

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties | Ruysdaelbaan 106, Eindhoven



Onderbouwing van de beoogde functiewijziging van de Ruysdaelbaan 106 te Eindhoven ten behoeve van het huisvesten van kunstenaars, ontwerpers/designers, vormgevers, schrijvers en architecten.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2025-008729

Besluitnummer: EHV-DP2026-006059

Datum : 20 januari 2026

Gemeente Eindhoven
Ruimtelijke Expertise
Definitief
Oktober 2025

Colofon

Uitgave
Gemeente Eindhoven

Datum
3 oktober 2025

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Reden voor de BOPA.....	4
1.3.	Projectgebied	4
1.4.	Leeswijzer	5
2.	HUIDIGE SITUATIE.....	6
2.1.	Ruimtelijk	6
2.2.	Functioneel	6
3.	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	8
3.1.	Functioneel	8
3.2.	Ruimtelijk	8
3.3.	Aandachtspunten	8
4.	TOETSING AAN OMGEVINGSPLAN.....	10
4.1.	Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden.....	10
4.2.	Strijdigheden met omgevingsplan	11
5.	VOORBEREIDING EN PARTICIPATIE.....	12
5.1.	Vorbereiding	12
5.2.	Vooroverleg.....	12
5.3.	Participatie	12
6.	VISIE EN BELEID OP DE LOCATIE.....	13
6.1.	HOGER BELEID OF REGELGEVING	13
6.1.1.	Nationale omgevingsvisie (NOVI).....	13
6.1.2.	Besluit kwaliteit leefomgeving.....	13
6.1.3.	Omgevingsverordening Noord-Brabant	14
6.2.	GEMEENTELIJK BELEID	15
6.2.1.	Omgevingsvisie	15
6.2.2.	Atelierbeleid	17
7.	FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU	18
7.1.	Handreiking milieuzonering.....	18
7.2.	Verkeer en parkeren.....	19
7.2.1.	Algemeen	19
7.2.2.	Toetsing autoparkeren	23
7.2.3.	Toetsing fietsparkeren	24
8.	FINANCIËLE HAALBAARHEID	25
9.	BIJLAGEN	25
	CONCLUSIE.....	25

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

In Eindhoven is een behoefte, maar ook een opkomend tekort aan atelierruimte. De gemeente Eindhoven heeft in 2019 het atelierbeleid vastgesteld om structureel ruimte te bieden aan creatieven. In november 2023 is een onderzoek naar de behoefte aan ateliers uitgevoerd. Daaruit komt naar voren dat er te weinig ruimte is voor startende creatieve bedrijven. Na het raadsbesluit over het atelierbeleid is een regiodeal subsidie aangevraagd en gehonoreerd voor de verbouwing van de Ruysdaelbaan 106 tot permanente huisvesting voor professionele creatieve makers.

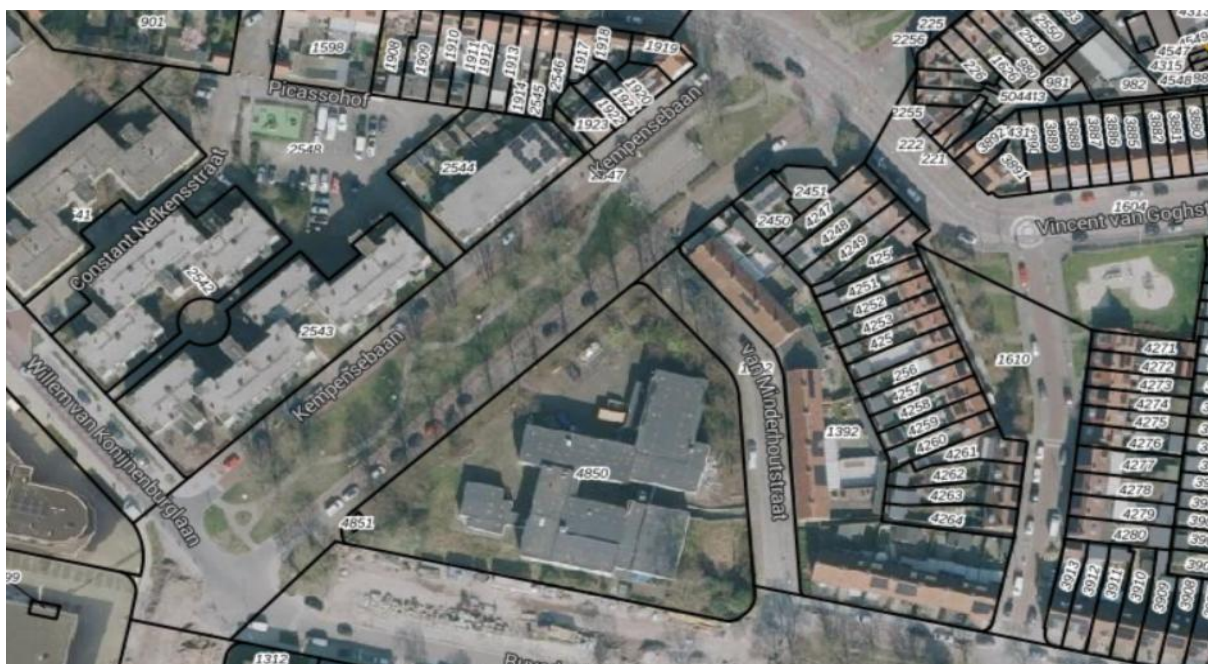
Het gebouw aan de Ruysdaelbaan 106 was een voormalige MAVO/voortgezet onderwijsschool en heeft een maatschappelijke bestemming. Het gebouw is in 1999 onttrokken aan onderwijshuisvesting. Vanaf 2008 heeft deze voormalige school dienstgedaan als ateliergebouw 't Geruys voor Stichting Ruimte voor de huisvesting van creatieven in opdracht van de gemeente. Sinds de beëindiging van de werkzaamheden door Stichting Ruimte in 2018 is het leegstandsbeheer van dit gebouw voortgezet door organisaties die de gemeente voor leegstandsbeheer heeft gecontracteerd. Het gebouw zal nu middels permanente invulling als ateliergebouw voor de professionele creatieve maker worden gebruikt.

1.2. Reden voor de BOPA

Onder het huidige planologische regime (omgevingsplan tijdelijk deel), heeft het gebouw een maatschappelijke functie. Het beoogd gebruik sluit in oogmerk daarbij aan, nu wordt voorzien in huisvesting van professionele creatieve huurders die een grote bijdrage leveren aan zowel de economische als de maatschappelijke opgave in de stad. Formeel past het beoogde gebruik echter niet in de omschrijving van de maatschappelijke functie. Hierdoor is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig.

1.3. Projectgebied

Het projectgebied betreft het gebouw Ruysdaelbaan 106 te Eindhoven (kadastraal perceel bekend gemeente Tongelre, sectie E, nummer 4850), gelegen op de hoek van de Ruysdaelbaan en de Kempensebaan. Het gebouw heeft conform de NEN 2580 een bruto vloeroppervlak van circa 3.125,41 m².



1.4. Leeswijzer

De BOPA dient te voldoen aan de eis van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
In dit document wordt dat onderbouwd aan de hand van de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 - Inleiding

Het beoogde initiatief, de aanleiding voor de aanvraag en het projectgebied worden geïntroduceerd.

Hoofdstuk 2 - Huidige situatie

De huidige ruimtelijke en functionele situatie worden besproken, ook in relatie tot de omgeving. Op basis van dit hoofdstuk wordt duidelijk dat een ruimtelijke ingreep wenselijk/noodzakelijk is met het oog op een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Hoofdstuk 3 - Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling wordt omschreven, ook in relatie tot de omgeving. Op basis van dit hoofdstuk wordt duidelijk wat het programma, de ruimtelijke uitstraling en inpassing daarvan in de omgeving is.

Hoofdstuk 4 - Toetsing aan omgevingsplan

In hoofdstuk vier wordt het initiatief getoetst aan het omgevingsplan.

Hoofdstuk 5 - Voorbereiding en participatie

Hoofdstuk vijf gaat in op de fase voorafgaand aan de vergunningaanvraag.

Hoofdstuk 6 - Visie en beleid op de locatie

In hoofdstuk zes wordt het beleid dat relevant is voor de activiteit toegelicht getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het beleid van Rijk, provincie en gemeente.

Hoofdstuk 7 - Fysieke leefomgeving en milieu

In dit hoofdstuk wordt de activiteit in de fysieke leefomgeving getoetst op diverse aspecten en geconcludeerd of deze aspecten een belemmering zijn voor de uitvoerbaarheid van de BOPA.

Hoofdstuk 8 - Financiële haalbaarheid

Hoofdstuk 8 omschrijft de wijze waarop het initiatief wordt bekostigd.

Hoofdstuk 9 - Bijlagen

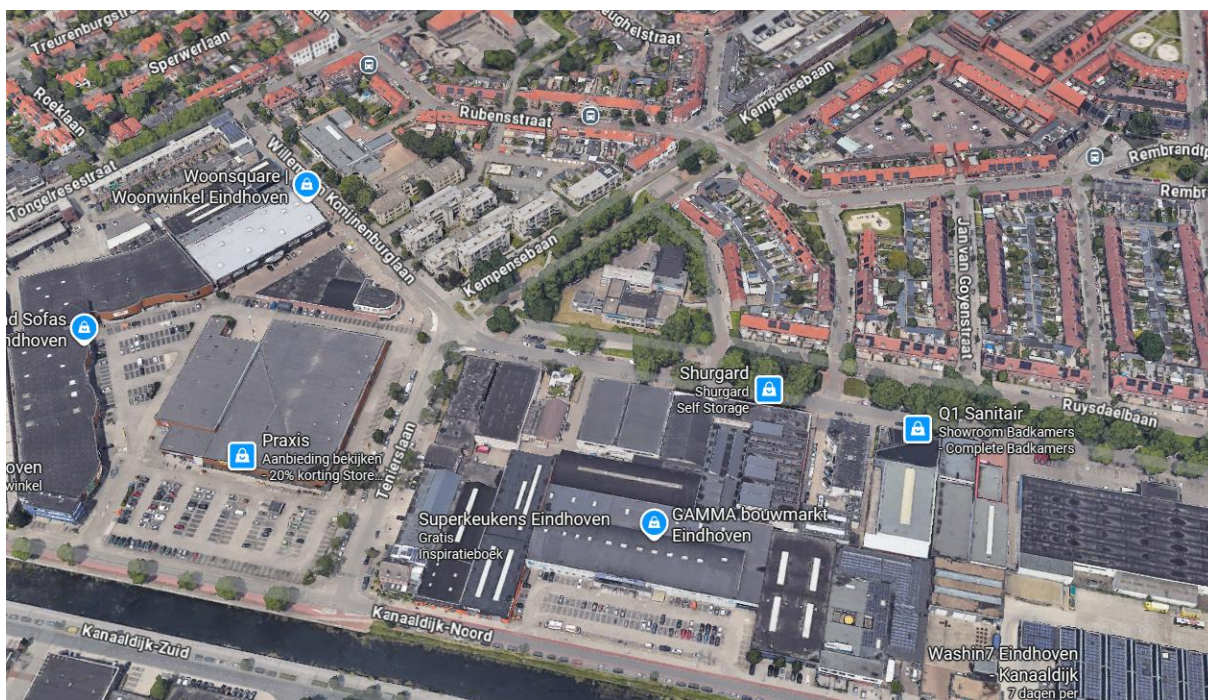
Hoofdstuk 9 omvat alle relevante stukken waarnaar in voorgaande hoofdstukken is verwezen.

2. HUIDIGE SITUATIE

In deze paragraaf wordt de huidige ruimtelijke en functionele situatie van het gebouw aan de Ruysdaelbaan 106 beschreven, inclusief de relatie met de omgeving.

2.1. Ruimtelijk

Het gebouw aan de Ruysdaelbaan 106 is gebouwd in 1961 en betreft een voormalig onderwijscomplex dat in meerdere fasen is uitgebreid. De hoofdstructuur bestaat uit twee bouwlagen met een gedeeltelijke kelder en een bruto vloeroppervlak van 3.125,41 m². De hoofdvolumes zijn compact en sluiten stedenbouwkundig aan op de schaal en korrelgrootte van de directe omgeving. De locatie is gelegen in een gemengd stedelijk gebied tegen het bedrijventerrein De Kade. Het gebied huisvest diverse functies, van wonen tot maatschappelijk, kantoren, retail, grote detailhandelketens en enkele vlakken industriële bedrijvigheid en dienstverlening. Het tegenover gelegen industrieterrein De Kade valt onder categorie B in de Eindhovense nota bedrijventerreinen. Dat betekent dat het geschikt is voor gemengd MKB-gebruik, bedrijven met hogere milieucategorieën (tot categorie 3) en ook ruimte voor grootschalige bedrijfsontwikkeling. Het gebouw 't Geruys ligt aan de zijde van woongebied en is ontsloten via de Ruysdaelbaan en via de Kempensebaan. De verkeersstructuur bestaat daar voornamelijk uit wijkstraten met een lage intensiteit. Fiets- en voetgangersverbindingen sluiten logisch aan, maar door de leegstand is de sociale functie van het gebouw grotendeels weggefallen. De Ruysdaelbaan zelf is een doorgaande weg door Industrierrein de Kade en verbindt het noordelijke en zuidelijke gedeelte en heeft een ontsluiting via de Ring richting de stad.



Afbeelding 2: Locatie Ruysdaelbaan 106, luchtfoto. Bron: Google Maps.

2.2. Functioneel

Het onderwijs in dit gebouw is in 1999 beëindigd. Vanaf 2008 is dit gebouw 't Geruys door Stichting Ruimte geëxploiteerd als ateliergebouw in opdracht van de gemeente Eindhoven. Sinds de beëindiging van de werkzaamheden door Stichting Ruimte in 2018 is het leegstandsbeheer van dit gebouw voortgezet door organisaties die de gemeente voor leegstandsbeheer heeft gecontracteerd.

De formele bestemming 'Maatschappelijk' laat het gebruik als ateliers niet toe. Hierdoor is planologische aanpassing noodzakelijk om de functie van ateliergebouw (mix van kantoren met atelier- en werkruimtes) te bestendigen voor de toekomst en het pand langdurig hiervoor te verhuren.



EINDHOVEN

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2025-008729

Besluitnummer: EHV-DP2026-006059

Datum: 20 januari 2026

De leegstand heeft geleid tot een gebrek aan levendigheid en sociale controle in de buurt. De tijdelijke invulling gaf enige activiteit, maar bood geen continuïteit. Het gebouw wordt nu ervaren als een inactief element in de wijk. Zonder duurzame invulling dreigt verdere verhoederling en verlies van maatschappelijke meerwaarde. Bovendien heeft de leegstand impact op het gebouw zelf en wordt gemeentelijk vastgoed onbenut gelaten, daar waar er meer dan genoeg opgaven voorhanden zijn om deze in te zetten.

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling van Ruysdaelbaan 106 omschreven. De functiewijziging naar een ateliergebouw/bedrijfsverzamelgebouw geeft het gebouw een duurzame toekomst en versterkt de leefomgeving door een sociaal-maatschappelijke en culturele invulling. Met het langdurige verhuur van dit pand geven we het een toekomstig bestendige invulling. Deze invulling draagt ook bij aan de kracht van de stad, een en ander zoals omschreven in hoofdstuk paragraaf 3.3 van deze onderbouwing.

3.1. Functioneel

Het voormalige schoolgebouw krijgt een nieuwe functie als ateliergebouw voor professionele creatieve makers. De term creatieven kent in theorie een brede toepassing. In het kader van deze BOPA wordt de toepassing beperkt tot kunstenaars, vormgevers, ontwerpers/designers, schrijvers en architecten.

Het programma bestaat uit:

- individuele atelierruimten;
- vergader- en ontmoetingsruimtes;
- ondersteunende voorzieningen zoals opslag, sanitair en overige ruimten.

De gemeente is eigenaar van de grond en het gebouw en zal via gecontracteerde partij VPS Eindhoven optreden als verhuurder aan deze doelgroep. Bij de verhuur van de ruimten zal de gemeente aansluiting zoeken bij het atelierbeleid. In het huidige atelierbeleid is opgenomen dat voor dit ateliergebouw de ruimten voor circa 70% worden verhuurd aan starters (kunstenaars, ontwerpers, schrijvers en architecten die korter dan drie jaar een praktijk uitoefenen en KvK-geregistreerd zijn, maximaal 4 jaar huur) en voor circa 30% gevestigden (met aantoonbare maatschappelijke betrokkenheid en actieve bijdrage aan talentontwikkeling, KvK-geregistreerd, omzetbelastingplichtig, zonder maximale huurtermijn). Hiermee beoogt de gemeente enerzijds te voorzien in een grote vraag naar betaalbare werkplekken voor starters, en anderzijds te zorgen voor een stabiele basis van ervaren ondernemers die bijdragen aan kennisdeling en begeleiding. Tegelijkertijd wordt, door via de privaatrechtelijke route aansluiting te zoeken bij het atelierbeleid, zoveel als mogelijk ingespeeld op de maatschappelijke vraagstukken die op het moment spelen. Hiermee borgt de gemeente altijd het maximale te behalen voor zowel het gebouw, als de personen die daarin gehuisvest moeten worden.

3.2. Ruimtelijk

De functiewijziging van Ruysdaelbaan 106 verandert niets aan het bouwvolume. De bestaande twee bouwlagen en kelder blijven behouden. De interne indeling wordt afgestemd op ateliergebruik met flexibele scheidingswanden en een sobere afwerking die past bij de behoefte aan betaalbare werkruimte. De stedenbouwkundige inpassing blijft ongewijzigd. Het gebouw volgt de bestaande rooijlijnen en blijft in schaal passen bij de omgeving. De uitstraling naar buiten wordt verbeterd doordat het gebouw weer in gebruik is, wat leidt tot meer levendigheid, activiteit en sociale veiligheid.

Het gebouw wordt ontsloten via de Ruysdaelbaan en Kempensebaan. De verkeersgeneratie van het gebruik voor ateliers is beperkt en zal daarmee gelijk of hetzelfde blijven aan het gebruik tijdens het leegstandsbeheer. Dit ligt aanzienlijk lager dan in de voormalige schoolfunctie. Er zijn geen kenmerkende piekbelastingen zoals bij scholen. Het ateliergebruik veroorzaakt geen noemenswaardige hinder. Het gebied om de voormalige school heen, kenmerkt zich enerzijds door de ligging van het bedrijventerrein de Kade aan de overzijde een grote en brede maatschappelijke functie, kantoren, retail, detailhandel en industriële bedrijvigheid en anderzijds door een woonfunctie. Dit resulteert in een gebied dat zich kenmerkt door functiemenging. De werkzaamheden van de beoogde gebruikers wordt in zijn algemeenheid als kleinschalig ervaren.

3.3. Aandachtspunten

Naast de functionele en ruimtelijke aspecten zoals benoemd in 3.1 en 3.2 zijn er enkele bredere aandachtspunten die de betekenis van deze ontwikkeling onderstrepen. Allereerst is er de sociaal-maatschappelijke waarde. Het atelierbeleid van de gemeente Eindhoven heeft als doel om leegstaand vastgoed structureel beschikbaar te maken voor creatieven, juist omdat deze groep op de reguliere markt vaak geen betaalbare ruimte kan vinden. In



EINDHOVEN

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2025-008729

Besluitnummer: EHV-BP2026-006059

Datum: 20 januari 2026

het verlengde daarvan zijn de creatieven een groep die een belangrijk onderdeel vormen voor de economische en culturele ontwikkeling van de stad. Beleid vergt echter toepassing voordat deze waarde verkrijgt. Door Ruysdaelbaan 106 permanent in te zetten als ateliergebouw wordt dit beleid concreet uitgevoerd. Het gebouw levert daarmee een directe bijdrage aan het behoud van talent in de stad en aan de versterking van de creatieve sector als economische en maatschappelijke pijler. De dagelijkse aanwezigheid van creatieve ondernemers vergroot bovendien de sociale veiligheid en levendigheid in de wijk, waarmee ook de omwonenden profiteren.

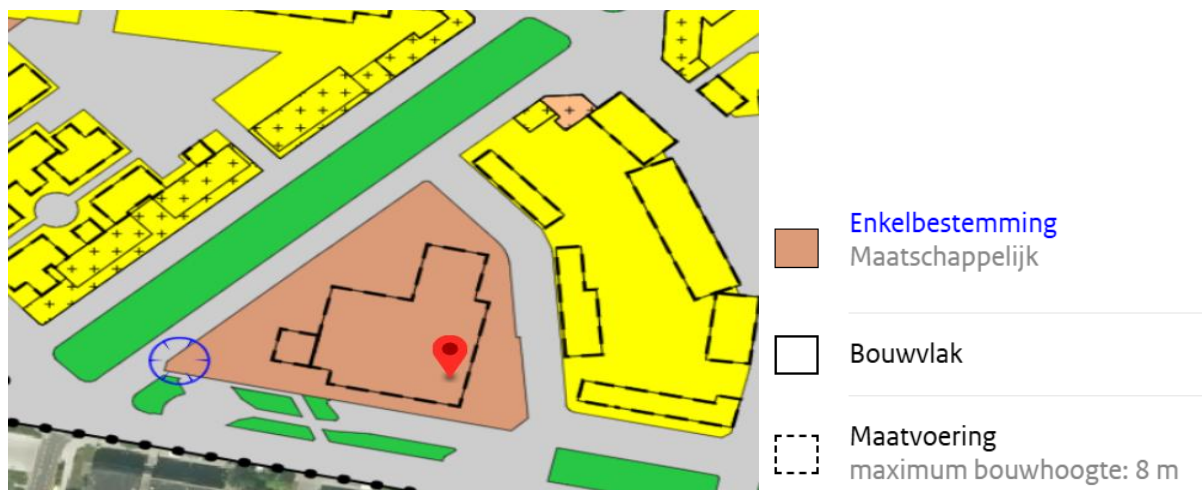
Een tweede belangrijk punt is de culturele verankering van het gebouw. De ateliers vormen niet slechts individuele werkplekken maar krijgen een duidelijke rol in het bredere netwerk van *makerspaces* in Eindhoven. In combinatie met andere creatieve broedplaatsen en deze *makerspaces* in de directe omgeving ontstaat een samenhangend stedelijk ecosysteem waarin samenwerking, kruisbestuiving en uitwisseling wordt gestimuleerd.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSPLAN

In deze paragraaf wordt het initiatief getoetst aan het geldende omgevingsplan. Dit plan bestaat uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan, opgebouwd uit de ten tijde van inwerkingtreding van de Omgevingswet reeds geldende bestemmingsplannen, beheersverordeningen en lokale verordeningen (zoals de Erfgoedverordening), aangevuld met de zogenaamde bruidsschat.

4.1. Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

De locatie Ruysdaelbaan 106 heeft in het omgevingsplan primair de functie 'Maatschappelijk' (Tongelre binnen de Ring 2020). Binnen deze functie is gebruik toegestaan dat primair gericht is op maatschappelijke voorzieningen. Het gaat hierbij om educatieve, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, wooneenheden voor beschermd en/of verzorgd wonen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en openbaar bestuur. Onder maatschappelijke voorzieningen zijn tevens begrepen kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang. Het oude gebruik als basisschool past binnen deze functie. De functie is blijkens de definitie van "maatschappelijke voorzieningen" zeer ruim opgezet. Een ateliergebouw/verzamelgebouw past bij de achterliggende gedachte van sociaal-culturele voorzieningen, zodat de afwijking van de huidige functie minimaal is.



Afbeelding 3: Locatie Ruysdaelbaan 106. Bron: Omgevingsloket.

Aan de westzijde van het perceel is een veiligheidszone opgenomen voor een gasreducerstation. Binnen deze zone mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Een klein deel van het perceel is gelegen binnen de veiligheidszone, maar het gebouw niet. De veiligheidszone staat aldus niet in de weg aan de functiewijziging.

Voorts gelden ter plaatse de functie "Waarde – Archeologie 3" en "Waarde – Archeologie 4" (paraplubestemmingsplan archeologie 2023). Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in de gronden voorkomende archeologische waarden. Het is niet toegestaan hier te bouwen, m.u.v. a) het bebouwen van gronden waarbij maximaal 50 m² respectievelijk 100 m² van de grond wordt geroerd, of b) het bebouwen van gronden waarbij werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte van 50 m² respectievelijk 100 m² tot een maximum diepte van 0,3 meter onder maaiveld. De werkzaamheden die plaatsvinden zijn louter intern, zodat voornoemd verbod of vergunningplicht niet van toepassing is.

Uit hoofde van het paraplubestemmingsplan waterberging dient bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen vast te staan dat wordt voorzien in een waterberging of andere maatregelen die bijdragen aan klimaatbestendigheid. Dit betreft een aanvraag voor een BOPA en niet voor de activiteit bouwen, zodat deze regel buiten beschouwing wordt gelaten.

In het paraplubestemmingsplan parkeren, kamerbewoning en woningsplitsing 2021 worden regels gesteld ten aanzien van parkeren ingeval van een omgevingsvergunning voor het bouwen, dan wel het wijzigen van de gebruiksfunctie van de gronden in een andere gebruiksfunctie passend binnen de bestemming. Nu het beoogd gebruik niet past binnen de bestemming, zijn deze regels niet van toepassing. Wel wordt opgemerkt dat uit hoofde van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties alsnog dient te worden voldaan aan het geldende parkeerbeleid van de gemeente Eindhoven (zie paragraaf 7.2).

Wat betreft de ter plaatse geldende voorbeschermingsregels, wordt geconstateerd dat deze de voorliggende aanvraag niet raken. Deze voorbeschermingsregels betreffen namelijk hyperscale datacentra, bouwactiviteiten die de bodem raken in verband met een mobiele verontreinigingssituatie, milieubelastende activiteiten met gevolgen voor het watersysteem, lozen in grondwater, situaties van historische bodemverontreiniging, vee- en geitenhouderijen, stalderen bij landbouw en grootschalige logistiek.

Het gebouw is in zijn huidige vorm en bouwmassa in overeenstemming met de bouwregels van het omgevingsplan. De twee bouwlagen voldoen aan de toegestane bouwhoogte en bebouwingsmogelijkheden. Er zijn geen uitbreidingen of ingrepen voorzien die in strijd zijn met de bouwregels.

4.2. Strijdigheden met omgevingsplan

Hoewel het gebouw bouwkundig past binnen de huidige kaders, voorziet de maatschappelijke functie niet expliciet in het beoogde gebruik voor ateliers. Het beoogd gebruik sluit in strekking wel goed aan bij de definitie van maatschappelijke voorzieningen, met name de sociaal-culturele voorzieningen.

De gemeente vraagt daarom een BOPA aan om het beoogd gebruik netjes vast te leggen. Gezien de beleidsmatige onderbouwing vanuit het atelierbeleid, het belang bij voorkomen van leegstand en de beperkte ruimtelijke en milieutechnische impact kan deze afwijking als wenselijk en passend worden beoordeeld.

5. VOORBEREIDING EN PARTICIPATIE

5.1. Voorbereiding

In de aanloop naar de vergunningaanvraag is door afdeling Vastgoed van de gemeente Eindhoven in samenwerking met betrokken beleidsafdelingen gewerkt aan de functiewijziging van het gebouw aan de Ruysdaelbaan 106. Reeds in 2023 is verkend welke leegstaande gemeentelijke gebouwen geschikt zouden zijn om in te zetten voor de uitvoering van het atelierbeleid. Daarbij is Ruysdaelbaan 106 als kansrijke locatie geselecteerd. Bestuurlijk is afgestemd dat de beoogde functie niet rechtstreeks binnen de huidige bestemming 'Maatschappelijk' past en dat een BOPA noodzakelijk is.

Tijdens deze voorbereidingsfase is het initiatief besproken aan de intaketafel zodat de randvoorwaarden voor een succesvolle aanvraag helder in beeld kwamen. Dit overleg heeft geleid tot een gezamenlijke planning en de keuze om eerst een conceptverzoek in te dienen, wat op 6 februari 2025 is gebeurd.

5.2. Vooroverleg

Ter aanvulling op de participatie heeft een vooroverleg met ondernemersvereniging de Kade plaatsgevonden. Hierin zijn de plannen besproken voor de functiewijziging van Ruysdaelbaan 106 naar een atelierverzamelgebouw. Met Trefpunt Groen en Van Abbestichting heeft geen vooroverleg plaatsgevonden.

5.3. Participatie

Voor de participatie is gekozen voor een gerichte en informerende aanpak, passend bij de aard van de ontwikkeling. Omdat de functie ateliers voor creatieven kleinschalig is, geen zware milieubelasting met zich meebrengt en grotendeels inpandig blijft, is besloten om geen grootschalige participatietrajecten te organiseren.

In 2024 en begin 2025 zijn de direct omwonenden via een bewonersbrief geïnformeerd over de renovatie en de toekomstige functie van het gebouw. Daarbij is uitgelegd dat het gebouw wordt ingevuld met creatieve werkplekken voor professionele creatieve makers. Omwonenden konden telefonisch of per e-mail reageren. Geen reacties zijn gedeeld met de gemeente.

De keuze voor deze vorm van participatie is gemaakt omdat het plan goed aansluit bij de huidige functie en daarmee beperkte impact heeft op de directe leefomgeving, maar tegelijkertijd een duurzame invulling geeft aan bestaand vastgoed.

6. VISIE EN BELEID OP DE LOCATIE

In deze paragraaf wordt het beleid dat relevant is voor de activiteit toegelicht getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het beleid van Rijk, provincie en gemeente.

6.1. HOGER BELEID OF REGELGEVING

6.1.1. Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Gezien de aard van dit beleidsdocument, heeft dit beleid geen (directe) invloed op de voorliggende aanvraag tot verlening van een BOPA. Hetzelfde geldt voor regelgeving zoals het Luchthaven(indeling)besluit. Deze worden hierom niet verder uiteengezet.

6.1.2. Besluit kwaliteit leefomgeving

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat diverse instructieregels vanuit het Rijk ten aanzien van omgevingsplannen. Afdeling 5.1 bevat instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregels ook gelden voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De belangrijke onderwerpen voor deze functiewijziging worden hier kort benoemd.

Geluid

Ingevolge artikel 5.59 Bkl wordt rekening gehouden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen en dat deze aanvaardbaar dienen te zijn. Hiervoor zijn in artikel 5.65 Bkl standaardwaarden en grenswaarden gegeven waaraan invulling wordt gegeven aan de plicht om te voorzien in een aanvaardbaar geluidniveau op geluidgevoelige gebouwen. Deze waarden gelden ten opzichte van de gevel van de geluidgevoelige gebouwen (woningen) die zijn gelegen nabij het schoolgebouw. Deze waarden komen overeen met de waarden genoemd in artikel 22.62 e.v. van het omgevingsplan, voor zover die gelden voor deze activiteiten.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

De ladder voor duurzame verstedelijking wordt toegepast indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling als hier bedoeld, is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, woningbouwlocatie, kantoren, detailhandelvoorziening, of andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. Indien de stedelijke ontwikkeling nieuw is, wordt met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden met de behoefte aan de betreffende ontwikkeling en voor zover gelegen buiten bestaand stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van bebouwing van stedelijk gebied, de mogelijkheden om elders binnen stedelijk gebied te voorzien in die behoefte.

Toetsing

Voor zover al sprake zou zijn van een stedelijke ontwikkeling, kan deze gelet op de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, niet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling nieuw is, moet immers worden bezien in hoeverre sprake is van een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met de voorgaande planologische mogelijkheden. Een plan (of BOPA) dat (die) voorziet in een functiewijziging, maar niet in een nieuw planologisch ruimtebeslag, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Van dit uitgangspunt wordt enkel afgeweken indien de functiewijziging van zodanige aard en omvang is dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het nieuwe beoogde gebruik voorziet niet in een extra ruimtebeslag. Bovendien is de functiewijziging naar ateliergebouw beperkt ten opzichte van de maatschappelijke functie die reeds is toegekend aan de locatie



EINDHOVEN

(waarbinnen bijvoorbeeld diverse culturele voorzieningen mogelijk zijn gemaakt).

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2025-008729

Besluitnummer: EHV-DP2026-006059

Datum : 20 januari 2026

Nu geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is er geen plicht om via de ladder rekening te houden met de behoefte daaraan en de mogelijkheid het plan elders te realiseren. Desalniettemin zou ook hieraan worden voldaan: ten eerste blijkt uit het atelierbeleid dat de behoefte in het 'onderste' segment ongeveer 15.000 m² VVO bedraagt, goed voor circa 500 tot 600 ateliers. De functiewijziging van Ruysdaelbaan 106 voorziet in deze behoefte door circa 3.125,41 m² aan werkruimte beschikbaar te stellen.

Deze behoefte is momenteel met name weggezet in tijdelijke leegstandsbeheerconstructies, maar dat is voor de lange termijn niet houdbaar. Bovendien wordt met de functiewijziging van Ruysdaelbaan 106 in de behoefte voorzien binnen bestaand stedelijk gebied, binnen een bestaand maar leegstaand gebouw, zonder extra ruimtebeslag.

Het initiatief betreft het toekennen van een nieuwe functie aan een voormalig onderwijsgebouw, namelijk als ateliergebouw/bedrijfsverzamelgebouw voor professionele creatieve makers. Er wordt geen uitbreiding van het stedelijk gebied gerealiseerd en ook geen nieuwbouw toegevoegd. Het gaat uitsluitend om transformatie binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Voor zover al sprake zou zijn van een stedelijke ontwikkeling, is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bovendien is er aantoonbaar een grote behoefte aan ateliers en wordt met de voorliggende aanvraag daarin voorzien in een bestaand, leegstaand gebouw binnen stedelijk gebied. Het initiatief leidt niet tot uitbreiding van stedelijk gebied maar juist tot zorgvuldig ruimtegebruik.

6.1.3. Omgevingsverordening Noord-Brabant

Artikel 2.6 van de Omgevingswet bepaalt, dat Provinciale Staten één omgevingsverordening vaststellen waarin de provinciale regels over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Sinds 12 augustus 2025 is de Omgevingsverordening Noord-Brabant in werking getreden.

Uit hoofde van de Omgevingsverordening gelden diverse gebiedsaanwijzingen, namelijk:

- i) Beperking grootschalige logistiek (betreft nieuwvestiging, vestiging, uitbreiding van grootschalige logistiek);
- ii) Diep grondwaterlichaam (betreft onconventionele winning van koolwaterstoffen);
- iii) Norm wateroverlast stedelijk gebied (betreft overstromingskansen);
- iv) Stalderingsgebied (betreft veehouderijen);
- v) Stedelijk gebied.

Hoofdstuk 3 van de Omgevingsverordening bevat rechtstreeks werkende regels met betrekking tot bijvoorbeeld het gebruik van bodemenergiesystemen, ontgrondingsactiviteiten, flora en fauna, het vellen van houtopstanden en Natura 2000-activiteiten. Deze rechtstreeks werkende regels staan niet in de weg aan verlening van de BOPA.

Hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Op grond van artikel 8.0b lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving worden deze instructieregels eveneens in acht genomen bij de verlening van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Op grond van artikel 5.7 van de Omgevingsverordening geldt een algemene zorgplicht voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Deze zorgplicht wordt ingevuld aan de hand van artikel 5.8, 5.9 en 5.10. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt volgens artikel 5.8 in dat een ontwikkeling (zijnde het mogelijk maken van een functie of activiteit) plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag en met meervoudig ruimtegebruik.

Het benutten van een voormalige school in leegstandsbeheer voor een atelierversamelgebouw gaat niet alleen leegstand tegen, maar maakt efficiënt gebruik van ruimte. Denk aan het benutten van eventuele gedeelde werkruimten. Dit vindt plaats binnen bestaand ruimtebeslag als omschreven in de Omgevingsverordening en leidt ook niet tot een nieuwe stedelijke ontwikkeling, nu geen sprake is van nieuw ruimtebeslag en de ruimtelijke uitstraling van het gebruik ook niet ingrijpend wijzigt (vergelijk bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2021:518).

6.2. GEMEENTELIJK BELEID

6.2.1. Omgevingsvisie

Samen met de stad heeft de gemeente Eindhoven een omgevingsvisie opgesteld. De omgevingsvisie is een integraal verbindende visie voor de fysieke leefomgeving die focus aanbrengt bij het inrichten van onze stad en stimuleert om samen te werken aan de stedelijke opgaven. Daarom hebben met ons meegedacht: inwoners, ondernemers, belangenorganisaties, GGD, Veiligheidsregio, Omgevingsdienst, woningcorporaties, projectontwikkelaars, investeerders en andere overheden (buurgemeentes, provincie, rijk). De Omgevingsvisie is in werking getreden op 13 januari 2024.

Brainportregio

De Brainportregio is een technologische topregio en één van de belangrijkste pijlers van de Nederlandse economie. De sleutel tot dit succes is samenwerking. Het is een regio van contrasten en dat maakt ons uniek: een hecht netwerk van steden, stedelijke buurgemeenten, dorpen en bewoond landelijk gebied. Je bent snel in de stad of juist in het groen, er is cultuur én natuur. We zijn sterk in high tech, design en innovaties en kennen een dynamische economie en een gastvrije bourgondische levensstijl. De strategie van de regio is gericht op het sterker maken van deze kwaliteiten door aan te haken op de eigen kracht en identiteit van de deelgebieden.

Ambitie

Als centrumstad vervult Eindhoven een cruciale rol bij de versterking van Brainport Eindhoven als economische wereldspeler op het gebied van kennisintensieve maakindustrie en design. Om internationaal concurrerend te blijven, streeft Eindhoven samen met de regio naar een excellent woon- en werkklimaat. Eindhoven zet daarom in op gezonde en duurzame verstedelijking met behoud van stedelijke en dorpse kwaliteiten en met bijzondere aandacht voor sociale cohesie en inclusie. Eindhoven is in staat om zich snel aan te passen aan de steeds veranderende vraag naar geschikte en betaalbare ruimte om te wonen, werken, verblijven en recreëren. Deze ambitie vertaalt zich naar vier deelambities. Eindhoven als:

- economische wereldspeler;
- gezonde en toekomstbestendige stad;
- een sociale, inclusieve en gastvrije stad en
- een authentieke stad met sterke gebieden.

Van ambitie naar stedelijke opgaven

Als we onze ambities leggen naast de huidige kwaliteiten en structuren van de stad en de actuele trends en ontwikkelingen, zien we een aantal stedelijke opgaven voor de stad. Brainport Eindhoven blijft groeien, mede door de sterke economische positie.

De ambities en groei vragen om ruimte voor nieuwe woningen, bedrijven en voorzieningen. Ruimte die we bieden door te verdichten in het gebied binnen de Ring en door te verdichten nabij voorzieningen als HOV en winkelcentra. De keuze voor een compact stedelijke woonmilieu gaat gepaard met forse investeringen in o.a. bereikbaarheid, luchtkwaliteit, groen en voorzieningen.

Eindhoven wil een leefbare en een inclusieve stad zijn waar iedereen kan profiteren van het succes van de Brainport. Dat vraagt om keuzes ten aanzien van het woning- en voorzieningenaanbod. Het verschil tussen de ambitie en de huidige stand van zaken in Eindhoven leidt tot zes concrete stedelijke opgaven:

Werken aan een gezonde groei van de stad
Werken aan een aantrekkelijk en hoogstedelijk centrum
Werken aan leefbare, sociale wijken met een sterke identiteit
Werken aan een duurzame en concurrerende economie
Werken aan de energietransitie van de stad
Werken aan een goede stedelijke bereikbaarheid

Samen werken aan de stedelijke opgaven

Dit zijn de opgaven waar we als gemeente de komende jaren samen met onze partners aan werken. Wij werken zelf aan deze opgaven, maar stimuleren ook andere partijen in de stad om dit te doen. We bepalen samen met de stad en regio wat kansrijke initiatieven en locaties zijn. We geven prioriteit aan initiatieven die bijdragen aan



EINDHOVEN

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2025-008729
Besluitnummer: EHV-BP2025-006059
Datum: 20 januari 2026

meerdere stedelijke opgaven tegelijkertijd en kwaliteit toevoegen aan de stad. Hiernaast zetten we in op het beschermen en versterken van de stedelijke en groene hoofdstructuur van de stad. De gemeente organiseert het werken aan de stedelijke opgaven met thematische en gebiedsprogramma's en stimuleert o.a. via regels en uitgangspunten zoals opgenomen in de omgevingsvisie dat ook andere initiatiefnemers bijdragen aan het realiseren van de opgaven.

Toetsing

De voorliggende locatie valt blijkens de Omgevingsvisie binnen twee gebiedsaanwijzingen: i) groengebieden en ii) verdichten.

Groengebieden

De belangrijkste functies van de groengebieden zijn gezondheid, klimaatadaptie, biodiversiteit en identiteit. Eindhoven is een groene stad, waar maar liefst 44% van het grondgebied een groene functie heeft. De openbare ruimte in groengebieden is een natuurlijk systeem dat kansen biedt om de biodiversiteit te vergroten en klimaatadaptatieve maatregelen te nemen. De gemeente speelt een belangrijke rol in het aanleggen, beschermen en onderhouden van groengebieden in die openbare ruimte.

Het voorliggende plan betreft een functiewijziging. Deze gebiedsaanwijzing staat daaraan niet in de weg.

Verdichten

In 2040 is Eindhoven een veelzijdige stad. Om dit te bereiken wordt gebruik gemaakt van verschillende verstedelijkingsprincipes, waaronder:

- Eindhoven is een compacte stad waar nabijheid en meervoudig ruimtegebruik uitgangspunten zijn.
- De Brainporteconomie krijgt ruimte op bestaande en nieuwe economische toplocaties. We zorgen ervoor dat er binnen de stad werklocaties voor ieder niveau te vinden zijn. Naast het voor Eindhoven specifieke Techniek Design en Kennis (TDK) profiel, koestert Eindhoven het sterke midden- en kleinbedrijf (MKB), de detailhandel, de horeca, en het werk in ondersteunende voorzieningen. Waar mogelijk worden gebieden voor werken gemengd met wonen en voorzieningen.
- De ruimtelijke structuur van de stad blijft herkenbaar en er wordt hoogwaardige architectuur toegevoegd. In de wijken wordt aangesloten bij het karakter en de identiteit van de wijk, zodat de menselijke maat en de ruimtelijke structuur van Eindhoven aanwezig en herkenbaar blijven.

Een van de deelambities hiervoor is dat de stad voor iedereen is: een sociale, inclusieve en gastvrije stad. Om dat te bewerkstelligen, is een investering vereist in sociale en economische gelijkheid. In de wijken heerst saamhorigheid, kennen de mensen elkaar en wordt door de functies en inrichting uitgenodigd tot ontmoeting en beweging.

Een tweede deelambitie is het behouden van een stad in ontwikkeling, met oog voor eigenheid en historie. Het verleden, het heden en de toekomst zijn op een respectvolle manier verwezen in de stad. De unieke geschiedenis van de stad blijft herkenbaar en versterkt het karakter van de stad. Mede om die reden wordt gebruik gemaakt van verstedelijkingsprincipes: de ruimtelijke structuur van de stad blijft herkenbaar, de historische gelaagdheid is te herkennen, de ontwikkeling van de stad mag zichtbaar blijven. Het nieuwe wordt in het bestaande vervlochten en verstedelijking gebeurt met respect voor de stad en de identiteit van wijken en buurten. Bestaand erfgoed en kenmerkende gebieden of gebouwen worden behouden door nieuwe ontwikkelingen of functies toe te voegen.

Door gebruik te maken van een bestaand gebouw voor het bewerkstelligen van de beleidsdoelstellingen van de gemeente ten aanzien van ateliers, wordt met één plan bijgedragen aan meerdere van deze ambities. Het behoud van de ruimtelijke structuur en het karakter, het samenbrengen van diverse groepen uit de stad en het langdurig verhuren van gemeentelijk vastgoed creëren daarmee een sociale functie voor het gebouw en de wijk, het daarmee bijdragen aan de verbinding tussen bewoners en overige gebruikers en tot slot het vergroten van de sociale controle en veiligheid in de buurt.

Bovendien heeft de functiewijziging een economische meerwaarde voor de stad. Eindhoven wil bedrijven aantrekken die goed passen bij het innovatieve profiel van de stad. Daarvoor zijn verschillende goed bereikbare en duurzame werkplekken nodig, van bedrijventerreinen en kantoorlocaties tot centrumgebieden, ateliers en broedplaatsen. Voor de creatieve industrie is er plek op de verschillende broedplaatsen in de stad. Omdat het moeilijk is in een groeiende stad betaalbare werkplekken te vinden voor (jonge) creatieve ondernemers heeft de



EINDHOVEN

gemeente creatieve werkruimten wil realiseren voor de startende professionele maker om die te behouden voor de stad.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2025-008729

Besluitnummer: EHV-OP-2026-006059

Datum: 20 januari 2026

Conclusie

De aanvraag sluit aan bij de Omgevingsvisie. Met het atelierbeleid heeft de gemeente nader invulling gegeven aan het huisvesten van creatieven in gemeentelijk vastgoed

6.2.2. Atelierbeleid

Eindhoven eindigde in januari 2017 op de achtste plek in de Global Cities Talent Competitive Index, een ranglijst van wereldwijde steden die concurreren op het gebied van talent. Dit bevestigt de internationale concurrentiepositie en het economische belang dat Eindhoven heeft als hart van de Brainportregio.

Dit karakter is belangrijk voor de hele stad. Ten eerste draagt dit bij aan de economie. Culturele en creatieve steden hebben volgens de EU-monitor meer banen, meer studenten die een hoge opleiding volgen, meer hoogopgeleiden, meer jongvolwassenen, enzovoort. Ten tweede leidt dit tot een stad die meer leeft: creativiteit, scheppen, en de ontwikkeling en het behoud van culturele voorzieningen. Tot slot heeft de creatieve sector ook een ondersteunende functie voor andere sectoren die in de stad aanwezig zijn, zoals de technologische maakindustrie.

Eindhoven heeft hierin al een prominente positie, maar behoud daarvan is net zo belangrijk. Er is een merkbare concurrentie van andere, grote en dynamische steden (denk aan Amsterdam, Rotterdam, en Utrecht). De duurzame huisvesting van creatieve ondernemers en kunstenaars staat onder druk. Dit komt door een combinatie van groei van de creatieve sector, verdichting van het centrum, en de nadruk op realisatie van / transformatie naar woningbouw. Er is daarom actief beleid geformuleerd om het creatieve ecosysteem van Eindhoven te behouden en te versterken. Beleid is echter slechts papier als daar geen uitvoering aan wordt gegeven, reden waarom de onderhavige aanvraag voor de verlening van een BOPA is ingediend.

Het atelierbeleid beoogt onder andere in te zetten op het betaalbaar en structureel ruimte aanbieden via gemeentelijk vastgoed. Het gebruik door creatieven onder leegstandsbeheer is een tijdelijke oplossing geweest, maar komt niet tegemoet aan de wens om structureel ruimte aan te bieden via het gemeentelijk vastgoed. Daarom zijn er drie strategielijnen geformuleerd in het atelierbeleid:

Strategielijn 1: benut gemeentelijk vastgoed op een duurzame manier.

Strategielijn 2: zorg voor voldoende 'rauwe' plekken.

Strategielijn 3: ruimte bieden aan totaalconcepten, met werkplekken en *makerspaces*.

Met de transformatie van de Ruysdaelbaan 106 naar een atelierversamelgebouw wordt aan alle drie de strategielijnen gevolg gegeven, en meer. Het betreft leegstaand gemeentelijk vastgoed wat structureel benut wordt voor het huisvesten van de creatieven (strategielijn 1). Het historische gebruik als school maakt dat de inrichting van het gebouw met relatief beperkte wijzigingen om te zetten is naar de 'rauwe plekken' waarnaar gezocht wordt (strategielijn 2) en daarmee ruimte wordt geboden aan totaalconcepten (strategielijn 3).

Voorts wordt de buitenkant van het gebouw niet aangepast, waardoor het gebouw zijn plek en uitstraling kan behouden, maar leegstand van het gebouw en alle gevolgen die daarbij horen worden tegengaan. Dit komt ten goede aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Daarmee slaat de gemeente meerdere vliegen in één klap: drie strategielijnen, versterking van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving door het tegengaan van leegstand, langdurige inzet en verhuur en het zoveel als mogelijk daarbinnen behouden van de historie van dit deel van de stad.



EINDHOVEN

7. FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2025-008729

Besluitnummer: EHV-DP2026-006059

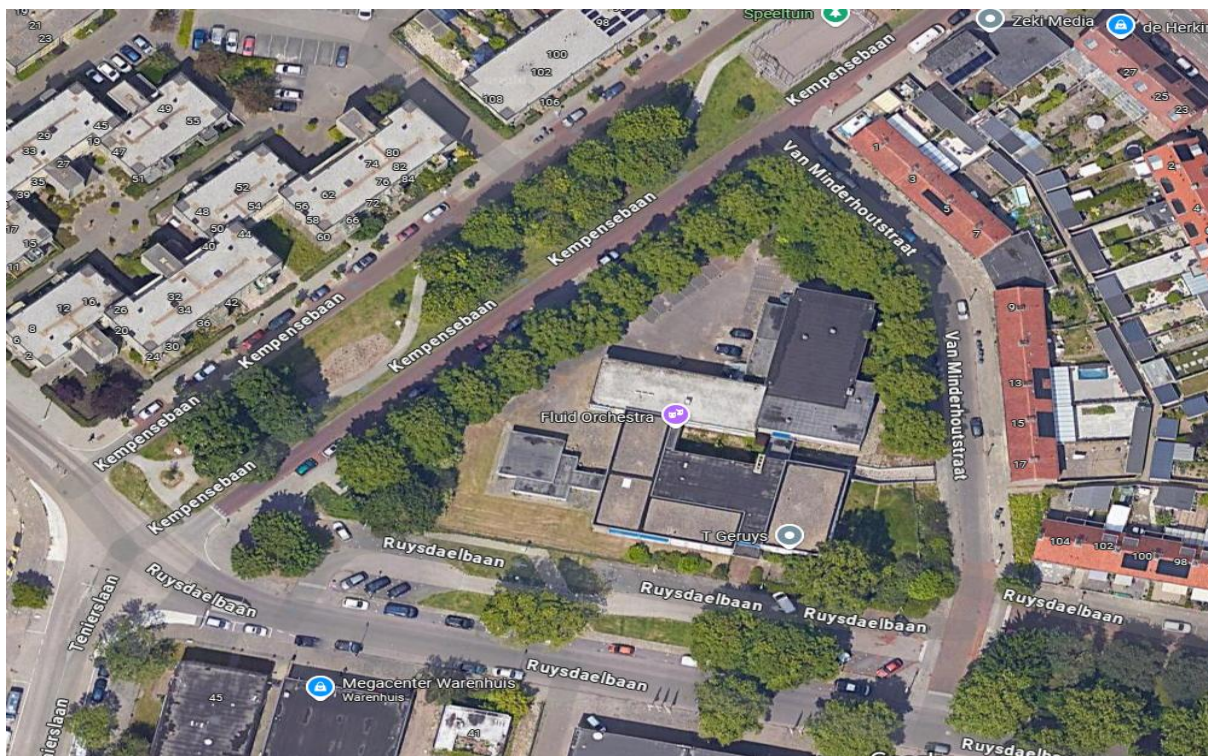
Datum : 20 januari 2026

7.1. Handreiking milieuzonering

De Omgevingswet hanteert als uitgangspunt dat een gemeente voor haar grondgebied de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving vertaalt naar het omgevingsplan. In aanvulling daarop kan gebruik worden gemaakt van de Handreiking. De Handreiking is gericht op gebieden genoemd bedrijventerreinen, andere werkterreinen (niet zijnde bedrijventerreinen) en woongebieden en is gericht op functiemenging waar het kan (en functiescheiding waar het moet). Functiemenging is mogelijk wanneer door een evenwichtige situering van activiteiten de wederzijdse uitoefening niet onevenredig wordt belemmerd en daarmee sprake is van functies aan locaties.

De Handreiking geeft diverse systematieken voor diverse typen gebieden. Het voorliggende geval past binnen de typering van functiemenging binnen gemengd gebied met wonen.

De locatie is gelegen in een gemengd stedelijk gebied met diverse functies, van wonen tot maatschappelijk, kantoren, bedrijventerrein de Kade, retail, detailhandel en enkele vlakken industriële bedrijvigheid en dienstverlening. Voor een gemengd gebied met wonen geldt geen functiescheiding met inwaartse zonering, zodat op dit onderdeel geen aanvullende regels of voorschriften nodig zijn. Een adequate vertaling van instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving zorgen in principe voor voldoende borging van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Afbeelding 4: Locatie Ruysdaelbaan 106, luchtfoto. Bron: Google Maps.

Uit zorgvuldigheid wordt wel benoemd dat het voorliggende beoogde gebruik in zijn algemeenheid als kleinschalig wordt ervaren en hoofdzakelijk overdag plaatsvindt. De werkzaamheden vinden met name in pandig plaats en de verkeersaantrekkende werking is gering. De VNG-lijst 2009 bevat een indicatieve lijst van de inschatting van de geluid- en geurbelasting van diverse activiteiten. Ateliers zijn hierin opgenomen als geschikt voor functiemenging en van ten hoogste categorie 1.

7.2.1. Algemeen

Beleidskaders

Het Masterplan Mobiliteit 2050 'Wij gaan vooruit' is in maart 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin zijn de hoofdlijnen van het mobiliteitsbeleid voor de komende decennia (planhorizon 2050) vastgelegd, met een concrete uitwerking voor de komende jaren (t/m 2026) en een doorkijk naar 2030. Deze visie vormt het bestuurlijke beleidskader voor alle verkeers- en mobiliteitsopgaven. In de volgende paragrafen zijn de essentiële elementen voor het gebied beschreven.

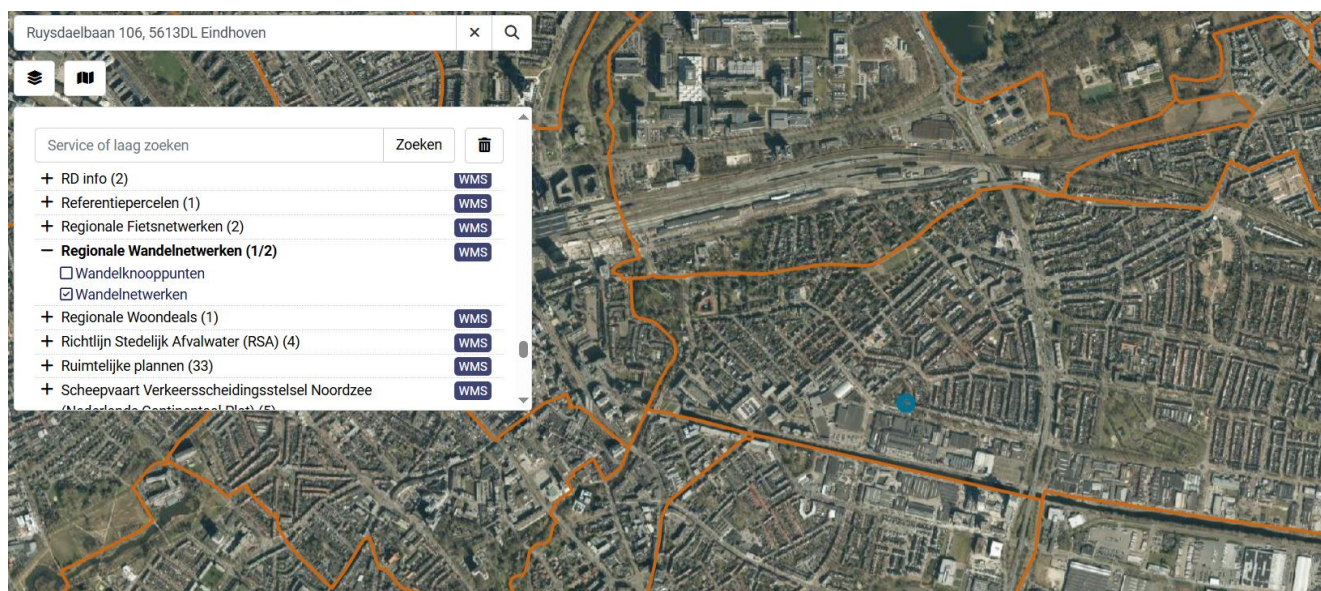
Masterplan Mobiliteit 2050

Het Masterplan Mobiliteit streeft naar een toekomst waarin wij in verbinding zijn met elkaar, waarin er vrijheid is voor iedereen om te gaan en staan waar ze willen en op welke manier ze dat willen, waarin we ruimte maken voor elkaar en de veelzijdigheid van de stad, waar het veilig is voor jong en oud. Een stad waar de lucht schoon is en waar we gezond oud kunnen worden. Een stad waar het fijn is om te zijn en waar we kunnen ontspannen.

Voetgangersverkeer

De gemeente Eindhoven wil meer aandacht schenken aan de voetganger in de stad. Daarvoor zijn een tweetal routenetwerken voor de voetgangers benoemd in het 'Masterplan Mobiliteit 2050'. Routes om actief te verplaatsen en routes om ontspannen te bewegen.

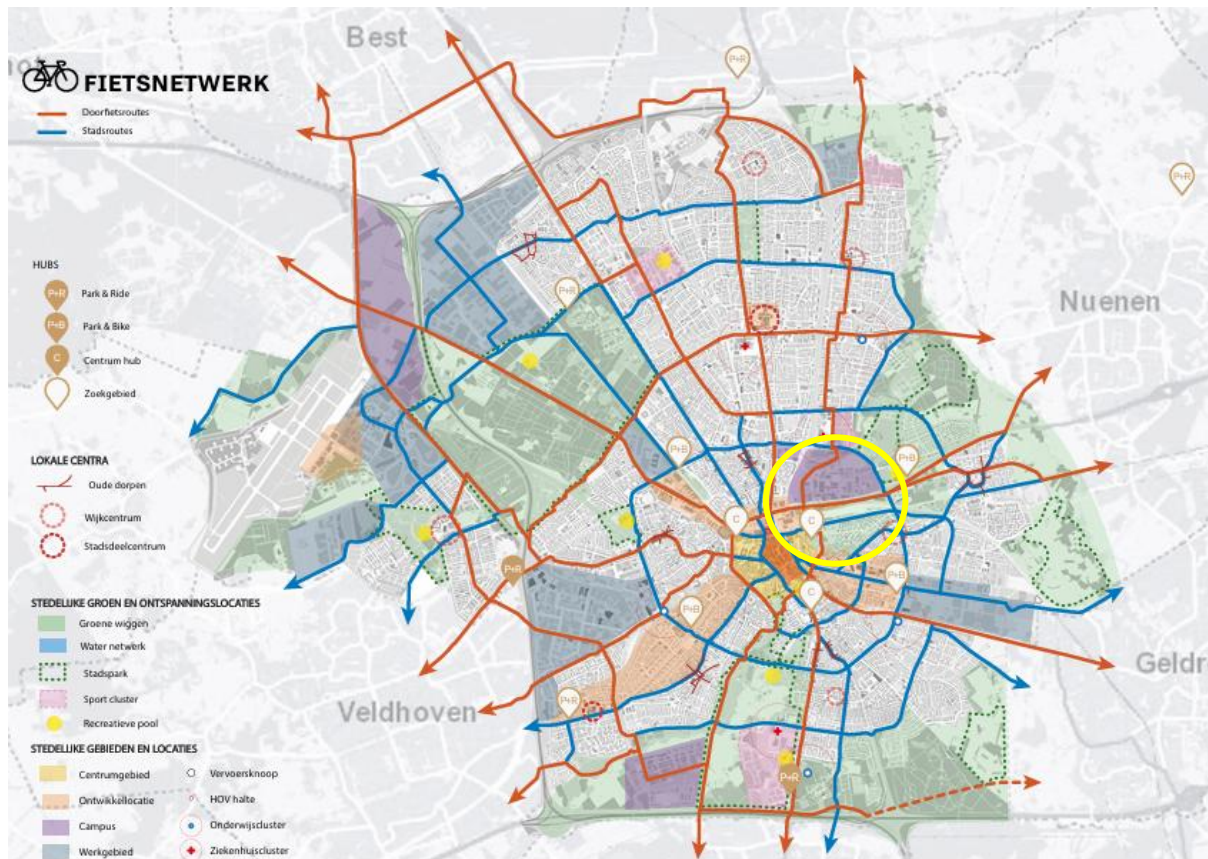
Langs de Ruysdaelbaan loopt een belangrijke verbinding binnen de wijk Tongelre, die zowel een functie vervult voor langzaam verkeer richting het centrum als voor de bereikbaarheid van de buurt. De route sluit aan op bestaande loop- en fietsstromen tussen de woonbuurten rondom de Ruysdaelbaan, de Kempensebaan en de binnenstad van Eindhoven. In de directe omgeving liggen diverse voorzieningen, waaronder scholen, buurtwinkels en zorgfuncties, die goed bereikbaar zijn via deze route. Aan de zuidzijde van het plangebied bevinden zich bovendien verbindingen naar groene gebieden en parken, die als recreatieve uitloop voor de wijk dienen. Daarmee vervult de Ruysdaelbaan een belangrijke rol als schakel tussen wonen, voorzieningen en recreatieve functies in de stad.



Afbeelding 5: regionaal wandelnetwerk nabij de locatie. Bron: PDOK.

Fietsverkeer

De gemeente Eindhoven wil het gebruik van de fiets stimuleren. In het 'Masterplan Mobiliteit 2050' is een fietsnetwerk opgenomen dat bestaat twee soorten fietsroutes. In volgorde van belangrijkheid: doorfietsroutes en stadroutes. Deze fietsroutes zijn weergegeven in onderstaande afbeelding



Afbeelding 6: Fietsroutes Ruysdaelbaan 106 omcirkeld in geel. Bron: Masterplan Mobiliteit 2050, gemeente Eindhoven.

De Ruysdaelbaan maakt onderdeel uit van de wijkontsluitingsstructuur van Tongelre en vormt samen met de Kempensebaan een belangrijke schakel in de verbinding tussen de omliggende woonbuurten en het centrum van Eindhoven. Voor fietsverkeer sluit de Ruysdaelbaan aan op de bestaande wijkroutes richting de binnenstad en vormt zij een schakel naar de doorgaande fietspaden langs de Kempensebaan. Daarmee heeft de Ruysdaelbaan een ondersteunende rol binnen de stedelijke fietsinfrastructuur en zorgt zij voor verbinding tussen wonen, voorzieningen en de binnenstad.

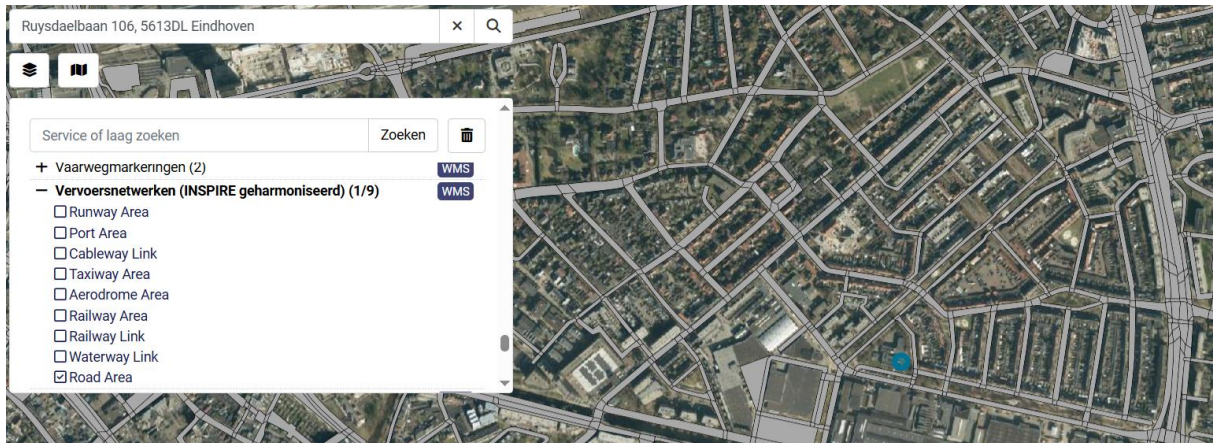
Openbaar vervoer

Het vervoer per spoor en het netwerk van hoogwaardige busverbindingen vormt volgens het Masterplan Mobiliteit 2050 het kernnetwerk voor het openbaar vervoer. Voor het busnetwerk wordt vervolgens uitgegaan van twee netwerken: een Hoogwaardig Openbaar Vervoer netwerk (HOV-netwerk) en een netwerk van ontsluitende buslijnen.

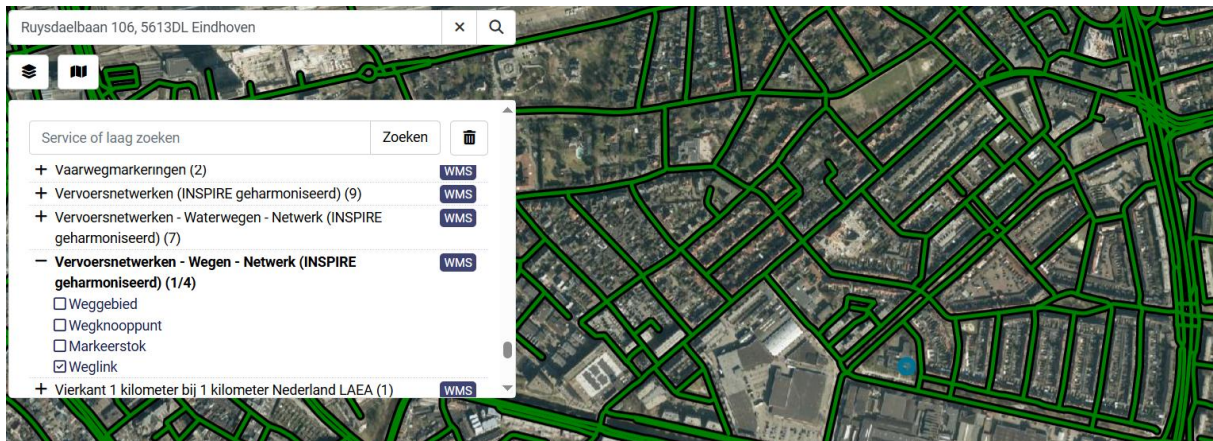
De Ruysdaelbaan maakt geen onderdeel uit van het HOV-netwerk, maar wordt wel ontsloten via buslijnen die de wijk Tongelre verbinden met het centrum en het station. Op korte loopafstand (circa 180 meter) bevinden zich meerdere bushaltes aan de Kempensebaan, die directe verbindingen bieden naar het centrum en aansluiting op het HOV-netwerk. Dit maakt het plangebied goed bereikbaar met het openbaar vervoer en draagt bij aan de gemeentelijke ambitie om duurzame mobiliteitskeuzes te stimuleren.

Autoverkeer

Het wegennetwerk is in Masterplan Mobiliteit 2050 geactualiseerd. Dit bestaat uit de volgende indeling in hoofdwegen: Randweg A2/N2, Ring en regionale bundelroute, Radialen buiten de ring, Radialen binnen de ring. Daarmee is een robuust wegennetwerk gedefinieerd voor de hoofdontsluiting voor autoverkeer. Dit zijn ook de wegen waar een maximumsnelheid van ten minste 50 km/u gehandhaafd zal blijven in de toekomst. Een onderliggend netwerk van gebiedsontsluitingswegen zorgt voor de verder ontsluiting van de diverse stadsdelen en wijken. Op enkele uitzonderingen na zullen deze uit oogpunt van leefbaarheid en veiligheid in de toekomst allemaal een maximumsnelheid van 30 km/u kennen.



Afbeelding 7: regionaal verkeersnetwerk nabij de locatie. Bron: PDOK



Afbeelding 8: regionaal verkeersnetwerk nabij de locatie. Bron: PDOK

Hubs

Hubs vormen de verbindende schakels in de verplaatsingen. Het zijn de plekken waar verschillende vervoerwijzen samenkomen en mensen kunnen overstappen. Voor de mobiliteitstransitie zijn verplaatsingen met een of meer overstappen essentieel. Mobiliteitshubs in Eindhoven hebben vooral drie functies; het aanbieden van deelmobiliteit, het faciliteren van de overstap van de ene op de andere vervoerwijze en tot slot het (op afstand) parkeren van de (eigen) auto. Hubs hebben in Eindhoven verschillende verschijningsvormen op allerlei schaalniveaus.

Het STOMP-principe

In en om het centrum van Eindhoven spelen diverse (grote) verdichtingsopgaven die ieder hun eigen mobiliteitsbehoefte meebrengen. Om het centrum nu en in de toekomst bereikbaar, leefbaar en veilig te houden moet op een andere manier naar de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte gekeken moeten worden. Hierbij wordt uitgegaan van het STOMP principe. STOMP staat voor hoe we verplaatsingen onderscheiden:

- Stappen;
- Trappen;
- Openbaar Vervoer;
- Mobility as a Service;
- Privé-auto.

Bij het STOMP-ontwerpprincipe wordt eerst naar de voetganger gekeken (Stappen), vervolgens naar de fietser (Trappen), OV en MaaS en pas daarna wordt naar de privéauto gekeken. Deze aanpak sluit ook aan op de doelstellingen/ambities uit het Masterplan Mobiliteit 2050 dat specifiek inzet op lopen, fietsen en openbaar vervoer, vooral binnen de Ring, terwijl de automobilititeit meer wordt gebundeld en naar de Ring.

Navolgend wordt het STOMP principe ten aanzien van het onderhavige plan uitgewerkt.

Verkeersgeneratie

Het voormalige schoolgebouw aan de Ruysdaelbaan kent uit hoofde van de onderwijsfunctie in zijn totaliteit een hogere verkeersgeneratie, met name tijdens de piekmomenten van halen en brengen. Sinds de beëindiging van het onderwijsgebruik in 1999 is deze verkeersdruk weggefallen. In de periode daarna is het pand in het kader van leegstandsbeheer in gebruik geweest als ateliergebouw welke verkeersgeneratie aansluit bij de te verlenen BOPA.

Het beoogde gebruik als atelierversamelgebouw heeft aldus een lagere verkeersgeneratie dan de onderwijsfunctie en een vergelijkbare verkeersgeneratie als het gebruik onder leegstandsbeheer. Het betreft voornamelijk individuele werkplekken voor creatieve ondernemers zonder piekbelastingen of grote bezoekersstromen.

Verkeersafwikkeling

Daarmee heeft de nieuwe functie een minder grote impact op de verkeersafwikkeling in de omgeving. De verkeersbewegingen van de gebruikers van de ateliers zijn beperkt en verspreid over de dag. Dit staat in contrast met de verkeerspieken die het voormalige schoolgebruik met zich meebracht, zoals de dagelijkse aankomst- en vertrektijden en de breng- en ophaalmomenten.

De druk op de verkeersafwikkeling in de directe omgeving neemt hierdoor structureel af.

Autoparkeren

De ruimte in de stad is beperkt en kostbaar. De gemeente moet dan ook de schaarse ruimte efficiënt gebruiken. Daarom wordt er ingezet op ruimte-efficiënt en omgevingsvriendelijk vervoer. Meer lopen, fietsen, openbaar vervoer en gebruik van deelmobiliteit en minder gebruik van de auto. Deze mobiliteitstransitie is in het belang van een bereikbare en leefbare stad.

De Nota Parkeernormen 2024 is opgesteld om de door de gemeente Eindhoven gewenste mobiliteitstransitie te kunnen sturen. We hebben te maken met een grote verdichtingsopgave in Eindhoven en tegelijk het centrum van Eindhoven goed bereikbaar blijven. De parkeernormen die aan bouwplannen gesteld worden, dragen bij aan de doelstellingen voor een autoluw centrum en aan de verdichtingsopgave in de hele stad en maken het daarom ook mogelijk om plannen te realiseren met minder of zelfs (in het centrum) zonder de aanleg van parkeerplaatsen (nulnorm).

De parkeernormering heeft betrekking op het parkeren van auto's en fietsen. In de systematiek wordt echter ook ingezet op duurzame alternatieve vervoerswijzen. Dit is onder meer uitgewerkt in de vorm de verplichte reductie bij HOV en het stimuleren van deelmobiliteit en mobiliteitshubs (minder parkeerplaatsen bij stations en HOV-



haltes en bij gebruik van deelvervoer voor bewoners. Daarnaast willen we bestaande parkeercapaciteit beter gaan benutten in plaats van het aanleggen van nieuwe parkeerplaatsen. Voor het gedeelte van de parkeeropgave waar een plan niet in voorziet, bestaat het mobiliteitsfonds waarin de afkoopbedragen terecht komen ten behoeve van stadsbrede duurzame mobiliteitsvoorzieningen.

Elk nieuw of bestaand adres waar na 2016 een omgevingsvergunning voor is afgegeven, komt op het AUP-overzicht (Adressenlijst Uitsluiting Parkeervergunningen). Adressen op deze lijst komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning en hebben geen recht op een bezoekersregeling binnen betaald parkeergebieden.

Fietsparkeren

In de Nota Parkeernormen 2024 zijn eveneens de fietsparkeernormen opgenomen. Naast voldoende in omvang hangt het succes van een fietsenstalling sterk af van de kwaliteit, de bruikbaarheid, sociale veiligheid en het comfort ervan. De belangrijkste kwaliteitseisen voor toegankelijkheid, inrichting en bruikbaarheid zijn om die reden ook vastgelegd: het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.171) regelt dat een woonfunctie over een afsluitbare bergruimte moet beschikken voor het stallen van fietsen en bij collectieve fietsenstallingen gelden de kwaliteitseisen in pandige fietsenstallingen die Eindhoven als gelijkwaardig beschouwt mits de benodigde aantallen fietsparkeerplekken conform de normen worden ingepast.

7.2.2. Toetsing autoparkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte voor auto's is gebruik gemaakt van de categorie bedrijfsverzamelgebouw. Het gebouw heeft een oppervlakte van 3125,41 m². Dit resulteert in een normatieve parkeerbehoefte van 28,1 parkeerplaatsen. In de huidige situatie is er mogelijkheid tot parkeren op het schoolterrein ten behoeve van 16 auto's. Op het oude schoolterrein worden de overige 12 parkeerplaatsen toegevoegd. Hiervoor is de benodigde ruimte beschikbaar.

Om te voorkomen dat er te veel parkeerplaatsen worden gerealiseerd en efficiënt om te gaan met het ruimtegebruik en om de impact op het bestaande gebouw te minimaliseren, zijn de alternatieven zoals weergegeven in de Nota parkeernormen 2024 verkend.

Dubbelgebruik

Het plangebied wordt mede omgeven door woningen en door een industrieterrein de Kade die veel (eigen) parkeergelegenheid heeft. In dit gebied is tevens een groot aantal openbare parkeerplaatsen beschikbaar. Gebruikers van woningen en gebruikers van werkplekken parkeren veelal 'langs elkaar heen'. Het maatgevend moment voor de functie wonen is namelijk, zo blijkt ook uit de Nota parkeernormen 2024, in de avond en nacht. Het maatgevend moment voor werken is echter overdag en doordeweeks. Dubbelgebruik van deze openbare parkeerplaatsen rondom het schoolgebouw is dus goed mogelijk.

Salderen

Salderen is mogelijk tot een maximale termijn van vijf jaar. Het gebouw wordt sinds 1999 niet meer gebruikt als school. Vanaf 2008 is het gebouw door Stichting Ruimte ingezet als ateliergebouw 't Geruys en sinds 2019 voortgezet het gemeentelijk leegstandsbeheer gebruikt als tijdelijk atelierverzamelgebouw. Vanaf 2008 is het gebouw, sinds opheffing onderwijshuisvesting in 1999, in gebruik geweest als ateliergebouw. Het gebruik ervan is sinds 2018 is voortgezet voor (tijdelijke) ateliers.

Mobiliteitscorrectie

Het gebouw is gelegen op meer dan een kilometer van hoogwaardig openbaar vervoer. Daarmee is een mobiliteitscorrectie niet mogelijk.

Inzet deelmobiliteit, mobiliteitshub, nieuwe vervoerconcepten

Deze varianten van autogebruik zijn niet voorzien voor het onderhavige plan. Van deze mogelijkheden kan aldus geen gebruik worden gemaakt.

Benutten restcapaciteit / openbare ruimte

In de omgeving van het plan, gelegen buiten het centrum, is ruimte om de resterende parkeerbehoefte op te vangen. Dit draagt bij aan efficiënt ruimtegebruik doordat voorkomen wordt dat er nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd worden, terwijl er al ruimte voor parkeren is (zeker gezien de mogelijkheid tot dubbelgebruik).



Voor het benutten hiervan wordt gekeken naar de aanwezige parkeerdruk. De bezetting mag, inclusief de parkeereis, op het maatgevende moment niet hoger worden dan 90% binnen de acceptabele loopafstand van het plan (bijlage 6). In beginsel kunnen er tot 10 parkeerplaatsen worden opgevangen in de openbare ruimte. Indien de bezetting onder de 90% blijft, zowel op het maatgevende moment van het plan (overdag) als op het piekmoment van de parkeerdruk in de omgeving (nacht), dan kan dit aantal worden opgehoogd met 20% van de parkeereis met een maximum van 25 parkeerplaatsen in totaal.

Afkoop mobiliteitsfonds

De Nota parkeernormen 2024 biedt voorts de mogelijkheid tot afkoop van de parkeereis. Dat is mogelijk als bestaande en/of nieuwe parkeercapaciteit geen gewenste of haalbare invulling van de parkeereis is. De afkoopmogelijkheid is begrensd tot maximaal 10 parkeerplaatsen.

Van norm naar nodig

De daadwerkelijke parkeerbehoefte in de praktijk kan anders blijken dan de norm en kan door de tijd veranderen. Het kan daardoor wenselijk zijn om de (resterende) parkeereis niet volledig te realiseren, maar door middel van een ruimtereservering aan de parkeereis te voldoen. Dit is mogelijk tot 20% van de parkeereis.

De resterende parkeerbehoefte zal moeten worden opgelost op het 'schoolplein'. Het is wenselijk om een ruimtereservering te leggen op het schoolplein maar nog niet over te gaan tot daadwerkelijke realisatie van de parkeerplaatsen. Uit het atelierbeleid blijkt dat met name behoefte bestaat aan werkplekken voor startende creatieven, welke doelgroep niet wordt gekenmerkt door autogebruik. Uit de nota parkeernormen volgt de behoefte om niet een overmaat aan parkeerplaatsen te realiseren wegens de impact daarvan op de fysieke leefomgeving. Daarom is het in dit geval wenselijk om gebruik te maken van een ruimtereservering en de parkeerplaatsen pas te realiseren indien en wanneer dat nodig blijkt.

De gemeente kan vervolgens, publiekrechtelijk maar ook als verhuurder, jaarlijks het gebruik meten. Als er duidelijke signalen van parkeeroverlast zijn die het gevolg zijn van het voorliggende plan, dan kunnen de parkeervoorzieningen op eigen terrein alsnog worden aangelegd.

7.2.3. Toetsing fietsparkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte voor fietsen is gebruik gemaakt van de categorie bedrijfsverzamelgebouw. Volgens de NEN 2580 heeft het gebouw een oppervlakte van 3125,41 m². Dit resulteert in een normatieve parkeerbehoefte van 68,8 fietsplekken. In de huidige situatie zijn ca. 30 fietsplekken voorzien. In de kelder stond voorheen een fietsenstalling, die zal weer opnieuw worden ingericht met ca. 40 fietsplekken.

8. FINANCIËLE HAALBAARHEID

Voor dit project is geen sprake van kostenverhaalplichtige activiteiten in de zin van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Het initiatief betreft immers de functiewijziging van een bestaand gebouw en voorziet niet in een uitbreiding van het bouwvolume of de aanleg van nieuwe openbare voorzieningen.

De financiële dekking van de herontwikkeling is reeds verzekerd. De gemeente Eindhoven is eigenaar van het gebouw Ruysdaelbaan 106. De exploitatie van het gebouw als ateliercomplex wordt gedekt door verhuur aan de doelgroep van creatieven. De huurprijzen worden bewust laag gehouden om te voldoen aan de doelstellingen van het atelierbeleid, maar zijn voldoende om de exploitatiekosten te dragen. Eventuele tekorten op de exploitatie worden door de gemeente Eindhoven ondervangen.

Er is sprake van een financieel haalbaar project. Het initiatief vormt geen risico voor de gemeente of voor derden en leidt niet tot kostenverhaalverplichtingen.

9. BIJLAGEN

Bijlage 1: Ontwerp Ruysdaelbaan 106;

Bijlage 2: Berekening parkeerbehoefte auto;

Bijlage 3: Berekening parkeeroplossing auto;

Bijlage 4: Berekening parkeerbehoefte fiets.

CONCLUSIE

Concluderend is met de beoogde functiewijziging sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zodat de BOPA kan worden verleend.