



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

Zaaknummer	:	20170817
Nummer Omgevingsloket	:	3278699
BAG nummer	:	2017-031912
Ontvangen op	:	27 oktober 2017
Voor	:	het herontwikkelen van een kantoor naar appartementen
Plaatselijk bekend	:	Heer de Swaefstraat 99, 101, 103, 105 en 107 in Mierlo
Kadastraal bekend	:	Mierlo F 6851

Besluit

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

Nog in te dienen gegevens

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

- Statische berekeningen en tekeningen van de constructies.

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 '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 woensdag 1 november 2017 in de gelegenheid gesteld om voor woensdag 29 november 2017 aanvullende gegevens te leveren. De aanvullende gegevens zijn ontvangen op woensdag 22 november 2017.

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 (historische) Dorpsgebieden en linten met een regulier 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 Mierlo. De gronden zijn gelegen op de bestemming Maatschappelijke doeleinden.

Het bouwwerk is in strijd met het bestemmingsplan. De strijdigheid betreft het gebruik van het pand dat volgens het bestemmingsplan geen woonfunctie toestaat (artikel 6).

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

De ingediende bouwaanvraag voor het omvormen van het kantoorpand Heer de Swaefstraat 125 in Mierlo naar vijf appartementen is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Mierlo'. Hierin is het perceel bestemd tot "Maatschappelijke doeleinden", waarbinnen geen woonfunctie is toegestaan. De aanvraag behelst verder voornamelijk een inpandige verbouwing, maar ook zullen er enkele nieuwe dakkapellen worden toegevoegd. Dit is nodig om extra woonruimte te creëren, aangezien vier van de vijf appartementen niet voldoen aan de minimale woonoppervlakte van 55 m², zoals die in het



gemeentelijk beleid voor appartementen is vastgelegd. Uiteindelijk is geoordeeld dat er desondanks medewerking kan worden verleend aan de omvorming van het kantoorpand tot vijf appartementen. Gelet op het kleinschalige karakter van de herontwikkeling en er is sprake van een bestaand pand wordt er in het kader van een pilot medewerking verleend aan deze kleine appartementen. De pilot beoogd na te gaan of de minimale oppervlakte van 55 m² wel voor alle doelgroepen moet worden aangehouden.

Anterieure overeenkomst

Verder is met de aanvrager, Woonveste, op 20 december 2017 een anterieure overeenkomst aangegaan, waarin afspraken zijn vastgelegd over de herontwikkeling van het kantoorpand.

Ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing, die integraal deel uitmaakt van deze afwegingen en onderdeel is van de te verlenen omgevingsvergunning, wordt verder onderbouwd dat deze herontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Procedure

Er wordt medewerking verleend aan de aanvraag voor het omvormen van het kantoorpand Heer de Swaeffstraat 125 in Mierlo tot vijf appartementen via een uitgebreide afwijkingsprocedure op basis van artikel 2.12. lid 1a sub 3 Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht.

Zienswijzen en adviezen

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn met ingang van donderdag 26 april 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 zijn geen zienswijzen ingediend.

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 beroepsschrift 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.

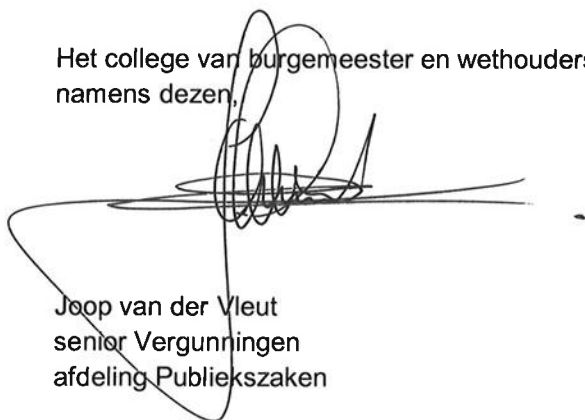
Een verzoekschrift tot het treffen van een voorlopige voorziening kan ook digitaal bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> worden ingediend. Daarvoor moet u eveneens beschikken over een digitale handtekening. Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

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, 11 juni 2018

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>
• aanvraagformulier handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	21 november 2017
• aanvraagformulier omgevingsvergunning	27 oktober 2017
• bouwtekening bouwplaatsinrichting 1516 1516to 01a	22 november 2017
• bouwtekening doorsneden nieuwe situatie 1516 0.30.300	22 maart 2018
• bouwtekening gevelaanzichten nieuw situatie 1516 0.30.200	16 februari 2018
• bouwtekening gevels bestaande situatie 1516 020.200	21 november 2017
• bouwtekening luchtkanalen begane grond 180050 0.1W	22 maart 2018
• bouwtekening luchtkanalen verdieping 180050 0.2W	22 maart 2018
• bouwtekening plattegronden bestaande situatie 1516 0.20.100	21 november 2017
• bouwtekening plattegronden nieuwe situatie 1516 0.30.100	22 maart 2018
• bouwtekening principe details 1516 0.30.400	8 februari 2018
• kleur en materiaalstaat 1516	8 februari 2018
• tekening en berekening daglichttoetreding 1516 0.30.120	21 november 2017
• tekening en berekening luchtverversing 1516 0.30.130	21 november 2017
• tekening en berekening oppervlakten 1516 0.30.110	21 november 2017
• tekening en berekening spuivoorziening 1516 0.30.140	21 november 2017
• tekening gegevens brandveiligheid 1516 0.30.150	22 maart 2018
• ruimtelijke onderbouwing Heer de Swaeffstraat 125. Januari 2018	
• huisnummering Heer de Swaeffstraat 99 tm 107	

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- de afdeling Ondersteuning, cluster Handhaving in kennis te stellen. Zij zijn bereikbaar onder telefoonnummer 14 040 / (040) 2 893 893 of per e-mail: gemeente@geldrop-mierlo.nl. Vermeld hierbij uw zaaknummer 20170817.

- 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.

Algemene mededeling

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 Wim Arkesteijn van de afdeling Ruimte, cluster Buitendienst, 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). Wim Arkesteijn is bereikbaar onder telefoonnummer 14 040 / (040) 2 893 893. Vermeld hierbij uw zaaknummer 20170817.



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 sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen
- b. letsel van personen die het bouw- of sloopterrein 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 sloopterrein 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 sloopterrein 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.