

Verleende vergunning

EHV-ZP2023-001137, Doolstraat 2A, bouwen van een woning, 16-10-2024

De omgevingsvergunning Doolstraat 2A ligt met ingang van 18-10-2024 tot en met 29-11-2024 ter inzage bij het stadhuis, Stadhuisplein 1, Eindhoven.

Het Inwonersplein is geopend op maandag van 8.30 uur tot 19.00 uur, dinsdag tot en met vrijdag van 8.30 uur tot 17.00 uur en op zaterdag van 9.00 uur tot 12.00 uur

De omgevingsvergunning met bijbehorende bijlagen ligt digitaal ter inzage:

<https://publicaties.eindhoven.nl/digitaal-ter-inzage/omgevingswet>

Daarnaast is het besluit met de ruimtelijke onderbouwing digitaal te raadplegen via de directe link:

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.OV23001137-0301

De bronbestanden zijn beschikbaar via: <https://digitaleplannen.nl/0772/manifest.html>

Tevens hebben burgemeester en wethouders op 16-10-2024 hogere waarden vastgesteld. Uit onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting voor nieuwe ontwikkelingen in dit gebied te hoog is. Volgens de Wet geluidhinder is het mogelijk om een besluit te nemen dat een hogere geluidbelasting toestaat

Heeft u direct belang bij deze beslissingen en bent u het hier niet mee eens? Dan kunt u binnen zes weken nadat de besluiten ter inzage zijn gelegd, schriftelijk beroep instellen bij de rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Heeft u een spoedeisend belang? Het beroepschrift houdt de werking van de besluiten niet tegen. U kunt naast het beroepschrift de voorzieningenrechter vragen om een voorlopige voorziening. Richt uw verzoek aan de rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Als u beroep instelt, bent u griffierecht verschuldigd.



EINDHOVEN

OMGEVINGSVERGUNNING

Doolstraat 2 A in Eindhoven
Zaaknummer EHV-ZP2023-001137
Besluitnummer EHV-DP2024-232123
Datum: 16 oktober 2024

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 20 maart 2023 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning, aan de Doolstraat 2 A in Eindhoven kadastraal bekend Tongelre C 2716. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer EHV-ZP2023-001137.

Procedure

Voor het project moet de uitgebreide procedure worden gevolgd. Het besluit moet tot stand komen met inachtneming van de zogenaamde 'uniforme openbare voorbereidingsprocedure' als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Inzage

De ontwerp omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing en het ontwerp besluit Hogere grenswaarde voor het bouwen van een woning aan de Doolstraat 2 A in Eindhoven hebben van donderdag 14 december 2023 tot en met woensdag 25 januari 2024 ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode hebben wij een zienswijze ontvangen.
Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het besluit.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan

Dit besluiten wij volgens Hoofdstuk 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

- Er moet worden gebouwd volgens de voorschriften die zijn opgenomen in de onderdelen 'Bouwen' en 'Strijd met het bestemmingsplan'. Deze onderdelen staan verderop in het besluit.

Motivering

De motivering vindt u verderop in dit besluit.



Wij hebben de aanvraag beoordeeld

Dat deden we volgens:

- de artikelen 2.10 tot en met 2.21 en 3.10 van de Wabo;
- het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Benodigde gegevens na vergunningverlening

We hebben nog een aantal gegevens van u nodig. Namelijk:

- Van alle ingediende constructieve stukken is alleen de hoofdpziet beoordeeld. Deze stukken dienen echter nog nader te worden beoordeeld. In verband hiermee heeft het de voorkeur om 6 weken voor de start van de uitvoering een startmelding te ontvangen, overeenkomstig het advies gegeven in "Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid.

De constructieve werktekeningen met bijbehorende berekeningen van alle constructieve delen van het bouwwerk dienen, tijdig, uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de desbetreffende handeling ingediend te worden. Met de start van deze handeling mag pas worden begonnen nadat de daarop betrekking hebbende gegevens en bescheiden zijn getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen en als zodanig zijn gewaarmerkt.

Bouwkosten

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op: € 605.000,00 inclusief BTW.

Samenhang

Wij verlenen de omgevingsvergunning op basis van de met een stempel gewaarmerkte documenten met zaaknummer EHV-ZP2023-001137, besluitnummer EHV-DP2024-232123 en datum 16 oktober 2024 en de bijlagen.

Met vriendelijke groet,
namens de burgemeester en wethouders van Eindhoven,



Ing. Jeroen van den Hoogenhoff
Afdelingshoofd Vergunningen

Inhoudsopgave

Motivering besluit

- Bouwen
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan

De bovenstaande onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning.



Motivering besluit

Bouwen

Wij verlenen de omgevingsvergunning 'bouwen'.

Dit besluit nemen wij volgens artikel 2.1, lid 1, onder a en artikel 2.10 van de Wabo.

Aan deze vergunningen verbinden wij de volgende voorschriften:

Bouwbesluit

Algemeen

Er moet worden gebouwd volgens Bouwbesluit 2012.

Constructieve veiligheid

Van alle ingediende constructieve stukken is alleen de hoofdopzet beoordeeld. Deze stukken dienen echter nog nader te worden beoordeeld. In verband hiermee heeft het de voorkeur om 6 weken voor de start van de uitvoering een startmelding te ontvangen, overeenkomstig het advies gegeven in "Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid.

De constructieve werktekeningen met bijbehorende berekeningen van alle constructieve delen van het bouwwerk dienen, tijdig, uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de desbetreffende handeling ingediend te worden. Met de start van deze handeling mag pas worden begonnen nadat de daarop betrekking hebbende gegevens en bescheiden zijn getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen en als zodanig zijn gewaarmerkt.

Geluid

Bij de woning moet een geluidluwe zijde aanwezig zijn.

Riolering

- Hemelwater en vuilwater dienen gescheiden te worden aangeleverd;
- De aansluiting op het gemeenteriool van het VWA moet worden aangevraagd via de website <https://www.eindhoven.nl/bouwen/grond-en-vastgoed/riolering-aansluiting>. (Standaard hanteert de gemeente op de perceelgrens een diameter rond 125mm en een gronddekking van 0.50 m.) Doe dit ruim voor de start van de bouw in verband met het drukriool in het buitengebied.

Bouwafval

Het bouwafval moet worden gescheiden en afgevoerd volgens afdeling 8.2 van het Bouwbesluit.

Uitzetten perceel en aangeven advies vloerpeilhoogte (artikel 1.24 Bouwbesluit)

In bepaalde situaties moeten voorafgaande aan het bouwen rooilijnen, bebouwingsgrenzen of het meetniveau van het te bouwen bouwwerk op het bouwterrein door de landmeter van de gemeente worden vastgesteld en gemarkeerd (uitgezet).



De aanvrager is zelf verantwoordelijk voor het uitzetten van het bouwwerk en het bepalen van het vloerpeil. Daarnaast is de aanvrager zelf verantwoordelijk voor het eventueel uitzetten van de kadastrale grens. Een referentiehoogte van waaruit het NAP gemeten kan worden, kan bij de landmeter van de gemeente worden opgevraagd.

Het is altijd van belang dat de start van de bouwwerkzaamheden wordt gemeld. Dit kan op onze site www.eindhoven.nl → Bouwen → Vergunningen → Melden bouwwerkzaamheden.

Alle hoogtes die vermeld staan, gelden ten opzichte van het Normaal Amsterdams Peil (NAP). Bouwt u lager dan 10 centimeter boven het (toekomstig) peil van de weg? Dan bent u verantwoordelijk voor wateroverlast of rioleringsproblemen bij stortbuizen als u het pand gaat gebruiken.

Bouwverordening

Bodem

- Nadat de sloop van de bestaande bebouwing is uitgevoerd en voordat met de nieuwbouw wordt begonnen is (opnieuw) bodemonderzoek op de bouwlocatie noodzakelijk. Het grondwater hoeft niet opnieuw onderzocht te worden. De resultaten van het bodemonderzoek worden uiterlijk 3 weken voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden ter goedkeuring bij het bevoegd aangeleverd.
- Ter plaatse van het schuurtje is een asbest verdacht dak aanwezig. Indien dit asbest betreft, moet voorafgaande van de sloop hiervan een 'asbest – in bodemonderzoek' plaatsvinden.

Beoordeling van de aanvraag

Wij hebben beoordeeld of de aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit, de Bouwverordening, het geldende bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

Het project voldoet aan de technische eisen van het Bouwbesluit, mits u rekening houdt met de voorwaarden zoals hierboven genoemd.

Bouwverordening

Bodemverontreiniging

Uit de beoordeling van het bodemonderzoek blijkt dat de bodem niet zodanig is verontreinigd dat hier niet op mag worden gebouwd. De voorwaarden zoals hierboven zijn opgenomen moeten worden nageleefd.

Bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Buitengebied" geldt, evenals het "paraplubestemmingsplan waterberging", het "paraplubestemmingsplan parkeren, kamerbewoning en woningsplitsing 2021" en het "paraplubestemmingsplan archeologie". Het project voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied". De reden is omdat de woning buiten de zone hoofdgebouwen wordt gebouwd. Dit is in strijd met artikel 14.3.2 van het bestemmingsplan "Buitengebied". Daarnaast mag de inhoud van de woning maximaal 600 m³ bedragen. Hier wordt niet aan voldaan, omdat



de woning een inhoud zal krijgen van 940m³. Dit is in strijd met artikel 14.3.3 van het bestemmingsplan "Buitengebied".

Ook wordt afgeweken van de in het bestemmingsplan voorgeschreven hellingshoek van het dak van 45 graden. Dit is in strijd met artikel 14.3.4 van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Tenslotte is het plan ook in strijd met artikel 29.2 juncto artikel 29.1 onder c van het bestemmingsplan 'Buitengebied', omdat er wordt gebouwd binnen de in het bestemmingsplan gestelde afstand van 4 meter tot de HD-lijn.

Daarom moeten wij de aanvraag tevens zien als een aanvraag voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Dit is geregeld in artikel 2.10, tweede lid van de Wabo. Voor de inhoudelijke beoordeling hiervan verwijzen wij u naar het onderdeel 'Gebruik in strijd met het bestemmingsplan'. Uit de beoordeling van dit onderdeel is gebleken dat dit geen weigeringsgrond is voor de omgevingsvergunning 'Bouwen'.

Welstand

Het plan is getoetst aan:

- de algemene criteria genoemd in de welstandsnota, hoofdstuk 5,
- Bij de toetsing is rekening gehouden met de omschrijvingen in de cultuurhistorische waardenkaart, het beleid Vitaal Verleden en de Erfgoedverordening 2010

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit stelde de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vast in de vergadering van 11 augustus 2023.

Gebruik in strijd met het bestemmingsplan

Wij verlenen de omgevingsvergunning 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Dit besluit nemen wij volgens artikel 2.1, lid 1, onder c en artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo.

Voorschriften

Verkeer

Er dient een deugdelijke fietsberging te worden gerealiseerd.

Groen/landschap

- De maatregelen zoals opgenomen in de Boom-effect analyse moeten worden nageleefd.
- Het bij de ruimtelijke onderbouwing als bijlage 8 opgenomen landschappelijke inpassingsplan dient binnen 2 jaar na gereedmelding van de bouw van de woning te zijn uitgevoerd en in stand te worden gehouden;



Waterberging

Om te voldoen aan de wateropgave vanuit de ingevulde rekentool worden minimaal de volgende maatregelen genomen:

- 240m² halfverharding;
- 27,8m³ waterberging op maaiveld door middel van een wadi;
- 12 nieuwe bomen met minimaal 6m³ ondergrondse groeiruimte per boom;
- De infiltratievoorziening moet boven GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) worden aangebracht en tussen de 10 en 72 uur leeg zijn. Om te zorgen dat dit lukt kunt u grondverbetering toe kunnen passen, een drain of grind-of zandpalen. (De verbeteringen dienen wel afgestemd te worden met de gemeente);
- De halfverharding en de fundering hiervan dienen waterdoorlatend te zijn;
- Om de kans op dichtslibben te verminderen van de wadi moet u bladafscheiders bij de regenpijpen;
- De wadi moet een minimale waakhogte van 10cm hebben. De berging uit de rekentool dient onder deze waakhogte te zitten;
- Ontlastvoorzieningen en vetvangputten moeten op het eigen perceel aangebracht worden.

Archeologie

Er mag niet dieper worden gegraven dan 80 cm onder maaiveld.

Het project past niet binnen het bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Buitengebied" geldt, evenals het "paraplubestemmingsplan waterberging", het "paraplubestemmingsplan parkeren, kamerbewoning en woningsplitsing 2021" en het "paraplubestemmingsplan archeologie". Het project voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied".

De reden is omdat de woning buiten de zone hoofdgebouwen wordt gebouwd. Dit is in strijd met artikel 14.3.2 van het bestemmingsplan "Buitengebied". Daarnaast mag de inhoud van de woning maximaal 600 m³ bedragen. Hier wordt niet aan voldaan, omdat de woning een inhoud zal krijgen van 940m³. Dit is in strijd met artikel 14.3.3 van het bestemmingsplan "Buitengebied".

Ook wordt afgeweken van de in het bestemmingsplan voorgeschreven hellingshoek van het dak van 45 graden. Dit is in strijd met artikel 14.3.4 van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Tenslotte is het plan ook in strijd met artikel 29.2 juncto artikel 29.1 onder c van het bestemmingsplan 'Buitengebied', omdat er wordt gebouwd binnen de in het bestemmingsplan gestelde afstand van 4 meter tot de HD-lijn.

Zonder omgevingsvergunning mogen gronden of bouwwerken niet worden gebruikt of gebouwd in strijd met het bestemmingsplan. Dit staat in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo.

Artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo

Volgens artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo kunnen wij vergunning verlenen voor het gebruik in afwijking van het bestemmingsplan en meewerken aan dit project, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.



Wij verlenen de vergunning voor een woning zoals aangevraagd en wijken hierbij af van de voorgeschreven inhoud volgens het bestemmingplan van 600 m³ tot maximaal 940 m³. Daarnaast wijken we af van het bestemmingsplan voor het bouwen buiten de zone hoofdgebouwen zoals aangegeven op de bij deze vergunning behorende tekening. Ook wijken we af van de in het bestemmingsplan voorgeschreven hellinghoek voor het dak van 45 graden tot een hoek van 50 graden. Tenslotte wijken we af van de in acht te nemen afstand van 4 meter tot de HD-gasleiding. We wijken af van de op grond van het bestemmingsplan voorgeschreven afstand tot een afstand van 3,5 meter tot de HD-gasleiding.

Voor dit project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, bestaande uit verschillende onderdelen met betrekking tot water, groen, archeologie en geluid. Op basis van deze stukken is geconstateerd dat er in de basis sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het onderdeel geluid is alleen akkoord bevonden middels een besluit hogere grenswaarde geluid. Deze is tegelijkertijd genomen met dit besluit.

Gelet op de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende onderzoeken is niet gebleken van belangen die zich tegen de te verlenen afwijking van het bestemmingsplan verzetten en dat er voor het overige ons ook geen belangen bekend zijn die zich verzetten tegen de vergunningverlening.

Zienswijze

Op 15 januari 2024 hebben wij een zienswijze ontvangen van de Provincie Noord-Brabant.

Zowel de zienswijze als de reactie hierop zijn verwerkt in de Ruimtelijke onderbouwing.



Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van Eindhoven

stelt in het kader van de Wet geluidhinder een hogere geluidbelasting vast ten gevolge van het weg- en railverkeer voor het bouwplan "Doolstraat 2a" op de hoek van de Urkhovenseweg en Doolstraat, binnen de zones van weg en spoor.

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder heeft tot doel dat er geen nieuwe geluidhindersituaties ontstaan. Dat wordt bereikt door van te voren de maximale geluidbelasting op gevels van geluidgevoelige functies vast te leggen. Geluidgevoelige functies zijn onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen.

Uitgangspunt van de Wet geluidhinder is dat de geluidbelasting van de gevel door het weg- en railverkeer respectievelijk de 48 of 55 decibel (eenheid van geluidsintensiteit, hierna dB) niet te boven gaat. Dit is de ideale situatie. Deze niveaus worden de voorkeursgrenswaarden genoemd. Dat wil niet zeggen dat onder deze niveaus geen geluid op de gevel komt, maar geluid onder deze voorkeursgrenswaarden achten we aanvaardbaar. Dit omdat deze geluidniveaus voor verreweg de meeste mensen niet hinderlijk zijn en geen overlast geven. Omdat gevels en ramen geluidwerend zijn is de geluidbelasting in gebouwen altijd lager. Het is helaas niet mogelijk om overal de geluidbelasting terug te brengen tot onder de 48 of 55 dB.

Uit het rapport 'BP Doolstraat 2a Eindhoven, onderzoek geluid' van bureau M+P, rapportnummer M+P.DEURS.23.01.1, d.d. 6 november 2023, blijkt dat met betrekking tot het weg- en railverkeerslawaaï sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarden. De maximale ontheffingswaarden worden niet overschreden. Het verkeer op de Urkhovenseweg leidt tot een maximale geluidbelasting van 52 dB. Met betrekking tot het railverkeerslawaaï vanwege de spoorweg Eindhoven – Weert is sprake van geluidbelasting van ten hoogste 57 dB.

De woning beschikt over een geluidluwe gevel, daarom kunnen hogere waarden worden verleend.



Besluit geluidhinder

In de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder en de gemeentelijke beleidsnota Hogere Waarden Beleid Geluid is aangegeven wanneer het college van burgemeester en wethouders een hogere geluidbelasting op de gevel kan vaststellen.

Dit nadat eerst goed is onderzocht is of iets te doen is:

- aan de bron (wegdektype, het aantal auto's of treinen);
- in het gebied tussen de weg of het spoor en de nieuwe bebouwing, zoals een geluidscherm;
- aan het gebouw.

Ad 1

Het toepassen van een geluidreducerende deklaag is niet kosteneffectief.

Het aantal treinen op het traject Eindhoven – Weert zodanig beperken dat de geluidbelasting niet boven de 55 dB komt is praktisch niet mogelijk, gezien de functie die dit traject in het landelijk railnet vervult.

Ad 2

Het plaatsen van geluidschermen langs de Urkhovenseweg of het spoor is uit stedenbouwkundige overwegingen ongewenst, dan wel uit kostenoverwegingen niet effectief.

Ad 3

Het is mogelijk en noodzakelijk om de woning voor geluid extra te isoleren, zodat er geen sprake is van geluidsoverlast in de woning. Met isolatie bedoelen we extra dik glas, een goede naad- en kierdichting, ventilatieroosters die het geluid goed tegen houden en in sommige gevallen dakisolatie.

Conclusie

Het is niet goed mogelijk om maatregelen te treffen die zorgen voor een lagere geluidbelasting op de gevels. Dat betekent dat de nieuwe woning extra wordt geïsoleerd.

Zienswijzen

Het ontwerp besluit tot het vaststellen van hogere waarden heeft ter inzage gelegen van 14 december 2023 tot en met 25 januari 2024 en er zijn geen zienswijzen ingediend.



Besluit:

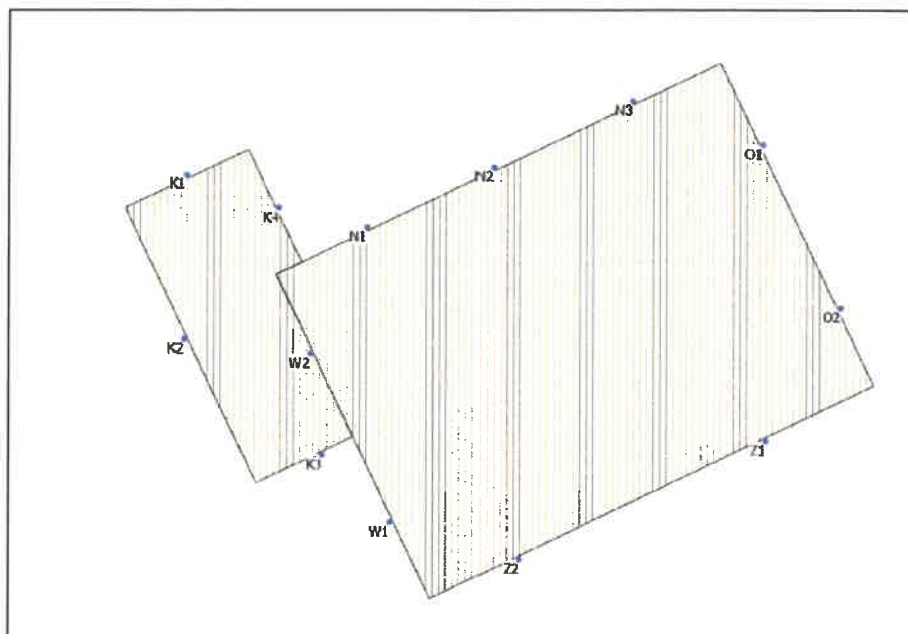
1. Als hogere grenswaarden voor de geprojecteerde woning Doolstraat 2a (kadastraal bekend Tongelre C 2716) de waarden vast te stellen, zoals die gedetailleerd staan weergegeven in het rapport 'BP Doolstraat 2a Eindhoven, onderzoek geluid' van bureau M+P, rapportnummer M+P.DEURS.23.01.1, d.d. 6 november 2023. Tabellen met hogere waarde per waarneempunt zijn als bijlagen onder dit besluit toegevoegd.
2. Aan dit besluit als voorwaarde te verbinden dat bij de woning een geluidluwe zijde aanwezig is.

Eindhoven, 16 oktober 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Eindhoven
namens hen,



S.M. Beekman
Hoofd sector Beleid en Ontwikkeling

Bijlage Hogere waarde per waarneempunt

Figuur 1 Locatie waarneempunten
L_{den} wegverkeer

Punt	Waarneemhoogte [m]		
	1,5	4,5	7,5
K4	49		
N1	49		
N2		49	49
N3	49	49	50
O1	51	52	52
O2	51	52	52

L_{den} railverkeer

Punt	Waarneemhoogte [m]		
	1,5	4,5	7,5
W1			57
W2			57
Z1			56



EINDHOVEN

Kenmerk

Z2			56
----	--	--	----