



Burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo hebben een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van de heer E.J.T. Ponsioen, Broekstraat 55, 5731 RA Mierlo, die als volgt is geregistreerd:

Zaaknummer	:	20170929
Nummer Omgevingsloket	:	3325331
BAG nummer	:	2017-037540
Ontvangen op	:	8 december 2017
Voor	:	het uitbreiden van een boerderij
Plaatselijk bekend	:	Broekstraat 55 in Mierlo
Kadastraal bekend	:	Mierlo L1338

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning met voorschriften 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.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk:

- Met de bouwwerkzaamheden mag niet eerder worden begonnen dan nadat de draagkracht van de ondergrond door de inspecteur van de afdeling Ondersteuning, cluster Handhaving positief is beoordeeld. De grond onder de fundering dient voldoende ondersteuning te hebben.
- Voor- en rechterzijgevel, ter plaatse van het verblijfsgebied, moeten worden uitgevoerd als dove gevel. Dat wil zeggen dat er geen te openen delen in mogen functioneren.
- Vanwege de hoge archeologische verwachtingswaarde dient, conform het PvE 2018- nr. 12, Plangebied Broekstraat 55 Mierlo, d.d. 28 augustus 2018, een waarderend archeologisch vooronderzoek in de vorm van proefsleuven en/of opgraven te worden uitgevoerd. Het onderzoek dient plaats te vinden na de bovengrondse sloop en kan vervolgens gelijk lopen met het uitgraven van de bouwput en de aanleg van kabels en leidingen.



Nog in te dienen gegevens

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

- Berekeningen karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van voor- en rechter zijgevel van verblijfsgebied slaapkamer straatzijde waaruit blijkt dat het binnen niveau ten gevolge van wegverkeerslawaaï niet meer bedraagt dan 33 dB.

Gevolgte 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 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.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag is aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op vrijdag 5 januari 2018 in de gelegenheid gesteld om voor vrijdag 16 februari 2018 aanvullende gegevens te leveren. De aanvullende gegevens zijn ontvangen op donderdag 16 augustus 2018.

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:

Activiteit Bouwen

Het bouwwerk voldoet aan het Bouwbesluit.

Het bouwwerk voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening.

De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het bouwwerk ligt binnen het gebiedstype Veldlinten met een bijzonder beoordelingsniveau (Welstandsnota 4 november 2013). De Welstand- en erfgoedcommissie heeft een positief advies uitgebracht. Het advies is door het college van burgemeester en wethouders overgenomen (artikel 12a, lid 1 van de Woningwet).



Activiteit Planologisch strijdig gebruik

De aanvraag ligt binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo. De gronden zijn gelegen op de bestemming "Wonen", "Archeologie" en "Waarde Beschermd Dorpsgezicht 1".

Het bouwwerk is in strijd met het bestemmingsplan. De strijdigheden betreffen:

Artikel 25 Wonen

- Artikel 25.2.3b lid b: De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m², de gewenste oppervlakte bedraagt 122 m².
- Artikel 25.2.3b lid d: De bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 m¹, de gewenste hoogte bedraagt 5,70 m¹.

Artikel 27 Waarde - Archeologie 1

- Artikel 27.2 lid d: Het is niet toegestaan te bouwen met uitzondering van de bouw van een bijgebouw of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een oppervlakte van meer dan 100 m². De oppervlakte van de uitbreiding boerderijwoning is 122 m² en oppervlakte nieuwbouw tuinhuis is 20 m². Totaal 142 m² en daarmee strijdig.

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

Er is een bouwplan ingekomen om naast de bestaande woning Broekstraat 55 een bijgebouw te plaatsen met hierin deels ruimte voor wonen en deels ruimte als gastenverblijf. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan vanwege de overschrijding van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen (toegestaan 90 m²/gewenst 122 m²) en de toegestane hoogte van het bijgebouw (toegestaan 4,5 meter/gewenst 5,7 meter). Er kan worden ingestemd met de gewenste oppervlakte van het bijgebouw, omdat een deel van het bijgebouw een woonfunctie (slaapkamer) heeft en impliciet deel uitmaakt van de hoofdbouwmassa. De bestaande woonboerderij heeft een bijzonder karakter, maar biedt feitelijk nauwelijks uitbreidingsruimte zonder de karakteristieke waarden van het pand aan te tasten. Gelet op de bestaande inhoud van 510 m³ is er nog 140 m³ uitbreidingsruimte beschikbaar (maximale toegestane inhoud is 650 m³). Deze is gezocht in het nieuwe bijgebouw, waar 140 m³ aan woonfunctie is toegevoegd. Het bijgebouw is met een tussenlid verbonden met het hoofdgebouw. Hierdoor kan ook worden gesteld dat deze oppervlakte niet bij de totale oppervlakte aan bijgebouwen hoeft te worden gerekend, zodat de resterende oppervlakte van circa 70 m² binnen de toegestane oppervlakte van 90 m² blijft.

Afwijkende hoogte

Daarnaast kan ook worden ingestemd met de afwijkende hoogte van 5,70 meter voor het bijgebouw. Het perceel is verder gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht 't Broek. Om het bijgebouw binnen het beschermd dorpsgezicht in te passen is er gekozen om deze in de vorm van een Vlaamse schuur uit te voeren. Hierdoor is het bijgebouw wel relatief hoog, maar deze extra inhoud wordt niet gebruikte voor een aparte verdiepingslaag.



Gelet op het sobere karakter van de schuur blijft de woning hierdoor duidelijk als hoofdgebouw fungeren, zodat dit plan stedenbouwkundig akkoord is bevonden. Wel zorgt dit type bebouwing voor een afwijkende hoogte van 5,70 meter. Hierdoor kan aan het bouwplan alleen medewerking worden verleend via het doorlopen van een uitgebreide afwijkingsprocedure.

Ruimtelijke onderbouwing

Onderdeel van de uitgebreide afwijkingsprocedure is een ruimtelijke onderbouwing, waarin alle relevante ruimtelijke aspecten zijn doorgenomen. Hieruit is naar voren gekomen dat, gelet op de gedeelde woonfunctie in het bijgebouw er wel een overschrijding is van de toegestane geluidsnormen. Hiervoor zal een procedure worden doorlopen voor het bepalen van hogere grenswaarden. Daarnaast is op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek, het geldende archeologische beleid en de ligging in het beschermd dorpsgezicht 't Broek noodzakelijk dat er een representatief proefsleufonderzoek dient te plaatsvinden. Dit wordt als een voorwaardelijke verplichting bij de te verlenen omgevingsvergunning opgenomen met als voorwaarde dat hiervoor een programma van eisen door het bevoegd gezag moet zijn goedgekeurd.

Verder maakt de ruimtelijke onderbouwing integraal deel uit van de te verlenen omgevingsvergunning.

Vervolgtraject

Op basis van de uitgevoerde ruimtelijke onderbouwing kan derhalve via een uitgebreide afwijkingsprocedure (op basis van artikel 2.12. lid 1a sub c Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht) medewerking aan het bouwplan worden verleend, mits er én hogere grenswaarden qua geluid worden vastgesteld én mits er een representatief proefsleuvenonderzoek op basis van een goedgekeurd programma van eisen wordt uitgevoerd.

Zienswijzen en adviezen

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn met ingang van donderdag 20 september 2018 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.

Er is één zienswijze ingediend.

De beantwoording van de ingediende zienswijze is als bijlage bij dit besluit opgenomen. De zienswijzen hebben niet geleid tot een wijziging ten opzichte van het ontwerpbesluit.

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, 6 februari 2019

Het college van burgemeester en wethouders
namens dezen,

Joop van der Vleut
senior Vergunningen
afdeling Publiekszaken

Bijlagen:

1. Documenten behorende bij het besluit en mededelingen
2. Plichten tijdens de uitvoering



Bijlage 1

Bijgevoegde documenten

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

<i>Naam document</i>	<i>Met stempeldatum ontvangst</i>
• Advies Archeologische Monumentenzorg 2018-nr. 71 8-5-2018	13 augustus 2018
• Archeologische BO en Inventariserend Veldonderzoek 18-4-2017	19 april 2018
• B.1 Plattegronden, gevels en situatie tuinhuis en B.2 Doorsneden en details tuinhuis	8 december 2017
• B.1 t/m B.6 bestektekeningen uitbreiding boerderijwoning	8 januari 2018
• Nota van zienswijze	
• Bijlage bij nota van zienswijze (memo Odzob)	
• Constructietekeningen CT-01, CT-02 en CT-03 en constructieberekeningen	8 januari 2018
• Formulieren publiceerbare aanvraag	8 december 2017
• Ruimtelijke onderbouwing Agron definitief 13-8-2018	13 augustus 2018
• Verkennend bodemonderzoek 30-3-2018	14 maart 2018

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 Sander van Zonsbeek van de afdeling Ondersteuning, cluster Handhaving. Hij is bereikbaar onder telefoonnummer 14 040/(040) 2 893 893 of per e-mail: gemeente@geldrop-mierlo.nl. Vermeld hierbij uw zaaknummer 20170929.

- de feitelijke aanvang van de werkzaamheden.
- het gereed liggen van de funderingssleuven, incl. de wapening ed..
- het bouwkundig gereed zijn van de bouw.

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 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.