



Burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo hebben een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van de heer H.A. de Wit, Hoog Geldrop 87, 5663 BD Geldrop, die als volgt is geregistreerd:

Zaaknummer	:	20160900
Nummer Omgevingsloket	:	2685435
BAG nummer	:	2016-032464
Ontvangen op	:	4 december 2016
Voor	:	het bouwen van een woonhuis
Plaatselijk bekend	:	Genoenhuizerweg 4 in Geldrop
Kadastraal bekend	:	Geldrop K988

Besluit

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

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken in bijlage 1 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 vormt:

- De ruimtelijke onderbouw welke bij dit besluit is gevoegd.
- Bijlage bij anterieure overeenkomst- haag
- Plankaart i- NLIMRO.1771. Genoenhuizerweg 4 –PVA1

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.
- De aanwezigheid van archeologische resten kunnen nooit geheel worden uitgesloten op basis van het uitgevoerde onderzoek. De kans is aanwezig dat flarden van bewoningssporen vrij gelegd zullen worden, en dan zal het met name gaan om dieper ingegraven sporen als greppels en kuilen. Wij verzoeken u dan ook om de bouwactiviteiten, welke in dit gebied onder maaiveld plaatsvinden, te laten begeleiden door amateurarcheologen van de heemkundekring Geldrop.



De Heemkundekring dient hiervoor minimaal 1 week voor de aanvang van de werkzaamheden op de hoogte te worden gebracht. De contactpersoon bij de Heemkundekring is de heer J. Broertjes (jp.broertjes@hetnet.nl).

- 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.

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):

- Er geldt ten alle tijden een meldingsplicht bij archeologische vondsten. De mogelijkheid dat er in het plangebied archeologische vondsten worden gedaan, wordt – gezien de hoge archeologische verwachting en de vindplaatsen in de directe nabijheid – niet uitgesloten. Er geldt een wettelijke verplichting om archeologische vondsten te melden. Bij het doen van vondsten waarvan u vermoedt dat het om archeologische vondsten of sporen gaat bent u verplicht deze onmiddellijk te melden bij de bevoegde instantie, in dit geval bij de gemeente.
- Het is van belang dat bij de uitvoering van de werkzaamheden (zowel de sloop als de bouw) ervoor zorg wordt gedragen, dat de bodem – buiten de te graven sleuf voor de strookfundering – zo min mogelijk wordt verstoord (omringende grond zo min mogelijk verstoren/afvoeren).

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

- De kosten voor het aanpassen van de inrit/uitweg voor zover gelegen op gemeentegrond zijn voor rekening van de vergunninghouder.
- Aanleg in eigen beheer is niet toegestaan.

Nog in te dienen gegevens

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

- Constructieberekening en –tekeningen van de dakvloeren.
- Monsters van de gevelstenen, die ter goedkeuring zullen worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

Gevolgte procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens 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 2:6 Algemene Plaatselijke Verordening 2016.

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 7 december 2016 in de gelegenheid gesteld om voor woensdag 4 januari 2017 aanvullende gegevens te leveren. De aanvullende gegevens zijn ontvangen op maandag 9 januari 2017.

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.

Overwegingen

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit Bouwen

Het bouwwerk voldoet aan het Bouwbesluit.

Het bouwwerk voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening.

De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het bouwwerk ligt binnen het gebiedstype (historische) Dorpsgebieden en linten met een regulier beoordelingsniveau (Welstandsnota 4 november 2013). 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

De aanvraag ligt binnen het geldende bestemmingsplan Woongebieden Zuid West Geldrop. De gronden zijn gelegen op de bestemming Woondoeleinden 1.

Het bouwwerk is in strijd met het bestemmingsplan. De strijdigheid betreft:

- Het overschrijden van het bouwvlak met zowel hoofdmassa als bijgebouw (artikel 3.2.1. lid b.).
- Het overschrijden van de voorgevelrooilijn (artikel 3.2.1. lid c.).
- Beide zijden van een vrijstaande woning dient minimaal 3 meter vrij te zijn tot de zijdelingse perceelgrenzen. De bebouwing sluit direct aan op de rechter perceelgrens (artikel 3.2.1. lid e.).
- Overschrijding van de maximale hoogte van de woning (artikel 3.2.1. lid g.).
- Overschrijding van de vrije afstand tot de voorgevellijn (3,0 meter) van carport en terrasoverkapping (artikel 3.2.2.1 lid b.).
- Bebouwen van de zogenaamde 25 meter zijstoken (artikel 3.2.2.1 lid b*).
- Bebouwen voor de voorgevellijn van de hoofdmassa met de carportmuur (artikel 3.2.2.2. lid b.).



- Overschrijding van de maximale oppervlakte voor de voorgevellijn (artikel 3.2.2.2. lid d.).

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

Argumentatie voor afwijking van het bestemmingsplan.

Er is al een bouwvlak ter plaatse waar de voormalige mantelzorgwoning staat.

Verplaatsing van de woning, maakt de afstand naar de woning Hoog Geldrop 87 groter.

Draaiing met een kwartslag van zijgevel- en achter- en voorgevel rooilijn. Hiermee staat de woning aan de straat.

De uitbreiding/ verplaatsing van het bouwvlak maakt dat het gebouw nog voor de achtergevel lijn/bebouwingszone aan de achterzijde van de omgeving, de woningen aan Hoog Geldrop, blijft.

De muur die voor de voorgevelrooilijn staat, ligt ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens van Hoog Geldrop 87 iets terug, zodat hij minder in het zicht is. De penanten waarop het dak op de muur steunt, zorgen voor luchtigheid van de muur en carport.

Daarnaast is met aanvrager overeengekomen dat hij voor de woning een groene erfafscheiding opricht en in stand houdt, in aansluiting met het staatbeeld. Verzoeker zal de overige bestaande beukenhaag rondom zijn perceel alsmede de notenboom handhaven; welke elementen karakteristiek zijn voor het straatbeeld. Deze afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

De nabijheid van de zijdelingse erfgrans met Hoog Geldrop 87 is acceptabel; evenals de overschrijding van de uitbouw voor de voorgevelrooilijn met 0,10 m².

De bestaande mantelzorgwoning heeft al een plat dak; daarom achten wij dit eveneens voor deze woning acceptabel.

Bovenstaande maakt dat wij er stedenbouwkundig mee kunnen instemmen.

Ook overigens zijn er geen belemmeringen om mee te werken.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op alle relevante ruimtelijke aspecten.

Activiteit Uitwegen

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 2:6 van de Algemene Plaatselijke Verordening 2016.

De gemeente is tevens verantwoordelijk voor het onderhoud van de inrit/uitweg en het kan vanwege de belangen genoemd onder artikel 2.6 APV lid 2 noodzakelijk zijn om de inrit/uitweg te verplaatsen dan wel te verwijderen.

De Genoenuizerweg is in beheer en onderhoud bij de gemeente Geldrop-Mierlo.



Zienswijzen en adviezen

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn met ingang van donderdag 27 april 2017 ter inzage gelegd. Eenieder kon binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen op of adviezen over het ontwerpbesluit indienen bij de Gemeente Geldrop-Mierlo.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beroep

Beroep

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

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.

Voorlopige voorziening

Een ingediend beroep schorst niet de werking van het besluit. Als u denkt dat dit nodig is, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant (sector bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch). Aan het indienen van een dergelijk verzoek zijn kosten verbonden.

Een verzoekschrift tot het treffen van een voorlopige voorziening kan ook digitaal bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> worden ingediend. Daarvoor moet u eveneens beschikken over een digitale handtekening. Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

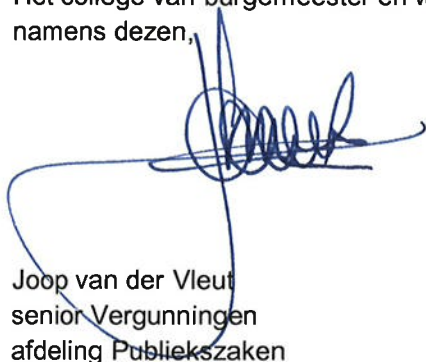


Inwerkingtreding

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, 12 juni 2017

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 1

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten behoren tot het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- Aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst 4 december 2016
- Bouwtekening plattegronden gevels en doorsnede BB101 met stempeldatum van ontvangst 4 december 2016
- Bouwtekening doorsnede A,B en C BB301 met stempeldatum van ontvangst 4 december 2016
- Constructietekening schema's en details BC101 met stempeldatum van ontvangst 4 december 2016
- Statistische berekening met stempeldatum van ontvangst 4 december 2016
- Rapport verkennend bodemonderzoek met stempeldatum van ontvangst 4 december 2016
- Quick-scan archeologisch onderzoek met stempeldatum van ontvangst 4 december 2016
- Bouwbesluittoetsing met stempeldatum van ontvangst 4 december 2016
- Ruimtelijke onderbouwing met stempeldatum van ontvangst 13 april 2017
- Tekening behorend bij inrit vergunning met stempeldatum van ontvangst 9 januari 2017
- Milieuprestatie berekening met stempeldatum van ontvangst 9 januari 2017
- Tekening behorend bij ruimtelijke onderbouwing NL.IMRO.1771.Genoenhuizerweg 4-PVA met stempeldatum van ontvangst 13 april 2017
- Bijlage van anterieure overeenkomst : heg, met stempeldatum van ontvangst 13 april 2017.

Mogelijke privaatrechtelijke beperkingen

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Alhoewel dergelijke privaatrechtelijke voorschriften in beginsel voor de verlening van een omgevingsvergunning geen onderdeel van onze beoordeling mogen uitmaken, willen wij u erop wijzen dat er (privaatrechtelijke) rechten van derden kunnen zijn, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning, bijvoorbeeld eigendomsrechten, rechten van overpad, hinder toebrengen, e.d.

Meldingen bouw

Het is onze taak, om ook in uw belang, de bouwwerkzaamheden te begeleiden. Om dat mogelijk te maken, dient u -tenminste twee werkdagen voor de aanvang van elk van de hierna genoemde onderdelen van het bouwproces- de afdeling Ondersteuning, cluster Handhaving in kennis te stellen. Zij zijn bereikbaar onder telefoonnummer 14 040 of per e-mail: gemeente@geldrop-mierlo.nl. Vermeld hierbij uw zaaknummer 20160900.



- de feitelijke aanvang van de werkzaamheden.
- het gereed liggen van de funderingssleuven, incl. de wapening ed..
- het geplaatst zijn van de staalconstructie (kolommen, liggers, spanten ed.).
- het bouwkundig gereed zijn van de bouw.

Maakt u een nieuwe rioleringsaansluiting, kijk dan op <http://www.geldrop-mierlo.nl/regelen-en-aanvragen/product/rioolaansluiting>. Daar kunt u de aansluiting aanvragen. Doe dit tijdig !
Voor aansluitingen van water, gas, elektriciteit en CAI zie <http://www.synfra.nl>.

Houd er bij uw planning dus rekening mee dat u op tijd de hierboven genoemde zaken meldt, zodat wij in de gelegenheid zijn een controle op de genoemde onderdelen uit te voeren.

Meldingen aanleg inrit

Voor de aanleg van de inrit/uitweg en de bijbehorende uitvoeringskosten daarvan vragen wij u contact op te nemen met John de Veen van de afdeling Ruimte, cluster Beheer. Hij is bereikbaar onder telefoonnummer 14 040 of per e-mail: gemeente@geldrop-mierlo.nl.
Vermeld hierbij uw zaaknummer 20160900. U mag de inrit niet zelf aanleggen.

Algemene mededeling

Bij schade veroorzaakt aan gemeente-eigendommen zoals bestratingen, groenvoorzieningen, openbare verlichting, e.d. worden de herstelkosten hiervan bij de vergunninghouder in rekening gebracht. Om te voorkomen dat u achteraf voor financiële verrassingen komt te staan, raden wij u aan om ruim voorafgaande aan de werkzaamheden contact op te nemen met Wim Arkesteijn van de afdeling Ruimte, cluster Buitendienst, om een nulmeting te verrichten. Hierbij wordt samen met u vastgesteld in welke staat de openbare ruimte zich bevindt voor aanvang van de bouwactiviteiten. Na afronding van de werkzaamheden vindt opnieuw een opname plaats. Tijdens de nulmeting wordt ook de bouwplaatsinrichting met u besproken, voor zover u hiervoor gebruikt wilt maken van de openbare ruimte (bijvoorbeeld voor opslag van materiaal). Wim Arkesteijn is bereikbaar onder telefoonnummer 14 040. Vermeld hierbij uw zaaknummer 20160900.



Bijlage 2

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

De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden zijn 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 sloofterrein te voorkomen.



- Grondwaterstand

Het bemalen 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.