

KENNISGEVING

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Veestraat 4 - 6.

Bekendmaking

Wij zijn van plan een omgevingsvergunning te verlenen voor:

de ontwerp omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing en het ontwerpbesluit Hogere grenswaarde voor het realiseren nieuwbouw woongebouw met 41 wooneenheden aan de Veestraat 4 in Eindhoven. Dit maken wij bekend volgens artikel 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Van 18 december 2024 tot en met 29 januari 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 en het ontwerp besluit Hogere grenswaarde digitaal

Dat doet u via de volgende link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0772.OV23005888-0201>

De bronbestanden kunt u vinden via: <https://digitaleplannen.nl/0772/manifest.html>

De naam is: het realiseren nieuwbouw woongebouw met 41 wooneenheden

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 op de ontwerp-omgevingsvergunning en/of het ontwerp-hogere waardenbesluit. 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.

Wilt u liever mondeling uw zienswijze indienen dan dient u een week voor de verlopen termijn een afspraak te maken met vergunningen@eindhoven.nl, telefoonnummer 040-2386540.



EINDHOVEN

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Veestraat 4 in Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2023-005888

Besluitnummer EHV-DP2024-251404

Datum: 3 december 2024

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 20 december 2023 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren nieuwbouw woongebouw met 41 wooneenheden, aan de Veestraat 4 in Eindhoven kadastraal bekend gemeente Tongelre, sectie E, nummer 1404. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer EHV-ZP2023-005888.

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 nieuwbouw woongebouw met 41 wooneenheden aan de Veestraat 4 in Eindhoven ligt met ingang van woensdag 18 december 2024 tot en met woensdag 29 januari 2025 ter inzage. U kunt de stukken inzien bij het Inwonersplein (Stadskantoor). Voor adres en openingstijden zie colofon.

Zienswijze

Gedurende de genoemde ter inzage termijn van de stukken is het voor iedereen mogelijk om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze tegen het ontwerp besluit kenbaar te maken. De schriftelijke zienswijzen op de ontwerp beschikking omgevingsvergunning 'activiteit planologisch strijdig gebruik', 'activiteit bouwen' en 'hogere grenswaarden' moeten worden gestuurd naar het college van burgemeester en wethouders.

De schriftelijke zienswijzen moeten worden gestuurd naar het college van burgemeester en wethouders, t.a.v. het hoofd Ruimtelijke Ordening, postbus 90150, 5600 RB Eindhoven.

Een schriftelijke zienswijze moet zijn voorzien van een datum, naam, adres en handtekening. Wij verzoeken u in uw brief per onderdeel duidelijk te vermelden op welke



ontwerpbeschikking de zienswijze betrekking heeft. Zienswijzen kunnen niet per e-mail worden ingediend.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan
- Kappen
- 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', 'Strijd met het bestemmingsplan', 'Kappen' en 'Aanleggen van een uitweg'. 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;
- indien tijdens de bouwwerkzaamheden grondwater onttrokken moet worden, dan dient hieraan voorafgaand een melding met een plan van aanpak worden ingediend;
- definitief bouwveiligheidsplan.

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.

Benodigde gegevens na oplevering

- Definitieve Beng-berekeningen en energielabels van de woningen bij oplevering;
- Luchtdoorlatendheidsonderzoek (blowertest).



Samenhang

Wij zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen op basis van de met een stempel gewaarmerkte documenten met zaaknummer EHV-ZP2023-005888, besluitnummer EHV-DP2024-251404 en datum 3 december 2024 en de bijlagen.

Met vriendelijke groet,

Inhoudsopgave

Motivering besluit

- Bouwen
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan
- Kappen
- Het aanleggen van een uitweg



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 / Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), 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".

Prefab geveldelen (bij woningen en woontorens)

Drie weken voor de uitvoering/plaatsing van de prefab geveldelen moet u een certificaat overleggen dat het prefab geveldeel voldoet aan het Bouwbesluit en de omgevingsvergunning. Indien er geen certificaat voorhanden is dient u een uitgebreide beschrijving van het geveldeel met materialisering en eigenschappen van deze materialen te overleggen. Ondersteun de beschrijving met foto's van de opbouw van het bouwdeel. Met de plaatsing van prefab geveldelen mag pas worden gestart als de beschrijving is goedgekeurd.

Veiligheidsglas

Glas dient te voldoen aan NEN 2608. Middels een risicoanalyse (bijlage D) dient te worden aangetoond dat de kans op letsel door brekend glas acceptabel is.

Een risicoanalyse is niet nodig als het glas voldoet aan 'toelichting op NEN 3569: 2018 – vlakglas voor gebouwen – risicobeperking van lichamelijk letsel door brekend glas – eisen' uitgegeven door Kenniscentrum Glas KCG of een geactualiseerde versie daarvan



Brandveiligheid

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

Geluid

Het advies is om met een voorschrift te borgen dat de materialen, constructies en installaties ook worden toegepast zoals opgenomen in de rapporten.

1. De geluidwerende materialen, constructies en installaties moeten worden toegepast zoals beschreven in de memo's en onderzoek onderzoek van Aelmans: - Veestraat 4-6 Eindhoven, akoestisch onderzoek warmtepompen, N230503.002.002/LHO van 23 september 2024; - Veestraat 4-6 Eindhoven, aanvulling akoestisch onderzoek geluidwering gevel, N230503.002.003/LHO van 10 oktober 2024; - Akoestisch onderzoek Veestraat 4-6 Eindhoven Geluidaspecten Bouwbesluit 2012, N230503.002.004/LHO van 11 oktober 2024;

Indien andere materialen worden toegepast dan in het rapport zijn opgenomen of indien de uitvoering wijzigt ten opzichte van dit onderzoek dan dient dit binnen 4 weken voorafgaand aan het toepassen hiervan te worden gemeld bij de gemeente Eindhoven en door middel van een geluidonderzoek onderbouwd te worden dat de aanpassingen aan de voorschriften van het Bouwbesluit wordt voldaan.

BENG- berekening

De materialen en constructies dienen te worden toegepast zoals beschreven in de BENG-berekening onderdeel van het rapport BENG-rapportage Veestrate Eindhoven-23198-V1.0 d.d. 14 december 2023. Indien er andere materialen, voorzieningen etc. worden toegepast dient dit 4 weken voorafgaand aan het toepassen hiervan te worden gemeld bij de gemeente Eindhoven en door middel van een BENG-berekening onderbouwd te worden dat met de aanpassingen aan de voorschriften van het Bouwbesluit wordt voldaan.

Riolering

Het weergegeven leidingverloop is akkoord onder voorwaarden dat:

- u tijdig de aansluitingen op het gemeenteriool aanvraagt via de website <https://www.eindhoven.nl/bouwen/grond-en-vastgoed/riolering-aansluiting>.

Bijkomend advies

- Wij verzoeken u om geen uitlogbare bouwmaterialen zoals zink koper en lood toe te passen. Dit om de kwaliteit van het oppervlaktewater te beschermen.
 - Wij verzoeken u het bouwpeil voldoende hoog te kiezen zodat er bij hevige neerslag geen water het pand in kan stromen. Leg bestrating zo aan dat de afwatering weg van het gebouw plaatsvindt.
- Vanuit de discipline water adviseren wij een bouwpeil aan te houden van 0.30m boven straatpeil echter dit moet mogelijk zijn in relatie tot de bestaande omgeving en de wet toegankelijkheid.

Afscheidingen van vloer en trap

Een vloerafscheiding heeft een hoogte van ten minste 1 meter, gemeten vanaf de vloer. Indien de hoogte meer dan 13 meter bedraagt, is de hoogte minimaal 1,2 vanaf de vloer gemeten.

In afwijking hiervan heeft een afscheiding ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam een hoogte van ten minste 0,85 meter, gemeten vanaf de vloer.

Een afscheiding heeft een hoogte van ten minste 0,85 meter, gemeten vanaf de voorkant van de tredevlakken of vanaf de vloer van de hellingbaan.

Een afscheiding heeft geen openingen waardoor een bol kan passeren met een doorsnede groter dan 0,2 meter. Tot een hoogte van 0,7 meter boven de vloer geen bredere openingen dan 0,1 meter.

De horizontaal gemeten afstand tussen een vloer, een trap of een hellingbaan en een afscheiding is niet groter dan 0,05 meter.

De bovenregel van een afscheiding heeft geen onderbreking van meer dan 0,1 meter.

Een afscheiding of een constructieonderdeel dat, installatie die of onderdeel van een installatie dat aan of naast een dergelijke afscheiding is geplaatst, heeft, ter voorkoming van het overklauteren, geen opstapmogelijkheden tussen 0,2 en 0,7 meter boven een vloer, een tredevlak of een vloer van een hellingbaan.

Een afscheiding of een constructieonderdeel dat, installatie die of onderdeel van een installatie dat aan of naast een dergelijke afscheiding is geplaatst, heeft, ter voorkoming van het overklauteren, geen opstapmogelijkheden tussen 0,2 en 0,7 meter boven een vloer, een tredevlak of een vloer van een hellingbaan.

Afscheiding vloer, sterkte

De vloerafscheidingen dienen te voldoen aan NEN-EN1991-1-1 en de daarmee samenhangende zandzakslingerproef.

Blowerdoortest woongebouw luchtdoorlatendheid woongebouw

Uitvoeren van een blowerdoortest waaruit moet blijken dat de aangenomen qv-tien waarden zoals opgenomen in de BENG berekeningen zijn bereikt.

Bouwafval

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



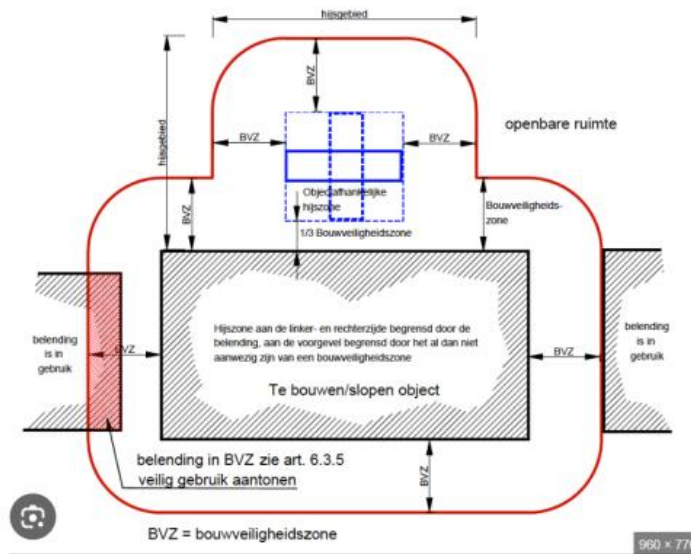
Veiligheidsplan

Uiterlijk 3 weken voor de start van de werkzaamheden moet het veiligheidsplan volgens artikel 8.7 van het Bouwbesluit zijn ingediend.

Het volgende dient in het veiligheidsplan te staan:

1. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaats inrichting blijkt met:
 - a. de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 - b. de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - c. de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 - d. de aan- en afvoerwegen;
 - e. de laad-, los- en hijszones;
 - f. de plaats van bouwketen;
 - g. de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - h. de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - i. de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
2. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
3. omdat er een diepe bouwput wordt gemaakt:
 - a. de hoofdropzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodembodem;
 - b. de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - c. de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
4. Bij toepassing van damwanden een rapport van een trillingenonderzoek, omdat aannemelijk is dat de van de bouwwerkzaamheden een grotere trilling sterkte veroorzaakt dan de trilling sterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.;
5. de naam en contactgegevens van diegene die het treffen van de maatregelen, bedoeld in artikel 8.2, coördineert;
6. verzoek tot Maatwerkoplossingen of gelijkwaardigheid (hijsgebied bouwveiligheidszone) met omschrijving en onderbouwing.

Indien een tijdelijke inrit wordt gemaakt en voor het gebruik van gemeente grond dient er naast dit veiligheidsplan ook een APV vergunning aangevraagd te worden. Via <https://www.eindhoven.nl/ondernemen/gebruik-openbare-ruimte?search=bouwplaats>



Uitzetten perceel en aangeven advies vloerpeilhoogte (artikel 1.24 Bouwbesluit)

In bepaalde situaties moeten voorafgaande aan het bouwen rooijlijnen, 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 aansluitinghoogtes 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.

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 stortbuien als u het pand gaat gebruiken.

Voorschriften Bouwverordening

Indien tijdens de bouwwerkzaamheden grondwater onttrokken moet worden, dan dient hieraan voorafgaand een melding met een plan van aanpak worden ingediend waarin staat beschreven hoe met de grondwater verontreinigingen in de directe omgeving wordt omgegaan.



Voorschriften bestemmingsplan

Verkeer en parkeren

- Het adres wordt toegevoegd aan de adressenlijst uitsluiting parkeervergunningen (voorheen POET-overzicht). Dit betekent dat bij invoering van betaald parkeren, geen parkeervergunningen en bezoekersregelingen voor dit adres worden afgegeven. Houdt u hiermee rekening bij verhuur of verkoop van het gebouw. Het is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar om de eindgebruiker erop te wijzen dat zij niet in aanmerking komen voor een gemeentelijke parkeervergunning;
- Met de vaststelling van het masterplan Mobiliteit 2050 is wel besloten dat het hele gebied binnen de ring op termijn betaald parkeren zal gaan worden. Deze ontwikkeling valt binnen de ring, en zal dus ook op termijn een betaald parkeerregime gaan kennen. Dit heeft gevolgen voor de mogelijkheid voor bewoners om te parkeren in openbaar gebied. Zij komen op de AUP lijst en maken geen aanspraak op een parkeervergunning bij invoering van betaald parkeren;
- Voor het gebruik van 8 parkeerplaatsen in de openbare ruimte is de afkoopregeling van toepassing. Het bedrag voor deze ontwikkeling bedraagt €8.000.

Waterberging

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

- 13,5 m3 aan ondergrondse waterberging met vertraagde leegloop
- 21 m2 halfverharding i.v.v. grasbetonstraatstenen bij parkeervakken
- 373 m2 groen dak met ≥ 30 mm waterberging
- 3 stuks boom met min. 6m3 ondergrondse groeiruimte per boom
- 3 stuks regenton

Geluid

Het onderdeel wegverkeerslawaaï staat met in achtneming van het stellen van een hogere waarde besluit instemming met deze aanvraag niet in de weg.

Beoordeling van de aanvraag

Wij hebben beoordeeld of de aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit, de Bouwverordening, het geldende bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand. Hieronder wordt op deze beoordeling ingegaan.

Bouwbesluit

Het project voldoet aan de technische eisen van het Bouwbesluit als voldaan wordt aan de bovengenoemde voorschriften.

Bouwverordening

Bodemverontreiniging

Naar aanleiding van de inhoud van de rapportage van het verkennend onderzoek kan worden geconcludeerd, dat de gesteldheid van de bodem van het betreffende perceel op dit moment geen belemmering vormt voor verlening van de omgevingsvergunning.

**Bestemmingsplan**

Het project voldoet niet aan de regels 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'.

Motivering beoordeling bestemmingsplan***Parkeren***

Op basis van artikel 7, lid 7.1.1 van het bestemmingsplan is bepaald dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning dient te worden voldaan aan de eisen met betrekking tot parkeren.

Parkeernormering

Uit de aangeleverde rekentool blijkt dat de parkeerbehoefte 12 parkeerplaatsen bedraagt. Er is geen sprake van een HOV correctie.

Er is parkeeroplossing aangedragen bestaande uit 4 parkeerplekken op eigen terrein en 8 parkeerplekken in de openbare ruimte. In bijgevoegd parkeeronderzoek is de maximale parkeerbezetting 80% (215/268) op zondag 29 oktober om 12:00 binnen de maximale loopafstand. Toevoeging van benodigde parkeerplaatsen leidt niet tot een overschrijding van de maximaal toelaatbare parkeerbezetting van 90%. De 8 parkeerplaatsen kunnen daardoor in de openbare ruimte worden opgevangen zonder dat parkeeroverlast ontstaat. Voor het gebruik van parkeerplaatsen in de openbare ruimte is de afkoopregeling van toepassing. Het bedrag voor deze ontwikkeling bedraagt €8.000.

Uitsluiting parkeervergunningen

Het adres wordt toegevoegd aan de adressenlijst uitsluiting parkeervergunningen (voorheen POET-overzicht). Dit betekent dat bij invoering van betaald parkeren, geen parkeervergunningen en bezoekersregelingen voor dit adres worden afgegeven. Houdt u hiermee rekening bij verhuur of verkoop van het gebouw. Het is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar om de eindgebruiker erop te wijzen dat zij niet in aanmerking komen voor een gemeentelijke parkeervergunning.

Fietsparkeren

De voorgestelde fietsparkeeroplossing voldoet aan de kwaliteitseisen in pandige fietsenstallingen. Er worden 53 fietsparkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Hiervan zijn 50 plekken in pandig en 3 plekken buiten voor bezoekers. De locatie van de bezoekersfietsparkeerplekken zijn niet ideaal, omdat deze aan de achterzijde van de ontwikkeling gesitueerd zijn. Dit is echter geen aanleiding om de aanvraag af te keuren. Wel kan het leiden tot ongewenst gestalde fietsen aan de straat.

**Stikstof**

Het stikstofdepositieonderzoek is beoordeeld en is voldoende bevonden. Significante negatieve effecten (stikstofdepositie > 0,00 mol/ha/jaar) ter plaatse van de omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van het beoogde project kunnen worden uitgesloten.

Geluidbelasting

Uit het rapport 'Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting, Veestraat 4-6 te Eindhoven' van adviesbureau Aelmans, projectnummer N230503.002.R1/JME, d.d. 25 juli 2024, blijkt dat met betrekking tot het wegverkeerslawaaï sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Het verkeer op de Insulindelaan / Jeroen Boschlaan leidt tot een maximale geluidbelasting van 63 dB.

Alle woningen met een geluidbelasting hoger dan 53 dB vanwege het wegverkeer beschikken over een geluidluwe gevel, daarom kunnen hogere waarden worden verleend.

Waterberging

Op basis van artikel 29.4 van het bestemmingsplan geldt als volgende voorwaardelijke verplichting dat wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot waterberging. Er wordt voldaan aan het onderdeel waterberging.

Groen

Het gebruiken of (doen) laten gebruiken van de gronden en gebouwen als vergund is slechts toegestaan indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de groenvoorzieningen, zoals opgenomen in RO bijlage 1 'Groenplan' bij de vergunning, zijn binnen 1 jaar na realisatie van de woningen gerealiseerd, en
- b. de groenvoorzieningen als bedoeld in sub a dienen in stand worden gehouden. Met het groen op maaiveld wordt de groennorm van 8 m² per woning nog niet gehaald. Het is dus ook van belang dat het sedumdak daadwerkelijk gerealiseerd wordt.

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 gemeente Eindhoven

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit stelde de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vast in de vergadering van 18 januari 2024.



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.

Hieronder worden eerst de voorschriften opgenomen. Daarna wordt gemotiveerd waarom deze vergunning wordt verleend.

Voorschriften

Archeologie

Selectieadvies n.a.v. het uitgevoerde archeologische onderzoek (Klooster, E. Van de, 2023: Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (booronderzoek), verkennende fase. Veestraat 4-6 Eindhoven. Gemeente Eindhoven (KSP rapport 23154), Duiven):

- 1- Akkoord te gaan met de rapportage van het bureau- en booronderzoek (Van de 2023).
- 2- Het onderzoeksgebied kan vrijgeven worden op het gebied van archeologie. Het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek is niet nodig.
- 3- Graag attenderen wij de civieltechnisch uitvoerder op de wettelijke meldingsplicht bij het doen van (mogelijke) archeologische toevalsvondsten door middel van het meldingsprotocol.

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 gebruik 'wonen' niet past in de bestemmingsomschrijving 'Bedrijf'. Dit is in strijd met artikel 3.1.;

Op deze locatie ligt ook de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie – 1. Het project voldoet niet aan de regels van dit bestemmingsplan. De reden is dat:

- omdat voor het bouwen van hoofdgebouwen de bestaande voorgevelrooilijn niet mag worden overschreden. Dit is in strijd met artikel 20.2;
- de bestaande goot- en bouwhoogte niet mag worden overschreden. Dit is in strijd met artikel 20.2;
- er niet mag worden afgeweken van de bestaande dakvorm, dakhelling en nokrichting. Dit is in strijd met artikel 20.2.

Het bouwplan is tevens in strijd met het eveneens geldende paraplu-bestemmingsplan 'Archeologie 2023, omdat er op basis van artikel 7, lid 7.2.1 een bouwverbod geldt.

Hiervan kan op basis van artikel 7, lid 7.3.1 van de planvoorschriften juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1 Wabo kan hiervan worden afgeweken, mits:

1. een archeologisch onderzoek is uitgevoerd én;
2. uit het onderzoek blijkt dat door de oprichting van het bouwwerk dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige



verstoring van de archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan. De motivering is onder de beoordeling van de aanvraag uiteengezet.

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.

Motivering*Cultuurhistorie*

Dit gedeelte van de Veestraat is tot nu toe bijna ongeroerd gebleven. De bebouwing en verkaveling dateert nog van voor de aanleg van de buurt Lakerloper. De bebouwing aan de Jeroen Boschlaan is onderdeel van de historische wegenstructuur van na 1900 met de daarbij behorende karakteristieke schaalsprong.

De beoogde nieuwbouw wijkt in maat en schaal af van de huidige situatie maar door de terugliggende 4e bouwlaag komt het bouwvolume nu minder massaal over, met name gezien vanaf de Veestraat. Het nieuwe plan past nu beter in de historische context. Op de hoek lijkt het volume opgetild door een accent op de begane grond en met het doorgaand volume op de bovenste bouwlaag. Het pand maakt zo een begrijpelijke overgang van de oorspronkelijke laagbouw aan de Veestraat naar de hogere bebouwing langs de Jeroen Boschlaan. Het nieuwe plan staat nu op een gepaste afstand tot het oude pand op nummer 8.

Advies

De groenstrook langs de voorgevel zal als tuin ingericht worden. Het advies is om dit gemeenschappelijk tuin te voorzien van een groene erfscheiding. Dit past in het beeld van de zorgvuldig uitgevoerde tuindorp gedachte van de buurt Lakerloper.

Afwegingen

De woningen zijn gericht op studenten en starters. Op de begane grond worden 10 studio's gerealiseerd een GBO van 19 tot 24 vierkante meter. Op de eerste verdieping worden 11 studio's met vergelijkbare oppervlaktes. Op de tweede verdieping elf studio's en één startersappartement van 39 vierkante meter GBO. Op de derde verdieping komen drie starters-appartementen, vier studio's en het Friendsappartement. Het Friendsappartement is vanzelfsprekend ruimer, en heeft een oppervlakte van circa 55 vierkante meter GBO. Alle appartementen worden geprijsd conform het woningwaarderingssysteem van het Ministerie van BZK, verplicht gesteld met de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur en het Besluit Huurprijzen Woonhuizen. De studio's worden verhuurd middels een campuscontract.

Stedenbouwkundige opzet

Met betrekking tot de stedenbouwkundige inpassing is er in overleg met de gemeente voor gekozen om de ontwikkeling van de Veestraat aan te laten sluiten bij de twee nabij liggende gebouwen aan de Jeroen Boschlaan / Crabethstraat. Zodoende wordt het



ensemble afgemaakt met een derde volume, dat in omvang past in de reeks en ook qua kleur- en materiaalgebruik op een eigentijdse manier zal aansluiten. Het nieuwe woongebouw 'Veestraat' krijgt een programma gericht op starters en studenten met een kwalitatief hoogwaardige, gedeelde buitenruimte aan de achterzijde.

Voor een maximale aansluiting van deze beschutte tuin bij het wooncomplex, is deze voorzien van een multifunctionele bordestrap leidend naar een ruim gedeeld terras op de eerste verdieping. De trap met terras vormt zodoende een tweede entree opgetild boven het maaiveld aan de achterzijde van het gebouw, die uitmondt in één van de collectieve ruimtes op de verdiepingen. Op deze manier wordt de verbinding met hoger gelegen woningen laagdrempelig gemaakt en vormt de collectieve ruimte een centraal gelegen plek met hoge gebruikskwaliteit, als hart van het gebouw.

Ook in de collectieve tuin is er genoeg ruimte voor ontmoeting en ze biedt bovendien een extra, aangename plek om te verblijven. Om ook de tuin een maximale kwaliteit te geven, is breed gezocht naar de mogelijkheden van een goede inbedding in de omgeving. Daarvoor zijn o.a. de mogelijkheden tot samenwerking met omliggende partijen onderzocht. Zo kan de groenkwaliteit verder het gebied ingetrokken worden ten behoeve van de omgeving en de verbinding van het wooncomplex met de wijk. Hierbij wordt tevens onderzocht hoe slim om te gaan met parkeren.

Om ook de verbinding met de omgeving te maken zijn alle woningen op de begane grond voorzien van een directe verbinding met buiten (straat- en tuinzijde).

Qua beeldkwaliteit zal het nieuwe gebouw aansluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Specifiek is daarbij gekeken naar de appartementencomplexen aan de Jeroen Boschlaan en de Crabethstraat.

Gelet op het bovenstaande blijkt dat de afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerken. Daarnaast wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de milieusituatie, verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Archeologie

- Ad. 1.1 Het onderzoek is uitgevoerd door een gecertificeerde instelling.
- Ad. 1.2 De concept rapportage van het bureau- en booronderzoek is beoordeeld. Het is een prima geschreven onderzoek. Er zijn dan ook geen opmerkingen. De rapportage mag definitief gemaakt worden.
- Ad. 2 Uit het rapport van het bureau- en booronderzoek (Van de Klooster 2023) blijkt dat de bodem in het plangebied van oorsprong vrij nat was. De natte omstandigheden maakten het plangebied ongunstig voor landbouwers vanaf het Neolithicum. Dit geldt ook voor jagers en verzamelaars. Daarbij heeft de bebouwing, die in het plangebied gestaan heeft, de bodem van het oostelijke deel van het plangebied diep verstoord. Ook aan de westzijde van het plangebied is de bodemopbouw niet meer intact. Dit maakt de kans op het aantreffen van archeologische resten laag voor alle periodes. Daarom adviseert KSP het plangebied vrij te geven op het gebied van archeologie.



Wij kunnen instemmen met het advies van KSP dat geen vervolgonderzoek nodig is in het plangebied.

- Ad. 3 Voor de volledigheid wijzen wij erop dat de algemene zorgplicht voor het melden van archeologische toevallsvondsten blijft gelden (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10). Uit praktische overwegingen kan deze melding bij de gemeente gedaan worden middels onderstaand protocol:

“Treft u bij de werkzaamheden een (mogelijke) archeologische structuur of vondst aan? Laat deze dan heel en neem direct contact op met een van onze archeologen. U kunt hen bereiken op 06 42199773; 06 18625021 of via het algemene telefoonnummer van het Erfgoedhuis: 040 238 88 99 of het algemene nummer van de gemeente: 14 040.

Tip 1: Verplaats uw graafwerkzaamheden indien mogelijk tijdelijk naar een andere locatie die zo ver als mogelijk van de vondst af ligt. Dat geeft onze archeoloog de kans om de vondst te beoordelen en voorkomt stagnatie van de werkzaamheden.

Tip 2: Maak foto's van de structuur en/of vondst en stuur deze alvast per e-mail (onder vermelding van de locatie en uw contactgegevens) naar de archeologen (e-mail: p.de.boer@eindhoven.nl, michiel.vd.weele@eindhoven.nl en erfgoedhuis@eindhoven.nl).

Hierdoor wordt voldaan aan artikel 7 van de planregels en kan afgeweken worden van het bouwverbod.

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.

Conclusie

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

Op grond van bovengenoemde overwegingen is geen sprake van een weigeringsgrond en wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Gebruik in strijd met het bestemmingsplan' verleend



Kappen

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor 'kappen'

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

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften

- 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.
- De te kappen bomen moeten worden gecompenseerd voor minimaal €9.222.
- Voor de gemeentelijke bomen in de openbare ruimte geldt dat de adviezen uit de BEA (hoofdstuk 6) opgevolgd dienen te worden.
- Indien het vellen van de houtopstand 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.
- Activiteiten zoals vellen worden zoveel mogelijk tussen half augustus en half februari uitgevoerd. Dit is de minst kwetsbare periode voor broedvogels. Houd er in elk geval rekening mee dat de periode maart–juli extra risicovol is vanwege verhoogde broedactiviteiten van vogels. Een goede planning scheelt inventarisatiewerk, overleg en problemen.
- 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.
- Volledigheidshalve wijzen wij erop dat de Wet Natuurbescherming van toepassing is.

Beoordeling van de aanvraag

We hebben getoetst of de aanvraag voldoet aan de Verordening Bomen 2015. Wij kunnen de vergunning (volgens artikel 5, lid 3 van de Verordening) weigeren als het kappen van de boom afbreuk veroorzaakt bij:

- a. natuurwaarde;
- b. landschappelijke waarde;
- c. cultuurhistorische waarde;
- d. waarde van stads- en dorpsschoon;
- e. waarde voor de leefbaarheid;
- f. beeldbepalende waarde.



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

- 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

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

- a. de bruikbaarheid van de weg;
- b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- d. de bescherming van de groenvoorzieningen in de gemeente.

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

Ontwerp- besluit

Het college van burgemeester en wethouders van Eindhoven

stelt in het kader van de Wet geluidhinder een hogere geluidbelasting vast voor de realisatie van een complex met 40 studentenwoningen en 1 'Friends' appartement aan de Veestraat binnen de zone van deze wegen ten gevolge van het wegverkeer op de Insulindelaan / Jeroen Boschlaan.

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 wegverkeer de 48 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 dB.

Uit het rapport 'Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting, Veestraat 4-6 te Eindhoven' van adviesbureau Aelmans, projectnummer N230503.002.R1/JME, d.d. 25 juli 2024, blijkt dat met betrekking tot het wegverkeerslawaai sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Het verkeer op de Insulindelaan / Jeroen Boschlaan leidt tot een maximale geluidbelasting van 63 dB.

Alle woningen met een geluidbelasting hoger dan 53 dB vanwege het wegverkeer beschikken 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 (het aantal auto's);
- in het gebied tussen de weg en de nieuwe bebouwing, zoals een geluidscherm;
- aan het gebouw.

Ad 1

Het aantal auto's op de Insulindelaan / Jeroen Boschlaan zodanig beperken dat de geluidbelasting niet boven de 48 dB komt is praktisch niet mogelijk, gezien de functie die deze wegen in het Eindhovense wegennet vervullen.

Ad 2

Het plaatsen van geluidschermen langs de Insulindelaan / Jeroen Boschlaan is uit stedenbouwkundige overwegingen ongewenst, dan wel niet werkzaam gezien de hoogte van de nieuwbouw.

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.



Besluit:

1. Als hogere grenswaarde voor de realisatie van een complex met 40 studentenwoningen en 1 'Friends' appartement , aan de Veestraat 4 in Eindhoven kadastraal bekend gemeente Tongelre, sectie E, nummer 1404 de waarden vast te stellen zoals die gedetailleerd staan weergegeven in het rapport 'Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting, Veestraat 4-6 te Eindhoven' van adviesbureau Aelmans, projectnummer N230503.002.R1/JME, d.d. 25 juli 2024. 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 wegverkeer een geluidluwe zijde aanwezig is.

Eindhoven,

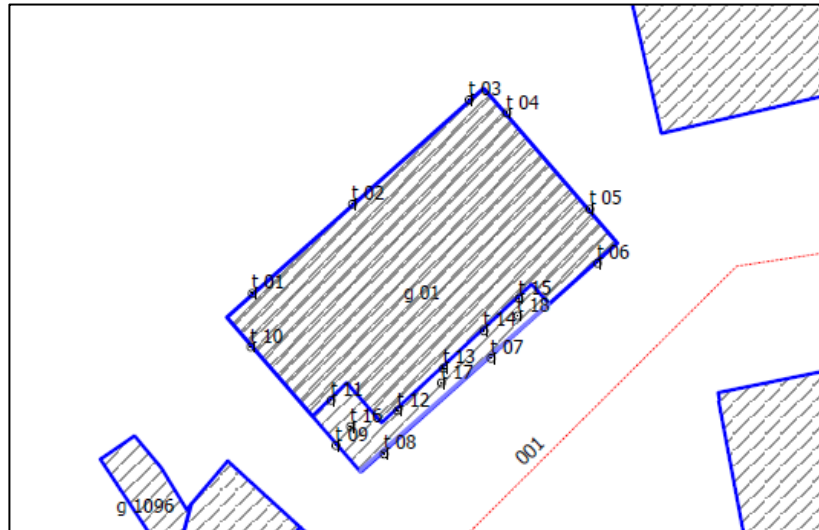
Burgemeester en wethouders van gemeente Eindhoven
namens hen,

S.M. Beekman
Hoofd sector Ruimtelijk Beleid & Ontwikkeling



Bijlage Hogere waarde per waarneempunt

Locatie waarneempunten



Figuur 1 Totaaloverzicht waarneempunten

L_{den} wegverkeer Insulindelaan / Jeroen Boschlaan

Punt	Hoogte [m]			
	1,5	4,5	7,5	10,5
T04	58	59	60	60
T05	62	63	63	63
T06	61	63	63	63
T07	58	60	60	
T08	53	57	57	
T09	49	50	49	