

## Pastoor van Arsplein 24 in Eindhoven - Omgevingsplan

### Planologisch regime

Ter plaatse van het perceel Pastoor van Arsplein 24 (5622 CJ) in Eindhoven (kadastraal bekend als gemeente Woensel, sectie H, perceelnummer 47) geldt het omgevingsplan van de gemeente Eindhoven. Onderdeel van het omgevingsplan is (voor zover relevant) het bestemmingsplan 'Deelgebieden Woensel-Zuid 2021' (zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 24 januari 2023) met de daarbij geldende bestemmingen:

- 'Wonen'
- 'Waarde – Cultuurhistorie – 1'
- 'Waarde – Archeologie – 4'

En de bouwaanduiding:

- 'specifieke bouwaanduiding – 1'.

### Rechtstreeks toegestane gebruiksmogelijkheden

#### **Wonen (artikel 18.1, aanhef en onder a)**

Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' is een woongebouw rechtstreeks toegestaan. Daaronder vallen volgens het bestemmingsplan:

- een gebouw, dat één woning omvat,
- dan wel twee of meer (woningen) naast elkaar
- en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden." (artikel 1.122)

Met een 'woongebouw' wordt wel nog een koppeling gemaakt met de begripsbepaling van een woning. Onder een woning wordt verstaan:

- "een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, dan wel voor de huisvesting van maximaal twee personen die geen gezamenlijk huishouden voeren. Een woonwagen wordt niet tot een woning gerekend."

#### **Specifieke bouwaanduiding wonen (artikel 18.1, aanhef en onder c)**

Voor de ter plaatse geldende bouwaanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' worden deze bouwmogelijkheden iets genuanceerd, waarbij het volgende is toegestaan:

- Maximaal twee woningen op de begane grond;
- De verdiepingen gezamenlijk maximaal één woning (eventueel verdeeld over meerdere verdiepingen).

#### **De bij wonen behorende voorzieningen, zoals:**

- tuinen, erven en terreinen;
- wegen en paden;
- (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- Groenvoorzieningen;
- Speelvoorzieningen;
- Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit (zoals duikers, stuwen,

infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, sloten, greppels en vijvers, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen etc.).

- Voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;
- Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Nutsvoorzieningen.

### **Beperkingen mogelijkheden ter plaatse bestemming 'Wonen'**

Let wel, het is volgens het bestemmingsplan uitgesloten om een toegestane woning en/of kamergewijs bewoonde woning verder te splitsen in twee of meerdere woningen en kamerbewoning is evenmin toegestaan.

### **Het uitvoeren van een aan huis verbonden beroep (artikel 18.1, aanhef en onder a)**

Voor 'woongebouwen' (onder a) is het rechtstreeks mogelijk om dit al dan niet in combinatie met het uitvoeren van een aan huis verbonden beroep.

- Daaronder wordt verstaan: een vrij beroep, dat in of bij een woongebouw wordt uitgeoefend, waarbij het woongebouw in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
  - Onder 'vrije beroepen' in het bestemmingsplan wordt verstaan: (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerp-technische, administratieve, sociaal-maatschappelijke, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen.
    - Hierbij kan onder meer worden gedacht aan: gastouderopvang; detailhandel via internet zonder opslag en/of verkoop aan huis; of het enkel uitoefenen van een administratie ten behoeve van een bedrijf.

Daarin voorziet het bestemmingsplan ook nog in specifieke gebruiksregels ten aanzien van het uitvoeren van een aan-huis-verbonden-beroep, namelijk:

- een vloeroppervlakte van van meer dan 50 m<sup>2</sup> met een maximum van 75 m<sup>2</sup>;
- de totale oppervlakte mag gezamenlijk niet meer dan 75 m<sup>2</sup>;
- de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen op de openbare weg, noodzakelijk worden;
- het niet detail betreft detailhandel;
  - met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten;
- het niet betreft vervaardiging van voedsel;
- deze activiteiten door ten hoogste twee personen worden uitgeoefend
  - waarvan minstens één persoon woonachtig is in het betreffende pand;
  - voor kapsalons geldt dat deze activiteit door maximaal één persoon, die tevens in het pand woonachtig is, mag worden uitgeoefend
- de bedrijfsactiviteiten vallen onder de in [Bijlage 2](#) opgenomen '[Lijst van bedrijfsactiviteiten bij wonen](#)' behorende tot de categorie 1,
  - alsmede bedrijfsactiviteiten die niet in deze lijst zijn opgenomen zijn toegestaan, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in categorie 1 van deze lijst;
- het een [dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling](#) betreft die niet valt onder de genoemde lijst, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten.

## **Rechtstreeks mogelijk bebouwingmogelijkheden**

Het is eveneens rechtstreeks mogelijk om te voorzien in:

- Aanbouwen (afzonderlijke ruimte gebouwd aan hoofdgebouw)
  - “een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw”
- Uitbouwen (ondergeschikte vergroting aan hoofdgebouw)
  - “een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.”
- Realiseren bijgebouwen (zelfstandig gebouw ten opzichte van hoofdgebouw)
  - “een op zichzelf staand al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.”