



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

beschikkende op de aanvraag om omgevingsvergunning van de heer H.J.M. van Stekelenburg, Spaarpot 48, 5667 KX Geldrop die als volgt is geregistreerd:

dossiernummer : 20110066

BAG-nummer : BVG-20110066-01 (nieuwbouw)

kadastraal bekend : H 476

plaatselijk bekend : Spaarpot 48 in Geldrop

voor : het plaatsen van een schuur

ontvangen op : 1 april 2011

verzonden op : 21 september 2011

Overwegingen

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

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 2010.

Het bouwwerk valt in de Welstandsnota Geldrop-Mierlo, vastgesteld op 13 september 2010, binnen het gebiedstype Bedrijven / Kantoren en hieraan is het soepel 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.

Activiteit planologisch strijdig gebruik

Het bouwwerk is in verband met gedeeltelijke situering buiten het bouwvlak in strijd met artikel 10.2.1. lid a van bestemmingsplan Woongebieden Noord Geldrop. Hieraan 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

In het bestemmingsplan is het volledige perceel waar de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden bestemd als "Bedrijfsdoeleinden". Van strijd met de gebruiksvoorschriften is dus geen sprake. Wel is de voorgestelde bebouwing in strijd met de bouwvoorschriften. Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bebouwingsvlak. Aan de westzijde is een strook van ruim 20 meter wel bestemd als "Bedrijfsdoeleinden", maar is geen bebouwingsvlak opgenomen.

Bedoeld is om een bufferzone richting het Dommeldal te garanderen. Omdat in deze bufferzone wel bouwwerken tot een hoogte van 4 meter, bijgebouwen bij de dienstwoning én het gebruik voor bedrijfsdoeleinden zijn toegestaan, is de werking van deze bufferzone beperkt.

Aan de overige bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan wordt wel voldaan.

Het gebied aan de westzijde grenst aan een ontoegankelijk gebied. Bewoning en ontsluitingswegen zijn hier niet aanwezig. De bufferzone is als gevolg hiervan niet bedoeld ter versterking van het stedenbouwkundig beeld. Het stedenbouwkundig aspect speelt in dit geval dan ook geen rol. In het binnengebied van het bedrijventerrein is handhaving van het stedenbouwkundige beeld wel van belang en daar zal de bebouwingsvrije zone in stand worden gelaten.

De gebouwen-vrije zone dient zoals eerder vermeld als buffer richting het dommeldal te worden aangemerkt. De bedoeling is dat de bedrijfsactiviteiten zich niet uitbreiden in het gebied van het Dommeldal zelf. Het bouwplan bevordert niet dat uitbreiding van de activiteiten richting het Dommeldal plaatsvindt. Het gebruik blijft zoals het is. Het nieuwe gebouw blijft zelfs verder uit de bebouwingsvrije zone dan het oude gebouw. De bebouwingslijn van de meer noordelijk gelegen bebouwing (bijvoorbeeld Spaarpot 116) wordt gevolgd en niet overschreden richting het Dommeldal. Die bebouwingslijn is bij de beoordeling van een eerder bouwplan (Spaarpot 116) aanvaardbaar geacht richting het dommeldal. In lijn met die eerdere beoordeling is ook dit bouwplan niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening en stuit het niet op planologische belemmeringen. Belangen van natuur, en omliggende bedrijven worden door dit plan niet geschaad.

Voor nadere motivering verwijzen wij naar de ruimtelijke onderbouwing behorende bij dit besluit.

Ruimtelijke onderbouwing

Inleiding

Op 1 april 2011 is een aanvraag ingediend voor het legaliseren van een al bestaande bedrijfsruimte/schuur op het perceel Spaarpot 48 in Geldrop. Spaarpot 48 is gelegen op bedrijventerrein De Spaarpot. Het perceel wordt aan 3 zijden begrensd door andere bedrijfspercelen en aan één andere zijde door het Dommeldal.



Bestemmingsplan

Het perceel is in bestemmingsplan "Woongebieden Geldorp-Noord" bestemd als 'Bedrijfsdoeleinden'. Het gebruik van het aangevraagde bouwwerk is niet in strijd met de doeleinden van deze bestemming. Ook de bouw- en goothoogte en oppervlakte van de bebouwing zijn niet in strijd met de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan. De enige strijdigheid is gelegen in het feit dat de schuur gedeeltelijk buiten de bebouwingsgrenzen is gelegen. Buiten deze grenzen is wel bebouwing toegestaan, maar alleen als het bouwwerken geen gebouwen betreft. In dit geval is sprake van een gebouw.

Procedure

Medewerking kan verleend worden door middel van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik van de (bouwvoorschriften) van het bestemmingsplan. Een binnenplanse bevoegdheid is niet opgenomen in het bestemmingsplan en ook valt het gebouw niet in één van de categorieën als genoemd in bijlage 2 van artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht (beperkte buitenplanse afwijking).

Dit betekent dat alleen medewerking verleend kan worden op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (projectafwijkingbesluit).

Het verlenen van medewerking is niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt verder dat geen planologische belemmeringen bestaan tegen het verlenen van medewerking.

Beleid Rijk en Provincie

Het beleid van de hogere overheden is gericht op zuinig ruimtegebruik. Veel ruimte om bestaande bedrijventerreinen nog uit te breiden of om nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen is er niet. Dit betekent dat de ruimte die op bedrijventerreinen nog beschikbaar is ook echt zo veel mogelijk door bedrijven benut moet worden. Allereerst moet gekeken worden naar de mogelijkheden die deze terreinen nog bieden, voordat verder gekeken wordt. Het betreffende perceel is gelegen op het bedrijventerrein en is ook als zodanig bestemd. Het is dan ook niet meer dan logisch om op dit perceel te zoeken naar de ruimte en mogelijkheden voor het bestaande bedrijf. Het beleid van hogere overheden rechtvaardigt in dit geval het verlenen van medewerking aan het bouwplan.

Gemeentelijk beleid

In het algemeen geldt dat bedrijventerreinen gereserveerd zijn voor bedrijven en ontwikkelingen die hierbij aansluiten. Bedrijven die gevestigd zijn, krijgen, voor zover dit niet stuit op andere belemmeringen, de ruimte om zich te ontwikkelen en binnen een bepaalde marge uit te breiden.

In dit geval is beoordeeld dat uitbreidingsruimte (van enkel de bebouwing) geboden kan worden.



Aan de westzijde van het perceel is een strook van ruim 20 meter wel bestemd als "Bedrijfsdoeleinden", maar is geen bebouwingsvlak opgenomen.

Bedoeld is om een bufferzone richting het Dommeldal te garanderen. Omdat in deze bufferzone wel bouwwerken tot een hoogte van 4 meter, bijgebouwen bij de dienstwoning én het gebruik voor bedrijfsdoeleinden zijn toegestaan, is de werking van deze bufferzone beperkt.

Aan de overige bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan wordt wel voldaan.

Het gebied aan de westzijde grenst aan een ontoegankelijk gebied. Woonbebouwing en ontsluitingswegen zijn hier niet aanwezig. De bufferzone is als gevolg hiervan niet bedoeld ter versterking van het stedenbouwkundig beeld. Het stedenbouwkundig aspect speelt in dit geval dan ook geen rol. In het binnengebied van het bedrijventerrein is handhaving van het stedenbouwkundige beeld wel van belang en daar zal de gebouwen vrije zone in stand worden gelaten. Dit bouwplan voorziet ook niet in bebouwing van deze zone.

De gebouwen-vrije zone is, zoals eerder vermeld, bedoeld als buffer richting het Dommeldal. De bedoeling hiervan is dat de bedrijfsactiviteiten zich niet uitbreiden in het gebied van het Dommeldal zelf. Het bouwplan bevordert niet dat uitbreiding van de activiteiten richting het Dommeldal plaatsvindt. Het gebruik blijft zoals het is. Het nieuwe gebouw blijft zelfs verder uit de bebouwingsvrije zone dan het oude gebouw. De bebouwingslijn van de meer noordelijk gelegen bebouwing (bijvoorbeeld Spaarpot 116) wordt gevolgd en niet overschreden richting het Dommeldal. Die bebouwingslijn is bij de beoordeling van een eerder bouwplan (Spaarpot 116) aanvaardbaar geacht richting het Dommeldal. In lijn met die eerdere beoordeling is ook dit bouwplan niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening en stuit het niet op planologische belemmeringen.

Overige aspecten

Wet milieubeheer

Een melding voor het nieuwe gebouw en de bijbehorende activiteiten is al ingediend en geaccepteerd. De bedrijfsvoering zal moeten voldoen aan de algemene regels van het activiteitenbesluit.

Archeologie en bodem

Het perceel is gelegen in een gebied met lage archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is bij ontwikkelingen pas noodzakelijk als het projectgebied meer dan 10.000 m² groot is. Gezien de beperkte oppervlakte van de schuur wordt aan de onderzoeksverplichting niet toegekomen en wordt het gebied vrijgegeven voor ontwikkeling.

Het gebruik van het perceel wijzigt niet. Er is voor het afwijkend gebruik van het bestemmingsplan dan ook geen bodemonderzoek noodzakelijk.



Externe veiligheid

Van opslag van gevaarlijke stoffen op het perceel is geen sprake. Ook is het bedrijf niet gelegen binnen een risicocontour van andere bedrijven. Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt in de omgeving niet plaats. Externe veiligheid vormt al met al geen belemmering voor het verlenen van de gevraagde vergunning.

Geluid

Geluidsgevoelige bestemmingen zijn niet gelegen in de nabijheid van het bedrijf. Geluid vormt dan ook geen belemmering voor het verlenen van medewerking.

Luchtkwaliteit

De beperkte uitbreiding van de bebouwing draagt niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Procedurele overwegingen

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit 'bouw' aan artikel 2.10 en voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' aan artikel 2.12 lid 1 onder a.3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Ontwerp besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. bouw
2. planologisch strijdig gebruik

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het ontwerp besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- Aanvraag omgevingsvergunning met stempeldatum ontvangst d.d. 28-04-2011.
- Statische berekening met stempeldatum ontvangst d.d. 28-04-2011.
- Set tekeningen met stempeldatum ontvangst d.d. 28-04-2011.
- Ruimtelijke onderbouwing.



Beroepsclausule

Tegen deze omgevingsvergunning staat uitsluitend direct beroep op de administratieve rechter open. U kunt binnen zes weken na de datum van verzending van het besluit in beroep bij de administratieve rechter van de Rechtbank, postbus 90125, 5200 MA in 's-Hertogenbosch.

Ook kunt u wegens spoedeisend belang om een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank, sector Bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA in 's-Hertogenbosch. Aan het indienen van een dergelijk verzoek zijn kosten verbonden.

Inwerkingtreding

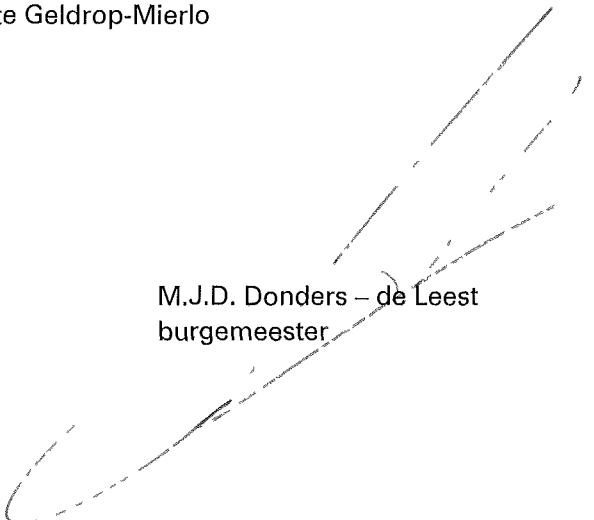
Deze beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn als bedoeld in artikel 6:7 Awb voor het indienen van rechtsmiddelen tegen deze beschikking. Indien binnen deze termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt deze beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Geldrop, 15 september 2011

Burgemeester en wethouders gemeente Geldrop-Mierlo
namens dezen,



J.H.M. van Vlerken
secretaris



M.J.D. Donders – de Leest
burgemeester



Leges

Ingevolge artikel 2.3 van de Tarieventabel behorende bij de Legesverordening worden de totaal verschuldigde leges opgebouwd uit de som van de componenten van de verschillende activiteiten en/of handelingen waaruit het project bestaat.

Activiteit "bouwen" (artikel 2.3.1 Tarieventabel behorende bij de Legesverordening):

o	bouwkosten	€	1.023,72
---	------------	---	----------

Activiteit "planologisch strijdig gebruik" (artikel 2.3.4 Tarieventabel behorende bij de Legesverordening):

o	basisbedrag	€	3.535,00
---	-------------	---	----------

Achteraf ingediende aanvraag (30% van basisleges)	€	307,12
---	---	--------

Totaalleges omgevingsvergunning	€	4.865,84
---------------------------------	---	----------

Al in rekening gebracht	€	90,00
-------------------------	---	-------

Nog te factureren	€	4.775,84
-------------------	---	----------

Voor de betaling van de leges verzoek ik u gebruik te maken van de acceptgirokaart die u zal worden toegezonden.

Tegen de definitieve leges kunnen belanghebbenden, binnen zes weken na de dag waarop het besluit (de definitieve bouwlegesaanslag) bekend is gemaakt, bezwaar indienen bij de heffingsambtenaar van de gemeente Geldrop-Mierlo, postbus 10101, 5660 GA in Geldrop.



Algemene voorwaarden bij verlening van een omgevingsvergunning

Activiteit bouwen

Hieronder worden een aantal algemene voorwaarden opgesomd waarbij u rekening dient te houden nu u een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen 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 Geldrop-Mierlo 2010 voor de aannemer.

Wijzigingen in het bouwplan

Als u het bouwplan wilt wijzigen, is een nieuwe omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig. Deze vergunning 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

Deze omgevingsvergunning geldt voor eenieder die het project uitvoert waarop zij betrekking heeft. De omgevingsvergunning heeft een zaakgebonden karakter. Indien de omgevingsvergunning moet gaan gelden voor een ander dan de aanvrager of de vergunninghouder moet dit ten minste één maand voordien aan ons worden gemeld. De eisen waaraan een dergelijk verzoek moet voldoen kunt u terugvinden in artikel 4.8 van het Besluit omgevingsrecht.



BELANGRIJKE MEDEDELINGEN BOUW

1. Deze omgevingsvergunning treedt één dag na haar bekendmaking in werking;
2. Indien binnen de bezwaartermijn (zes weken na verzenddatum van het besluit) een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan bij de voorzieningenrechter, treedt de vergunning niet in werking voordat op het voorzieningenverzoek is beslist;
3. 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 van dit besluit geen bezwaren zijn binnengekomen is de vergunning onherroepelijk;
4. Met de vergunde bouwwerkzaamheden moet – op basis van artikel 2.33 lid 2 aanhef en onder a Wabo – binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning worden gestart. Na ommegang van deze termijn hebben wij de bevoegdheid de verleende vergunning in te trekken. Deze intrekkingsbevoegdheid hebben wij nader ingevuld in onze “Beleidsregel intrekken omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wegens tijdsverloop 2010”;
5. Verder kunnen er mogelijk privaatrechtelijke beperkingen bestaan die aan de tenuitvoerlegging van deze publiekrechtelijke bouwtitel in de weg staan.



Bijlage bij een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'

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

(hoofdstuk 4 van de Bouwverordening Geldrop-Mierlo 2010)

Het niet voldoen aan deze plichten kan leiden tot het toepassen van bestuursdwang in de vorm van het stilleggen van de bouwwerkzaamheden!

01. Op het bouwterrein moet de omgevingsvergunning voor het bouwen aanwezig zijn en op verzoek aan de toezichthouder ter inzage worden gegeven.
02. 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.
03. Het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet geschieden op veilige wijze.
04. 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.
05. 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.
06. Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden waarop de omgevingsvergunning voor het bouwen betrekking heeft, moet het einde van die werkzaamheden bij de toezichthouder worden gemeld.
07. Indien bij temperaturen beneden 2 graden Celsius beton-, metsel- of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, moet de toezichthouder tenminste twee dagen vóór het begin van het werk in kennis worden gesteld van de te treffen maatregelen.

Voor een volledig overzicht van de plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikname van een bouwwerk, zie hoofdstuk 4 van de Bouwverordening Geldrop-Mierlo.