



Burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo hebben een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van de heer S. Hendriks, Karthuizerserf 19, 5706 JL Helmond, die als volgt is geregistreerd:

Zaaknummer	:	20140764
Nummer Omgevingsloket	:	1601305
BAG nummer	:	15BAG.0201
Ontvangen op	:	31 december 2014
Voor	:	het oprichten van een woonhuis
Plaatselijk bekend	:	Broekstraat 32 in Mierlo
Kadastraal bekend	:	L 463 ged.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning onder voorschriften te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken integraal deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo).
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo).

Onderdeel van het besluit vormen:

1. de ruimtelijke onderbouw welke bij dit besluit is bijgevoegd.

Gevolgte procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor:

- de activiteit 'Bouwen' aan artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- de activiteit 'Planologisch strijdig gebruik', voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag is aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op dinsdag 13 januari 2015 in de gelegenheid gesteld om voor dinsdag 24 februari 2015 aanvullende gegevens te leveren. De aanvullende gegevens zijn ontvangen op dinsdag 17 februari 2015. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met het aantal dagen dat nodig is geweest om de aanvraag aan te vullen.



Het oordeel is dat de aanvraag en ook de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Bor/Mor

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat de aanvraag voldoet en daarom wordt de gevraagde omgevingsvergunning verleend.

Overwegingen

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit Bouwen

Het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de bij of krachtens de in artikel 2 van de Woningwet bedoelde algemene maatregel van bestuur gegeven voorschriften (Bouwbesluit).

Het bouwwerk voldoet aan de voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening.

De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Het bouwwerk valt in de Welstandsnota Geldrop-Mierlo, vastgesteld op 4 november 2013, binnen het gebiedstype Bebouwing- en inrichtingsvoorstel Broekstraat 26-28.

De Welstand- en erfgoedcommissie heeft een positief advies uitgebracht. Het advies is door het college van burgemeester en wethouders overgenomen (artikel 12a, lid 1 van de Woningwet).

Activiteit Planologisch strijdig gebruik

Het 'gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12)'.

De aanvraag valt binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied herziening Broekstraat 26 Mierlo.

De gronden zijn gelegen op de bestemming Wonen - 2.

Het bouwplan is in strijd met artikel 7.2.2. sub c, d en e van het bestemmingsplan.

Het bouwplan voorziet namelijk in een vrijstaande woning terwijl de verbeelding op de plankaart één twee-aaneengebonden woningen aangeeft. Verder is de voorgevel van de woning niet in de rooilijn geprojecteerd.

Hieraan wordt medewerking verleend omdat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12 lid 1 onder a.3° Wabo).



Motivering

De ingediende bouwaanvraag is op een tweetal aspecten in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Partiële herziening perceel Broekstraat 26'. De beoogde woning ligt deels buiten het bouwvlak en er is sprake van een vrijstaande woning, terwijl het bestemmingsplan voorschrijft dat er sprake moet zijn van een 'twee-aan-één-woning'. Oorspronkelijk was het de bedoeling dat het hele plangebied door één partij zou worden ontwikkeld. Nu dit in de praktijk anders wordt aangepakt, bleek het gegeven dat de woning als 'twee-aan-één' gebouwd zou moeten worden, verkooptechnisch een fors obstakel. Bij nader inzien is het stedenbouwkundig derhalve aanvaardbaar geacht de woning 'vrijstaand' uit te voeren, mits er voldoende afstand naar de belendende woning wordt aangehouden. Om dit mogelijk te maken schuift de woning iets op, zodat deze ook deels buiten het bouwvlak is gelegen. Via de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing, die tevens integraal onderdeel uitmaakt van de te verlenen omgevingsvergunning, wordt verantwoord dat deze gewijzigde typering en het licht verschoven bouwvlak voldoet aan de regels van een goede ruimtelijke ordening.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- De in rood op de tekening aangegeven opmerkingen moeten worden aangehouden.
- Met de bouwwerkzaamheden mag niet eerder worden begonnen dan nadat de draagkracht van de ondergrond door de inspecteur van de afdeling Ondersteuning, cluster Handhaving positief is beoordeeld.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

- Milieutechnisch bodemonderzoeksrapport.
- Sonderings- en funderingsadvies, verificatie aangenomen beddingsconstante en maximale gronddruk.
- Berekeningen en tekeningen breedplaatvloeren.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van donderdag 7 mei 2015 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.



Beroepsclausule

Tegen de beschikking kan binnen zes weken na de datum van ter inzage legging van het besluit rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de administratieve rechter van de Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch door:

- Degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerpbeschikking.
- De adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over de ontwerpbeschikking.
- Belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen de ontwerpbeschikking.

Een beroepschrift moet worden ondertekend en bevat tenminste uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt en de gronden van het beroep.

Ook kunt u wegens spoedeisend belang een voorlopige voorziening vragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant in 's-Hertogenbosch, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Aan het indienen van een dergelijk verzoek zijn kosten verbonden. U kunt het verzoekschrift ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Inwerkingtreding

Deze beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn als bedoeld in artikel 6:7 Awb voor het indienen van rechtsmiddelen tegen deze beschikking. Indien binnen deze termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt deze beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Geldrop, 23 juni 2015

Het college van burgemeester en wethouders
namens dezen

Joop van der Vleut
senior Vergunningen
afdeling Publiekszaken

Bijlagen:

1. Documenten behorende bij het besluit en mededelingen
2. Plichten tijdens de uitvoering



Bijlage I

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning met stempeldatum ontvangst d.d. 31 december 2014
- Milieuprestatie berekening materialen met stempeldatum ontvangst d.d. 17 februari 2015
- Rapport bouwbesluit/EPC 13.035 d.d. 16-02-2015 met stempeldatum ontvangst d.d. 17 februari 2015
- Toelichting bestemmingsplan d.d. 12-2014 met stempeldatum ontvangst d.d. 31 december 2014
- Tekening 13.035 blad B.01 d.d. 16-02-2015 met stempeldatum ontvangst d.d. 17 februari 2015
- Tekening 13.035 blad B.02 d.d. 16-02-2015 met stempeldatum ontvangst d.d. 17 februari 2015
- Constructierapport W2584C01 d.d. 27-02-2014 met stempeldatum ontvangst d.d. 4 maart 2015.
- Constructietekening W2584 T01 d.d. gew. 27-02-2015 met stempeldatum ontvangst d.d. 4 maart 2015
- Constructietekening W2584 T02 d.d. gew. 27-02-2015 met stempeldatum ontvangst d.d. 4 maart 2015

Algemene voorwaarden bij verlening van een omgevingsvergunning

Hieronder worden een aantal algemene voorwaarden opgesomd waarbij u rekening dient te houden nu een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is ontvangen.

- De aanvang en beëindiging van de werkzaamheden dienen twee dagen van tevoren, respectievelijk uiterlijk op de dag zelf, aan de afdeling Ondersteuning, cluster Handhaving gemeld te worden.
- Er moet worden gebouwd conform de voorschriften van het Bouwbesluit.
- Er mogen alleen materialen worden toegepast die zijn opgenomen in de "Lijst van kwaliteitsverklaringen" (laatste uitgave), uitgegeven door de Stichting Bouwkwiteit of materialen van gelijkwaardige kwaliteit.
- De materialen en kleuren van het bouwwerk moeten worden afgestemd op die van de bestaande bouw.
- Het bouwwerk moet altijd blijven voldoen aan de redelijke eisen van welstand.
- Tijdens en bij voltooiing van de bouw gelden met name de artikelen genoemd in hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit voor de aannemer.



Wijzigingen in het bouwplan

Als het bouwplan zich in enig opzicht wijzigt, is een nieuwe omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig. Deze vergunning geldt immers precies voor het bouwplan dat er nu ligt. Indien een wijziging moet worden aangebracht, raden wij de vergunninghouder aan tijdig contact op te nemen met de casemanager van de afdeling Publiekszaken, cluster Vergunningen. Het is niet toegestaan om in afwijking van de verleende vergunning te bouwen.

Overdraagbaarheid vergunning

Deze omgevingsvergunning geldt voor eenieder die het project uitvoert waarop zij betrekking heeft. De omgevingsvergunning heeft een zaakgebonden karakter. Indien de omgevingsvergunning moet gaan gelden voor een ander dan de aanvrager of de vergunninghouder moet dit ten minste één maand voordien aan de casemanager van de afdeling Publiekszaken, cluster Vergunningen worden gemeld. De eisen waaraan een dergelijk verzoek moet voldoen staan in artikel 4.8 van het Besluit omgevingsrecht.

Belangrijke mededelingen bij de activiteit Bouwen

Met de vergunde bouwwerkzaamheden moet – op basis van artikel 2.33 lid 2 aanhef en onder a Wabo – binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning worden gestart. Na ommekeer van deze termijn heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid de verleende vergunning in te trekken. Deze intrekkingbevoegdheid is nader ingevuld in onze “Beleidsregel intrekken omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wegens tijdsverloop 2010”.

Hiermee is door de gemeente Geldrop-Mierlo toestemming gegeven om de gewenste bouwwerkzaamheden uit te voeren. De vergunninghouder moet er bedacht op zijn dat er in het rechtsverkeer tussen burgers onderling (het privaatrecht) beperkingen of belemmeringen kunnen bestaan die het beletten om ook daadwerkelijk van deze vergunning gebruik te maken (zoals bijvoorbeeld een inbreuk op het eigendomsrecht).

Bij verbouw waarbij een bestaand gedeelte gesloopt gaat worden kan het zijn dat asbest wordt geconstateerd door de uitvoerende partij, óf de eigenaar of gebruiker weet zelf dat in het pand asbest aanwezig is. Bij de beoordeling van deze omgevingsvergunning is niet getoetst op de aanwezigheid van asbest. Wél is de eigenaar zelf verantwoordelijk voor een juiste verwijdering van asbest.

Controleer op www.omgevingsloket.nl of een sloopmelding of -vergunning noodzakelijk is.



Bijlage 2

Bijlage bij een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen'

HET VOORKOMEN VAN ONVEILIGE SITUATIES EN HET BEPERKEN VAN HINDER TIJDENS HET UITVOEREN VAN BOUW- EN SLOOPWERKZAAMHEDEN

De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.

- **Veiligheid in de omgeving**

Bij het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen
- b. letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en
- c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

- **Geluidhinder**

Bedrijfsmatige bouw- en sloopwerkzaamheden mogen op werkdagen en op zaterdag tussen 7:00 uur en 19:00 uur worden uitgevoerd. Bij het uitvoeren van die werkzaamheden mogen de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de bij die dagwaarden aangegeven maximale blootstellingsduur niet worden overschreden.

Tabel 8.3

dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

- **Trillingshinder**

Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen" 2006.



- **Stofhinder**

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

- **Grondwaterstand**

Het bemaalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

- **Afvalscheiding**

Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.

De volledige voorschriften over het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden staan in hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit.