



Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo;

beschikkende op de aanvraag van de heer W.M.T. van Vlerken, Voortje 10, 5731 PP in Mierlo om een reguliere bouwvergunning zoals bedoeld in artikel 40 van de Woningwet, die als volgt is geregistreerd:

dossiernummer : 20100241

BAG-nummer : BVG-20100241-01

kadastraal bekend : Mierlo K 559

plaatselijk bekend : Voortje 10 in Mierlo

voor : het bouwen van een woonhuis met bijgebouwen

ontvangen op : 30 september 2010

verzonden op : 22 december 2010

OVERWEGINGEN:

Het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de bij of krachtens de in artikel 2 van de Woningwet bedoelde algemene maatregel van bestuur gegeven voorschriften (Bouwbesluit).

Het bouwwerk voldoet aan de voorschriften van de gemeentelijke Bouwverordening.

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1983' is het perceel bestemd als 'agrarisch bouwvlak'. Binnen dit bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen toegestaan ten dienste van een agrarische bedrijfsvoering. Ook is één bedrijfswoning toegestaan. Het nu ingediende schetsplan is hiermee in strijd, omdat de gebouwen en de woningen niet ten dienste staan van een agrarische bedrijfsvoering.

Momenteel is er een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' in procedure. Op de ontwerpplankaart is het perceel Voortje 10 bestemd tot 'Agrarisch- Bouwvlak'. Uit de voorschriften valt op te maken dat er binnen deze bestemming enkel gebouwen mogen worden opgericht, welke ten dienste staan van een agrarische bedrijfsvoering. Op basis van het nu ingediende schetsplan is hier geen sprake van. Het schetsplan is ook in strijd met het in procedure zijnde ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied'.



Afwegingskader

Reconstructieplan

In het reconstructieplan 'De Peel' is het perceel Voortje 10 en de directe omgeving aangewezen als 'extensiveringsgebied'. Het reconstructieplan stelt dat in extensiveringsgebied geen duurzame locaties voor de intensieve veehouderij mogelijk zijn. Gelet hierop en ook vanwege de nabijheid van de natte natuurparel Sang & Goorkens is er gedurende een lang voortraject gesproken over de beëindiging van het varkensbedrijf en de aankoop van een aantal percelen. In de op 16 maart 2010 afgesloten koopovereenkomst zijn hierover afspraken gemaakt, waaronder een gemeentelijke inspanningsverplichting zorg te dragen voor het formeel regelen dat er één nieuwe woning mag worden gerealiseerd en het verder positief bestemmen van twee burgerwoningen. Middels het opstellen van een projectbesluit wordt hieraan gevolg gegeven, zodat ook de andere aspecten uit de overeenkomst, zoals de beëindiging van de intensieve varkenshouderij en de sloop van de bestaande varkensstallen alsmede de aankoop van enkele agrarische percelen worden gerealiseerd. Hiermee worden een aantal doelen uit het provinciale reconstructieplan gehaald.

Stedenbouw

De nieuwe woning wordt gesitueerd op bijna dezelfde plek als de bestaande tijdelijke woning. De tijdelijke woning is het voorste deel van een varkensstal. Stedenbouwkundig gezien is het een zeer positieve ontwikkeling dat de varkensstallen worden gesloopt en dat de tijdelijke (nood)woning nu vervangen wordt door een vrijstaande nieuwe woning, die op voldoende afstand is gelegen vanaf de openbare weg.

Water

De sloop van de bestaande varkensstallen zorgt ervoor dat het totaal aandeel aan verhard oppervlak flink wordt teruggebracht. Het nieuwe huis zal worden aangesloten op de riolering. Tevens zullen er afspraken worden gemaakt over het afvoeren van het hemelwater. Al met al betreft het een ontwikkeling, die gunstig is voor de waterhuishouding ter plaatse.

Een nevendoel van dit projectbesluit is dat ook de aankoop van enkele agrarische percelen kan worden afgerond. Een deel van deze percelen zal op termijn worden ingericht als 'nieuwe natuur' als onderdeel van het inrichtingsplan voor de nabijgelegen natte natuurparel Sang & Goorkens. Het waterschap Aa en Maas is ook positief over deze ontwikkeling.

Overige aspecten ruimtelijke onderbouwing

Volledigheidshalve wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage bij dit besluit is gevoegd.



Juridisch kader en procedure

Op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de genoemde strijdigheid worden weggenomen door het nemen van een projectbesluit. Op 24 augustus 2010 is op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kennis gegeven van de voorbereiding van dit projectbesluit. Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, welke integraal deel uitmaakt van dit besluit.

Inzake het ontwerpbesluit heeft op grond van artikel 3.10 Wro en artikel 5.1.1 Bro vooroverleg plaatsgevonden met de diensten van het rijk en provincie, die belast zijn met de behartiging van de belangen van het besluit in het geding zijn. Ook met het betrokken waterschapsbestuur en de rijksdienst heeft overleg plaatsgevonden. Hieruit is een aanpassing van het bouwblok voortgekomen, waarbij de bestemmingswijziging zich beperkt tot de omvang van het bestaande agrarische bouwblok. Hierdoor wordt voldaan aan het provinciale principe van zuinig ruimtegebruik.

Het voornemen om een projectbesluit te nemen is op grond van artikel 3.10 Wro juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, gepubliceerd in het huis-aan-huisblad "de Trompetter" van dinsdag 28 september 2010. het voornemen heeft van woensdag 29 september 2010 tot en met dinsdag 9 november zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingekomen.

Het bouwwerk valt in de Welstandsnota Geldrop-Mierlo, vastgesteld op 17 juni 2004, binnen het gebiedstype «Welstandsgebied» en hieraan is het «Welstandsniveau» beoordelingsniveau toegekend.

Uit het advies van Welstandszorg Noord-Brabant blijkt dat het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand zoals bedoeld in artikel 12, lid 1 van de Woningwet. Het advies is door het college van burgemeester en wethouders overgenomen.

Gelet op de Woningwet, de Algemene wet bestuursrecht, de Bouwverordening en het bestemmingsplan "Buitengebied":



BESLUIT:

1. De gevraagde reguliere bouwvergunning te verlenen;
2. op grond van artikel 3.10 Wro een projectbesluit te nemen voor het toekennen van de bestemming 'burgerwoning' aan zowel de bestaande bedrijfswoning Voortje 10 alsmede aan een nieuw te realiseren tweede woning, beide op het perceel Voortje 10 te Mierlo, kadastraal bekend gemeente Mierlo, sectie K, nummers 559, 673 en 674, (bouwaanvraag d.d. 11 juni 2010, kenmerk 2010.0241);
3. geen exploitatieplan voor dit project vast te stellen;
4. de plankaart (kenmerk NL.IMRO.1771.PBVoortje10-OP01) vast te stellen;
5. de voorschriften behorende bij de bestemming 'Wonen' van het (vastgestelde) bestemmingsplan 'Buitengebied' van toepassing te verklaren op de plankaart (NL.IMRO.1771.PBVoortje10-OP01);
6. de ruimtelijke onderbouwing, plankaart (kenmerk NL.IMRO.1771.PBVoortje10-OP01) en de voorschriften behorende bij de bestemming 'Wonen' van het (vastgestelde)bestemmingsplan 'Buitengebied' maken integraal onderdeel uit van dit besluit.

Geldrop, 16 december 2010

burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo,

J.H.M. van Vlerken
secretaris

M.J.D. Donders - de Leest
burgemeester



Algemene voorwaarden bij verlening van een bouwvergunning

Hieronder worden een aantal algemene voorwaarden opgesomd waarbij u rekening dient te houden nu u een bouwvergunning heeft ontvangen.

1. de aanvang en beëindiging van de werkzaamheden dienen twee dagen van tevoren, respectievelijk uiterlijk op de dag zelf, aan de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling gemeld te worden;
2. er moet worden gebouwd conform de voorschriften van het Bouwbesluit;
3. er mogen alleen materialen worden toegepast die zijn opgenomen in de "Lijst van kwaliteitsverklaringen" (laatste uitgave), uitgegeven door de Stichting Bouwkwiteit of materialen van gelijkwaardige kwaliteit;
4. de materialen en kleuren van het bouwwerk moeten worden afgestemd op die van de bestaande bouw;
5. het bouwwerk moet altijd blijven voldoen aan de redelijke eisen van welstand;
6. tijdens en bij voltooiing van de bouw gelden met name de artikelen genoemd in hoofdstuk 4 van de Bouwverordening voor de aannemer.

Wijzigingen in het bouwplan

Als u het bouwplan wilt wijzigen, is een nieuwe bouwvergunning nodig. Deze bouwvergunning geldt immers precies voor het bouwplan dat er nu ligt. Als de situatie zich voordoet dat u een wijziging moet aanbrengen, raden wij u aan tijdig contact op te nemen met de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, cluster Vergunningen van de gemeente Geldrop-Mierlo. Het is niet toegestaan om in afwijking van de verleende vergunning te bouwen.

Overdraagbaarheid vergunning

Het is mogelijk uw vergunning over te laten schrijven op naam van iemand anders. Als u dat wilt, kunt u daarvoor een verzoek sturen naar burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo. Een bouwvergunning is persoonsgebonden.

**BELANGRIJKE MEDEDELING**

1. Indien gelijktijdig met deze bouwvergunning een planologisch afwijkingsbesluit wordt verleend, treedt, gezien artikel 3.24 vierde lid Wro, dit planologisch afwijkingsbesluit eerst in werking op de eerste dag van de zevende week na de bekendmaking van dit besluit. Indien gedurende de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan wordt, gezien artikel 8.4 derde lid Wro, de werking van het planologisch afwijkingsbesluit opgeschort totdat op dat voorzieningenverzoek is beslist;
2. Indien u begint met bouwen en/of voorbereidende werkzaamheden verricht voordat definitief vast is komen te staan dat deze vergunning onherroepelijk is geworden, handelt u op eigen risico. Indien binnen zes weken na verzenddatum besluit geen bezwaren zijn binnen gekomen is de vergunning onherroepelijk;
3. Verder kunnen er mogelijk privaatrechtelijke beperkingen bestaan die aan de tenuitvoerlegging van deze publiekrechtelijke bouwtitel in de weg kunnen staan.



Bijlage bij een bouwvergunning

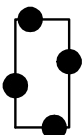
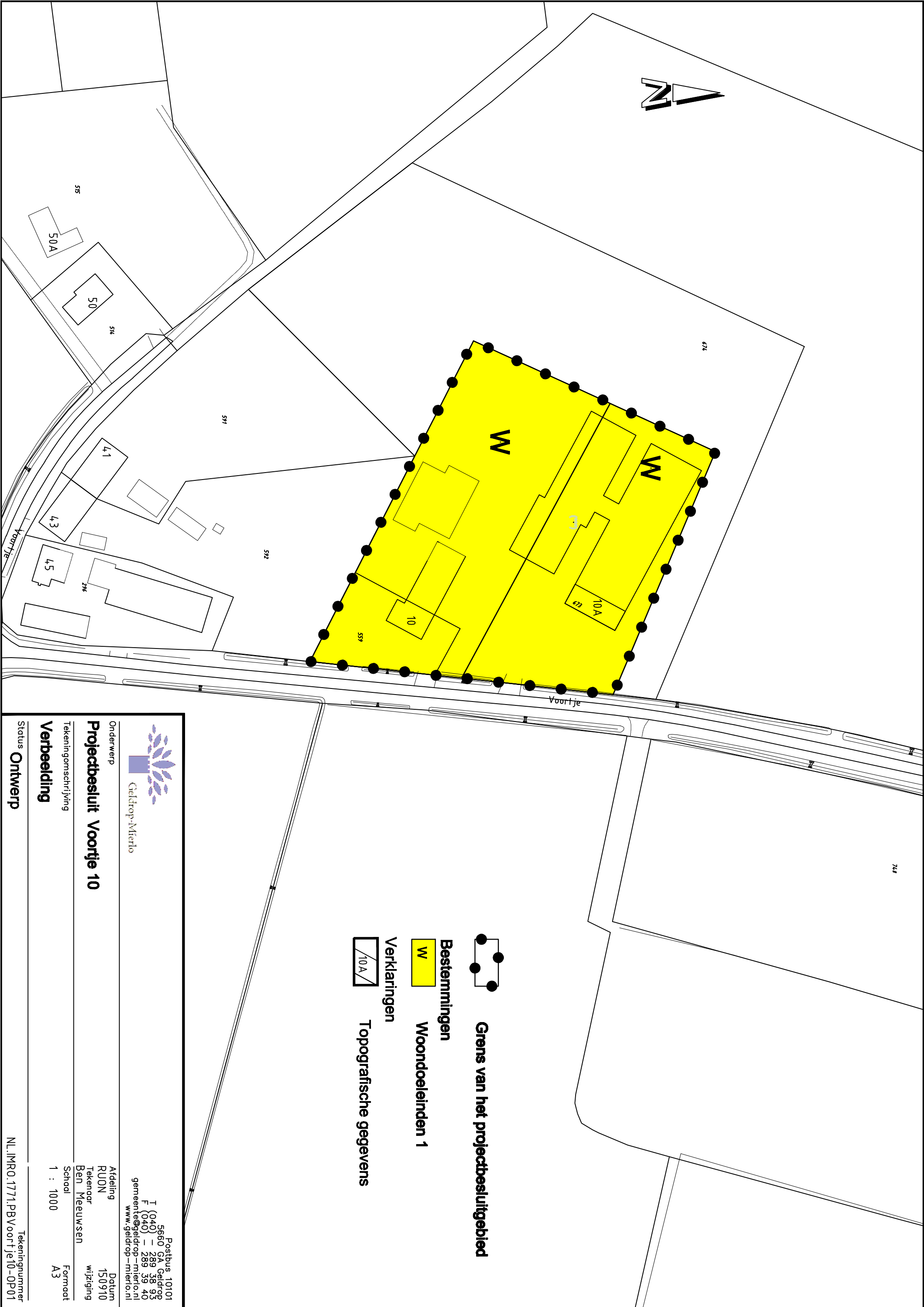
(hoofdzaken uit de) **PLICHTEN TIJDENS EN BIJ VOLTOOIING VAN DE BOUW
EN BIJ INGEBRUIKNAME VAN EEN BOUWWERK**

(artikel 4 Bouwverordening)

Het niet voldoen aan deze plichten kan leiden tot het stilleggen van de bouw.

01. Met de bouw moet binnen 26 weken, na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning, begonnen zijn. Na deze termijn kunnen burgemeester en wethouders de verleende bouwvergunning intrekken.
02. Op het bouwterrein moet de bouwvergunning aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven.
03. Bij het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet op een zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van die bouwwerken schaadt.
04. Het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet geschieden op veilige wijze.
05. Het bouwterrein waarop wordt gebouwd moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is. Deze afscheiding mag het verkeer zo min mogelijk hinderen en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen niet belemmeren.
06. Chemisch afval uit het bouwafval moet worden gescheiden van het overige bouwafval en als zodanig worden afgevoerd naar een inrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen.
07. Indien bij temperaturen beneden 2 graden Celsius beton-, metsel- of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, moet het bouwtoezicht tenminste twee dagen vóór het begin van het werk in kennis worden gesteld van de te treffen maatregelen.
08. Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden waarop de bouwvergunning betrekking heeft, moet het einde van die werkzaamheden bij het bouwtoezicht worden gemeld.

Voor een volledig overzicht van de plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikneming van een bouwwerk, zie hoofdstuk 4 van de Bouwverordening.



Grens van het projectbesluitgebied

Bestemmingen



Woondoeleinden 1

Verklaringen



Topografische gegevens



Geldrop-Mierlo

Onderwerp

Projectbesluit Voortje 10

Tekeningomschrijving

Verbeelding

Status **Ontwerp**

Postbus 10101
5660 GA Geldrop
T (040) – 289 38 93
F (040) – 289 39 40
gemeente@geldrop-mierlo.nl
www.geldrop-mierlo.nl

Afdeling

RUON

Tekenaar

Ben Meuwssen

Schaal

1 : 1000

Datum

150910

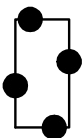
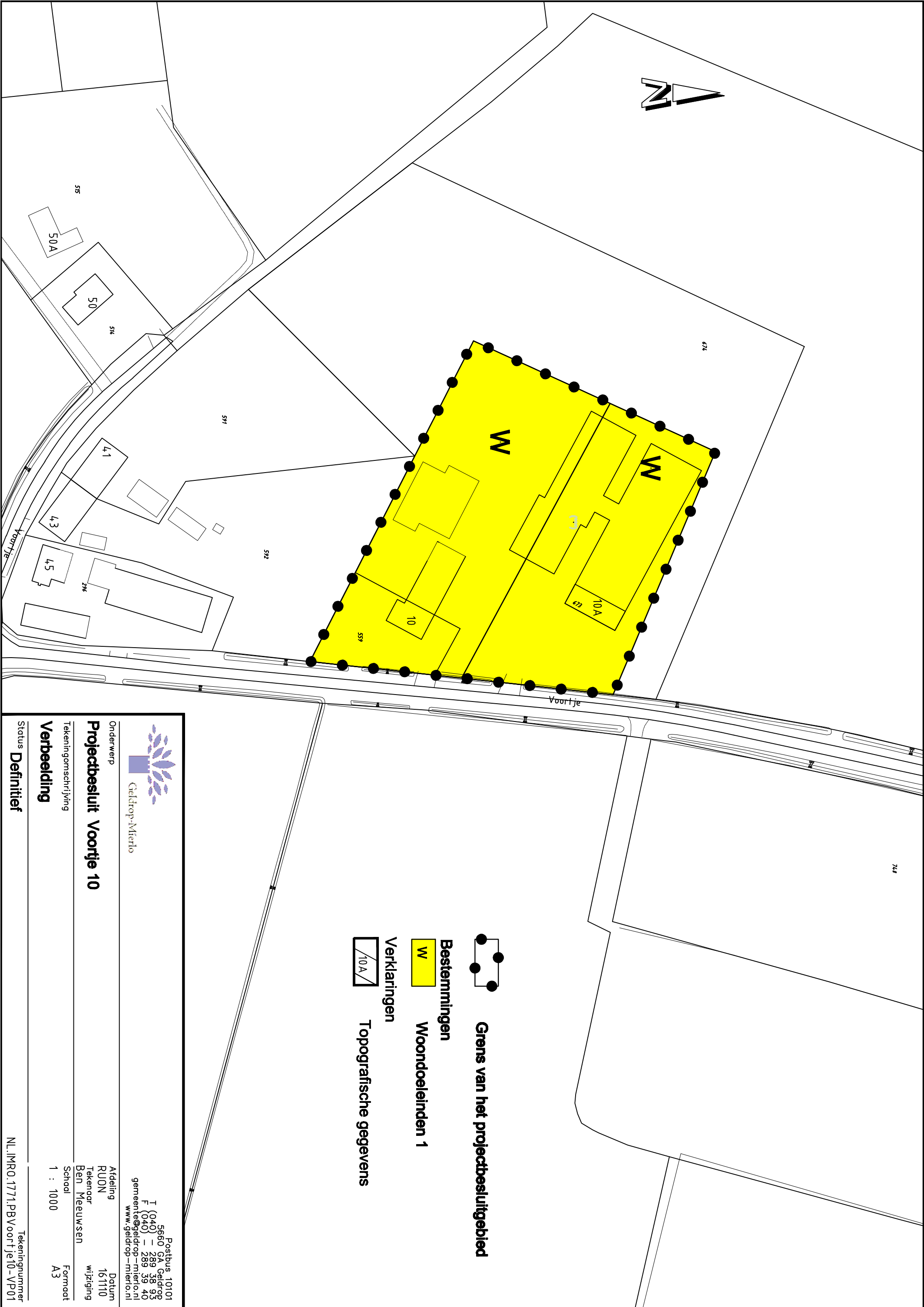
wijziging

Formaat

A3

Tekeningnummer

NL.IMR0.1771.PBVoorfje10-OP01



Grens van het projectbesluitgebied

Bestemmingen



Woondoeleinden 1

Verklaringen



Topografische gegevens



Geldrop-Mierlo

Onderwerp

Projectbesluit Voortje 10

Tekeningomschrijving

Verbeelding

Status **Definitief**

Postbus 10101
5660 GA Geldrop
T (040) - 289 38 93
F (040) - 289 39 40
gemeente@geldrop-mierlo.nl
www.geldrop-mierlo.nl

Afdeling

RUON

Tekenaar

Ben Meuwssen

Schaal

1 : 1000

Datum

161110

wijziging

Formaat

A3

Tekeningnummer

NL.IMR0.1771.PBVoorfje10-VP01