

Burgemeester en wethouders hebben op 5 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning. De aanvraag gaat over het perceel plaatselijk bekend Kerkstraat 18 Mierlo en kadastraal bekend F 3625. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 17711935811

Ontwerpbesluit

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 in Bijlage 1 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).

Onderdeel van het besluit vormt:

- De ruimtelijke onderbouw welke bij dit besluit is gevoegd.

Voorwaarden

Aan de omgevingsvergunning zullen de volgende voorschriften worden verbonden:

- Er dienen twee parkeerplaatsen te worden aangelegd met een totaal oppervlakte van 5,5 meter breed en 5 meter diep. Deze parkeerplaatsen moeten worden uitgevoerd in de vorm van halfverharding en dienen behouden blijven.
- Er moet een regenwaterberging aanwezig zijn die de eerste 60 liter per m² verharding opvangt. Bij het onderhavige betekent dit een berging van 9,96 m³, waarvan 1,05 m³ door het sedumdak wordt opgevangen en voor het resterende deel van 8,9 m³ een infiltratieput moet worden aangelegd.
- De drie gemeentebomen nabij de perceelgrens dienen tijdens de werkzaamheden beschermd te worden middels stamommanteling en aan de rand van de kronen van de bomen dient een afzetting in de vorm van bouwhekken geplaatst te worden, zodat er geen materiaal onder de kronen kunnen worden opgeslagen en hier geen rijbewegingen plaatsvinden.
- In de strook tussen de op de strip-stiplijn en de perceelgrenzen (3,5 meter breed aan de westzijde, 1,5 meter ten zuiden en tot aan de bebouwing ten oosten van de woning) mag niet (vergunningvrij) gebouwd worden, om een grotere verdichting te voorkomen.

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

- De bestaande uitweg dient te worden verbreed tot een totale breedte van 8 meter (4 meter per perceel/woning). De kosten voor het aanpassen van de uitweg voor zover gelegen op gemeentegrond zijn voor rekening van de vergunninghouder.
- Aanleg in eigen beheer is niet toegestaan.



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 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.
- De activiteit 'Uitwegen', voor het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen aan artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto in artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Geldrop-Mierlo 2023.

Overwegingen

Aan dit ontwerpbesluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Welstand

De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het bouwwerk ligt binnen het gebiedstype 'Dorpsgebieden en linten', regulier toetsingsniveau (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)

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op slopen zijn er ten aanzien van de gevraagde activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Activiteit Bouwen

Op de betreffende gronden rusten de voorschriften van het bestemmingsplan 'Mierlo' (Omgevingsplan gemeente Geldrop-Mierlo).

- Het bouwwerk voldoet niet aan het bestemmingsplan. Onder het kopje 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' gaan we hier verder op in.
- Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan het Bouwbesluit
- Het bouwwerk voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening.

Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

De aanvraag ligt binnen het geldende bestemmingsplan 'Mierlo' (sinds 1 januari 2024 binnen het omgevingsplan van rechtswege). De gronden zijn gelegen binnen de enkelbestemming 'Woondoeleinden 1' en dubbelbestemming 'Molenbeschermingszone'.

Verder geldende de partiële herzieningen 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo' met de gebiedsaanduiding 'overige zone – regels huisvesting' en het 'Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo'.

Op grond van artikel 3.2.1, lid a, onder b mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen een op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Op de betreffende locatie geen bouwvlak aanwezig is. Het plan is derhalve in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt middels een ruimtelijke procedure; buitenplanse afwijking op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a.3^o met een goede ruimtelijke onderbouwing.



Nadat er een zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden is geconcludeerd dat het plan, voldoet aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, aan het beleid van Waterschap Aa en Maas, evenals aan gemeentelijk beleid en daarmee niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Medewerking wordt daarom verleend op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a.3° Wabo in samenhang met de ruimtelijke ordening.

Activiteit Uitwegen

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

De voorschriften van het bestemmingsplan kent geen belemmeringen voor het aanleggen of veranderen van de wijze van aanleg van deze weg.

De 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 voor het maken, veranderen of verwijderen van uitwegen.

De gevraagde uitweg voldoet aan de criteria in artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Geldrop-Mierlo 2023.

De gemeente is tevens verantwoordelijk voor het onderhoud van de uitweg en het kan vanwege de belangen genoemd onder artikel 2:12 APV, lid 3 noodzakelijk zijn om de uitweg te verplaatsen dan wel te verwijderen.

De Kerkstraat is in beheer en onderhoud bij de gemeente Geldrop-Mierlo.

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het uitwegen zijn er ten aanzien van de gevraagde activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Zienswijzen en adviezen

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn met ingang van donderdag 2 mei 2024 ter inzage gelegd. Eenieder kan binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen op of adviezen over het ontwerpbesluit indienen bij de gemeente Geldrop-Mierlo.

**Nadere informatie**

Heeft u nog vragen over dit ontwerpbesluit? 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 17711935811. Op die manier kunnen wij u vlot van dienst zijn.

Geldrop,

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Joop van der Vleut
Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling
Afdeling Ruimte

Bijlagen:

1. Documenten behorende bij het ontwerpbesluit

BIJLAGE 1**DOCUMENTEN HORENDE BIJ HET ONTWERPBESLUIT:**



<u>Documentnaam</u>	<u>Indieningsdatum</u>
• Aanvraagformulier (publiceerbaar)	05-12-2023
• Foto bestaande situatie	05-12-2023
• Tekening B1, aanzichten, plattegronden, materialen, situatie,	07-04-2024
• woonhuis Kerkstraat Mierlo, CKX architecten, gew.d.d. 04-04-2024	
• Bestektekening B2, doorsneden & details, kavelindeling, HWA & rio-	07-04-2024
• lering, inrit, parkeren, projectnr. 2107, seniorenwoning, CKX archi-	
• tecten, d.d. 04-04-2024	
• Documentnr. 23.261, BB-BENG-MPG, prjectnr. Kerkstraat 18 te	05-12-2023
• Mierlo, versie 1.0, Rezuld, d.d. 28-11-2023	
• Grondonderzoek R2400288-01, nieuwbouw woning aan de Kerkstraat	14-03-2024
• naast 18 te Mierlo, MOS Grondmechanica, d.d. 13-03-2024	
• Constructieberekening 23.185, nieuwbouw woning Kerkstraat 18	14-03-2024
• Mierlo, E. Rooijackers ingenieursbureau, d.d. 14-03-2024	
• Constructietekening 23.185, overzichten + details, nieuwbouw woning	07-04-2024
• Kerkstraat 18 Mierlo, E. Rooijackers ingenieursbureau, d.d. 04-04-2024	
• Ruimtelijke onderbouwing oprichten woning (naast) Kerkstraat 18	07-04-2024
• Mierlo, projectnr. CKX01.R001, Agron Advies B.V. d.d. 17-01-2024,	
• versie 2	