



Burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo hebben een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Improjectontwikkeling, , Postbus 36, 5469 ZG Erp, die als volgt is geregistreerd:

Zaaknummer	:	20210238
Nummer Omgevingsloket	:	6109505
BAG nummer	:	2021-000833
Ontvangen op	:	28 mei 2021
Voor	:	het oprichten van 16 woningen
Plaatselijk bekend	:	Luchen ongenummerd (Plan "Het Landkaartje") in Mierlo
Kadastraal bekend	:	Mierlo L 1648

Ontwerpbesluit

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

De omgevingsvergunning zal worden verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken integraal deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning zal worden 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 vormt:

- De ruimtelijke onderbouwing welke onderdeel uitmaakt van dit ontwerpbesluit.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zullen de volgende voorschriften worden verbonden:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- De grenzen en rooilijnen dienen door de landmeetkundige dienst te worden gecontroleerd en akkoord te worden bevonden.
- Hemelwataansluitingen moeten aangesloten worden aan de groene aansluiting PVC 125
- Vuilwater moet aangesloten worden op bruine aansluiting PVC125
- Het ontstoppingsstuk moet liggen op het perceel van de woning;
- Minimaal 2 werkdagen voor aansluiten moet dit worden gemeld bij de Gemeente (Will van Dijk of Bas van Lieshout) tel 040 2893 893. De plek van het ontstoppingstukken moet zichtbaar (open sleuf) blijven tot na controle gemeente



Nog in te dienen gegevens

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

- Een situatieschets /tekening van de bouwplaatsinrichting
- De palen dienen akoestisch doorgemeten te worden. De resultaten dienen overgelegd te worden..
- Constructieberekeningen en –tekeningen van de prefab funderingsplaat, verdiepingsvloeren, scharnierkap en prefab lateien etc. *
- De nog overige ontbrekende constructie tekeningen en berekeningen;
- Eventuele gegevens over misstanden en consequentie voor de (wring) wapening

* De hoofdconstructeur is verantwoordelijk voor de controle van de berekeningen en tekeningen van de systeemvloeren en andere geprefabriceerde onderdelen.

Deze bescheiden worden enkel gebruikt om de vergunning te completeren. De bouwinspecteur zal deze bescheiden gebruiken om de werkzaamheden van de aannemer te controleren.

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.

Activiteit bouwen

De aanvraag ligt in het gebied waar het bestemmingsplan “Groot Luchen” geldt.

De gronden zijn gelegen op de bestemming ‘Wonen-2’.

Verder gelden ter plaatse het parapluplan “Parkeren Geldrop-Mierlo” en het Paraplubestemmingsplan “Huisvesting Geldrop -Mierlo.”

- Het bouwwerk voldoet niet aan de het bestemmingsplan. Onder het kopje ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ gaan we hier verder op in.
- Het bouwwerk voldoet aan het Bouwbesluit
- Het bouwwerk voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening

Welstand

De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het bouwwerk ligt binnen het Beeldkwaliteitplan “Landkaartje dat onderdeel uitmaakt van 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 “Groot Luchen”. De gronden zijn gelegen binnen de bestemming ‘wonen-2’.
De drie blokken 5, 6 en 7 liggen (deels) binnen de geurcontour van een nabij gelegen agrarisch bedrijf. Binnen deze geurcontour mag volgens het bestemmingsplan geen woning gebouwd worden. Een binnen planse afwijking of afwijken met het toepassen van artikel 4 van bijlage II van het Bor is niet mogelijk. Om deze reden is medewerking alleen mogelijk op basis van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Deze onderbouwing toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de vergunning.
- Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan voor wat betreft afstanden. De strijdigheden betreffen
- Artikel 13.2.1 onder g en h onder 2 en 3 en k onder 1
- De voorgevels woningen van blok 5, 6 en 7 zijn minder dan 4 meter van de grens van het bouwperceel en het openbare gebied gelegen. hiermee wordt niet voldaan aan artikel 13.2.1 onder g. binnenplans afwijken is mogelijk op basis van artikel 13.4 onder a.
- Eindwoningen van aaneengesloten woningen eindigen in alle gevallen (blok 5, 6 en 7) minder dan 3 meter aan openbaar terrein. Hierdoor wordt niet voldaan aan artikel 13.2.1 onder h sub 3. Binnenplans afwijken is mogelijk op basis van artikel 13.4 onder c
- Medewerking is mogelijk indien dit stedenbouwkundig verantwoord is en indien dit noodzakelijk is gelet op de verkaveling.
- Gelet op de doelgroep waarvoor de woningen worden gebouwd, is dit verantwoord. Er is specifiek rekening gehouden met het type woning (starters en levensloopbestendige woningen voor de sociale verhuur) bij het ontwikkelen van deze percelen. Daarbij is er een behoorlijke druk op het gebruik van de gronden omdat , naast de woningen, er ook ruimte moet zijn voor parkeren, spelen en groen. Om deze reden zijn de woonpercelen klein en kan niet voldaan worden aan een aantal regels in het bestemmingsplan, zoals hierboven is benoemd.

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).

Zienswijzen en adviezen

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden met ingang van 10 maart 2022 ter inzage gelegd. Eenieder kan binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen op of adviezen over het ontwerpbesluit indienen bij de Gemeente Geldrop-Mierlo.

Geldrop, 1 maart 2022



Burgemeester en wethouders gemeente Geldrop-Mierlo
namens dezen,

Joop van der Vleut
Teammanager Ruimte
Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlage 1: documenten die onderdeel uitmaken van de vergunning



Bijlage 1

aanvraagformulier publiceerbaar 28-5-2021
Documenten behorende bij de vergunning
bouwbesluit tekening type ABC TO-02 21-05-2021 project 202021
type E riolering ventilatie TO06 21-05-2021 project 21077
buitenbergingen TO 10 21-05-2021 project 202021
gevels en doorsneden blok 5 21-05-2021 TO 0510 project 202021
plattegronden blok 06 21-05-2021 TO0600 project 202021
Gevels blok 06 gevels 21-05-2021 TO 0610 project 202021
Gevels blok 07 21-05-2021 TO0710 project 202021
bouwbesluitrapportage type ABCE 21-05-2021
Constructie bovenbouw blok 6 B12 21-5-2021 project 21077
Constructie bovenbouw blok 7 B14 21-5-2021 project 21077
statistische berekening blok 7 type AC 21-5-2021 project 21007
Landkaartje geurcontouren dec2020
principe details TO-01 21-05-2021 project 202021 pagina 1 t/m 28
type ABC riolering ventilatie TO-03 21-05-2021 project 202021
type E bouwbesluittekening TO-07 21-05-2021 project 202021
plattegronden blok 05 21-05-2021 TO.00500 project 202021
doorsnede blok 6 TO 062021-05-2021 project 202021
plattegronden blok 7 21-05-2021 TO0700 project 2020021
Doorsneden blok 07 21-05-2021 TO-0720 project 21077
Constructie onderbouw blok 5 B09 21-5-2021 project 21077
Constructie onderbouw blok 6 B11 21-5-2021 project 21077
constructie bovenbouw blok 5 B10 21-5-2021 project 21077
Constructie onderbouw blok 7 B13 21-5-2021 project 21077
statische berekening blok 6 type C 14-5-2021 versie 01
statische berekening blok 5 type E 14-5-2021 versie 01
situatieschets 21-05-2021 TO-0001 project 2020021
terreinafscheiding 21-05-2021 TO0002 project 2020021
oppervlaktes en inhoud 21-05-2021 project 2020021
kleuren en materialenstaat 21-05-2021 project 2020021
V en G plan 21-05-2021
checklist veilig onderhoud 21-05-2021
ROB V02 25-11-2021 pdf