



Area 51
t.a.v. de directie
Ketelhuisplein 18
5617 AE EINDHOVEN

kenmerk	uw bericht van	ons kenmerk	datum
--	--	Z-2025-019396/D-2026-000228	8 januari 2026

onderwerp

Besluit stellen maatwerkvoorschriften geluid
Ketelhuisplein 18 te Eindhoven

Contactgegevens

e-mail
tel



Geachte heer, mevrouw,

Door Area 51 wordt een milieubelastende activiteit uitgevoerd gelegen aan het adres Ketelhuisplein 18 te Eindhoven. Op deze activiteit is het Omgevingsplan van de gemeente Eindhoven van toepassing.

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

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 18 in Eindhoven (projectnummer Z-2025-001641).

Huidige geldende geluidgrenswaarden

Op de door u uitgevoerde activiteit(en) 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 artikelen 22.54 en 22.63, lid 1 en 3 van het Omgevingsplan het volgende bepaald:

Artikel 22.54

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
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,r,LT}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximale geluidsniveau $L_{A,max}$ als gevolg van activiteiten	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

Lid 3. Met het oog op het voorkomen of het beperken van geluidhinder is het geluid door een activiteit, in een geluidgevoelige ruimte binnen een in- of aanpandig geluidgevoelig gebouw, niet hoger dan de waarde, bedoeld in tabel 22.3.3:

Tabel 22.3.3 Waarde voor geluid in een geluidgevoelige ruimte binnen een in- of aanpandig geluidgevoelig gebouw

	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,r,LT}$ als gevolg van activiteiten	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
Maximale geluidsniveau $L_{A,max}$ als gevolg van activiteiten	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

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 en de realisatie van nieuwe appartementen nabij Area 51 zijn in opdracht van de gemeente Eindhoven Horeca-Lawaaimetingen, HOLA-metingen, uitgevoerd toespitst 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 en toekomstige (akoestische) situatie van Area 51, Ketelhuisplein 18 te Eindhoven, vast te stellen zijn op 12 juni 2025 door de Omgevingsdienst Zuidoost-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

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.
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.
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 stellen van maatwerkvoorschriften

Zoals in het voorgaande reeds is aangegeven gelden de geluidsgrenswaarden voor het bedrijf op de gevel van gevoelige gebouwen. In de onderhavige huidige situatie zijn dit de appartementen in gebouw Gerard en in de toekomstige situatie zijn dit de appartementen die tussen gebouw Gerard en Area 51 zullen worden gebouwd. Beide situaties zijn 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 volgende maatwerkvoorschriften met betrekking tot geluid kunnen worden gesteld:

1.

De huidige situatie betreft de situatie waarin de appartementen tussen gebouw Gerard en Area 51 nog niet zijn gerealiseerd en bewoond.

De nieuwe situatie betreft de situatie dat de appartementen tussen gebouw Gerard en Area 51 zijn gerealiseerd en bewoond. Voor de exacte situatie wordt verwezen naar bijlage 1 'Situatietekening' behorende bij het Geluidmeetrapport Horecalawaai Area 51 Strijp-S Eindhoven, projectnummer Z-2025-001641.



2.

Het muziekniveau (house-muziek), veroorzaakt door de aanwezige geluidsinstallaties, mag in de huidige situatie in de in onderstaande tabel beschreven situaties in de verschillende ruimten van de inrichting niet hoger zijn dan de in onderstaande tabel opgenomen geluidswaarden:

Situatie	Dagperiode 07.00 – 19.00 uur	Avondperiode 19.00 – 23.00 uur	Nachtperiode 23.00 – 07.00 uur
$L_{Aeq,T}$ dansschool met ramen gesloten	81 dB(A)	76 dB(A)	71 dB(A)
$L_{Aeq,T}$ dansschool met ramen open	72 dB(A)	67 dB(A)	62 dB(A)
$L_{Aeq,T}$ kantine met ramen gesloten	82 dB(A)	77 dB(A)	72 dB(A)
$L_{Aeq,T}$ kantine met ramen open	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
$L_{Aeq,T}$ skatehal met deuren gesloten	77 dB(A)	72 dB(A)	67 dB(A)
$L_{Aeq,T}$ skatehal met deuren open	68 dB(A)	63 dB(A)	58 dB(A)
$L_{Aeq,T}$ kelder met alle deuren gesloten	108 dB(A)	103 dB(A)	98 dB(A)
$L_{Aeq,T}$ kelder met sluisdeur open	104 dB(A)	99 dB(A)	94 dB(A)
$L_{Aeq,T}$ kelder met alle deuren open	96 dB(A)	91 dB(A)	86 dB(A)

3.

Het muziekniveau (house-muziek), veroorzaakt door de aanwezige geluidsinstallaties, mag in de nieuwe situatie in de in onderstaande tabel beschreven situaties in de verschillende ruimten van de inrichting niet hoger zijn dan de in onderstaande tabel opgenomen geluidswaarden:

Situatie	Dagperiode 07.00 – 19.00 uur	Avondperiode 19.00 – 23.00 uur	Nachtperiode 23.00 – 07.00 uur
$L_{Aeq,T}$ dansschool met ramen gesloten	69 dB(A)	64 dB(A)	59 dB(A)
$L_{Aeq,T}$ dansschool met ramen open	60 dB(A)	55 dB(A)	50 dB(A)
$L_{Aeq,T}$ kantine met ramen gesloten	65 dB(A)	60 dB(A)	55 dB(A)
$L_{Aeq,T}$ kantine met ramen open	56 dB(A)	51 dB(A)	46 dB(A)
$L_{Aeq,T}$ skatehal met deuren gesloten	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
$L_{Aeq,T}$ skatehal met deuren open	58 dB(A)	53 dB(A)	48 dB(A)
$L_{Aeq,T}$ kelder met alle deuren gesloten	100 dB(A)	95 dB(A)	90 dB(A)
$L_{Aeq,T}$ kelder met sluisdeur open	96 dB(A)	91 dB(A)	86 dB(A)
$L_{Aeq,T}$ kelder met alle deuren open	88 dB(A)	83 dB(A)	78 dB(A)

Tussen het met deze maatwerkvoorschriften beoogde doel, een juiste bescherming van het milieu, en de kosten of inspanningen die u, als exploitant van Area 51, moet maken om aan de voorschriften te kunnen voldoen bestaat een duidelijke en redelijke verhouding.



Bij brief van 17 december 2025, kenmerk Z-2025-019396/D-2025-230506, hebben wij u medegedeeld voornemens te zijn bovengenoemde maatwerkvoorschriften vast te stellen.

Alvorens de beschikking 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.

Derhalve hebben wij besloten de voornoemde maatwerkvoorschriften vast te stellen als maatwerkvoorschriften als bedoeld in artikel 22.45, lid 1 en lid 2 van het Omgevingsplan.

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 er op, 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 Area 51 Strijp-S Eindhoven, projectnummer Z-2025-001641.