitingswegen geen knelpunten voordoen. Echter de concentraties zijn wel hoog, waardoor de A.C. Verhoefweg wel een aandachtspunt blijft.

Om deze reden zijn dan ook de NO₂-concentraties ter hoogte van het plangebied in 2015 zoals opgenomen in de Monitoringstool inzichtelijk gemaakt in figuur 3.2. De gemeente Nieuwegein heeft bij invoer van de verkeersprognoses in de Monitoringstool expliciet rekening gehouden met de gehele ontwikkeling van het plangebied de Blokhoeve.

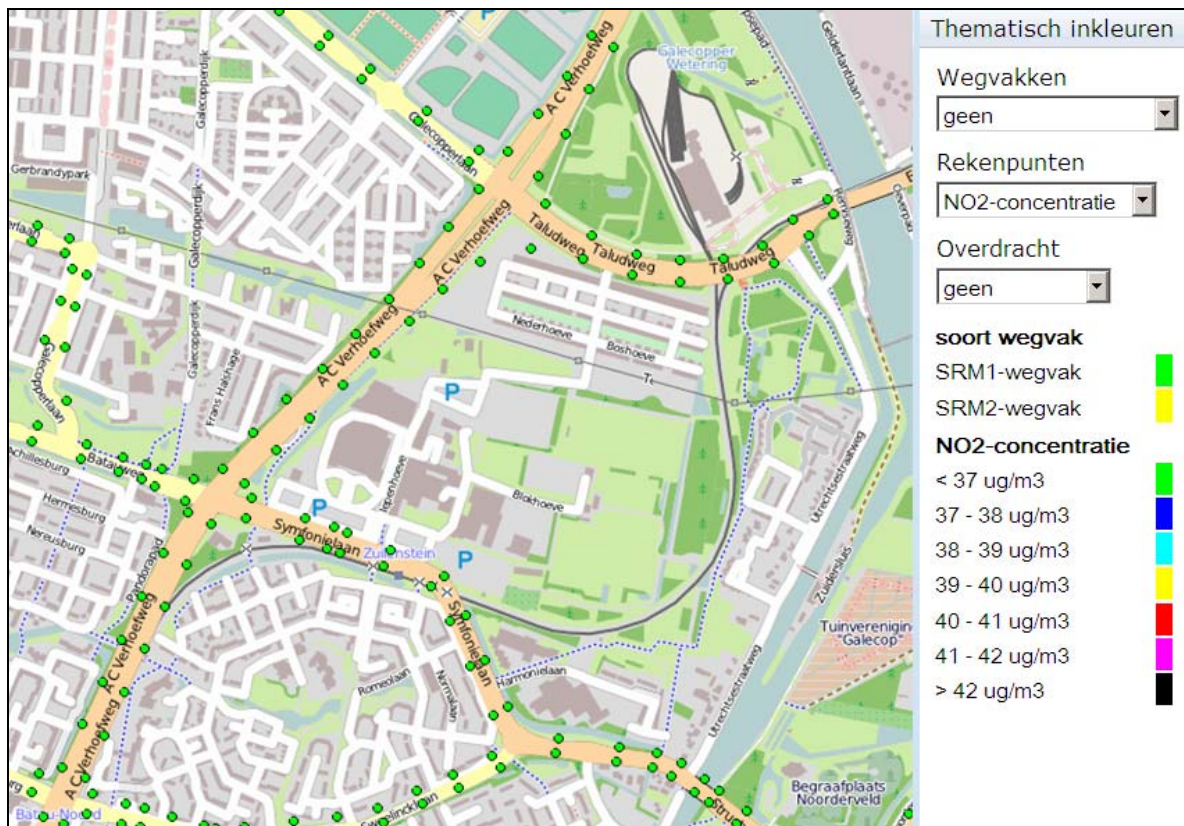
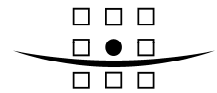
Uit de Monitoringstool komt naar voren dat naar verwachting langs de A.C. Verhoefweg ten zuiden van het kruispunt met de Symfonielaan de NO₂-concentraties tussen de 37 en 38 µg/m³ zijn gelegen. Langs de overige ontsluitingswegen zijn alle concentraties beneden de 37 µg/m³ gelegen. Dit betekent dat zich naar verwachting langs de ontsluitingswegen geen knelpunten voordoen in 2015. Deze concentraties langs de A.C. Verhoefweg zijn wel hoog, waardoor de A.C. Verhoefweg nog steeds een aandachtspunt blijft.



Figuur 3.2 Resultaten NO₂ concentratie plangebied zoals opgenomen in de Monitoringstool voor 2015

Gezien de looptijd van het bestemmingsplan is ook het jaar 2020 inzichtelijk gemaakt. Latere jaren kunnen niet inzichtelijk worden gemaakt via de Monitoringstool. In figuur 3.3. zijn de NO₂-concentraties zoals opgenomen in de Monitoringstool voor het jaar 2020 inzichtelijk gemaakt. Ook voor het jaar 2020 heeft de gemeente Nieuwegein bij invoer van de verkeersprognoses in de Monitoringstool expliciet rekening gehouden met de gehele ontwikkeling van het plangebied de Blokhoeve.

Uit de Monitoringstool komt naar voren dat naar verwachting langs alle onsluitingswegen, de A.C. Verhoefweg, de Taludweg en de Symfonielaan alle concentraties zijn gelegen beneden de 37 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit betekent dat zich naar verwachting langs de onsluitingswegen geen knelpunten en aandachtspunten voordoen in 2020.

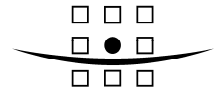


Figuur 3.3 Resultaten NO₂ concentratie plangebied zoals opgenomen in de Monitoringstool voor 2020

De ontwikkelingen in Blokhoeve kunnen echter als NIBM worden aangemerkt. De Regeling en het Besluit geven ook aan dat, ongeacht de reeds heersende luchtkwaliteit ter plaatse, NIBM-projecten doorgang kunnen vinden. Dit betekent dat plan Blokhoeve ten aanzien van luchtkwaliteit mogelijk is. Nader onderzoek is derhalve hiervoor niet meer benodigd.

4. Conclusie

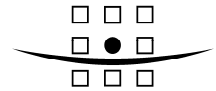
Op basis van onderhavig uitgevoerd luchtkwaliteitsonderzoek komt naar voren dat het bestemmingsplan Blokhoeve, 'Niet in Betekende Mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Zodoende kan het bestemmingsplan Blokhoeve ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit doorgang vinden en is nader onderzoek niet benodigd.



ROYAL HASKONING

BIJLAGE 1

Overzicht bebouwingsprogramma Blokhoeve



| Functies | Scenario 1: Bestaande bebouwing Verleende bouwvergunningen | | Scenario 2: Bestaande bebouwing Verleende bouwvergunningen Bouwplannen | | Scenario 3: Bestaande bebouwing Verleende bouwvergunningen Bouwplannen Uit te werken bouwplannen | |
|--|--|-------------|---|-------------|--|-------------|
| | aantal | Eenheid | aantal | eenheid | aantal | eenheid |
| De Lamellen | | | | | | |
| woningbouw bestaand (met 1 eigen pp) | 307 | woningen | 307 | woningen | 307 | woningen |
| woningbouw The Edge Fase 1 – Startenwoningen (met 1 eigen pp) | 104 | woningen | 104 | woningen | 104 | woningen |
| woningbouw The Edge Fase 1 – Overig (met 1 eigen pp) | 34 | woningen | 34 | woningen | 34 | woningen |
| woningbouw The Edge Fase 2 (met 1 eigen pp) | - | | - | | 86 | woningen |
| Het Eiland | | | | | | |
| AM: Molenaar en van de Winden- buiten hoogspanning | 41 | woningen | 41 | woningen | 41 | woningen |
| AM/Molenaar en van de Winden- in hoogspanning | - | | - | | 35 | woningen |
| AM appartementengebouw | 28 | woningen | 28 | woningen | 28 | woningen |
| Parkwoningen | - | | - | | 10 | woningen |
| vrije kavels buiten hoogspanning | 16 | | 16 | woningen | 16 | woningen |
| vrije kavels in hoogspanning | - | | - | | 4 | woningen |
| kantoorgebouw The CUBE | 13.000 | m² bvo | 13.000 | m² bvo | 13.000 | m² bvo |
| restaurant Green Village | 500 | m² bvo | 500 | m² bvo | 500 | m² bvo |
| gezondheidscentrum (huisarts / fysio o.i.d) | 438 | m² bvo | 438 | m² bvo | 438 | m² bvo |
| commerciële ruimte 1 (maatschappelijk; dienstverlening) | 217 | m² bvo | 217 | m² bvo | 217 | m² bvo |
| commerciële ruimte 2 (maatschappelijk; dienstverlening) | 282 | m² bvo | 282 | m² bvo | 282 | m² bvo |
| kinderdagverblijf (ook nog mogelijk in andere commerciële ruimte) | 499 | m² bvo | 499 | m² bvo | 499 | m² bvo |
| Het Blok | | | | | | |
| woningbouw Mitros/Portaal (Het Blok Oost) | - | | 147 | woningen | 147 | woningen |
| woningbouw Het Blok West (nog geen concrete plannen) | - | | - | | 150 | woningen |
| woningbouw ten zuiden van Het Blok Oost (nog geen concrete plannen) OF commerciële ruimten (sport, ontspanning) ten zuiden van Het Blok Oost (nog geen concrete plannen) | - | | - | | 90 | woningen |
| kantoorgebouw NPO/Memid (OPL architecten) | 5.800 | m² bvo | 5.800 | m² bvo | 5.800 | m² bvo |
| kantoorgebouwtjes voormalig sportbonden | 1.600 | m² bvo | 1.600 | m² bvo | 1.600 | m² bvo |
| kantoorgebouw AGV, inbo architecten | 3.750 | m² bvo | 3.750 | m² bvo | 3.750 | m² bvo |
| HTC Expositie-/vergaderruimte | 30.000 | m² bvo | 30.000 | m² bvo | 30.000 | m² bvo |
| HTC 'Homebox' (evenementhal) | 12.000 | m² bvo | 12.000 | m² bvo | 12.000 | m² bvo |
| NBC Expositie-/vergaderruimte (zalencentrum) | 10.301 | m² bvo | 10.301 | m² bvo | 10.301 | m² bvo |
| Horca McDonald's | 1.000 | m² bvo | 1.000 | m² bvo | 1.000 | m² bvo |
| Heidehal expositie & vergaderruimtes | 4.000 | m² bvo | 4.000 | m² bvo | 4.000 | m² bvo |
| Heidehal aerobicszalen | 2 | zalen | 2 | zalen | 2 | zalen |
| Heidehal tennisbanen (buiten) | 6 | tennisbanen | 6 | tennisbanen | 6 | tennisbanen |
| Klimhal | 300 | m² bvo | 300 | m² bvo | 300 | m² bvo |
| Judobond (sportzaal) | 400 | m² bvo | 400 | m² bvo | 400 | m² bvo |
| Judobond (kantoor) | 500 | m² bvo | 500 | m² bvo | 500 | m² bvo |
| Dartclub | 934 | m² bvo | 934 | m² bvo | 934 | m² bvo |
| Bowling | 16 | Banen | 16 | banen | 16 | Banen |