

Verleende vergunning

EHV-ZP2023-002527, Oude Urkhovenseweg 2-4, Realiseren van 6 wooneenheden, 05-09-2024

De omgevingsvergunning Oude Urkhovenseweg 2-4 ligt met ingang van maandag 9 september 2024 tot en met maandag 21 oktober 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.OV23002527-0301

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

Tevens hebben burgemeester en wethouders op 05-09-2024 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

Oude Urkhovenseweg 2 in Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2023-002527

Besluitnummer EHV-DP2024-215461

Datum: 5 september 2024

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 7 juni 2023 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van 6 wooneenheden, aan de Oude Urkhovenseweg 2 in Eindhoven. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Tongelre, sectie G, nummers 2750, 2751, 2752, 2753, 2754, 2755 en 2756. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer EHV-ZP2023-002527.

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 realiseren van 6 wooneenheden aan de Oude Urkhovenseweg 2 in Eindhoven hebben van dinsdag 16 juli 2024 tot en met dinsdag 27 augustus 2024 ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode hebben wij geen zienswijze ontvangen.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan
- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

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', 'Strijd met het bestemmingsplan' en 'Handelingen met



gevolgen voor beschermde monumenten'. 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:

- De constructieve werktekeningen met bijbehorende berekeningen van alle constructieve delen van het bouwwerk;
- Revisie leidingplan drainage, HWA en DWA van het plangebied/perceel met de gebruikte diameters, aanlegdiepten (t.o.v. NAP) en waterbergende voorzieningen ****inclusief maatvoering****;
- Uitwerking noodoverstort;
- Technische specificaties van het duurzame regenwaterhergebruiksystemen;
- Nadat de sloop van een deel van de bestaande bebouwing is uitgevoerd en voordat met de nieuwbouw wordt begonnen is (opnieuw) bodemonderzoek op de bouwlocatie noodzakelijk;
- Aanvullend onderzoek naar de Waterloop Hofke;
- Technische uitwerking van de erfinrichting;
- Ten behoeve van het archeologisch vervolgonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) benodigd.

Deze gegevens moeten uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden zijn ingediend. Met de uitvoering van het project mag niet eerder worden begonnen dan dat deze zijn goedgekeurd.

Bouwkosten

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op:

Samenhang

Wij verlenen de omgevingsvergunning op basis van de met een stempel gewaarmerkte documenten met zaaknummer EHV-ZP2023-002527, besluitnummer EHV-DP2024-215461 en datum 5 september 2024 en de bijlagen.

Inhoudsopgave

Motivering besluit

- Bouwen
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan
- Handelingen met gevolg voor beschermde monumenten

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

Er bestaat geen bezwaar tegen de ingediende hoofdopzet van de constructie.

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.

Het heeft de voorkeur om 6 weken voor de start van de uitvoering een startmelding te ontvangen en de uitwerking van de hoofdopzet, overeenkomstig het advies gegeven in "Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid".

Brandveiligheid

Wij hebben het bouwplan met de wijzigingen getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Er wordt voldaan aan de voorschriften.

Geluid

Op basis van de geluidonderzoeken wordt geconcludeerd dat met de toe te passen geluidwerende materialen en constructies kan worden voldaan aan afdeling 3.1 van het Bouwbesluit 2012.

Riolering

Om te voldoen aan de wateropgave vanuit de ingevulde rekentool worden minimaal de volgende maatregelen genomen: 2 stuks regenwaterhergebruiksystemen met een bruto inhoud van 5m³(netto 3,2m³) per tank waarvan het regenwater gebruikt wordt voor onder andere toiletspoeling en de wasmachine, 103m² aan kleine tuinen, 294m² nieuw particulier groen, 76 m² halfverharding, 227m² groen duurzaam dak met ≥ 30 mm aan waterberging per m² en 5 nieuwe bomen met minimaal 6 m³ ondergrondse groeiruimte per boom.

Aanleveren revisie leidingplan drainage, HWA en DWA van het plangebied/perceel met de gebruikte diameters, aanlegdiepten (t.o.v. NAP) en waterbergende voorzieningen

inclusief maatvoering.



Aanleveren uitwerking noodoverstort. De huidige noodoverstort komt uit in een laag deel in de tuin, mogelijk kan dit in de toekomst tot overlast leiden bij extreem weer. Als alternatief kunt u ook denken aan een infiltratieput en daarna een koppeling op het riool. (indien u wilt afwijken van uw eigen voorstel moet dit worden afgestemd met de gemeente).

De toegepaste halfverharding en de fundering hiervan dienen waterdoorlatend te zijn.

Aanleveren technische specificaties van het duurzame regenwaterhergebruiksystemen.

Eventueel nieuwe 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 te doen voor de start van de bouw (standaard hanteert de gemeente op de perceelgrens een diameter rond 125mm en een gronddekking van 0.50 m).

Ontlastvoorzieningen en vetvangputten moeten op het eigen perceel aangebracht worden.

Daarnaast willen wij u meegeven:

Geen uitlogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood toepassen. Dit om de kwaliteit van het oppervlaktewater te beschermen.

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.

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).



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.

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. Als de aanvrager een perceel koopt van een ontwikkelaar die tevens de openbare ruimte inricht, dan is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor het aangeven van het vloerpeil en het kavel.

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

Bodemonderzoek

Uit het aangeleverd bodemonderzoek blijkt dat er (vooralsnog) geen redelijk vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging bestaat.

Echter, omdat het bodemonderzoek niet is uitgevoerd nadat de bestaande bebouwing is gesloopt, voldoet het aangeleverde bodemonderzoek niet (geheel) aan de op grond van artikel 8 Woningwet, artikel 2.1.5, Bouwverordening gemeente Eindhoven (2011) gestelde eisen. Om die reden wordt de volgende voorwaarde aan deze vergunning gekoppeld:

- Nadat de sloop van een deel 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.
- Verder dient een aanvullend onderzoek naar de Waterloop Hofke plaats te vinden die het perceel in het verleden heeft doorkruist. De onderzoeksvraag is waarmee deze waterloop gedempt is en of deze de bodem verontreinigt heeft.

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: Eindhoven – Bodem.

**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 als voldaan wordt aan de bovengenoemde voorschriften.

Bouwverordening*Bodemverontreiniging*

Uit de beoordeling van het bodemonderzoek blijkt dat de bodem niet zodanig is verontreinigd dat hier niet op mag worden gebouwd als voldaan wordt aan de bovengenoemde voorschriften.

Bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Tongelre buiten de Ring 2019' geldt. Het project voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan.

De reden is dat de nieuwe woonfunctie op de begane grond niet in de geldende bestemming 'Horeca' past. Dit is in strijd met artikel 13, lid 13.1 van het bestemmingsplan. 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'.

Verkeer

Uit de aangeleverde rekentool blijkt dat de parkeerbehoefte 9 parkeerplaatsen en 26 fietsparkeerplaatsen bedraagt. Dit wordt op eigen terrein opgelost.

Geluid

Hogere waarden moeten voor dit plan worden verleend. Een Ontwerp Hogere waardenbesluit is voor dit plan opgesteld.

Op basis van het trillingsonderzoek wordt geconcludeerd dat met de toe te passen aanpassingen in alle woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er zijn nog wel (incidentele) overschrijdingen mogelijk van de strenge streefwaarden voor nieuwbouw, maar dat is onvermijdbaar in deze situatie (oude gebouwen dichtbij het spoor). Conform bijlage 5 van de SBR B-richtlijn ontstaat er geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat in de woningen:

Welstand

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit stelde de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vast in de vergadering van 14 september 2023. De commissie vraagt wel om een verdere technische uitwerking van de erfinrichting. Verder stelt de commissie als voorwaarde dat er ook een slooptekening ten grondslag ligt aan de aanhangende sloopvergunning. Deze wordt nog tegemoet gezien.



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

Archeologie

De gemeente Eindhoven heeft aangegeven dat het archeologisch vervolgonderzoek dient worden uitgevoerd in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P) met een mogelijke doorstart naar een opgraving daar waar werkzaamheden gaan plaatsvinden dieper dan 30 cm -mv buiten de bestaande bebouwing, dieper dan 40 cm binnen de historische bebouwing en dieper dan 100 cm onder het keukengebouw. Concreet betekent dit dat, uitgaande van de geplande ingrepen, archeologisch onderzoek dient worden uitgevoerd ter plaatse van de geplande nieuwbouw, met uitzondering van de oppervlakte van het keukengebouw, wat overeenkomt met een oppervlakte van 150,25 m² en ter plaatse van de toekomstige waterberging wat overeenkomt met een oppervlakte van 15 m². Tevens dienen ter plaatse van de bestaande bebouwing, waar geen diepere werkzaamheden plaatsvinden dan de verstoringdiepte van 40 cm, maatregelen worden genomen om de dieper liggende archeologische resten te beschermen. Ten behoeve van het archeologisch vervolgonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) benodigd.

Groen

Bij het verwijderen van de bestaande verharding binnen de kwetsbare boomzones wordt geadviseerd deze handmatig te verwijderen om zo onnodige wortelschade te voorkomen. Het eventueel uitwisselen van grond en het aanplanten van beplanting dient tevens handmatig uitgevoerd te worden binnen de kwetsbare boomzones.

- Bij civieltechnische werkzaamheden binnen de kwetsbare boomzone van de bomen dient een boomtechnisch adviseur aanwezig te zijn.

- Wortels $\varnothing > 2,5$ cm die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen en verwijderd doemem te worden, worden haaks op de groeirichting afgezaagd Indien tijdens de werkzaamheden wortels $\varnothing > 4$ cm worden aangetroffen dient de boomtechnisch adviseur ingeschakeld te worden. De adviseur beslist ter plaatse of de wortel al dan niet kan worden afgezet.

- Onverharde delen binnen de kwetsbare boomzone dienen afgezet te worden met fysieke afscherming. De bomen kunnen bijvoorbeeld worden afgeschermd worden door middel van bouwhekken te plaatsen langs het tracé. Hiermee wordt voorkomen dat materiaal en materieel wordt opgeslagen op de onverharde groeiplaats.

- Om de stam en stamvoet te beschermen van bomen, waar geen fysieke afscherming door middel van bouwhekken mogelijk is, wordt aanbevolen om voor aanvang van de werkzaamheden stamommanteling op de bomen aan te brengen. Deze bestaat uit een ring van verticaal geplaatste planken rondom de stam en stamvoet. Om de stom is over de takvrije (bemantelde) drainbuis gewikkeld om directe schade te voorkomen.



- Voor de (graaf)werkzaamheden binnen de kwetsbare boomzone wordt aanbevolen om met klein materieel te werken (< 1000 kg). Hiermee wordt structuurbederf en verdichting van de bodem beperkt. Tevens dient er binnen de kwetsbare boomzone altijd handmatig voorgestoken te worden. Op deze wijze worden belangrijke wortels beschermd.

Het project past niet binnen het bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Tongelre buiten de Ring 2019' geldt. Het project voldoet niet aan de regels van dit bestemmingsplan. De reden is dat de nieuwe woonfunctie op de begane grond niet in de geldende bestemming 'Horeca' past. Dit is in strijd met artikel 13, lid 13.1 van het bestemmingsplan.

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.

Voor dit project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Anterieure overeenkomst

Tegelijk met deze omgevingsvergunning, met strijdig gebruik van het bestemmingsplan, is een exploitatieplan vereist. Dit is niet nodig als de kosten van de grondexploitatie op een andere manier zijn verzekerd. De grond is in eigendom van initiatiefnemer en de gemeente heeft met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst sluit men in de beginfase van een project vóór de vaststelling van een exploitatieplan. Daarmee zijn de kosten van de grondexploitatie op een andere manier verzekerd.



Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

Wij verlenen de omgevingsvergunning 'handelen met gevolgen voor gemeentelijke monumenten'

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

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften

De commissie vraagt om een verdere technische uitwerking van de erfinrichting. Dit kan als voorwaarde bij de vergunning worden meegenomen.

Verder stelt de commissie als voorwaarde dat er ook een slooptekening ten grondslag ligt aan de aanhangende sloopvergunning. Deze wordt nog tegemoet gezien.”.

Beoordeling van de aanvraag

Een deel van de panden is beschermd als monument volgens artikel 3 van de Erfgoedverordening. Voor het slopen en verbouwen van deze panden is een vergunning nodig (volgens artikel 2.2, lid 1, onder b van de Wabo). Deze vergunning kan alleen worden verleend als het belang van de monument niet onevenredig wordt geschaad (artikel 12 van de Erfgoedverordening).

Wij hebben de aanvraag voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft ons op datum 14 september 2024 als volgt geadviseerd:

“De commissie dankt de ontwerper voor de heldere toelichting. Voor wat betreft de lichtopening in het dak aan de eigen tuinkant dient de opmerking van de vorige keer te worden beschouwd als een aanbeveling (het dak “heel” houden). Inmiddels is een aangepaste tekening ingediend waarin deze aanbeveling is verwerkt. Dit heeft de instemming van de commissie.

De details zijn tijdens de vergadering bekeken en de commissie komt tot de conclusie dat deze er zorgvuldig en doordacht uit zien.

De commissie vraagt wel om een verdere technische uitwerking van de erfinrichting. Dit kan als voorwaarde bij de vergunning worden meegenomen.

Verder stelt de commissie als voorwaarde dat er ook een slooptekening ten grondslag ligt aan de aanhangende sloopvergunning. Deze wordt nog tegemoet gezien.”.

Wij nemen dit advies over.



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 railverkeer voor het plan 'Verbouw Merckthoeve' binnen de zone van het 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 railverkeer de 55 decibel (eenheid van geluidsintensiteit, hierna dB) niet te boven gaat. Dit is de ideale situatie. Dit niveau wordt de voorkeursgrenswaarde genoemd. Dat wil niet zeggen dat onder dit niveau geen geluid op de gevel komt, maar geluid onder deze voorkeursgrenswaarde achten we aanvaardbaar. Dit omdat dit geluidniveau voor verreweg de meeste mensen niet hinderlijk is en geen overlast geeft. 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 55 dB.

Uit het akoestisch onderzoek 'Plan verbouw Merckthoeve Dorp, Oude Urkhovenseweg 2-4 te Eindhoven' van adviesbureau PhysiBuild, rapportnummer W319-R01, d.d. 10 maart 2022, blijkt dat met betrekking tot het railverkeerslawaaï sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Het railverkeer op het traject Eindhoven – Helmond leidt tot een maximale geluidbelasting van 67 dB.

Alle woningen met een geluidbelasting hoger dan 55 dB vanwege het railverkeer beschikken over een geluidluwe gevel, daarom kunnen hier 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 (het aantal treinen);
- in het gebied tussen het spoor en de bebouwing, zoals een geluidscherm;
- aan het gebouw.

Ad 1

Het aantal treinen op het traject Eindhoven – Helmond 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

Ter hoogte van deze locatie zijn reeds geluidschermen aanwezig. De locatie is gelegen nabij een spoorwegovergang, waardoor extra geluidschermen niet kunnen worden gerealiseerd.

Ad 3

Het is mogelijk en noodzakelijk om de woningen voor geluid extra te isoleren, zodat er geen sprake is van geluidsoverlast in de woningen. 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 woningen extra worden geïsoleerd.

Inzage

Het ontwerpbesluit tot het vaststellen van hogere waarden heeft van maandag 15 juli 2024 tot en met maandag 26 augustus 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Besluit:

1. Als hogere grenswaarde voor de geprojecteerde woningen in het bouwplan 'Verbouw Merckthoeve' (kadastraal bekend als gemeente Eindhoven, sectie G, nummer 2750, 2751, 2752, 2753, 2754, 2755 en 2756) de waarden vast te stellen, zoals die gedetailleerd staan weergegeven in het akoestisch onderzoek 'Plan verbouw Merckthoeve Dorp, Oude Urkhovenseweg 2-4 te Eindhoven' van adviesbureau PhysiBuild, rapportnummer W319-R01, d.d. 10 maart 2022. Een tabel met hogere waarde per waarneempunt is als bijlage onder dit besluit toegevoegd.
2. Aan dit besluit als voorwaarde te verbinden dat voor de woningen met een geluidbelasting van meer dan 53 dB ten gevolge van het railverkeer een geluidluwe zijde aanwezig is.

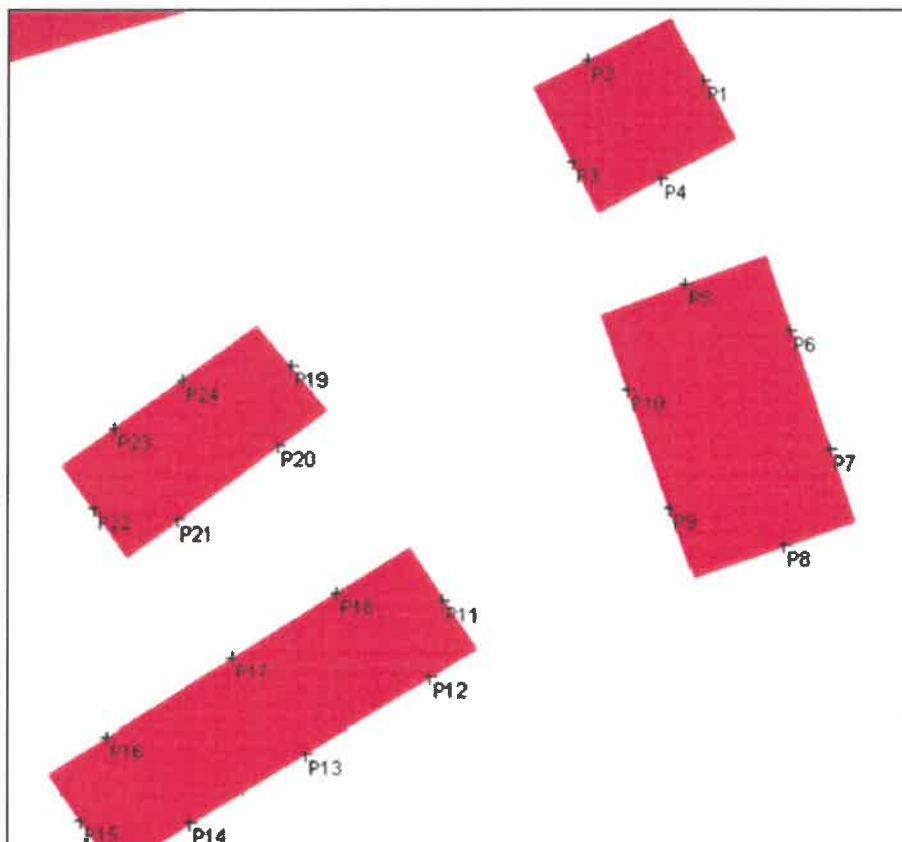
Eindhoven,

Burgemeester en wethouders van gemeente Eindhoven
namens hen,

Hoofd sector Ruimtelijke Expertise



Bijlage Hogere waarde per waarneempunt



Lden railverkeer

Punt	Hoogte [m]	
	1,5	4,5
P1	62	63
P6	64	66
P7	65	67
P8	64	67
P9	-	57
P10	-	56
P11	59	61
P12	59	63
P13	58	62
P14	58	62
P15	-	59
P19	57	59
P20	57	59