

Burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo hebben een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van de heer J.G.J.M.M. Koolen, Heer de Heuschweg 127, 5731 MJ in Mierlo, die als volgt is geregistreerd:

Zaaknummer	:	20200383
Nummer Omgevingsloket	:	5306819
Djuma zaaknummer	:	225121
Djuma documentnummer	:	277798
BAG nummer	:	2020-016067
Ontvangen op	:	23 juli 2020
Voor	:	het oprichten van een tweekapper
Plaatselijk bekend	:	Burg. Pankenstraat ongenummerd in Mierlo
Kadastraal bekend	:	Mierlo, F 2588

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben besloten, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning met voorschriften te verlenen. Het besluit is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp.

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 vormt:

- De ruimtelijke onderbouwing welke bij dit besluit is bijgevoegd.
- De nota van zienswijzen, die eveneens bij dit besluit is gevoegd.

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 toevoeging van één woning valt binnen de door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen, waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.¹

Activiteit Planologisch strijdig gebruik

De aanvraag ligt binnen het geldende bestemmingsplan 'Mierlo'. De gronden hebben de bestemming 'Woondoeleinden 1'.

Het bouwwerk is in strijd met het bestemmingsplan, omdat artikel 3.2.1, lid 1 voorschrijft dat daar waar 'v' op de plankaart staat aangegeven uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van vrijstaande woningen toegestaan.

Volgens het plan wordt er een ander woningtype, te weten een tweekapper gerealiseerd.

Er wordt (gewijzigd) 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 bouwplan betreft twee halfvrijstaande woningen in twee bouwlagen met een kap in de vorm van een schilddak. De voorgevel van de woningen komen ongeveer een halve meter achter de rooilijn van de belendende woningen aan de westzijde te liggen. Beide percelen krijgen een inrit, met twee parkeerplaatsen op eigen terrein respectievelijk 3 en 5 meter breed. Op eigen terrein kunnen daarmee voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, zodat er kan worden voldaan aan de CROW richtlijnen.

Het voornemen tot ontwikkeling van 2 woningen is in lijn met het beleid uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plan is gesitueerd in stedelijk gebied en voldoet daarmee aan het beleid dat stedelijke ontwikkeling als hoofdregel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied om op die manier zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen.

Het plan past tevens binnen de hoofdlijnen van de gemeentelijke Woonvisie en past qua schaal en massavorm binnen de structuur van de het woongebied aan de Burgemeester Pankenstraat.

Naast het bestemmingsplan 'Mierlo' geldt ter plaatse het 'Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo'.

Daarin zijn de parkeernormen opgenomen, die in beginsel acht dienen te worden genomen. Deze normen vertegenwoordigen het actuele parkeerbeleid.

Hiervoor en ook voor wat betreft de motivering op andere ruimtelijke aspecten wordt verwezen naar de goede ruimtelijke onderbouwing.

Activiteit Uitwegen

De inritten/uitwegen zijn 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 zoals opgenomen in de Beleidsregels uitwegen. De gevraagde inritten/uitwegen voldoen aan de criteria in artikel 2:6 van de Algemene Plaatselijke Verordening 2018.

¹ 'Aanwijzing categorieën artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht' (<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR632054/1>).



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

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

Zienswijzen en adviezen

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van 16 april 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Eenieder kon binnen deze termijn zienswijzen over het ontwerpbesluit indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo.

Gedurende de termijn zijn drie reacties op het ontwerp ingekomen.

Voor de overwegingen omtrent deze zienswijzen wordt verwezen naar de bij dit besluit gevoegde 'Nota van zienswijzen'.

Overwegingen

Het college besluit de vergunning gewijzigd te verlenen ten opzichte van het ontwerp:

- De voorgevel van de woningen worden op 5 meter afstand van de perceelsgrens gelegd in plaats van 4,50 meter.
- Aan de vergunning worden extra voorschriften verbonden, onder meer ter voorkoming van hinder bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden.

Mede gelet op de goede ruimtelijke onderbouwing, acht het college het bouwplan niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, en verleent zij daaraan medewerking.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zullen de volgende voorschriften worden verbonden:

- in verband met mogelijke privaatrechtelijke beperkingen. Zie bijlage 1;
- in verband met de melding van de bouw in het kader van de begeleiding van de bouwwerkzaamheden. Zie eveneens bijlage 1;
- ter voorkoming van onveilige situaties en ter beperking van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden;
- in het kader van het maken, hebben of veranderen van uitwegen of het gebruik daarvan veranderen:
 - De kosten voor de realisatie van de nieuwe inritten/uitwegen met een breedte van 4 (bij de linker woning) en 6 meter (bij de rechter woning) voor zover gelegen op gemeenteground zijn voor rekening van de vergunninghouder.
 - Aanleg in eigen beheer is niet toegestaan.



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 of die beroep wensen in te stellen tegen de bij het verlenen van de vergunning aangebrachte wijzigingen ten opzichte van de ontwerpbeschikking.
- 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, 29 juli 2021

Burgemeester en wethouders gemeente Geldrop-Mierlo
namens dezen,

Joop van der Vleut
Teammanager Ruimte
Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlagen:

1. Documenten behorende bij het besluit en mededelingen
2. Plichten tijdens de uitvoering
3. Nota van zienswijzen



Bijlage 1

Bijgevoegde documenten

Behorend bij SquitXO nummer 20200383.

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

<i>Naam document</i>	<i>Met stempeldatum ontvangst</i>
1. Aanvraagformulier omgevingsvergunning publiceerbaar	23 juli 2020
2. Bijlage 1 – Verkennend bodemonderzoek	23 juli 2020
3. Bijlage 2 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	23 juli 2020
4. Bijlage 3 – Onderzoek stikstofdepositie	23 juli 2020
5. Bijlage 4 – Omgevingsoverleg	23 juli 2020
6. ROB03-KOO001-01A - Definitieve ruimtelijke onderbouwing	22 juli 2021
7. 210729 Nota van zienswijzen Burgemeester Pankenstraat ong__235109__	29 juli 2021
8. 210719 29-01-2021 Detailboek	29 januari 2021
9. 210719 29-01-2021 TO-01 Bestektekening (1)	29 januari 2021
10. Bouwtekening TO-02	23 juli 2020
11. Berekening bouwbesluit daglicht	23 juli 2020
12. Bodem_bouw 2 woningen Burg Pankenstraat	19 november 2020
13. constructieberekening C20069 Statistische berekening	23 juli 2020
14. Constructietekening C20069 B01 230720	23 juli 2020
15. EPG rapport Kavel 1	23 juli 2020
16. EP_rapport_Kavel_1_24-08-2020_	23 juli 2020
17. EPG rapport Kavel 2	23 juli 2020
18. EP_rapport_Kavel_2_24-08-2020_	23 juli 2020
19. Funderingsadvies en sonderingsrapport	13 juli 2020
20. MPG rapport kavel 1	23 juli 2020
21. MPG rapport kavel 2	23 juli 2020
22. Opm. externe veiligheid VRBZO met Standaardadvies versie 3.0	18 november 2020
23. Tabel Uitwendige Constructies Rc	23 juli 2020



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- contact op te nemen met team Leefbaarheid en Veiligheid van de afdeling Dienstverlening. Zij zijn bereikbaar onder telefoonnummer (040) 2 893 893 of per e-mail: gemeente@geldrop-mierlo.nl. Vermeld hierbij uw zaaknummer 20210120.

- 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 overige aansluitingen zie <https://www.mijnaansluiting.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.



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 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 sloopaafval 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.



Bijlage 3

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

210729 Nota van zienswijzen Burgemeester Pankenstraat ong__235109__.pdf

Geldrop, 29 juli 2021

Burgemeester Pankenstraat ongenummerd, Mierlo

Djuma zaaknummer 225121
Djuma documentnummer 235109
SquitXO nummer 20200383

1. Inleiding

Op 23 juli 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een tweekapper, die als volgt werd geregistreerd:

Zaaknummer omgevingsvergunning :	20200383
Nummer Omgevingsloket :	5306819
BAG nummer :	2020-016067
Voor :	het oprichten van een tweekapper
Plaatselijk bekend :	Burg. Pankenstraat ongenummerd in Mierlo
Kadastraal bekend :	Mierlo, F 2588



Het bouwplan

2. Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders hebben op 15 april 2021 een ontwerpbesluit ter inzage gelegd voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van deze tweekapper.

Ter plaatse was al wel een vrijstaande woning geprojecteerd, niet een 'tweekapper'.

In verband met het bouwplan wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Naast het andere woning-type gaat het ook om de situering van de dubbele woning binnen het bestemmingsvlak.

blad 1 van 11



Het gaat om een afwijking van het bestemmingsplan 'Mierlo'. De omgevingsvergunning voorziet ook in een uitweg voor beide woningen.

De omgevingsvergunning heeft daarmee betrekking op:

- 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).



Bestemmingsplan 'Mierlo': één vrijstaande woning toegestaan

De toevoeging van één woning valt binnen de door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen, waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.¹

¹ 'Aanwijzing categorieën artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht' (<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR632054/1>).



Het perceel is kadastraal reeds gesplitst in twee percelen: nr. 7727 en 7728

3. Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 16 april 2021 zes weken ter inzage gelegen, derhalve tot en met 27 mei 2021.

Gedurende deze termijn zijn naar aanleiding van het ontwerpbesluit drie reacties ingekomen.

Zienswijze 1	Zienswijze 2	Zienswijze 3
25 mei 2021	26 mei 2021	26 mei 2021
Zaaknummer 224084	224886	225121
Documentnummer 224085	224872	225124

4. Inhoudelijk

Zienswijze 1

- 1.1 Door de bouw van een 2-kapper aan de Burgemeester Pankenstraat 11, ontstaat onaanvaardbare overlast van bouwverkeer gedurende maanden. Het zware bouwverkeer zal maandenlang via de Haver door de Burgemeester Pankenstraat gaan rijden, langs een lagere school, de weg blokkeren voor bewoners en voor onaanvaardbare overlast gaan zorgen in een doodlopende straat, waar maar 1 ingang en uitgang is.

Reactie op zienswijze 1.1

De bouwwerkzaamheden zullen tijdelijk ongetwijfeld hinder gaan veroorzaken. Denk aan (vracht)verkeer, geluid van bouwwerkzaamheden, opslag van bouw materiaal enz. Dat was overigens ook het



geval geweest bij de bouw van de vrijstaande woning, die hier volgens het bestemmingsplan al geprojecteerd was. Bouwwerkzaamheden gaan in stedelijk gebied vrijwel altijd met een dergelijke hinder gepaard. Dat is in het algemeen niet te vermijden.

Het college ziet geen aanleiding de vergunning op grond van de te verwachten hinder te weigeren.

Aan de ontwerpbesikking waren nog geen bepalingen verbonden ter voorkoming van hinder en schade bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden. Besloten wordt, deze voorwaarden alsnog aan de definitieve vergunning toe te voegen. Bouwbedrijven zijn hier overigens ook mee vertrouwd.

Zienswijze 2

2.1 Indienster van deze zienswijze heeft geen bezwaar tegen bouwplan op zich en begrijpt ook dat het overlast zal geven, maar zij maakt zich wel grote zorgen over de wijze waarop een en ander kan gaan plaatsvinden. Het is namelijk niet duidelijk op welke wijze het huis gebouwd gaat worden qua aanvoer van materiaal en het gebruik van de benodigde zware wagens. Het zou zeer onwenselijk zijn als alles door de smalle weg van de Haver en de omgeving van de school en Buitenschoolse Opvang moet. Op dit moment is het al voor het verkeer dat in de Burgemeester Pankenstraat moet zijn een crime om dat veilig te kunnen doen. Laat staan dat er dergelijke zware wagens gedurende langere tijd door moeten. Daarnaast ontstaan er nu al regelmatig gevaarlijke situaties als de ouders de kinderen naar school brengen. En er zal een enorme schade ontstaan van de weg zelf. Nu is het wegdek al gedeeltelijk kapot.

Reactie op zienswijze 2.1

De bouwwerkzaamheden zullen tijdelijk ongetwijfeld hinder gaan veroorzaken. Denk aan (vracht)verkeer, geluid van bouwwerkzaamheden, opslag van bouw materiaal enz. Dat was overigens ook het geval geweest bij de bouw van de vrijstaande woning, die hier volgens het bestemmingsplan al geprojecteerd was. Bouwwerkzaamheden gaan in stedelijk gebied vrijwel altijd met een dergelijke hinder gepaard. Dat is in het algemeen niet te vermijden.

Het college ziet geen aanleiding de vergunning op grond van de te verwachten hinder te weigeren.

Aan de ontwerpbesikking waren nog geen bepalingen verbonden ter voorkoming van hinder en schade bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden. Besloten wordt, deze voorwaarden alsnog aan de definitieve vergunning toe te voegen. Bouwbedrijven zijn hier overigens ook mee vertrouwd.

2.2 Op de hoek van de Heer de Heuschweg en het einde van de Burgemeester Pankenstraat gaat ook gebouwd worden door Woonveste. De indienster van de zienswijze gaat er vanuit dat de bouw hiervan geregeld wordt middels toegang tot dat stuk grond via de heer de Heuschweg. Het zou ook mogelijk moeten zijn om de bouw van de tweekapper met zaaknummer 20200383 via die grond te laten lopen, zodat er niet via de Haver en de school gereden moet worden. Of desnoods via de grond van de vader van de eigenaren van de nieuwe tweekapper. Hij is eigenaar geweest van het totale stuk grond aan de Heer de Heuschweg en einde Burg Pankenstraat. Hij woont op een stuk grond waar, door het tijdelijk weghalen van de carport, ook aanvoer zou kunnen plaatsvinden. Volgens de indienster van de zienswijze is het gevaar van het laten lopen van bouwverkeer door de smalle Haver en voor de school langs niet alleen een aandachtspunt voor de eigenaren van de tweekapper en de nieuwe huizen en de aannemers(s), maar zeker ook voor de gemeente Geldrop-Mierlo. Zij benadrukt nogmaals dat bouwverkeer door dat smalle gebied een zeer ongewenste situatie is.

Reactie op zienswijze 2.2

Voor de ontsluiting mag en kan gebruik worden gemaakt van de openbare weg.

Deze weg is voldoende breed, ook voor vrachtverkeer.



Zienswijze 3

- 3.1 Indieners van de zienswijze zijn op de eerste plaats van mening dat niet de juiste procedure is doorlopen. Er moet worden gekozen voor een procedure om het bestemmingsplan te wijzigen in plaats van een uitgebreide procedure met ruimtelijke onderbouwing.

Reactie op zienswijze 3.1

De regels van het bestemmingsplan kennen geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid en ook geen wijzigingsbevoegdheid voor de splitsing van woningen. Op zich was wel een herziening van het bestemmingsplan mogelijk geweest, maar het bouwplan kan ook worden vergund via een omgevingsvergunning met een uitgebreide procedure. Die bevoegdheid is gegeven in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De toevoeging van een woning is mogelijk zonder dat daar een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad voor nodig is.

Als de verlening van een omgevingsvergunning overeenkomstig het bestemmingsplan niet mogelijk is, moet het college op grond van artikel 2.10 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht onderzoeken of de verlening van de omgevingsvergunning via een uitgebreide procedure mogelijk is. Het college kon en mocht dus kiezen voor de verlening van een omgevingsvergunning via een uitgebreide procedure.

- 3.2 Het afwijken van de oorspronkelijke vergunning voor een vrijstaand huis naar een vergunning voor een 2-kapper heeft een dusdanige invloed op de verkeersdruk en parkeerdruk, dat hiernaar een gedegen onderzoek had moeten worden uitgevoerd. Auto's zullen langs de straat geparkeerd gaan worden. Van de vier parkeervakken worden er maar twee gebruikt.

Reactie op zienswijze 3.2

In het kader van het ontwerp voor de omgevingsvergunning is zowel gekeken naar de effecten voor het parkeren als voor het verkeer. Op de eerste plaats wordt in verband hiermee verwezen naar de goede ruimtelijke onderbouwing.

Het gaat hier om een doodlopend straatje met enkele woningen. Er komt alleen bestemmingsverkeer voor deze woningen. Een doodlopend straatje heeft misschien zijn nadelen in verband met het keren en achteruitrijden van verkeer, maar niet kan worden gezegd dat hier sprake is van enige verkeersdruk.

De verkeersgeneratie vanwege de 2 nieuwe woningen bedraagt ingevolge de CROW uitgave 'Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie' (brochure 317) voor een gebied met de kenmerken 'weinig stedelijk' en 'rest van de bebouwde kom' tussen 7,4 en 8,2 motorvoertuigen/etmaal, totaal derhalve ca. 16 motorvoertuigen per etmaal voor de 2 woningen samen. Dat is minder dan 1 motorvoertuig per uur, wat ruimschoots past binnen de capaciteit van de woonstraten in het gebied.

Daar kan nog aan worden toegevoegd dat het geldende bestemmingsplan op deze percelen al voorzag in de bouw van een vrijstaande woning. Het gaat dus louter om extra verkeer als gevolg van de toevoeging van één woning.

De uitvoering van bouwwerkzaamheden zal vanzelfsprekend wel leiden tot (verkeers)hinder. Denk aan (vracht)verkeer, geluid van bouwwerkzaamheden, opslag van bouw materiaal enz. Dat was overigens ook het geval geweest bij de bouw van de vrijstaande woning, die hier volgens het bestemmingsplan al geprojecteerd was. Bouwwerkzaamheden gaan in stedelijk gebied vrijwel altijd met een dergelijke hinder gepaard. Dat is in het algemeen niet te vermijden.

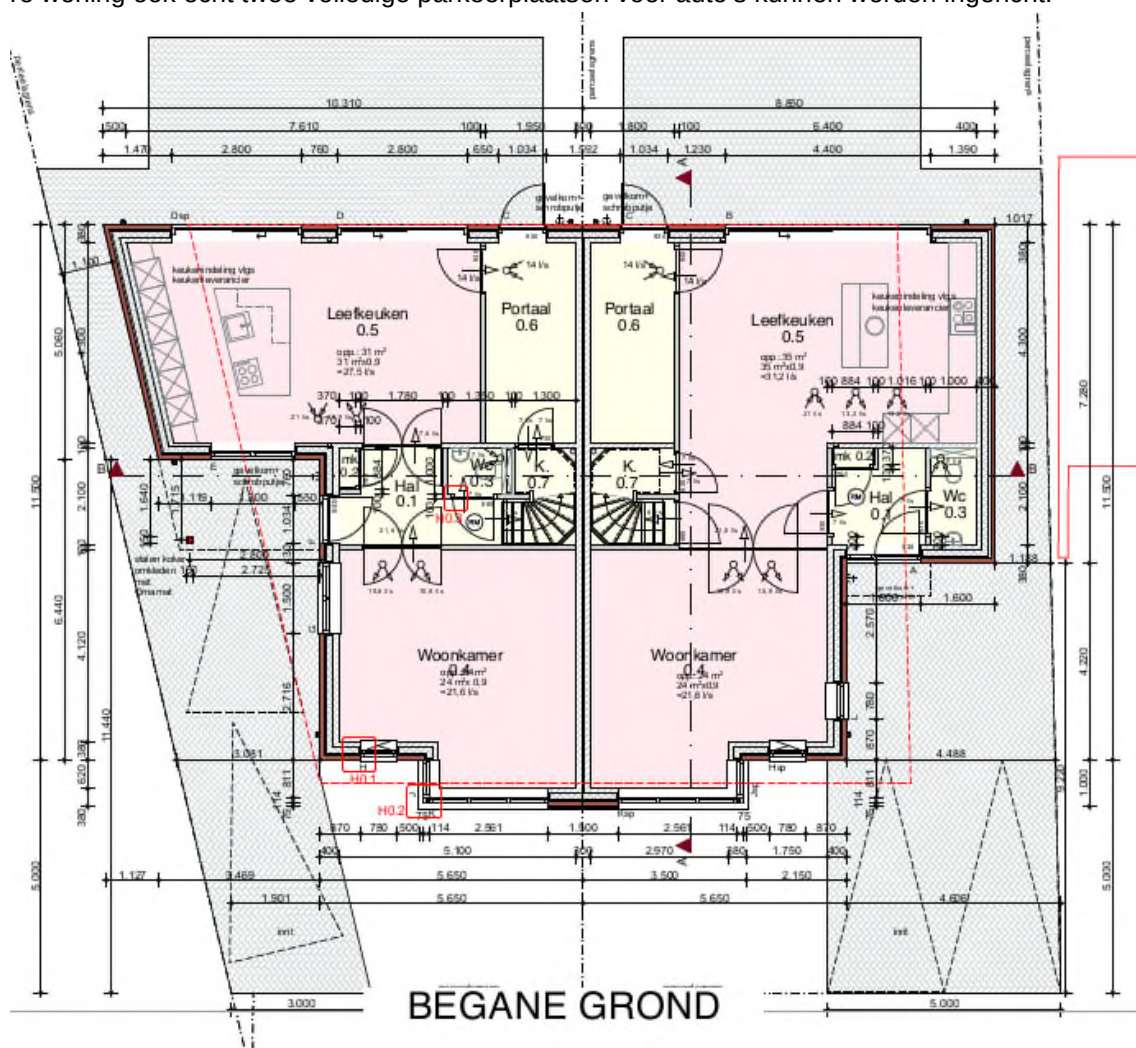
Het college ziet geen aanleiding de vergunning op grond van de te verwachten hinder te weigeren.



Aan de ontwerpbeslissing waren nog geen bepalingen verbonden ter voorkoming van hinder en schade bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden. Besloten wordt, deze voorwaarden alsnog aan de definitieve vergunning toe te voegen. Bouwbedrijven zijn hier overigens ook mee vertrouwd.

Wat betreft het parkeren is op de eerste plaats gekeken naar de parkeernorm en de mate waarin de extra woning zou leiden tot een extra parkeerbehoefte. Conclusie was dat de extra parkeerbehoefte inclusief bezoekersparkeren op eigen terrein en in de openbare ruimte, zeker zou kunnen worden opgevangen.

Om meer ruimte op eigen terrein te hebben voor het parkeren is het hele bouwplan ten opzichte van het oorspronkelijke concept op grotere afstand van de voorste perceelsgrens geplaatst, zodat bij iedere woning ook echt twee volledige parkeerplaatsen voor auto's kunnen worden ingericht.



Situatietekening met verschoven bouwplan ten behoeve van parkeerplaatsen op eigen terrein

Voorts heeft de gemeente naar aanleiding van deze zienswijze een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Daarbij is op verschillende dagen en tijdstippen gekeken naar het gebruik van openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving van de projectlocatie (100 meter). Daarbij is gebleken dat steeds voldoende als zodanig ingerichte openbare parkeerplaatsen op loopafstand beschikbaar waren, voldoende om ook de extra behoefte als gevolg van de toevoeging van dit bouwplan op te vangen.



Daarbij wordt er nogmaals op gewezen dat hier al één woning volgens het bestemmingsplan bij recht was toegestaan. Het gaat dus eigenlijk alleen om de toevoeging van de parkeerbehoefte in verband met één woning extra.

In verband hiermee ziet het college in de parkeervraag onvoldoende gronden om de vergunning om die reden te weigeren.

Bij het de parkeerdrukmeting is ook niet ervaren dat van de vier parkeervakken er maar twee gebruikt worden. Concreet werd geconstateerd dat het linker parkeervak werd gebruikt. Bij het rechter parkeervak zou sprake zijn van een claim op die parkeerplaats door de eigenaar van het aangrenzende perceel. Dat er door bewoners zonder toestemming een poort of uitweg is gerealiseerd is, waardoor de bewoners niet van alle openbare parkeerplekken gebruik durven te maken, kan geen gevolgen hebben voor deze aanvraag. Het gaat hier om grond die in eigendom is bij de gemeente en die als openbare parkeerplaats is ingericht.

3.3 De straat is te smal voor bredere auto's of busjes. Er zou een parkeerverbod moeten worden ingesteld ter hoogte van kavel 28 en de weg zou verbreed moeten worden ter hoogte van deze kavel.

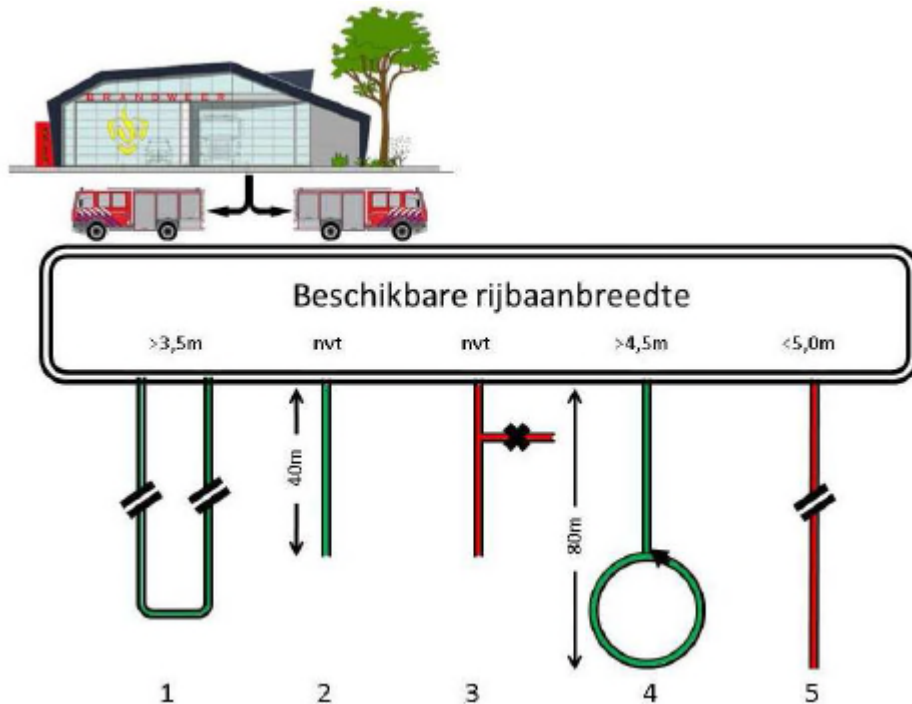
In telefonisch contact met de indiener van de zienswijze werd er ook nog gewezen op mogelijke problemen voor hulpverlenende diensten.

Reactie op zienswijze 3.3

Door de afdeling Verkeer werd aangegeven dat de straat hier voldoende breed is, ook voor bijvoorbeeld vuilniswagens, ambulances of brandweervoertuigen. In verband met deze zienswijze is de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost (VRBZO) echter nog om aanvullend advies gevraagd. In dat advies is aangegeven dat de situatie in de Burgemeester Pankenstraat geen gewenste situatie is voor wat betreft bereikbaarheid omdat het om een doodlopende straat gaat, waarbij er geen tweede onafhankelijke route beschikbaar is.

Een doodlopende weg is een weg die maar op één manier in en uit te rijden is en voldoet dus niet aan de eis van een tweede onafhankelijke route. In Figuur 5 worden een aantal wegvuitvoeringen weergegeven;

- | | |
|-------------------|---|
| Situatie 1 | In deze situatie is er geen sprake van een doodlopende route bereikbaarheid is daarmee voldoende, mits de vrije wegbreedte minimaal 3,5 meter bedraagt. |
| Situatie 2 | Een doodlopende route met een maximale afstand van 40m is acceptabel. |
| Situatie 3 | Bij een doodlopende route met aftakkingen die de 40m overschrijdt is de bereikbaarheid onvoldoende. |
| Situatie 4 | Een doodlopende route tot 80m is toegestaan mits de wegbreedte minimaal 4,5m bedraagt en er een keermogelijkheid aanwezig is, mits de wegbreedte minimaal 4,5 meter bedraagt. Afmetingen keerlus conform criteria in paragraaf 2.3. |
| Situatie 5 | Bij een doodlopende route van >40m en breedte <5,0 meter zonder extra voorzieningen is sprake van onvoldoende bereikbaarheid. |



De rijbaanbreedte is in dit geval voldoende voor hulpverlenende diensten. De rijbaan is op de smalste plaats breder dan 5 meter. Dat is voldoende breed om zelfs een brandweerauto een geparkeerde auto te laten passeren.

Het splitsen van de kavel heeft volgens de VRBZO voor de bereikbaarheid geen nadelige invloed.

Eventueel zou een parkeerverbod een goede aanvulling kunnen zijn, om te voorkomen dat buiten de parkeervakken wordt geparkeerd. Op die manier kan althans juridisch worden voorkomen dat de toegang tot de straat belemmerd wordt voor de grotere voertuigen van de brandweer.

Voor een verbreding van de Burgemeester Pankenstraat door het weghalen van groenstroken bestaat vanuit dit bouwplan geen aanleiding. De groenstrook ter hoogte van Burgemeester Pankenstraat 28 vormt in ieder geval geen beletsel voor de verlening van de vergunning.





1. Conclusie

- Aan de vergunning worden voorwaarden toegevoegd ter voorkoming van overlast als gevolg van bouwwerkzaamheden.
- Het bouwplan is naar achteren geschoven, zodat in de voortuin voldoende ruimte is om per perceel twee auto's goed te kunnen parkeren op eigen terrein.
- De zienswijzen vormen geen grond de gevraagde vergunning te weigeren.
- Los van deze omgevingsvergunning zou een parkeerverbod buiten de parkeervakken kunnen worden overwogen.

Bijlage: memo parkeerdrukmeting



Bijlage: memo parkeerdrukmeting

datum	:	20 juli 2021
onderwerp	:	Omgevingsvergunning bouwplan tweekapper Burgemeester Pankenstraat 9-13

Parkeerdruk omgeving Burgemeester Pankenstraat 9-13

Op het perceel tussen de woningen Burgemeester Pankenstraat 9 en 13 is een omgevingsvergunning voor de bouw van een tweekapper ingediend. Tegen de bouw van deze woningen is door omwonenden bezwaar gemaakt en het bezwaar richt zich onder andere op een vergroting van de parkeerdruk in de omgeving.

De parkeernormering voor een tweekapper betreft 2,2 parkeerplaats per woning. Conform het inritten-beleid moeten 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein gerealiseerd worden. De resterende 0,2 per woning t.b.v. bezoekers parkeren moet dan in de openbare ruimte opgevangen worden.

In de huidige situatie wordt door omwonenden voor het te bebouwen perceel geparkeerd. In de nieuwe situatie is dat op de locatie van de inritten van de nieuwe woningen niet meer mogelijk. Deze auto's zullen elders in de directe omgeving moeten gaan parkeren.

Het CROW geeft aan dat een loopafstand tot 100m acceptabel is. Uit parkeertellingen op verschillende momenten (overdag, 's avonds en in het weekend) is gebleken dat er in de directe omgeving (binnen 50m) nog voldoende restcapaciteit beschikbaar is. Naast de woning Burgemeester Pankenstraat 9 is een parkeerstrook met 9 parkeerplaatsen gelegen. Zelfs op piekmomenten 's avonds laat rond 22:30u zijn daar nog 6 parkeerplaatsen beschikbaar. Uit deze parkeertellingen blijkt dus dat de extra parkeerbehoefte als gevolg van de bouw van de twee woningen en het wegvallen van parkeercapaciteit voor de nieuwe woningen, in de directe omgeving opgevangen kan worden.



De foto op de vorige pagina geeft een beeld van de parkeerbezetting op een van de momenten dat een parkeertelling gehouden is. Het betreft hier de parkeerstrook naast de woning Burgemeester Pankenstraat 9.



Bovenstaande foto betreft het braakliggende perceel waar de tweekapper voorzien is. Op de foto is duidelijk te zien dat er voor het perceel geparkeerd wordt. In het midden voor beide woningen zou in de nieuwe situatie eventueel nog steeds tussen beide inritten in geparkeerd worden. In ieder geval komt ter hoogte van de nieuwe inritten bestaande parkeercapaciteit te vervallen. Dit is echter op te vangen op de parkeerstrook naast Burgemeester Pankenstraat 9.