

d_NL.IMRO.1771.OVDeWaag45tm93onev-ON01.pdf

LET OP: ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Vesperstraat 33, Mierlo ('De Waag')

Burgemeester en wethouders hebben op 12 juli 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 20 appartementen. De aanvraag gaat over het perceel plaatselijk bekend De Waag, 45 tot en met 93(oneven) te Mierlo en kadastraal bekend gemeente Mierlo sectie F nummer 7746.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer **17711309521**.

Omgevingsvergunning

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Vesperstraat 33 te Mierlo 20 appartementen op te richten. Het perceel is kadastraal bekend Gemeente Geldrop-Mierlo, sectie F, nummer 7746. De oppervlakte van het kadastrale perceel bedraagt ca. 20.578 m². De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 2.675 m².

Het bouwplan past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Inbreidingslocaties', dat is vastgesteld door de raad op 14 december 2015 en onherroepelijk is.

Burgemeester en wethouders zijn voornemens te besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan 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).

Onderdeel van het besluit vormt:

- De ruimtelijke onderbouw welke bij dit besluit is gevoegd.

Voorwaarden

Aan deze omgevingsvergunning worden de volgende voorwaarden verbonden:

PM

Het (ver)bouwen van een bouwwerk:

- De grenzen, rooilijnen en peilhoogten aan te houden zoals deze door de landmeetkundige dienst worden aangegeven.
- De grenzen en rooilijnen dienen door de landmeetkundige dienst te worden gecontroleerd en akkoord te worden bevonden.



- Met de bouwwerkzaamheden mag niet eerder worden begonnen dan nadat de draagkracht van de ondergrond door de bouwinspecteur van de gemeente positief is beoordeeld. De grond onder de fundering dient voldoende ondersteuning te hebben.
- Boombescherming tijdens de bouw
Tijdens de uitvoering van het plan dienen de te behouden bomen beschermd te worden. Dit dient gedaan te worden volgens Handboek bomen, hoofdstuk 2 Werken rond bomen. Dit houdt o.a. in dat er op de rand van de boomkronen bouwhekken geplaatst moet worden ter bescherming van de groeiplaats van de bomen. Ook mag er geen opslag van materiaal plaatsvinden in deze zone. Bij start van het werk een 0-meting doen. Na afloop een opleveringscontrole.

Nog in te dienen gegevens

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

- Er bestaat geen bezwaar tegen de ingediende hoofdropzet van de constructie. De volgende zaken dienen te worden aangevuld:
 - definitief funderingsadvies,
 - definitieve paalberekening incl. wapeningstekening, def. wapeningsberekening (incl. evt. wringingen etc. ivm. evt. misstanden palen)
 - wapeningstekeningen van funderingsbalken en plaatfundering bergingen,
 - def. wapeningsberekening en tekeningen wanden en alle nog niet overlegde berekeningen en tekeningen van overige constructieve onderdelen.
- Ter zijne tijd nader te overleggen: akoestische doormetingen van de avegaarpalen, berekening en tekeningen van prefab breedplaat-, kanaalplaat- en dakvloeren, prefab balkons en galerijen, prefab wanden en prefab hekken.
- Leidingplan en aansluitpunten van riolering en hemelwaterafvoeren
- Brandweer

* 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.

Gevolgde procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens 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 aangehaakte toestemming met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten aan artikel 2.19 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- De activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 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 indieningsvereisten van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is vrijdag 2 september 2022 in de gelegenheid gesteld om voor vrijdag 14 oktober 2022 aanvullende gegevens te leveren. De aanvullende gegevens zijn ontvangen op maandag 26 september 2022. 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:

Welstand

Het bouwwerk ligt in een welstandsvrij gebied (Welstandsnota 4 november 2013) en hoeft dus niet te worden getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Activiteit Bouwen

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, is in strijd met de regels van 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.

Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Het bouwwerk is in strijd met het bestemmingsplan.

De strijdigheid betreft:

- PM

Motivering

Verwezen wordt naar de ruimtelijke onderbouwing.

Nadat er een zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden is geconcludeerd dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en wordt er medewerking verleend op basis van artikel 2.12, lid 1 onder a.3° Wabo in samenhang met de ruimtelijke ordening.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn met ingang van **selecteer datum** 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.

Zienswijzen ingediend?

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.

Nadere informatie

Heeft u nog vragen over deze omgevingsvergunning? Of wilt u meer informatie? Neemt u dan contact op met de afdeling Ruimte, team Ruimtelijke Ontwikkeling, telefonisch bereikbaar via telefoonnummer 040-2893893. Vermeld hierbij uw zaaknummer 17711309521. Op die manier kunnen wij u vlot van dienst zijn.

Geldrop, PM

Burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo

Bijlagen:

1. Documenten behorende bij het besluit
2. Plichten tijdens de uitvoering
3. (Geanonimiseerde weergave) nota van zienswijzen



BIJLAGE 1

DOCUMENTEN HORENDE BIJ HET BESLUIT:

<u>Documentnaam</u>	<u>Indieningsdatum</u>
• Ruimtelijke onderbouwing Vesperstraat 33 te Mierlo	
• Bijlage 1: Laddertoets	
• Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
• Bijlage 3: Historisch vooronderzoek	
• Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek en asfaltonderzoek	
• Bijlage 5: Watertoets	
• Bijlage 6: Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennde fase	
• Bijlage 7: Cultuurhistorisch advies molenbiotoop Mierlo	
• Bijlage 8: Stikstofberekening realisatie- en gebruiksfase	
• Bijlage 9: Quick scan Wet natuurbescherming	
• Bijlage 10: Vleermuisonderzoek	
• Bijlage 11: Aanmeldnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling	



BIJLAGE BIJ BESLUIT VERLENING OMGEVINGSVERGUNNING

VESPERSTRAAT 33 TE MIERLO ('De Waag') – 17711309521

PLICHTEN TIJDENS DE UITVOERING

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 Dienstverlening, Leefbaarheid & Veiligheid Gemeente Geldrop-Mierlo. Zij zijn bereikbaar onder telefoonnummer 040-2893893 of per e-mail: gemeente@geldrop-mierlo.nl. Vermeld hierbij uw zaaknummer 17711309521.

- 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.

Schade aan gemeente-eigendommen

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 Rik van de Sande van de afdeling Ruimte, team Buitendienst & Sporthalbeheer Gemeente Geldrop-Mierlo 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). Rik van de Sande is bereikbaar onder telefoonnummer 040-2893893. Vermeld hierbij uw zaaknummer 17711309521.



Bescherming van bomen

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dienen de bomen beschermd te worden. Dit dient gedaan te worden volgens Handboek bomen, hoofdstuk 2 Werken rond bomen. De bomenposter 'Werken rond bomen' is onderdeel van hoofdstuk 2.

LET OP: ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING, ANDERS WEGHALEN (PER PUNT)

Zorgplicht Wet natuurbescherming

- Er kunnen overtredingen ontstaan van de verboden in de Wet natuurbescherming (Wnb). Volgens deze wet mag geen schade toegebracht worden aan vogels en aan beschermde dieren of planten. In sommige gevallen mag dit wel en kan een vrijstelling of ontheffing worden aangevraagd. De Provincie Noord- Brabant is hiervoor het bevoegd gezag. Als u vragen heeft omtrent de verbodsbepalingen van de wetgeving dan kunt u contact met hen opnemen.
- Voor alle amfibieën en zoogdieren geldt de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.
- De **flora- en faunaraapportage of verspreidingsgegevens** mogen maximaal 5 jaar oud zijn. Zo nodig, dient deze te worden geactualiseerd.
- Het uitvoeren van graafwerkzaamheden op de betreffende locatie vindt plaats in de periode buiten de overwinteringsperiode van de aanwezige soorten amfibieën, reptielen of zoogdieren:
 - (DIERENSOORT EN OVERWINTERINGSPERIODE);
 - (DIERENSOORT EN OVERWINTERINGSPERIODE);
 - (DIERENSOORT EN OVERWINTERINGSPERIODE);
- Kort voor de start van graafwerkzaamheden, dient te worden nagegaan of er nog (DIERENSOORT) zijn. Deze dienen te worden verplaatst naar een geschikt habitat buiten het plangebied. Een en ander dient onder ecologische begeleiding te worden uitgevoerd.
- Voor de start van sloopwerkzaamheden van een gebouw dient ter plaatse een onderzoek te worden verricht naar minimaal vleermuizen, gierzwaluwen, huismussen en steenuilen.
- Voordat de **sloot, plas of grote vijver** wordt gedempt, dient ter plaatse een onderzoek te worden verricht naar vissen en amfibieën, tenzij uit bureauonderzoek blijkt dat deze diersoorten in de omgevingsvoorkomen in het geheel niet voorkomen.
- Het kappen van bomen en verwijderen van opgaande vegetatie dient buiten de periode van 15 maart tot 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uitgevoerd te worden.
- Om de eventuele schadelijke invloed zo veel mogelijk te beperken, dienen **de onderstaande** mitigerende maatregelen te worden genomen:
 - (MITIGERENDE MAATREGEL);
 - (MITIGERENDE MAATREGEL);
 - (MITIGERENDE MAATREGEL);
- Er dient een compenserende habitat in de nabije omgeving te worden aangelegd, waarbij:
 - de oppervlakte en de kwaliteit van de aan te leggen biotopen minimaal gelijkwaardig zijn aan de oppervlakte en de kwaliteit van te vernietigen biotopen;
 - de ruimtelijke samenhang met bestaande leefgebieden hersteld wordt, conform de eisen die de betrokken soorten hieraan stellen;



- vervangende biotopen tijdig vóór de ingreep worden aangelegd;
- de compensatie geschiedt volgens de regels die het Rijk (voor de EHS) en de Provincie hiervoor hebben opgesteld.
- Als u start met de werkzaamheden zonder onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming, dan is Provincie bevoegd uw werkzaamheden stil te leggen en om een boete op te leggen. Overtreden van de Wet natuurbescherming is een economisch delict.

Voor meer informatie: <https://mijn.rvo.nl>.

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 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.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING