



Burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo hebben een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Woonveste Projectontwikkeling B.V., Ambachtweg 52, 5731 AG Mierlo, die als volgt is geregistreerd:

Zaaknummer	:	20210241
Numer Omgevingsloket	:	6005985
BAG nummer	:	2021-000836
Ontvangen op	:	28 mei 2021
Voor	:	het oprichten van 5 woningen
Plaatselijk bekend	:	Burgemeester Pankenstraat 20 d 20 e 20 f en 20g en Heer de Heuschweg 115 in Mierlo
Kadastraal bekend	:	Mierlo F 6813 en F 6831

Besluit

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

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.
- De riolering wordt door de gemeente aangelegd en dient als eerste werk te worden uitgevoerd. Hierover dient afstemming plaats te vinden met de heer van den Aker van team realisatie.
- Voordat gestart wordt met de sloopwerkzaamheden dient een aanvullend vleermuizenonderzoek te zijn uitgevoerd. Een rapport van dit onderzoek dient uiterlijk 3 weken voor aanvang te worden ingediend.
- De voorgestelde maatregelen uit het akoestisch rapport van K+adviesgroep d.d. 22 maart 2021 met kenmerk Rm210003aaA).teey_02 dien te worden uitgevoerd.
- Uiterlijk 3 weken na vergunningverlening dient een plan met tekeningen en berekeningen aangeleverd te zijn waarin is uitgewerkt hoe de waterbergingsvoorziening wordt uitgevoerd.



- De waterberging met een inhoud van 105,3. Dit plan moet goedgekeurd zijn voordat het uitgevoerd kan worden. Uitgangspunt is waterberging op eigen terrein (tuinen van de woningen).
- Eventuele hemelwateraansluiting is groen. Vuilwater is bruin (pvc buis 125).
- Het ontstoppingsstuk is aanwezig op het perceel van de eigenaar van de woning.
- De riolering moet worden aangeleverd op de perceelsgrens.

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

- De kosten voor de realisatie van de nieuwe inrit/uitweg met een breedte van 4 meter voor zover gelegen op gemeenteground 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:

- Berekening en tekening van de breedplaatvloeren, prefabdakplaten en HSB.

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 voldoet niet aan het bestemmingsplan "Mierlo". Hierover wordt nader ingegaan onder het kopje "activiteit planologisch strijdig gebruik". De aanvraag voldoet aan het bouwbesluit en de bouwverordening.

Ter plaatse geldt welstand (thematische woningbouw, niveau bijzonder en regulier). De welstandscommissie heeft geoordeeld dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Er is geen weigeringsgrond op basis 2.10 lid 1 onder d van de wabo.

Activiteit Planologisch strijdig gebruik

De aanvraag ligt binnen het geldende bestemmingsplan "Mierlo". De gronden zijn gelegen op de bestemming Woondoeleinden 1.

Het bouwwerk is in strijd met het bestemmingsplan. De strijdigheid betreft: artikel.3.2.1., omdat ter plaatse alleen een vrijstaande woning mag staan. De vergunningaanvraag gaat over 2 2-kappers en



een vrijstaande woning. Daarnaast worden de woningen gebouwd op een plaats waar geen bouwvlak aanwezig is.

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

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd die deel uitmaakt van deze vergunning. Met deze onderbouwing wordt aangetoond dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening en dat er geen sprake is van negatieve invloed op de fysieke leefomgeving.

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 zoals opgenomen in de Beleidsregels uitwegen.

De gevraagde inrit/uitweg voldoet niet aan de criteria in artikel 2:6 van de Algemene Plaatselijke Verordening 2018. Ter plaatse van de inrit aan de Heer de Heuschweg (ten behoeve van de vrijstaande woning) staan twee bomen. Deze bomen maken onderdeel uit van de bomenstructuur. De inrit is aangepast volgens tekening T03 d.d. 31 augustus 2021, zodat 1 boom kan blijven staan. De andere boom zal moet worden gekapt om de inrit te kunnen aanleggen zoals op de situatieschets T03 is aangegeven. Dit is op 14 september 2021 besproken in het college. Het kappen van de boom moet nog separaat worden aangevraagd. De kosten voor herplant zijn op last van de ontwikkelaar. Voor het bepalen van deze kosten is een bomen effect analyse uitgevoerd. Er zullen twee bomen worden terug geplant. Dit zal verder geregeld worden in het kader van de aanvraag voor de kapvergunning

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.



Zienswijzen en adviezen

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn met ingang van 24 september 2021 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.

Gedurende de termijn zijn twee reacties op het ontwerp ingekomen.

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

De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot het wijzigen van de definitieve beschikking. De situatieschets is aangepast. De woningen (tweekappers zijn 2 meter naar voren geplaatst en de twee parkeerplaatsen ter hoogte van Burgemeester Pankenstraat 20 c zijn verwijderd en elders in het plan gerealiseerd. Voor de inhoudelijke behandeling wordt verwezen naar bijlage 2.

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, 17 november 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 nota van zienswijzen
- 3 mededelingen en verplichtingen



Bijlage 1

Bijgevoegde documenten welke onderdeel uitmaken van het besluit

Aanvraagformulier (PU) voor de nieuwbouw van 5 woningen op en nabij de locatie Heer de Heuschweg 115 Mierlo
situatieschets 18-420_TO-03_11-11-2021
MM20217_Berekening_TO-0001_Hoofdberekening_2021-09-09
TO-05 rioleringstekening 01-06-2021 projectnr 18-420
bouwbesluit tabel dd 14-04-2021 projectnr 18-240
beng berekening vrijstaande woning kenmerk 8746-V1.1 dd 23-6-2021
Beng berekening 2-kapper kenmerk 8746-V1.1 dd 23-6-2021
Beng berekening 2-kapper kenmerk 8746-V1.1 dd 23-6-2021
technisch ontwerp constructie vrijstaande woning 2-4-2021
technische ontwerp constructie 2-kapper 2-4-2021
statistische berekening Vrijstaande woningwerknr 20179 DD 01-04-2021
statistische berekening Tweekappers werknr 20179 DD 01-04-2021
TO-04 bouwbesluit plattegronden tweekapper en 14-04-2021 projectnr18-420
TO-02 vrijstaande woning plattegronden gevels en doorsneden 14-04-2021 projectnr 18-420
TO-01 tweekappers plattegronden, gevels en doorsneden 14-04-2021 project nr 18-420
checklist veilig onderhoud projectnr 18-420
Ruimtelijke onderbouwing - Heer de Heuschweg versie 3 accent adviseurs projectnr 20092 11 -5--2021
Bijlage 6 AERIUS berekening (natuur) 2022 kenmerk RPas3P6BEq1m dd 25-2-2021
Bijlage 5 AERIUS berekening (natuur) kenmerk RVib73xv1Trm dd 25-2-2021
Bijlage 4 Stikstofdepositie onderzoek accent adviseurs projectnr 20092 concept 25-2-2021
Bijlage 3 Quicksan natuurwetgeving Aeres milieu projectnr AM20658 def 25-01-2021
Bijlage 2 Akoestisch rap maart21 def versieontv20jul21
bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek aeres milieu projectnr AM20658 def. 18-2-2021



Bijlage 2

Nota van Zienswijzen

Van het ontwerp van de beschikking hebben wij de kennisgeving digitaal gepubliceerd op internet: officiële bekendmakingen op 14 september 2021.

Tussen 24 september 2021 en 5 november 2021 heeft het ontwerp ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Op 28 september 2021 en op 19 oktober 2021 hebben we zienswijzen ontvangen in deze Nota worden deze zienswijzen samengevat en wordt aangegeven wat we met deze zienswijzen hebben gedaan.

Op 28 september 2021 is een zienswijze ontvangen van de bewoner van Burgemeester Pankenstraat 20d (na vergunningverlening huisnummer 20H).

Samengevat betreft het de volgende zienswijzen

- a. De bewoner wilde graag dat de te bouwen tweekapper op dezelfde afstand tot de straat komt te staan als de reeds aanwezige woningen. De bestaande woningen staan op 4 meter van de weg, de te bouwen woningen zijn ingetekend op 6 meter van de weg. Daarnaast heeft de bewoner moeite met de voorgestelde huisnummering en is hij van mening dat er sprake moet zijn van compensatie.

Ad a. Naar aanleiding van de zienswijze heeft er op 19 oktober 2021 een gesprek plaatsgevonden tussen de bewoner van Burgemeester Pankenstraat 20 D en de ontwikkelaar en namens de gemeente heeft de heer A. Verbruggen aan het gesprek deelgenomen. Tijdens het gesprek zijn enkele zorgen weggenomen waarna nog één zienswijze overblijft Het verplaatsen van de te bouwen woningen is besproken met een stedenbouwkundige en er is geen beletsel om de woningen op 4 meter in plaats van zes meter van de Burgemeester Pankenstraat te situeren.

Voor wat betreft de voorgestelde huisnummering wordt een apart huisnummerbesluit genomen. Tegen dit besluit staat bezwaar open. De huisnummering van de woningen is geen onderdeel van deze besluitvorming.

Indien de bewoner denkt dat er sprake is van te vergoeden schade naar aanleiding van het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en afwijken van de regels RO dan moet hiervoor een tegemoetkoming in de planschade worden gevraagd. Dit betreft een aparte procedure en maakt als zodanig geen onderdeel uit van deze besluitvorming.

Op 19 oktober 2021 is een zienswijze ontvangen van de bewoner van Burgemeester Pankenstraat 20c te Mierlo (de zienswijze is als bijlage 2 bij dit voorstel gevoegd).

Samengevat betreft het de volgende zienswijze:



- b. Op de situatietekening zijn twee parkeerplaatsen ingetekend tegen het perceel Burgemeester Pankenstraat 20c. De beide parkeerplaatsen zijn zo gesitueerd dat de koplampen bij het parkeren in de woning schijnen. De bewoner wil graag dat de parkeerplaatsen niet worden aangelegd.

Ad b Naar aanleiding van de zienswijze dat de parkeerplaatsen grenzend aan Burgemeester Pankenstraat 20c niet moeten worden aangelegd heeft overleg plaatsgevonden met de beleidsmedewerker verkeer. Er is aangegeven dat het aantal parkeerplaatsen in het plangebied, op eigen terrein en in de openbare ruimte moet voldoen aan de CROW normen, het zondermeer opheffen van de twee parkeerplaatsen is daarom niet mogelijk. In samenspraak met de beleidsmedewerker verkeer is een alternatief voor het parkeren bedacht. De situatietekening, behorende bij de aanvraag is aangepast en maakt onderdeel uit van de vergunningstukken..

Conclusie

De zienswijze van Burgemeester Pankenstraat 20 c en 20d (nu h) wordt gehonoreerd. De te verlenen omgevingsvergunning wordt voor wat betreft de situering van de woningen aan de zuidzijde van de straat aangepast. De woningen worden op 4 meter in plaats van 6 meter van de straat gesitueerd. De te verlenen omgevingsvergunning wordt voor wat betreft de situering van de parkeerplaatsen en de parkeernorm gewijzigd vastgesteld, conform de aangepaste situatieschets.



Bijlage 3

Mededelingen en overige verplichtingen

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.

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 1771275974.

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.

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.



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.