



Burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo hebben een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van de heer E.P.M. van Grunsven, Burgemeester van Kuikstraat 32, 5731 WB Mierlo, die als volgt is geregistreerd:

Zaaknummer	:	20150386
Nummer Omgevingsloket	:	1800217
BAG nummer	:	15BAG.0359
Ontvangen op	:	14 mei 2015
Voor	:	het vervangen van het bestaande woonwinkelpand door een twee-onder-één kap woning
Plaatselijk bekend	:	Brugstraat 2 en Bekelaar 1 in Mierlo
Kadastraal bekend	:	Mierlo F 7509

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).
- het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (artikel 2.2, lid 1, onder e Wabo).

Onderdeel van het besluit vormen:

- de ruimtelijke onderbouw welke bij dit besluit is bijgevoegd.

Gevolgte procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 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.
- de activiteit 'Uitwegen', voor het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen aan artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 2:5 Algemene Plaatselijke Verordening.



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 woensdag 20 mei 2015 in de gelegenheid gesteld om voor woensdag 1 juli 2015 aanvullende gegevens te leveren. De aanvullende gegevens zijn ontvangen op donderdag 2 juli 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 (historische) Dorpsgebieden en linten met een bijzonder beoordelingsniveau.

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 Mierlo.

De gronden zijn gelegen op de bestemming Woondoeleinden 1.



Door het oprichten van een tweekapper op een kavel bestemd voor een vrijstaande woning en daaraan verbonden voorschriften, het plaatsen van bijgebouwen welke niet voldoen aan de plaatsbepaling en hoogte en het overschrijden van de maximale hoogte van de erfafscheiding, is het bouwwerk in strijd met artikel 3.2.1., 3.2.2. en 3.2.3. van het bestemmingsplan.

Er 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

Het bestemmingsplan laat op het adres Brugstraat 2 een vrijstaande woning met winkelruimte toe. De aanvraag ziet op de sloop van het bestaande pand en nieuwbouw van een tweekapper. Deze tweekapper past niet binnen de regels van het bestemmingsplan.

Er is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld die onderdeel uitmaakt van dit besluit. Hierin wordt uitgebreid onderbouwd dat er geen planologische belemmeringen zijn om medewerking te verlenen. De bouw van de tweekapper past wel binnen de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

Aangezien sprake is van een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening, is met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst over het kostenverhaal gesloten. Een exploitatieplan hoeft om die reden niet te worden vastgesteld.

Activiteit Uitwegen

Het 'maken, hebben of veranderen van een inrit/uitweg of het gebruik daarvan veranderen'.

De inrit/uitweg is getoetst aan het belang van de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg, de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving en de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

De gevraagde inrit/uitweg voldoet aan deze criteria in artikel 2:5 van de Algemene Plaatselijke Verordening 2013.

De inrit/uitweg ligt op gemeentegrond en de gemeente is als eigenaar van de grond verantwoordelijk voor de aanleg daarvan. Aanleg in eigen beheer is niet toegestaan.

De gemeente is tevens verantwoordelijk voor het onderhoud van de inrit/uitweg en het kan vanwege de belangen genoemd onder artikel 2.5 APV lid 2 noodzakelijk zijn om de inrit/uitweg te verplaatsen dan wel te verwijderen.

De Brugstraat en de Bekelaar zijn in beheer en onderhoud bij de gemeente Geldrop-Mierlo.



Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- De grenzen, rooilijnen en peilhoogten aan te houden zoals deze door de landmeetkundige dienst worden aangegeven.
- 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.
- Bij schade veroorzaakt aan gemeente-eigendommen zoals bestratingen, groenvoorzieningen, openbare verlichting, e.d., worden de herstelkosten hiervan bij de vergunninghouder in rekening gebracht. Geadviseerd wordt voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden contact op te nemen met Wim Arkesteijn van de afdeling Ruimte, cluster Buitendienst om een nulmeting te verrichten. Hij is bereikbaar onder telefoonnummer 14 040.

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen

- De kosten voor de realisatie van de inrit/uitweg of aanpassing zijn voor rekening van de vergunninghouder.

Overige voorschriften

- Ten behoeve van de actualisatie van de archeologische beleidskaart de Heemkundering aanwezig te laten zijn bij de aanleg van de bouwput, zodat zij tijdens deze werkzaamheden waarnemingen kunnen verrichten naar de bodemgesteldheid. De Heemkundekring dient hiervoor minimaal 1 week voor de aanvang van de werkzaamheden op de hoogte te worden gebracht. De contactpersoon bij de Heemkundekring Myerle is de heer Henk van Sleeuwen, info@heemkundekringmyerle.nl

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

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

- Constructieberekening en –tekeningen van de breedplaatvloeren.



Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 17 september 2015 ter inzage gelegen. Eenieder kon binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbesluit indienen bij de Gemeente Geldrop-Mierlo. Gedurende deze periode is één zienswijze ontvangen.

Op 5 oktober 2015 is een zienswijze ingediend door de heer Ronde en mevrouw Brouwers, Eikendreef 12 in Mierlo. Het perceel Eikendreef 12 grenst aan de beoogde locatie voor de twee woningen. De zienswijze is tijdig ingediend en wordt verder in behandeling genomen. Onderstaand zal de zienswijze kort en samengevat worden weergegeven, daarna zal een reactie op de zienswijze worden gegeven.

Zienswijze

1. Er zijn zorgen over de privacy van de badkamer Eikendreef 12. Er zal direct zicht zijn vanuit de nieuwe woningen in de badkamer van Eikendreef 12.
2. De positie van de bijgebouwen zijn strijdig met het huidige bestemmingsplan.
3. De berging van één van de woningen heeft een poort welke uitkomt in de voortuin c.q. het pad van Eikendreef 12. Voor dit pad geldt een erfdienstbaarheid voor Brugstraat 4 en 4a.

Reactie aanvrager

Naar aanleiding van de zienswijze heeft de aanvrager contact gehad met reclamanten. In overleg is besloten de deur in de berging te laten vervallen. Ten aanzien van het raam heeft de aanvrager ons als volgt bericht.

Aan de voorzijde van de woning Eikendreef 12 bevindt zich op de eerste verdieping een raam (op een afstand van ± 35 meter), dat nu net uitkijkt op de zijkant van de huidige winkel. Reclamanten waren bezorgd over inkijk van één van de ramen van de achterkant van onze nieuwe woning. Dit bleek echter mee te vallen omdat het stuk waar zij vanuit hun raam naar onze woning kijken de berging betreft. De berging bevindt zich op de begane grond en inkijk is dus niet mogelijk.

Reactie

Ad1

Deze zienswijze is inmiddels besproken tussen de aanvrager en reclamant. Voor zover er sprake kan zijn van inkijk, is er een ruime afstand tussen de ramen van beide woningen. Er wordt voldaan aan de bepalingen van artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Er is geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering waarmee rekening moet worden gehouden.

Ad 2

Het is juist dat de positie van de bijgebouwen in strijd is met het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning ziet toe op de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'.



Met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo wordt aan deze strijdigheid medewerking verleend. Voor de motivering wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing.

Ad3

Zoals bovenstaand aangegeven heeft de aanvrager besloten de betreffende deur te laten vervallen. Op 6 november 2015 is hiervoor een gewijzigde tekening B-03 ontvangen. Deze tekening wordt bij de omgevingsvergunning gevoegd, in plaats van de tekening zoals ontvangen op 28 juni 2015.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt tot een wijziging in het besluit ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning. Dit betreft het vervallen van een deur in een van de bergingen. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot het aanpassen van het besluit.

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, 11 november 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. 14 mei 2015.
- Foto's omgeving herbestemming met stempeldatum ontvangst d.d. 28 juni 2015.
- Rapportage Freetool MRPI Milieuprestatie Gebouw met stempeldatum ontvangst d.d. 6 september 2015.
- Interne geluidsoverdracht & Installatie geluid d.d. 27-06-2015 met stempeldatum ontvangst d.d. 28 juni 2015.
- EPC, ventilatie, spuiventilatie, daglichttoetreding en oppervlaktebepaling d.d. 20-08-2015 met stempeldatum ontvangst d.d. 20 augustus 2015.
- Verkennend bodemonderzoek 14P001482-adv-01 d.d. 30-06-2015 met stempeldatum ontvangst d.d. 2 juli 2015.
- Tekening blad B-01 d.d. gew. 06-09-2015 met stempeldatum ontvangst d.d. 6 september 2015
- Tekening blad B-02 d.d. gew. 06-09-2015 met stempeldatum ontvangst d.d. 6 september 2015.
- Tekening blad B-03 d.d. gew. 06-11-2015 met stempeldatum ontvangst d.d. 6 november 2015.
- Tekening blad B-04 d.d. 16-06-2015 met stempeldatum ontvangst d.d. 28 juni 2015.
- Constructieberekening versie 01 d.d. 25-06-2015 met stempeldatum ontvangst d.d. 28 juni 2015.
- Constructietekening blad B1 d.d. 25-06-2015 met stempeldatum ontvangst d.d. 28 juni 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 ommegang van deze termijn heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid de verleende vergunning in te trekken. Deze intrekingsbevoegdheid 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.