

K E N N I S G E V I N G

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Parklaan 30 5613BE Eindhoven .

Bekendmaking

Wij zijn van plan een omgevingsvergunning te verlenen voor:

bouwen van een villa

Zaaknummer EHV-ZP2023-002224-022

Dit maken wij bekend volgens artikel 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Van 22 januari 2025 tot en met 5 maart 2025 kan iedereen de aanvraag, ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken inzien.

Deze liggen ter inzage op het Inwonersplein in het Stadhuis, Stadhuisplein 1 in Eindhoven. U kunt hier zonder afspraak terecht op maandag tussen 8.30 en 19.00 uur en op dinsdag tot en met vrijdag tussen 8.30 en 17.00 uur en zaterdag van 9.00 tot 12.00 uur. Iedereen kan tijdens deze periode op het plan reageren. Pas daarna nemen wij een definitief besluit.

Bekijk het ontwerpbesluit met de ruimtelijke onderbouwing digitaal

Dat doet u via de volgende link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0772.OV23002224-0201>

De bronbestanden kunt u vinden via:

<https://digitaleplannen.nl/0772/manifest.html>

De naam is: bouwen van een villa

De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende bijlagen ligt digitaal ter inzage: <https://publicaties.eindhoven.nl/digitaal-ter-inzage/omgevingswet>

Iedereen kan binnen deze termijn zijn zienswijze geven over de ontwerp-omgevingsvergunning. U stuurt uw zienswijze naar:

hoofd van de sector Intake, Vergunningen, Toezicht en Handhaving
afdeling Vergunningen

Postbus 90150

5600 RB Eindhoven

Een schriftelijke zienswijze moet zijn voorzien van een datum, naam, adres en handtekening. In de zienswijze moet duidelijk worden aangegeven op welke onderdelen deze betrekking heeft.



EINDHOVEN

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Parklaan 30 in Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer EHV-DP2024-252758

Datum: 20 januari 2025

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 18 mei 2023 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een villa, aan de Parklaan 30 in Eindhoven, kadastraal bekend Tongelre TGR00 - F - 2101. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer EHV-ZP2023-002224.

Procedure

Op 5 oktober 2023 is de omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een villa aan de Parklaan 30 te Eindhoven, bekend onder zaaknummer EHV-ZP2023-002224. Deze vergunning is verleend met toepassing van de reguliere procedure. Tegen deze vergunning is bezwaar gemaakt waarop een beslissing volgde n.a.v de hoorzitting Bezwaarschriftcommissie Eindhoven d.d. 4 april 2024. In de beslissing op bezwaar is besloten het bestreden besluit in te trekken en de aanvraag opnieuw in behandeling te nemen met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Deze aanvraag is op 9 oktober 2024 hervat binnen de oorspronkelijke aanvraag.

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 en wordt getoetst onder de richtlijnen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Inzage

De ontwerp omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing voor bouwen van een villa aan de Parklaan 30 in Eindhoven ligt met ingang van 22 januari 2025 tot en met 5 maart 2025 ter inzage. U kunt de stukken inzien bij het Inwonersplein (Stadskantoor). Voor adres en openingstijden zie onze website.

Zienswijze

Gedurende de genoemde ter inzage termijn van de stukken is het voor iedereen mogelijk om schriftelijk een zienswijze tegen het ontwerp besluit kenbaar te maken. De schriftelijke zienswijzen moeten worden gestuurd naar het college van burgemeester en wethouders, t.a.v. het sectorhoofd IVTH, Postbus 90150, 5600 RB Eindhoven.



Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Het uitvoeren van werkzaamheden (aanleg)
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan
- Kappen
- Het aanleggen van een uitweg

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', 'kappen', 'Het aanleggen van een uitweg' en 'Het uitvoeren van werkzaamheden'. 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).

Bouwkosten

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op: € 1.761.760,00 inclusief BTW.

Samenhang

Wij zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen op basis van de met een stempel gewaarmerkte documenten met zaaknummer EHV-ZP2023-002224, besluitnummer EHV-DP2024-252758 en datum 20 januari 2025 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
- Kappen
- Het aanleggen van een uitweg
- Het uitvoeren van werkzaamheden (aanleg)

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 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.

Bouwafval

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

Bouwveiligheidsplan

Uiterlijk 6 weken voor de start van de werkzaamheden moet het bouwveiligheidsplan volgens artikel 8.7 van het Bouwbesluit zijn ingediend.

Een bouwveiligheidsplan indienen met de volgende gegevens:

1. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaats inrichting blijkt met:

- de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en
- afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
- de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de
- omliggende wegen en bouwwerken;
- de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
- de aan- en afvoerwegen;
- de laad-, los- en hijszones en bouwveiligheidsplan zone;
- de plaats van bouwketen;



Voor het gebruik van gemeentegrond (plaatsen van objecten in de openbare ruimte, bijvoorbeeld een bouwkraan, en voor het plaatsen van een tijdelijke inrit heeft u naast de omgevingsvergunning ook een APV- vergunning 'gebruik openbare ruimte' nodig. Houd er rekening mee dat hier een beslistermijn geldt van minimaal 8 weken. Deze kunt u aanvragen via onderstaande link.

[Tijdelijk gebruik openbare ruimte | Gemeente Eindhoven](#)

Riolering

Het ingediende rioolplan is onvoldoende uitgewerkt. Rioolwerkzaamheden mogen geensins uitgevoerd worden voordat een rioolplan goedgekeurd is.

Zorg ervoor dat het leidingwerk, rekening houdend met bovenstaande, correct wordt weergegeven van het gehele perceel met diameters en aanlegdieptes tot aan aansluitpunt op openbaar gebied. Houd hier de aansluitvoorwaarden in acht

[Riolering, aansluiting | Gemeente Eindhoven](#), waaronder:

- Diameters van leidingnetwerk ter plaatse van aansluiting op gemeentegrond zijn 125 mm;
- Uitvoering geschiedt in kleur bruin voor afvalwater (DWA) en grijs voor regenwater (RWA);
- DWA en RWA worden gescheiden langs elkaar (h.o.h. 0.5m) aangeleverd tot op de perceelsgrens;
- de aansluitingen worden aangeleverd op de perceelsgrens met een dekking van 0.5m;
- Ontlastvoorzieningen dienen op eigen terrein te liggen;
- U heeft lozingstoestellen onder maaiveld waardoor u afvalwater gaat verpompen. Uitdrukkelijk wordt u gehouden aan de NEN3215;
- Een persleiding dient altijd op eigen grond te lozen in een put van waaruit de aansluiting op het openbaar riool gemaakt wordt.

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).

Een landmeter van de gemeente zet het perceel uit en geeft aansluithoogtes aan van de openbare ruimte op het betreffende perceel. Hij geeft een adviespeil (bovenkant afgewerkte vloer) en een aan NAP gerelateerde referentiehoogte aan van waaruit men kan meten. De bouwer blijft zelf verantwoordelijk voor het definitieve vloerpeil.

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.

Beoordeling van de aanvraag en voorwaarden per onderdeel

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. Dit is voldoende aannemelijk gemaakt in de aanvraag.

Bouwverordening

Bodemverontreiniging

Uit de beoordeling van het bodemonderzoek blijkt dat de bodem niet zodanig is verontreinigd dat hier niet op mag worden gebouwd.

Bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Tongelre binnen de Ring 2020", "Paraplubestemmingsplan waterberging" en "Paraplubestemmingsplan parkeren, kamerbewoning en woningsplitsing 2021" gelden. Het project voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan.

De reden is dat het bouwplan in strijd is met artikel 17.2.1 onder a, omdat er buiten het bouwvlak wordt gebouwd. Daarnaast dienen aan- en uitbouwen en bijgebouwen op grond van artikel 17.2.4 sub a minimaal drie meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd wanneer de zijzijde aan openbaar toegankelijk gebied grenst; in andere gevallen geldt een afstand van minimaal 1 meter. In dit bouwplan wordt de bergruimte ter hoogte van de in- en uitrit gebouwd op de voorgevelrooilijn.

Op grond van artikel 17.2.4 sub c mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen bij een bouwperceel groter dan 750 m² maximaal 10% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen. In dit bouwplan is het bouwperceel 975 m², waardoor er 97,5 m² aan- en uitbouwen mag worden gebouwd. Het totale oppervlakte van aan- en uitbouwen in dit bouwplan bedraagt 102,5 m².

Op grond van artikel 17.2.4 sub d mag de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer dan 3,5 meter bedragen, met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van het bijbehorende hoofdgebouw; indien het dak is/wordt uitgevoerd in de vorm van een kap mag de maximum bouwhoogte 4,5 meter bedragen. De goothoogte in dit bouwplan is in orde, maar de bouwhoogte wordt 5,96 meter.

Op grond van artikel 19.2.1 mag er niet worden gebouwd en in dit bouwplan wordt er gebouwd binnen de dubbelbestemming ³:aarde - Beschermd stadsgezicht'.

Op grond van artikel 19.5.1 sub a is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren: straten, wegen, pleinen, bomen



en erfafscheidingen, niet zijnde bouwwerken, te wijzigen; In dit bouwplan wordt tevens een in- en uitrit aangelegd en een boom gekapt.

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 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 project voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit stelde de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vast in de vergadering van 21 november 2024.

Het plan is getoetst aan:

- de gebiedsgerichte criteria, genoemd in de welstandsnota, hoofdstuk 7,
- 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.

Bodem

Uit het aangeleverd bodemonderzoek blijkt dat er (vooralsnog) geen redelijk vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging bestaat. Als bij de bouwwerkzaamheden grond vrijkomt die elders wordt hergebruikt, heeft men te maken met de regels volgens het Besluit Bodemkwaliteit. Eindhoven heeft een vastgesteld bodembeheerplan met bodemkwaliteitskaart. Meer informatie hierover kunt u vinden op de gemeentelijke website:

[Bodem informatie | Gemeente Eindhoven](#)

Geluid

Het bestemmingsplan staat op deze locatie een woning toe. In de nabijheid van het plangebied zijn wegen en spoorwegen gelegen. De wegen betreffen met name 30 km/uur wegen waardoor het gestelde in de Wet geluidhinder niet van toepassing is. Daar komt bij dat de gecumuleerde ongecorrigeerde geluidbelasting van het wegverkeer ter hoogte van het bouwvlak ten hoogste 53 dB bedraagt.

De geluidbelasting van het spoorweglawaai ligt eveneens onder de voorkeursgrenswaarde waardoor gesteld kan worden dat met een standaard gevelwering kan worden voldaan aan afdeling 3.1 van het Bouwbesluit.

De overige bouw akoestisch onderdelen zijn niet getoetst aan afdeling 3.2 en 3.4 van het Bouwbesluit. Het betreft hier traditionele bouw waardoor in voldoende mate kan worden verondersteld dat kan worden voldaan aan de eisen van afdeling 3.2 en 3.4.

De warmtepomp betreft een systeem dat gebruik maakt van bodemwarmte waardoor ook hier met voldoende zekerheid kan worden gesteld dat kan worden voldaan aan artikel 3.8 en 3.9 van het Bouwbesluit.



Het onderdeel geluid staat instemming met de omgevingsvergunning niet in de weg.

Groen

De locatie heeft een bestemming 'Wonen' en is geen eigendom van de gemeente. De hoeveelheid groen op het perceel van de aanvraag voldoet aan het beleid van minimaal 8 m² per woning omdat er 619,5 m² groen wordt 'toegevoegd'. Dit groen wordt zelf onderhouden waarbij het advies is om zoveel mogelijk inheemse soorten te gebruiken en ook faunaverblijfplaatsen te plaatsen in en rondom de woning of voor natuur-inclusieve opties te kiezen bij de bouw.

Voorschriften:

- Werkzaamheden worden buiten het broedseizoen uitgevoerd (wat van 15 maart tot 15 augustus loopt)
- Tijdens de werkzaamheden moet er rekening gehouden worden met artikel 1.11 van de Wet Natuurbescherming, de zorgplicht. Dit artikel beschrijft dat er tijdens werkzaamheden voldoende zorg in acht moet worden genomen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren. Het actief doden van dieren is altijd verboden.

Kelder

Algemeen

U bouwt een kelder waarbij u middels geohydrologisch onderzoek heeft aangetoond dat er geen mitigerende maatregelen benodigd zijn.

Voorschriften:

- Vermoedelijk dient u voor het realiseren van de bouwkuip cq kelder tijdelijk grondwater te onttrekken en te lozen. Wij adviseren u hiervoor tijdig contact op te nemen met het waterschap. Indien u wilt lozen op de gemeentelijke riolering dient u minimaal 4 weken voor aanvang toestemming te vragen aan de gemeente. Daarnaast dient u er voor te zorgen dat uw kelder waterdicht uitgevoerd wordt, om wateroverlast van grondwater te voorkomen.
- Zorg dat door de realisatie van de kelder de aansluitingen van nutsvoorzieningen ook nog steeds voldoen en o.a. waterdicht zijn wanneer deze in de kelderwand zitten.

Stikstof

Algemeen

Aan de Parklaan 30 te Eindhoven is het voornemen om een vrijstaande villa te realiseren. Ten behoeve van deze ontwikkeling is er een stikstofberekening van de aanlegfase met toelichting opgesteld door Tritium Advies (kenmerk: 2403367JK-01, 21 oktober 2024)

Gebruiksfasen

De gebruiksfasen zijn niet inzichtelijk gemaakt. Echter is de verwachting gezien de aard en omvang van het project en de afstand tot een Natura 2000-gebied dat de gebruiksfasen geen depositie zal veroorzaken.



Aanlegfase

De emissies in de aanlegfase zijn in beeld gebracht, de aangegeven emissies zijn voldoende aannemelijk gemaakt. De gegevens zijn correct ingevoerd in AERIUS Calculator.

Conclusie:

Er kan worden ingestemd met het plan betreffende het aspect stikstof.

Verkeer

Het plan is getoetst aan de Parkeernota versie 2019. Als hulpmiddel voor de beoordeling maken we gebruik van een rekentool. Uit de aangeleverde rekentool blijkt dat de extra parkeerbehoefte van het ingediende plan 2 parkeerplaatsen en 5 fietsparkeerplaatsen bedraagt.

In de nieuwe situatie is aangetoond dat de 2 parkeerplaatsen en 5 fietsparkeerplaatsen worden voorzien op eigen terrein en daarmee voldoet aan de Parkeernota versie 2019 benodigde parkeerbehoefte. Verder is gebleken dat er wordt voldaan aan de maatvoeringen van NEN2443.

Wateropgave

In het kader van de omgevingsvergunning met zaaknummer ZP2023-002224, betreffende de bouw van een villa aan de parklaan 30 zijn de stukken d.d. 8-11-2024 nader beoordeeld.

Beslissing water is akkoord onder onderstaande voorwaarden:

Op basis van het bestemmingsplan Tongelre binnen de ring 2020 moet het plan voldoen aan de voorwaardelijke verplichting waterberging. De inhoud en de omvang wordt bepaalt aan de hand van de beleidsregel "Paraplubestemmingsplan waterberging". Wij gebruiken hiervoor een rekentool.

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

- 14m² groen duurzaam dak op met >30mm aan waterberging per m²,
- 27,1m³ waterberging onder maaiveld door middel van kratten,
- 4 nieuwe bomen met minimaal 6m³ ondergrondse groeiruimte.

Hou rekening met het volgende met betrekking tot waterberging:

1 Nadere uitwerking van het groene dak:

- Aanleveren productspecificaties van het groendak incl. een opbouw met daarbij aangegeven per laag het waterbergend vermogen

2 Nadere uitwerking ondergrondse berging:

- Uw infiltratievoorziening dient zich binnen 10 tot 72 uur te ledigen in de ondergrond. Hiervoor dient u een gedegen infiltratieonderzoek aan te leveren



waaruit blijkt dat de ondergrond geschikt is om te infiltreren. Wij raden u aan om daar een gespecialiseerd adviesbureau voor in te schakelen.

- Op de dwarsdoorsnede geeft u aan een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) te hanteren van 16.20+NAP. Uit de praktijk blijkt de locatie gevoelig te zijn voor grondwater. Volgens onze gegevens varieert de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) tot 0.9 -1.2 -mv. Uw kratten dienen boven de GHG te liggen. U dient de door u gehanteerde GHG te onderbouwen. Als alternatief kunt u het oppervlak van de kratten vergroten.
- De toevoer- en afvoerleidingen van de kratten zijn onduidelijk. Het principe dient te zijn dat het water eerst naar de kratten gaat en vervolgens leegloopt in de ondergrond, mits k-waarde > 0.5m per dag aan te tonen door onderzoek, of leegloopt via het riool middels de hier bovengenoemde constructie. Wanneer de kratten niet toereikend zijn dient u een overloop te creëren die niet tot overlast kan leiden bij in werking treden. Dit moet duidelijk op tekening worden uitgewerkt.
- Let op: de vertraagde leegloop vraagt wellicht een verdiepte aansluiting (1.3m dekking) waarbij geverifieerd moet worden of dit wel mogelijk is i.r.t. de hoogteligging van het hoofdriool
- Houdt voldoende afstand met de kratten vanaf de gevel om optrekkend vocht te voorkomen.
- De bodem van de infiltratievoorzieningen dienen boven GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) te zijn aangebracht.
- Wanneer de kratten niet binnen 72 uur leeg zijn na neerslag dient u aanvullende maatregelen te nemen.

3 Overige voorschriften met betrekking tot riolering:

- Ontlastvoorzieningen en vetvangputten moeten op het eigen perceel aangebracht worden.
- Hemelwater en vuilwater dienen gescheiden te worden aangeleverd.
- Aansluitingen op het gemeenteriool moeten worden aangevraagd via de website <https://www.eindhoven.nl/bouwen/grond-en-vastgoed/riolering-aansluiting>. Wij adviseren u om dit ruim te doen vóór de start van de bouw. (Standaard hanteert de gemeente op de perceelgrens een diameter rond 125mm en een gronddekking van 0.50 m.)
- Wanneer u lozingstoestellen (bijvoorbeeld w.c.'s) in de kelder heeft willen wij u adviseren uw installateur nadrukkelijk te wijzen op de NEN3215 inzake het verpompen van afvalwater voor lozingstoestellen gelegen onder het maaiveld.
- Gemeente Eindhoven adviseert om regenwater op te vangen en te gebruiken en een grijs water systeem toe te passen vanwege de volgende voordelen: regenwater voor toiletspoeling i.p.v. drinkwater, regenwater om groen water te geven en wordt positief beoordeeld bij de rekentool. Daarnaast kan dit uiteindelijk soms ook goedkoper zijn als oplossing.
- Géén uitlogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood toepassen. Dit om de kwaliteit van het oppervlaktewater te beschermen. Vanwege de verbinding van dit plan met oppervlaktewater.



- De riolering moet voldoen aan de NEN3215. Hierin zijn opgenomen normen en richtlijnen t.a.v. vereiste leidingen, lozingstoestellen, ontluchtingen, onstopningsstukken, stroomrichting en aard van het materiaal.
- De gemeente hanteert de kleur bruin voor vuilwater en grijs voor hemelwater.
- Belangrijk: Het advies om het bouwpeil voldoende hoog te kiezen zodat er geen water de panden in kan stromen bij hevige regenval. Tevens bestrating zo aanleggen dat het van de panden afwatert richting groen.

4 Voorschriften kelder:

- Vermoedelijk dient u voor het realiseren van de bouwkuip cq kelder tijdelijk grondwater te onttrekken en te lozen. Wij adviseren u hiervoor tijdig contact op te nemen met het waterschap. Indien u wilt lozen op de gemeentelijke riolering dient u minimaal 4 weken voor aanvang toestemming te vragen aan de gemeente. Daarnaast dient u er voor te zorgen dat uw kelder waterdicht uitgevoerd wordt, om wateroverlast van grondwater te voorkomen.
- Zorg dat door de realisatie van de kelder de aansluitingen van nutsvoorzieningen ook nog steeds voldoen en o.a. waterdicht zijn wanneer deze in de kelderwand zitten.



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 2° van de Wabo.

Het project past niet binnen het bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Tongelre binnen de Ring 2020' geldt. Het project voldoet niet aan de regels van dit bestemmingsplan. De reden is dat het bouwplan in strijd is met artikel 17.2.1 onder a, omdat er buiten het bouwvlak wordt gebouwd. Daarnaast dienen aan- en uitbouwen en bijgebouwen op grond van artikel 17.2.4 sub a minimaal drie meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd wanneer de zijzijde aan openbaar toegankelijk gebied grenst; in andere gevallen geldt een afstand van minimaal 1 meter. In dit bouwplan wordt de bergruimte ter hoogte van de in- en uitrit gebouwd op de voorgevelrooilijn.

Op grond van artikel 17.2.4 sub c mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen bij een bouwperceel groter dan 750 m² maximaal 10% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen. In dit bouwplan is het bouwperceel 975 m², waardoor er 97,5 m² aan- en uitbouwen mag worden gebouwd. Het totale oppervlakte van aan- en uitbouwen in dit bouwplan bedraagt 102,5 m².

Op grond van artikel 17.2.4 sub d mag de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer dan 3,5 meter bedragen, met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van het bijbehorende hoofdgebouw; indien het dak is/wordt uitgevoerd in de vorm van een kap mag de maximum bouwhoogte 4,5 meter bedragen. De goothoogte in dit bouwplan is in orde, maar de bouwhoogte wordt 5,96 meter.

Op grond van artikel 19.2.1 mag er niet worden gebouwd en in dit bouwplan wordt er gebouwd binnen de dubbelbestemming '3: aarde - Beschermd stadsgezicht'.

Op grond van artikel 19.5.1 sub a is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren: straten, wegen, pleinen, bomen en erfafscheidingen, niet zijnde bouwwerken, te wijzigen;

In dit bouwplan wordt een in- en uitrit aangelegd. De vergunning voor deze inrit is onderdeel van dit besluit.

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.

Beoordeling van de aanvraag

Wij hebben het project beoordeeld en besloten medewerking te verlenen aan het project.

Wij het volgende geoordeeld uit het oogpunt van:



Stedenbouw

Het initiatief is gelegen aan de Parklaan, een locatie die op de cultuurhistorische waardenkaart benoemd is als beschermt stadsgezicht. Het plan bestaat uit het bouwen van een woning met bijgebouwen. In het Villapark Tongelre vormt de Parklaan de centrale as, waaraan ruime kavels met vrijstaande woningen zijn gelegen. Het perceel bevindt zich op kop van de Pluvierlaan en geeft hierdoor aanleiding om als hoekmarkering te fungeren, zodat de historische stratenstructuur beter afleesbaar is. De Pluvierlaan is bovendien symmetrisch opgebouwd. Waardoor het een logisch gevolg is om als beëindiging van de straat een woning te bouwen, zoals dit ook aan de zijde van de Lijsterlaan gebeurt. Het perceel is in afmeting gelijk aan Parklaan 28. Het bouwplan is qua maat en schaal in verhouding tot andere bebouwing aan de Parklaan. De Parklaan is de hoofdruimte van de historische structuur. Bebouwing aan de Parklaan kan daarom een grotere maat hebben dan de bebouwing aan de aangrenzende straten. Het bouwplan past goed in de karakteristiek van het beschermde stadsgezicht.

Planschade overeenkomst

Om de economische uitvoerbaarheid van de vergunning te waarborgen, hebben wij op 2 december 2024 met de eigenaar van het project een planschadeovereenkomst gesloten.



Het uitvoeren van werkzaamheden (aanleg)

Wij verlenen de omgevingsvergunning 'het uitvoeren van een werk of werkzaamheden'
Dit besluit nemen we volgens artikel 2.1, lid 1, onder b en artikel 2.11 van de Wabo.

Beoordeling van de aanvraag

Wij hebben het project getoetst aan het geldende bestemmingsplan 'Tongelre binnen de Ring 2020'.

Het is verboden volgens artikel 19.5.1. om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. straten, wegen, pleinen, bomen en erfafscheidingen, niet zijnde bouwwerken, te wijzigen;

De in lid 19.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend als de ruimtelijke en visuele karakteristiek van de gronden en de gebouwde omgeving niet in onevenredige mate worden aangetast.

Wij hebben bij de beoordeling van het project vastgesteld dat het plan passend is binnen de gebouwde omgeving. Daarom verlenen wij deze vergunning.



Kappen

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor 'kappen'

Dit besluiten wij volgens artikel 2.2, lid 1, onder g en 2.18 van de Wabo.

Het kappen van bomen

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften

1. Deze vergunning is één jaar geldig. Als niet binnen één jaar na vergunningverlening wordt gekapt kunnen wij de vergunning intrekken. Dit doen wij volgens artikel 2.33, onder 2, onder a van de Wabo.
2. De boom moet gecompenseerd worden volgens het ingediende compensatieplan.
3. Wij verplichten u om herplanting uit te voeren in het eerst volgende plantseizoen, na gereedkomen van de werkzaamheden (Verordening bomen Eindhoven 2021 / Nadere regels). Herplant dient te geschieden volgens het door u ingediende compensatieplan.
4. Indien het kappen van de Cedrus noodzakelijk is als gevolg van voorgenomen bouwactiviteiten, dan mag van deze vergunning geen gebruik worden gemaakt alvorens de voor de bouwactiviteiten benodigde vergunning(en) is/zijn verleend.
5. U dient het advies om de boombeschermende maatregelen uit de BEA (Boom Effecten analyse) goed na te komen voor de boom die behouden blijft. U kunt zich ook laten begeleiden door een bomenwacht tijdens de werkzaamheden waarbij minimaal 1,5 meter buiten de kroonzone een afzetting gerealiseerd wordt.
6. Tevens dient er groeiplaatsverbetering toegepast te worden bij de boom die behouden blijft. Bij voorkeur onder de kroon het blad laten liggen, struiken aan te planten of kruidenrijk gras aan te planten.

Deze vergunning verdient mogelijk de volgende aanbeveling

1. U kapt zoveel mogelijk tussen half augustus en half februari. Broedvogels hebben dan het minste last van het kappen. Kap liever niet tussen maart en juli. Dan broeden er meer vogels. Zorgt u er daarom voor dat u dit goed plant. Dat voorkomt extra overleg en problemen.
2. Kunt u echt alleen in het broedseizoen kappen? Volg dan de tips op www.vogelbescherming.nl van vogelbescherming Nederland. Of vraag advies aan een ecologisch deskundige.
3. Houdt u er rekening mee dat de Wet natuurbescherming geldt? Deze wet beschermt planten en dieren.

**Uw plan voldoet aan de voorwaarden**

We keken of uw aanvraag voldoet aan de Verordening bomen Eindhoven 2021 / Nadere regels. Wij kunnen de vergunning weigeren als door het kappen van de boom afbreuk veroorzaakt bij:

- I. de natuurwaarde van de houtopstand
- II. de landschappelijke waarde van de houtopstand
- III. de cultuurhistorische waarde van de houtopstand
- IV. de waarde van de houtopstand voor stadsschoon
- V. de waarde voor de leefbaarheid in de omgeving van de houtopstand
- VI. de beeldbepalende waarde van de houtopstand
- VII. dendrologische waarde.

Verordening bomen 2021**Motivering**

- I. natuurwaarde; De te kappen boom maakt geen onderdeel uit van Natuurnetwerk Nederland. Daarnaast is het geen inheemse soort.
- II. landschappelijke waarde; De te kappen boom is niet karakteristiek voor de omgeving, en is beperkt zichtbaar vanaf de voorkant van het perceel
- III. cultuurhistorische waarde; De te kappen boom is niet inheems en heeft daarom geen cultuurhistorische waarde.
- IV. waarde van stads- en dorpschoon; Op de gehele wijk ligt de waarde 'beschermde stadsgezicht'. Dit is echter niet van toepassing op de uitheemse boomsoort die gekapt dient te worden.
- V. waarde voor de leefbaarheid; Er is geen sprake van een groenarm gebied, waardoor de kap van 1 individuele boom op een privaat perceel geen invloed heeft op de leefbaarheid
- VI. beeldbepalende waarde; de boom is niet kenmerkend voor de openbare ruimte en heeft geen hoge esthetische waarde. De boom staat achter op het perceel.
- VII. dendrologische waarde. De boom is niet opgenomen in de digitale kaart over landschappelijk groen erfgoed.

De boom die het beeld op het perceel voornamelijk bepaalt en meer natuurwaarde heeft de Oostenrijkse eik, blijft behouden.

Vanwege de bouwwerkzaamheden ten behoeve van de nieuwe woning is er een BEA uitgevoerd voor 2 bomen die op het perceel staan.

Boom 001 (Quercus) is een Oostenrijkse eik, en kan onder strikte randvoorwaarden behouden blijven. Hiervoor moeten de randvoorwaarden uit de BEA worden opgevolgd. Aanvullend moet tijdens de werkzaamheden 1,5 meter buiten de kroonzone een afzetting worden gerealiseerd.

Het is een waardevolle boom met een taxatiewaarde van € 8.891,41.



Boom 002 (Cedrus) kan niet behouden blijven. Deze heeft een waarde van €7.4066,57.

Er worden binnen het plangebied 4 bomen terug geplant (1x Parrotia persica, 3x Magnolia soulangeana) ter waarde van ruim €23.000. Er wordt dus aantoonbaar voldoende gecompenseerd.

Advies gemeente Eindhoven

Dit advies luidt als volgt:

- Werkzaamheden worden buiten het broedseizoen uitgevoerd (wat van 15 maart tot 15 augustus loopt)
- Tijdens de werkzaamheden moet er rekening gehouden worden met artikel 1.11 van de Wet Natuurbescherming, de zorgplicht. Dit artikel beschrijft dat er tijdens werkzaamheden voldoende zorg in acht moet worden genomen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren. Het actief doden van dieren is altijd verboden.
- Is het onvermijdelijk om in het broedseizoen te kappen? Tips zijn beschikbaar:
 - op de site van vogelbescherming Nederland:
<https://www.vogelbescherming.nl/>.
 - of telefonisch via de AID groendesk: (030) 669 26 40.
- Tijdens de werkzaamheden moet er 1,5 meter buiten de kroonzone een afzetting gerealiseerd worden.
- Advies uit BEA moet worden opgevolgd om groeiplaatsverbetering toe te passen bij de boom en onder de kroon het blad te laten liggen/ struiken aan te planten of kruidenrijk gras.
- De Ceder wordt verwijderd omdat er plaats gemaakt moet worden voor het nieuw te bouwen woonhuis met oprit. Er is aangetoond middels de Bomen Effecten Analyse dat het niet mogelijk is de boom duurzaam te behouden. Een vergunning kan worden verleend wanneer voldoende gecompenseerd wordt. Hiervoor is een compensatieplicht voor op genomen waaraan ruimschoots wordt voldaan.
- Opmerking: Ter inspiratie vragen we u zoveel mogelijk inheems en gevarieerde beplantingen te gebruiken en te bezien of extra natuur inclusieve (gebouw)maatregelen kunnen worden toegevoegd.

Afweging afdeling vergunningen

De aanvraag voor het kappen van 1 boom (boom 002 Cedrus) wordt gedaan om een rode reden. Bij een kap om een rode reden dient er gecompenseerd te worden. De boom heeft een taxatiewaarde van € 7.406,57. De aanvrager heeft een compensatieplan ingediend met een compensatiewaarde van meer dan € 23.000,00. Er worden 4 nieuwe bomen geplant, inclusief onderbeplanting en groeiplaatsverbetering. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de compensatieplicht.

Het plan voldoet hiermee aan de voorschriften. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat geen van de weigeringsgronden op de aanvraag van toepassing blijven.



U krijgt een omgevingsvergunning 'het kappen van bomen'

Dit besluiten we volgens artikel 2.2, lid 1, sub g en 2.18 van de Wabo.



Het aanleggen van een uitweg

Wij verlenen de omgevingsvergunning 'het aanleggen van een uitweg'

Dit besluiten wij volgens artikel 2.2, lid 1, onder e en artikel 2.18 van de Wabo en artikel 2.12 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

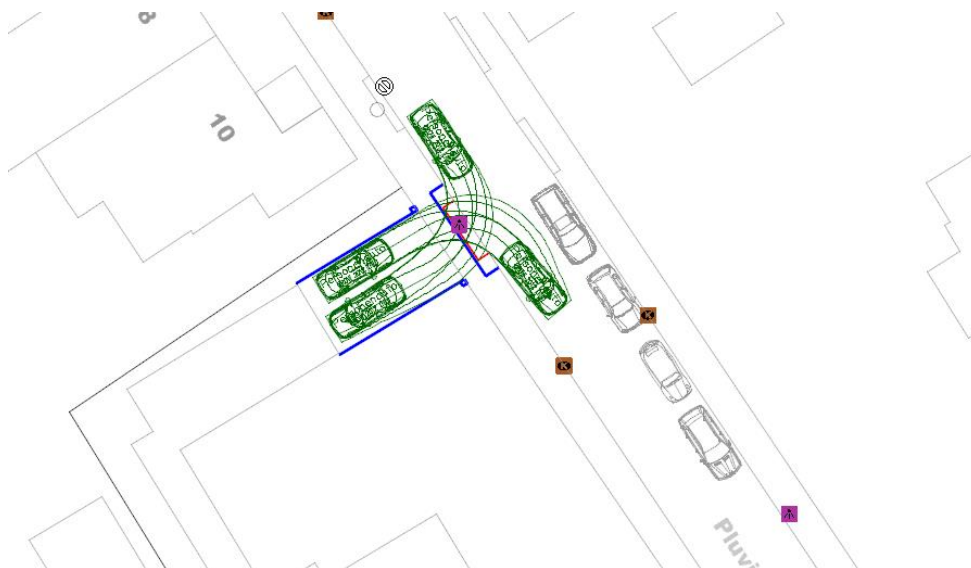
Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften

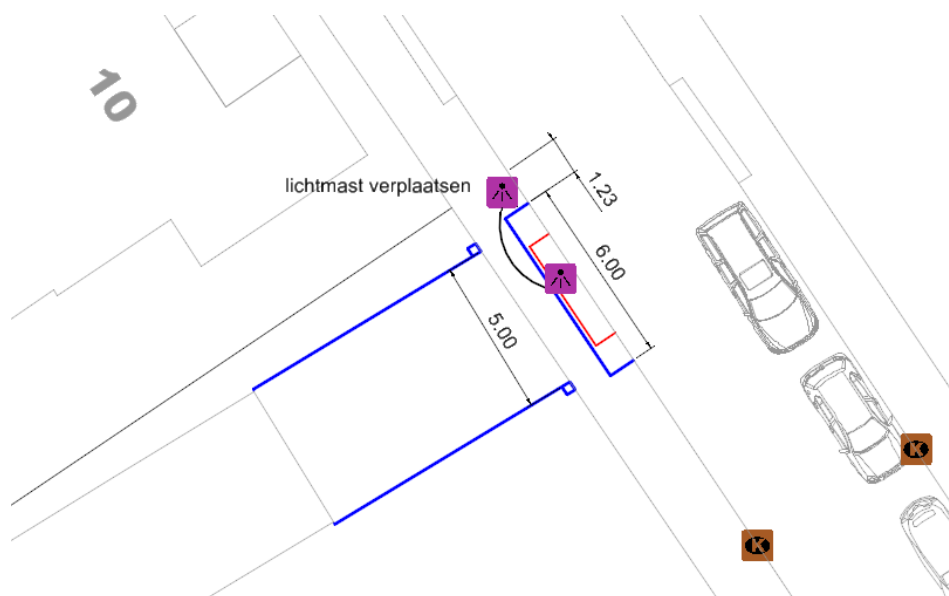
- U mag de uitweg niet zelf aanleggen. U dient ons hiervoor opdracht te geven en aangeven hoe dit moet of met wie contact opgenomen kan worden.
- De uitweg mag alleen worden aangelegd als wij daarvoor opdracht geven.
- De uitweg moet binnen één jaar na vergunningverlening worden aangelegd. Daarmee wordt voorkomen dat deze vergunning niet meer geldig is en er een nieuwe vergunning moet worden aangevraagd.

Beoordeling van de aanvraag met voorwaarden

De vergunning kunnen wij volgens artikel 2.12, lid 2 van de APV weigeren in het belang van:

- a. de bruikbaarheid van de weg; Het parkeren van voertuigen in de openbare ruimte is gelegen aan de overzijde van de straat, in de Pluvierlaan, en gaat daardoor niet ten koste van uitwisselbaarheid van openbare parkeerruimte.
- b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg; de inrit wordt op eigen terrein over de volledige diepte van 5,00m breed gerealiseerd én in combinatie van de inritblokken aan de kant van het trottoir (ter hoogte van de trottoirbanden) te verruimen naar 6,00m waardoor is gebleken dat het mogelijk is om middels een dubbele oprit goed op en af te rijden. De dubbele oprit is een voorwaarde om de parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein op te lossen. Zie tevens afbeelding op volgende bladzijde ter verduidelijking:
Manoeuvrerruimte (ontwerpvoertuig personenauto – CROW 2012)





- c. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving; de nieuwe inrit vormt geen belemmering voor het aanzicht van het straatbeeld. De nieuwe tuinrichting zorgt ervoor dat door de keuze van de beplanting de inrit grotendeels uit het zicht is.
- d. de bescherming van de groenvoorzieningen in de gemeente; ter plaatse van de nieuwe inrit is geen groenvoorziening aanwezig.
- e. De nieuwe inrit is exact ter hoogte van een bestaande lichtmast op het trottoir. Deze lichtmast dient te worden verplaatst zoals op onderstaande tekening staat aangegeven met een maximale afstand van 5m ten opzichte van de oorspronkelijke positie. Bijkomende kosten voor het verplaatsen van de lichtmast zijn voor rekening van de aanvrager. De aanvrager ontvangt hiervan een aparte nota met overzicht van de exacte kosten.

Conclusie

Wij hebben bij de beoordeling van het project vastgesteld dat bovenstaande aspecten niet in het geding zijn. Daarom verlenen wij deze vergunning met in achtname van de bijbehorende voorwaarden.



Algemene voorschriften

Bouwhinder

In het Besluit Bouwwerken Leefomgeving staan voorschriften om geluid- en trillingsoverlast door bouw- en sloopactiviteiten te voorkomen of te beperken. Het is mogelijk dat er voor uw werkzaamheden een melding of een ontheffing nodig is. Op de website van de gemeente Eindhoven kunt u dit nagaan met behulp van een stroomschema. Dit stroomschema kunt u vinden via <https://www.eindhoven.nl> → Bouwen → Vergunningen → Melding of ontheffing bouwhinder. We adviseren u om deze website tijdig te raadplegen.

Flora en Fauna

Sinds 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming opgegaan in de Omgevingswet. Het doel is om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen.

Als u uw oude gebouw/bouwdelen gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet weggagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen.

Meer informatie vindt u op de website van de provincie

Water/riolering

Vanwege klimaatverandering ervaren we steeds extremere weersituaties met wateroverlast, droogte en hittestress. De gemeente geeft zelf het goede voorbeeld met bijvoorbeeld meer groen in de openbare ruimte en meer waterbergingsmaatregelen. Om Eindhoven leefbaar te houden is het nodig dat iedereen klimaatrobuste maatregelen treft.

Gezien uw werkzaamheden bestaan uit een heropbouw waarbij de fundering gehandhaafd blijft, wordt er geen waterberging geëist. Desondanks willen wij u ter overweging meegeven om in het kader van klimaatrobustheid maatregelen te treffen.

Kijk voor voorbeelden eens naar www.eindhovenduurzaam.nl/klimaat