

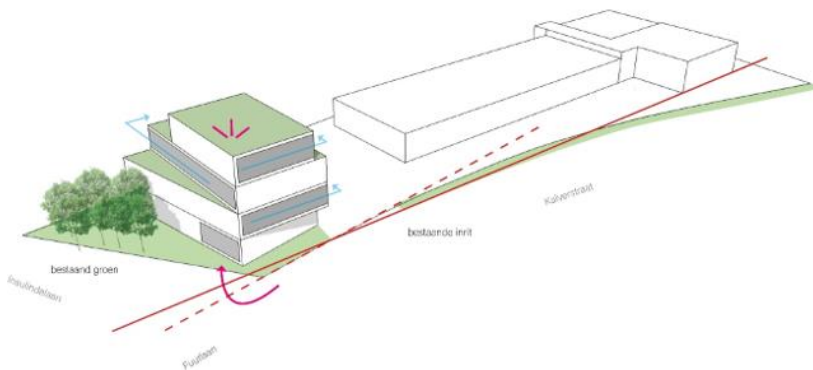
Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling 'bestemmingsplan V Tongelre buiten de Ring 2019 (Kalverstraat 72-76)'

Inleiding

Het aan de Kalverstraat 76 gevestigde bedrijf is voornemens om op haar gronden aan de Kalverstraat de bedrijfsbebouwing uit te breiden. Het plan ziet op het toevoegen van een nieuw bedrijfsgebouw met een maximaal bruto vloeroppervlakte van 1500m² verdeeld over meerdere bouwlagen.

Om het plan mogelijk te maken heeft de initiatiefnemer de gemeente verzocht het geldende bestemmingsplan te herzien. In het bestemmingsplan is op de plek waar momenteel een fietsenstalling annex opslaggebouw staat een bouwvlak opgenomen voor het nieuwe bedrijfsgebouw.

Hieronder is een stedenbouwkundige impressie van het plan opgenomen. Op deze afbeelding is te zien dat de nieuwbouw achter de rooilijn van het naastgelegen bedrijfsgebouw is gelegen (rode lijn) en de footprint van het gebouw in de lijn van de Fuutlaan is georiënteerd (rode stippellijn). De massa boven de footprint is op de naastgelegen bebouwing aan de Kalverstraat georiënteerd.



Het plan is voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Eindhoven. De commissie heeft aangegeven positief te staan tegenover het initiatief om op deze locatie een bedrijfsgebouw in vier bouwlagen te realiseren.



Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend door Prorail. In de zienswijze wijst Prorail erop dat als gevolg van passerend treinverkeer storingen kunnen ontstaan in trillingsgevoelige apparatuur. Om dergelijke storingen zoveel als mogelijk te voorkomen adviseert Prorail de aanvraag voor het nieuwe gebouw te toetsen aan de meet- en beoordelingsrichtlijn C “Storing aan apparatuur”.

De zienswijze van Prorail heeft aanleiding gegeven in de regels een voorwaardelijke verplichting op te nemen, die erop is gericht te verzekeren dat voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning voor het nieuwe gebouw, een trillingshinderonderzoek wordt uitgevoerd overeenkomstig genoemde richtlijn. Met de conclusies uit het trillingshinderonderzoek dient in het bouwplan rekening te worden gehouden. Daarnaast zijn ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht, ten behoeve van de bescherming van de in het plangebied aanwezige leidingen, te weten een hoofdriolering, een gastransportleiding en een watertransportleiding.

Voorafgaand aan de start van de bestemmingsplanprocedure heeft initiatiefnemer omwonenden in de buurt per brief uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Daarbij is de mogelijkheid geboden om een emailadres door te geven zodat omwonenden per email op de hoogte gehouden konden worden. De informatiebijeenkomst op 10 oktober 2022 is uiteindelijk door niemand bezocht en ook van de mogelijkheid om een e-mailadres achter te laten om over de ontwikkeling op de hoogte gehouden te worden is door niemand gebruik gemaakt.

De initiatiefnemer heeft daarnaast overleg gehad met de Stichting Bescherming Wederopbouwverfgoed Eindhoven en de Henri van Abbestichting. Beide stichtingen hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling. Met TGE heeft initiatiefnemer geen contact gehad. TGE heeft echter in het kader van het vooroverleg haar reactie op het voorgenomen plan gegeven. Het advies van TGE luidt 'positief, mits' (zie: [Reactie op vooroverleg bestemmingsplan 'V Tongelre buiten de Ring 2019 \(Kalverstraat 72-76\)' | Trefpunt Groen Eindhoven](#)). Naar aanleiding van de reactie van TGE heeft initiatiefnemer het groenplan aangepast om daarmee de biodiversiteit te bevorderen.

De vorig jaar in werking getreden Omgevingswet is op deze procedure niet van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan is voor 1 januari 2024 ter inzage gelegd. Gelet op artikel 4.6, tweede lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft het oude recht - artikel 3.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening – op dit besluit van toepassing tot dit besluit van kracht is.

Wettelijke taak

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

Doelstelling

Met dit bestemmingsplan wordt een juridisch ruimtelijk kader geboden om een nieuw bedrijfsgebouw te realiseren aan de Kalverstraat.

Voorstel

1. De indiener van de zienswijze in zijn zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. Als gevolg van de zienswijze van Prorail wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan aan te brengen, overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', welke nota deel uitmaakt van dit besluit;
3. Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', welke nota deel uitmaakt van dit besluit;
4. Het bestemmingsplan 'V Tongelre buiten de Ring 2019 (Kalverstraat 72-76)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80441-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
6. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.



Argumenten

1.1 De zienswijze is op tijd ingediend.

Gedurende 6 weken bestond voor iedereen de gelegenheid om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerp bestemmingsplan. Één zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen en daardoor (juridisch) ontvankelijk.

2.1 De zienswijze geeft aanleiding de regels van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Naar aanleiding van de zienswijze van Prorail is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Daarmee kan het risico op de realisering van een gebouw waarbij in het nieuwe gebouw aanwezige apparatuur als gevolg van trillingen hinder ondervindt, zoveel als mogelijk worden voorkomen;

3.1 Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'.

De ambtshalve wijzigingen zien op het opnemen van een dubbelbestemming 'Leiding – Leidingstrook' ter bescherming van de ondergrondse infrastructuur in het plangebied, alsmede op het verkleinen van het bouwvlak vanwege de nieuw opgenomen dubbelbestemming 'Leiding – Leidingstrook'. De verbeelding wordt daartoe aangepast door het oorspronkelijke bouwvlak te verkleinen en de dubbelbestemming 'Leiding-Leidingstrook' op te nemen. In de regels wordt een artikel toegevoegd dat ziet op de dubbelbestemming 'Leiding – Leidingstrook' en wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd, die ziet op de bescherming van de in het plangebied gelegen leidingen.

De toelichting wordt op een aantal onderdelen aangevuld en/of gecorrigeerd.

4.1 Het bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld en gelijktijdig moet een volledige analoge versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld

Op basis van de wetgeving moet een bestemmingsplan digitaal worden vastgelegd. Het digitale bestemmingsplan is voor u (digitaal) raadpleegbaar op de website pilot.ruimtelijkeplannen.nl via de direct link <http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.80441-0301>. Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een volledige verbeelding hiervan op papier worden vastgesteld.

5.1 Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet de raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien, tenzij het verhaal van grondexploitatiekosten over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In dit geval is met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst gesloten, zodat op een andere wijze in het kostenverhaal wordt voorzien. Als deze situatie zich voordoet dient de raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

6.1 De raad kan Gedeputeerde Staten (GS) verzoeken om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat, als er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp, anders dan op grond van zienswijzen van GS of de Inspecteur, zes weken moet worden gewacht met publiceren, ook als er geen provinciale of rijksbelangen in het geding zijn. GS hebben in een brief aangegeven dat een gemeente die een besluit eerder bekend wil maken daartoe een verzoek moet indienen bij GS. Dat verzoek dient te zijn opgenomen in het vaststellingsbesluit. Het Rijk heeft aangegeven niet meer te reageren op een dergelijk verzoek. Omdat geen rijksbelangen in het geding zijn en om onnodige vertraging in de procedure te voorkomen zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden na instemming van GS.

Kantttekeningen

Om tot uitvoering van dit bestemmingsplan over te kunnen gaan, dient de initiatiefnemer met de leidingenbeheerders, die zakelijke rechten hebben op het perceel, afspraken te maken over het verplaatsen van de betreffende leidingen op kosten van de initiatiefnemer en het vestigen van nieuwe zakelijke rechten.

Personele consequenties

De toelichting wordt op een aantal onderdelen aangevuld en/of gecorrigeerd.

Financiële consequenties

Er zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden aan dit plan. Middels een anterieure overeenkomst worden de kosten, die deze ontwikkeling met zich meebrengt, verhaald op de initiatiefnemers.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het gemeenteblad en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl. In die bekendmaking staat dat het besluit en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/> en welke beroepsmogelijkheden er zijn. De indieners van zienswijzen worden per brief geïnformeerd onder gelijktijdige toezending van het raadsvoorstel en het besluit.

Planning en uitvoering

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, volgt de beroepsfase. In de kennisgeving van het besluit wordt vermeld dat het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage ligt en dat binnen die termijn beroep mogelijk is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op de dag dat de beroepstermijn afloopt, treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter van genoemde Afdeling bestuursrechtspraak. In dat geval dient eerst de uitspraak van de voorzieningenrechter te worden afgewacht. In die uitspraak staat of de inwerkingtreding van het plan al dan niet wordt opgeschort en zo ja voor welke plandelen de schorsing geldt.

De initiatiefnemer zal zijn bouwplan eerst dan verder gaan ontwikkelen, op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Bestemmingsplan 'V Tongelre buiten de Ring 2019 (Kalverstraat 72-76)';
- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
- Ingediende zienswijze

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.

Ontwerp Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van ;
overwegende;

- dat het ontwerpbestemmingsplan 'V Tongelre buiten de Ring 2019 (Kalverstraat 72-76)' met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerpbestemmingsplan zowel in digitale als analoge vorm gedurende de periode vanaf donderdag 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk, digitaal of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat van één indiener binnen de gestelde termijn een op schrift gestelde zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is ontvangen en dat deze indiener in zijn zienswijze ontvankelijk kan worden verklaard;
- dat in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' deze zienswijze is samengevat, en is voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- dat de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten tot de hare maakt;
- dat de raad de voorgestelde ambtshalve wijzigingen ten aanzien van de verbeelding, de regels en toelichting onderschrijft;
- gelet op de Invoeringswet Omgevingswet, de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Prorail in zijn zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. Als gevolg van de zienswijze van Prorail wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan aan te brengen, overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', welke nota deel uitmaakt van dit besluit;
3. Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', welke nota deel uitmaakt van dit besluit;
4. Het bestemmingsplan 'V Tongelre buiten de Ring 2019 (Kalverstraat 72-76)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80441-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
6. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

, griffier.

gemeente Eindhoven
Inboeknummer 7861998_02
Dossiernummer 25.05.452
B&W beslisdatum 28 januari 2025

Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling ‘bestemmingsplan V Tongelre buiten de Ring 2019 (Kalverstraat 72-76)’

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 januari 2025;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 11 maart 2025;
overwegende;

- dat het ontwerpbestemmingsplan ‘V Tongelre buiten de Ring 2019 (Kalverstraat 72-76)’ met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerpbestemmingsplan zowel in digitale als analoge vorm gedurende de periode vanaf donderdag 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk, digitaal of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat van één indiener binnen de gestelde termijn een op schrift gestelde zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is ontvangen en dat deze indiener in zijn zienswijze ontvankelijk kan worden verklaard;
- dat in de ‘nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’ deze zienswijze is samengevat, en is voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- dat de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten tot de hare maakt;
- dat de raad de voorgestelde ambtshalve wijzigingen ten aanzien van de verbeelding, de regels en toelichting onderschrijft;
- gelet op de Invoeringswet Omgevingswet, de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Prorail in zijn zienswijze ontvankelijk te verklaren;

2. Als gevolg van de zienswijze van Prorail wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan aan te brengen, overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', welke nota deel uitmaakt van dit besluit;
3. Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', welke nota deel uitmaakt van dit besluit;
4. Het bestemmingsplan 'V Tongelre buiten de Ring 2019 (Kalverstraat 72-76)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80441-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
6. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 maart 2025.

J. Jongebloed, griffier.



EINDHOVEN

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

**Bestemmingsplan: V Tongelre buiten de Ring 2019
(Kalverstraat 72-76)**

Gemeente Eindhoven
Ruimtelijk Beleid en Ontwikkeling – Ruimtelijke Ordening
16 januari 2025



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
1 Inleiding	3
2. Zienswijzen	4
2.1 Pro Rail	4
3. Ambtshalve wijzigingen en wijziging naar aanleiding van de zienwijze	5
3.1 Regels	5
3.2 Verbeelding	9
3.3 Toelichting	9



1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen hoort bij het bestemmingsplan V Tongelre buiten de Ring 2019 (Kalverstraat 72-76). Het ontwerpbestemmingsplan van heeft van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om digitaal, schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Kennisgeving van de terinzagelegging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in het Gemeenteblad van 20 december 2023 gepubliceerd. Ook is kennisgegeven van de mogelijkheid om een digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

In deze nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn de zienswijzen opgenomen en samengevat. De samenvatting heeft uitsluitend tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten.

Naar aanleiding van de terinzagelegging is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is in hoofdstuk 2 van deze nota van een gemeentelijk standpunt voorzien.

Verder zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn in hoofdstuk 3 opgenomen.



2 Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan V Tongelre buiten de Ring 2019 (Kalverstraat 72-76) is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is ontvankelijk. Hieronder wordt een samenvatting van de zienswijze weergegeven en wordt deze voorzien van een gemeentelijk standpunt.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze kenbaar gemaakt door Pro Rail. In verband met de privacy zijn naam- en adresgegevens van de indiener van de zienswijze in een aparte bijlage opgenomen. Deze bijlage is niet digitaal beschikbaar, maar wel analoog.

2.1 Pro Rail

ProRail voert in haar zienswijze het volgende aan.

The Village betreft een wetenschaps- en innovatiecampus met twee hoogwaardige, duurzame labgebouwen. Ten gevolge van het trillen van passerend treinverkeer kunnen er storingen ontstaan in trillingsgevoelige apparatuur. Er kan sprake zijn van het optreden van storingen waarbij de apparatuur niet goed functioneert. De mate van disfunctioneren is sterk afhankelijk van het type apparatuur. Dit soort apparatuur kan zich bevinden in labgebouwen. Om die reden adviseert Pro Rail te toetsen aan de meet- en beoordelingsrichtlijn C “storing aan apparatuur”.

Reactie van de gemeenteraad

Gelezen de zienswijze van ProRail is in de planregels een bepaling toegevoegd (lid 9.7 Voorwaardelijke verplichting ter voorkoming van trillingen). Deze bepaling is erop gericht te verzekeren dat voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning voor de oprichting van een nieuw gebouw, een trillingshinderonderzoek wordt uitgevoerd dat voldoet aan de meet- en beoordelingsrichtlijn C “storing aan apparatuur” en uit het aangevraagde bouwplan blijkt dat met de conclusies uit het onderzoek rekening is gehouden.

Conclusie zienswijze

De zienswijze heeft geleid tot een aanvulling op de regels door een voorwaardelijke verplichting op te nemen die ertoe strekt om bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor een gebouw een onderzoek te verlangen naar trillingshinder en de resultaten bij in het bouwplan in acht te nemen.



3 Ambtshalve wijzigingen en wijziging naar aanleiding van de zienwijze

Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'V Tongelre buiten de Ring 2019 (Kalverstraat 72-76)';

3.1 Regels

- Artikel 1.6 "Actualisatie nota parkeernormen"
Wordt in zijn geheel vervangen en luidt als volgt:
"artikel 1.6 Nota Parkeernormen 2024
parkeernormen gepubliceerd op 19 maart 2024 en in werking getreden op 20 april 2024"
- Artikel 3 'Bedrijf' wordt gewijzigd door in lid 3.1 sub d. de tekst *"stamriool met bijbehorende onderhoudsstrook"* te verwijderen.
- Artikel 3 'Bedrijf' wordt gewijzigd door in lid 3.2.1 sub f. de tekst *"bebouwing binnen de aanduiding 'sba-1' dient voor zover deze wordt geprojecteerd boven de onderhoudsstrook tenminste een hoogte van 6 meter boven deze onderhoudsstrook vrij te houden van bebouwing;"* te verwijderen en te vervangen door de tekst: *"gevels van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'sba-1' gelegen binnen de als 'veiligheidszone - plasbrand aandachtsgebied' aangewezen gronden dienen te voldoen aan paragraaf 4.2.14 Brand- en explosievoorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving en artikel 4.124 van het voornoemde besluit";*
- Lid 3.2.1 sub g wordt gewijzigd door de tekst: "gevels van gebouwen ...PAG zijn gesitueerd." te vervangen door de tekst: *"vluchtroutes vanuit gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'sba-1' mogen niet zijn gelegen in of uitkomen op gronden binnen de als 'veiligheidszone – plasbrand aandachtsgebied' aangewezen gronden".*
- Na artikel 3 'Bedrijf' wordt ingevoegd artikel 4 'Leiding – Leidingstrook' dat luidt:

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Leidingstrook' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van:

- een hoofdriolering met de daarbij behorende beschermingszone van 3 meter ter weerszijden van de hoofdriolering;
- een watertransportleiding met de daarbij behorende beschermingszone van 3 meter ter weerszijden van de watertransportleiding;
- een gastransportleiding met de daarbij behorende beschermingszone van 2 meter ter weerszijden van de gastransportleiding.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

4.2 Bouwregels

Binnen de dubbelbestemming '[Leiding - Leidingstrook](#)' mag niet worden gebouwd.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 4.2 en toestaan dat in de bestemming 'Bedrijf' gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd, binnen het bouwvlak van de bestemming 'Bedrijf' en de daarvoor geldende bouwregels, mits:

1. een deskundigenrapport aantoont dat:
 - de vrije werkbare ruimte ten behoeve van werkzaamheden aan de leidingen na realisering van de nieuwbouw zodanig is, dat op een veilige en werkbare manier op basis van reguliere technieken door de betreffende leidingbeheerders werkzaamheden voor onderhoud en/of vervanging uitgevoerd kunnen worden én;
 - uit het deskundigenrapport blijkt dat vervanging van de leidingen technisch en zonder risico op instorting van het aangrenzende gebouw mogelijk is;
2. voor bebouwing die wordt gebouwd op en/of boven gronden gelegen binnen het bouwvlak op de als 'Leiding – Leidingstrook' aangewezen gronden, dient gemeten vanaf het aansluitende afgewerkte maaiveld tenminste een hoogte van 6 meter boven deze beschermingszone(s) vrij te blijven van bebouwing;
3. het college wint op basis van het deskundigenrapport over het bouwplan advies in bij de betreffende leidingbeheerders.



4.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 4.4 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 4.4 en toestaan dat de gronden gebruikt worden conform de basisbestemming, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding en vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder/directeur van het energiebedrijf.

4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.6.1 Vergunningvereiste

Het is verboden op de tot 'Leiding - Leidingstrook' bestemde grond, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid en/of de continuïteit van de riolering, de energie- en/of drinkwatervoorziening kunnen schaden of in gevaar kunnen brengen:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, anders dan open bestrating;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen;
- d. het aanbrengen van diepgewortelde beplanting en of bomen.

4.6.2 Uitzonderingen

Het onder 4.6.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. welke het normale onderhoud en beheer van de leiding betreffen;
- b. die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.



4.6.3 Toelaatbaarheid

- a. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 4.6.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de leidingen en/of energievoorziening en/of drinkwatervoorziening en/of riolering ontstaat of kan ontstaan.
 - b. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld onder 4.6.1 wordt het advies ingewonnen van de desbetreffende leidingbeheerders.
- Artikel 4 t/m 10 worden vernummerd tot artikel 5 t/m 11;
 - Na vernummering wordt in artikel 9 'Overige regels' in lid 9.1 "Bouwregel parkeren" de tekst "Actualisatie Nota Parkeernormen (2019)" vervangen door de tekst "Nota Parkeernormen 2024";
 - In lid 9.6 wordt in de titel het woord "stamriool" vervangen door "hoofdriolering"
 - In lid 9.6 wordt de tekst achter de zinsnede "Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw in het bouwvlak met de nadere aanduiding 'sba-1'", verwijderd en vervangen door de volgende tekst:

"worden aan de vergunning de voorwaarden verbonden dat voordat met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden wordt gestart:

 - a. de ter plaatse van het betreffende bouwplan gelegen hoofdriolering is verplaatst naar de positie zoals opgenomen in Bijlage 3 bij deze regels, waarbij wordt voldaan aan de door de beheerder van de hoofdriolering te stellen eisen;
 - b. de leidingbeheerders van zowel de watertransport- als de gastransportleiding met het verplaatsingsplan van de hoofdriolering hebben ingestemd.
 - Na lid 9.7 wordt ingevoegd lid 9.8 luidende:

"9.8 Voorwaardelijke verplichting explosieven

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen binnen het bouwvlak met de nadere aanduiding 'sba-1' staat vast dat met een aanvullend onderzoek is aangetoond dat op de locatie en de directe nabijheid van het bouwplan geen niet gesprongen explosieven meer in de bodem aanwezig zijn.

Bijlagen bij de regels:

Bijlage 3 wordt vervangen.



3.2 Verbeelding

Op de verbeelding is de dubbelbestemming 'Leiding – Leidingstrook' toegevoegd, ter bescherming van de ter plaatse aanwezige hoofdriolering, gastransportleiding en hoofdwaterleiding inclusief de zones die als beschermingszones in acht genomen moeten worden.

Tevens is op de verbeelding het bouwvlak ten behoeve van het gebouw verkleind.

3.3 Toelichting

In de toelichting worden teksten aangepast aan geactualiseerde regelgeving en beleid, enkele passages n.a.v. wijzigingen in de regels toegevoegd/aangepast, alsmede tekstuele wijzigingen en correcties doorgevoerd. Tevens zijn afbeeldingen opgenomen.

Wijziging bestemmingsplan 'V Tongelre buiten de Ring 2019 (Kalverstraat 72-76)' n.a.v. zienswijzen;

- In artikel 9 'Overige regels' wordt na artikel 9.6 ingevoegd het volgende lid:

9.7 Voorwaardelijke verplichting ter voorkoming trillingen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen binnen het bouwvlak met de nadere aanduiding 'sba-1' staat vast dat is aangetoond dat:

- een onderzoek is uitgevoerd naar het aspect trillinghinder dat voldoet aan de SBR Richtlijn "Meet- en beoordelingsrichtlijn deel C "Storing aan apparatuur";
- bij de uitwerking van de constructie van het betreffende bouwplan, met de resultaten uit het voornoemde onderzoek rekening is gehouden teneinde trillingen aan apparatuur in het nieuw te bouwen gebouw zoveel als redelijkerwijs mogelijk te beperken.