

Smaeck Vermaeck Ketelhuis B.V.
De directie
Dillenburgstraat 32
5652 AP Eindhoven

kenmerk	uw bericht van	ons kenmerk	datum
-	-	Z-2026-006204/ D-2026-081798	25 augustus 2026

onderwerp

Besluit intrekken en stellen
maatwerkvoorschriften geluid
Ketelhuisplein 1 te Eindhoven
Locatie dossiernummer: L-2026-000254

Contactgegevens

e-mail
tel

Geachte directie,

Wij besluiten maatwerkvoorschriften te stellen met betrekking tot de milieubelastende activiteit die door Smaeck Vermaeck Ketelhuis B.V., gelegen aan het adres Ketelhuisplein 1 te Eindhoven, wordt uitgevoerd. Op deze activiteit is het Omgevingsplan van de gemeente Eindhoven (hierna: Omgevingsplan) van toepassing.

In verband met wettelijke bepalingen heeft de gemeente enkele taken op het gebied van milieuwetgeving overgedragen aan de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB). Deze betreffen onder andere de taken met betrekking tot het stellen van maatwerkvoorschriften op grond van het Omgevingsplan.

Bij besluit van 30 september 2015 met kenmerk MAATW-2015-312 hebben wij maatwerkvoorschriften met betrekking tot geluid op grond van artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit milieubeheer gesteld voor het voorheen op uw locatie gevestigde bedrijf. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet met bijbehorende regelgeving in werking getreden waarmee het Activiteitenbesluit milieubeheer van rechtswege is komen te vervallen. Op grond van artikel 8.1.5, lid 5 van het Invoeringsbesluit Omgevingswet geldt dit besluit tot het stellen van maatwerkvoorschriften nu als een besluit tot het stellen van maatwerkvoorschriften als bedoeld in artikel 4.5 van de Omgevingswet. Na het nemen van dit besluit hebben diverse wijzigingen plaatsgevonden en is uw bedrijf gevestigd op onderhavige locatie. Deze wijzigingen hebben invloed op de geluidsuitstraling van de locatie.

Op 12 juni 2025 zijn in opdracht van de gemeente Eindhoven door de ODZOB geluidsmetingen verricht ten behoeve van het bepalen van de akoestisch kwaliteit van het pand aan het Ketelhuisplein 1 in Eindhoven.



Huidige geldende geluidgrenswaarden

Op de door u uitgevoerde activiteit zijn voor het aspect geluid de artikelen van paragraaf 22.3.4 van het Omgevingsplan van toepassing. In het Omgevingsplan zijn voorschriften opgenomen met betrekking tot geluid. Zo wordt in de voor uw situatie relevante artikelen 22.54, lid 1 en 22.63, lid 1 en lid 4 van het Omgevingsplan het volgende bepaald:

Artikel 22.54

Lid 1. Paragraaf 22.3.4 is van toepassing op het geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

Artikel 22.63

Lid 1. Met het oog op het voorkomen of het beperken van geluidhinder is het geluid van een activiteit op een geluidgevoelig gebouw, niet hoger dan de waarde, bedoeld in tabel 22.3.1:

Tabel 22.3.1 Waarde voor geluid op een geluidgevoelig gebouw

	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
<i>Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,r,LT}$ als gevolg van activiteiten</i>	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
<i>Maximale geluidsniveau $L_{A,max}$ als gevolg van activiteiten</i>	70 dB(A)	65 dB(A)	60 B(A)

Lid 4. De in het eerste tot en met derde lid opgenomen maximale geluidsniveau $L_{A,max}$ zijn niet van toepassing op het laden en lossen in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur.

HOLA-metingen

In de directe omgeving van het bedrijf zijn meerdere horeca-gelegenheden gevestigd. Elke afzonderlijke bedrijf levert een individuele bijdrage aan de totale geluidbelasting op de gevels van de nabijgelegen gevoelige gebouwen (woningen van derden). Gelet hierop is het tijdens controles niet altijd mogelijk dan wel onmogelijk om door middel van buitenmetingen nabij de gevel van nabijgelegen gevoelige gebouwen vast te stellen of de geluidnormen van het Omgevingsplan worden overschreden.

In verband met het voorgaande zijn in opdracht van de gemeente Eindhoven Horeca-Lawaaimetingen, HOLA-metingen, uitgevoerd toegespitst op het bedrijf. Een HOLA-meting dient ter beoordeling van de akoestische kwaliteit van het pand. Hierdoor wordt de isolerende werking van het pand vastgesteld waardoor berekend kan worden wat het maximaal toelaatbare muziekniveau binnen het bedrijf is om aan de geluidgrenswaarden op de gevel van gevoelige gebouwen te kunnen voldoen.

Om de huidige akoestische situatie van Smaeck Vermaeck Ketelhuis B.V., Ketelhuisplein 1 te Eindhoven, vast te stellen zijn op 12 juni 2025 door de Omgevingsdienst Zuidooost-Brabant, in opdracht van de gemeente Eindhoven, HOLA-metingen uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in een rapportage (notitie geluid, projectnummer Z-2025-001641, zie bijlage).



Maatwerkvoorschriften met betrekking tot geluid

Ingevolge het bepaalde in artikel 22.45 van het Omgevingsplan kunnen wij maatwerkvoorschriften stellen met betrekking tot geluid. Zo bepaalt artikel 22.45, lid 1, lid 2 en lid 3 van het Omgevingsplan:

Artikel 22.45 Maatwerkvoorschriften

Lid 1. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over de artikelen 22.44, 22.49 en 22.50 en de paragrafen 22.3.2 tot en met 22.3.26.

Lid 2. Met een maatwerkvoorschrift kan worden afgeweken van de artikelen 22.49 en 22.50 en de paragrafen 22.3.2 tot en met 22.3.26.

Lid 3. Een maatwerkvoorschrift wordt gesteld met het oog op de belangen, bedoeld in artikel 22.42.

Onderdeel c van dit artikel benoemt enkele milieuthema's, maar ook het milieuaspect geluid, valt onder de oogmerken van deze afdeling.

Zoals eerder vermeld is in paragraaf 22.3.4 het aspect geluid geregeld.

Besluit tot het intrekken van de eerder gestelde maatwerkvoorschriften en het stellen van nieuwe maatwerkvoorschriften

Zoals in het voorgaande reeds is aangegeven gelden de geluidsgrenswaarden voor het bedrijf op de gevel van gevoelige gebouwen. In de onderhavige situatie zijn de al bestaande appartementen in het gebouw Gerard en de nog in aanbouw zijnde nieuwbouwappartementen in het gebouw Tribune – in de driehoek tussen gebouwen Anton, Haasje Over en Area 51 – als meetlocaties meegenomen. Door het omgevingsgeluid is het niet altijd mogelijk om zonder stoorgeluiden te bepalen of wordt voldaan aan de ingevolge het Omgevingsplan geldende geluidsgrenswaarden op de gevel van gevoelige gebouwen. Zo is het in het onderhavige geval niet altijd mogelijk om op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen een geluidsmeting uit te voeren. Deze lokale omstandigheid maakt daarom een specifieke benadering noodzakelijk.

Het geluidsniveau binnen het bedrijf is tijdens controlemetingen echter altijd (eenvoudig) te bepalen. De uitgevoerde geluidsmetingen hebben inzichtelijk gemaakt wat het maximaal toelaatbare geluidsniveau binnen het bedrijf is om buiten op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen aan de ingevolge het Omgevingsplan geldende geluidsgrenswaarden te kunnen voldoen. Het vastleggen van dit maximaal toelaatbare geluidsniveau binnen het bedrijf in een maatwerkvoorschrift maakt het mogelijk om tijdens controlemetingen direct te kunnen toetsen binnen het bedrijf.



Dit betekent dat de eerder gestelde maatwerkvoorschriften van 30 september 2015 met kenmerk MAATW-2015-312 worden ingetrokken en daarvoor in de plaats de volgende maatwerkvoorschriften met betrekking tot geluid kunnen worden gesteld:

1. Het muziekniveau (house-muziek), veroorzaakt door de aanwezige geluidsinstallaties, mag in de hieronder beschreven situaties de in onderstaande tabel opgenomen waarden niet overschrijden op basis van het invallend geluidniveau ter hoogte van de bestaande appartementen in het gebouw Gerard.

Situatie	Dagperiode 07.00 – 19.00 uur	Avondperiode 19.00 – 23.00 uur	Nachtperiode 23.00 – 07.00 uur
$L_{Aeq,T}$ restaurant begane grond, met ramen en deuren gesloten	97 dB(A)	92 dB(A)	87 dB(A)
$L_{Aeq,T}$ restaurant begane grond, tussendeur open en voordeur dicht	95 dB(A)	90 dB(A)	85 dB(A)
$L_{Aeq,T}$ restaurant begane grond, alle deuren open	93 dB(A)	88 dB(A)	83 dB(A)
$L_{Aeq,T}$ zaal 1 ^e verdieping, met ramen en deuren gesloten	90 dB(A)	85 dB(A)	80 dB(A)
$L_{Aeq,T}$ zaal 1 ^e verdieping, alle deuren open	89 dB(A)	84 dB(A)	79 dB(A)
$L_{Aeq,T}$ Buitenterras	60 dB(A)	55 dB(A)	50 dB(A)

2. Het muziekniveau (house-muziek), veroorzaakt door de aanwezige geluidsinstallaties, mag in de hieronder beschreven situaties de in onderstaande tabel opgenomen waarden niet overschrijden op basis van het invallend geluidniveau ter hoogte van de nieuwe appartementen in het gebouw Tribune.

Situatie	Dagperiode 07.00 – 19.00 uur	Avondperiode 19.00 – 23.00 uur	Nachtperiode 23.00 – 07.00 uur
$L_{Aeq,T}$ restaurant begane grond, met ramen en deuren gesloten	93 dB(A)	88 dB(A)	83 dB(A)
$L_{Aeq,T}$ restaurant begane grond, tussendeur open en voordeur dicht	91 dB(A)	86 dB(A)	81 dB(A)
$L_{Aeq,T}$ restaurant begane grond, alle deuren open	89 dB(A)	84 dB(A)	79 dB(A)
$L_{Aeq,T}$ zaal 1 ^e verdieping, met ramen en deuren gesloten	86 dB(A)	81 dB(A)	76 dB(A)



$L_{Aeq,T}$ zaal 1 ^e verdieping, alle deuren open	85 dB(A)	80 dB(A)	75 dB(A)
$L_{Aeq,T}$ Buitenterras	56 dB(A)	51 dB(A)	46 dB(A)

De huidige situatie betreft de situatie waarin de nog in aanbouw zijnde nieuwbouwappartementen in het gebouw Tribune – in de driehoek tussen gebouwen Anton, Haasje Over en Area 51 – nog niet zijn gerealiseerd. De nieuwe situatie betreft de situatie waarin deze wel zijn gerealiseerd en bewoond. Voor de exacte situatie wordt verwezen naar bijlage 1 ‘Situatietekening’ behorende bij het bij deze brief als bijlage gevoegde Geluidmeetrapport Horecalawaai Restaurant, Ketelhuis Strijp-S Eindhoven, projectnummer Z-2025-001641.

Tussen het met deze maatwerkvoorschriften beoogde doel, een juiste bescherming van het milieu, en de kosten of inspanningen die u, als exploitant van Smaeck Vermaeck Ketelhuis B.V., moet maken om aan de voorschriften te kunnen voldoen bestaat een duidelijke en redelijke verhouding.

In de brief van 3 augustus 2026, kenmerk Z-2026-006204/D-2026-081798, hebben wij u medegedeeld voornemens te zijn de eerder gestelde maatwerkvoorschriften in te trekken en daarvoor in de plaats nieuwe maatwerkvoorschriften te stellen met betrekking tot de geluidsuitstraling van uw bedrijf aan het Ketelhuysplein 1 te Eindhoven. Alvorens een definitief besluit te nemen bent u ingevolge artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid gesteld binnen 2 weken na verzenddatum van de brief te reageren op het voornemen. Naar aanleiding van het voornemen heeft u binnen de gestelde termijn niet gereageerd.

Gelet op het voorgaande besluiten wij de gestelde maatwerkvoorschriften van 30 september 2015 met kenmerk MAATW-2015-312 in te trekken en daarvoor in de plaats bovengenoemde maatwerkvoorschriften vast te stellen als maatwerkvoorschriften als bedoeld in artikel 22.45, lid 1, lid 2 en lid 3 van het Omgevingsplan.

Publicatie

Onderhavig besluit wordt gepubliceerd.

Procedure

Tegen deze beschikking kunt u beroep instellen bij de rechtbank Oost-Brabant. Alvorens u echter beroep kunt instellen, dient u ingevolge artikel 7:1 gelezen in samenhang met artikel 6:4 van de Algemene wet bestuursrecht bezwaar te maken tegen de beschikking, door binnen 6 weken na de verzenddatum van deze brief een bezwaarschrift bij de gemeente Eindhoven in te dienen.

Het bezwaarschrift moet worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Eindhoven, ter attentie van de sector Veiligheid en Bestuur, afdeling Bezwaar, Beroep en klachten, Postbus 90150, 5600 RB Eindhoven.

Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet tenminste het volgende bevatten:

- naam en adres van de belanghebbende;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar;



- een volmacht, indien het bezwaarschrift niet door de belanghebbende, maar door een ander, namens hem, wordt ingediend.

U wordt verzocht een kopie van het besluit waartegen het bezwaar is gericht mee te zenden.

Wij wijzen u erop, dat het indienen van een bezwaarschrift geen schorsende werking heeft. Dat wil zeggen dat deze beschikking in werking treedt de dag na verzenddatum van de beschikking. De indiener van het bezwaarschrift kan, als onverwijlde spoed dat, gelet op de betrokken belangen, vereist, eveneens een voorlopige voorziening aanvragen.

Het verzoek daartoe moet in tweevoud worden gericht aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant, Sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch, en dient vergezeld te gaan van een afschrift van het bezwaarschrift.

Nadere informatie

Indien u vragen heeft, kunt u via bovenstaand telefoonnummer of e-mailadres contact opnemen met onze contactpersoon. Als u schriftelijk reageert op deze brief vragen wij u om ons bovengenoemde kenmerk te vermelden.

Het college van burgemeester en wethouders van Eindhoven,
namens deze,



Bijlage

- Geluidmeetrapport Horecalawaai Restaurant, Ketelhuis Strijp-S Eindhoven, projectnummer Z-2025-001641 (separaat bijgevoegd)