



Burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo hebben een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van de heer D.A. Hartley, Sint Catharinaweg 18, 5731 SB Mierlo,, die als volgt is geregistreerd:

Zaaknummer	:	20200204
Nummer Omgevingsloket	:	5078239
BAG nummer	:	2020-008606
Ontvangen op	:	7 april 2020
Voor	:	het bouwen van een vrijstaand woonhuis
Plaatselijk bekend	:	Sint Catharinaweg 18 in Mierlo
Kadastraal bekend	:	Mierlo L 1744

Ontwerpbesluit

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

De omgevingsvergunning zal worden verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken 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 onderbouwning welke bij dit besluit is bijgevoegd.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zullen de volgende voorschriften worden verbonden:

- De grenzen, rooilijnen en peilhoogten aan te houden zoals deze door de landmeetkundige dienst worden aangegeven.
- De kosten voor de realisatie van de nieuwe inrit/uitweg met een breedte van 4 meter voor zover gelegen op gemeentegrond zijn voor rekening van de vergunninghouder. Datzelfde geldt voor eventuele kosten voor bijkomende werkzaamheden.
- Aanleg in eigen beheer is niet toegestaan.



Nog in te dienen gegevens

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

- Constructieve tekeningen en statische berekeningen van de:
 1. systeenvloeren;
 2. dakplaten.

Gevolgde procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens artikel 3.10 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.

Activiteit Planologisch strijdig gebruik

De aanvraag ligt binnen het geldende bestemmingsplan Groot Luchen. De gronden zijn gelegen op de bestemming Wonen - 1.

Het bouwwerk is in strijd met het bestemmingsplan, omdat:

- op grond van artikel 12.2.1, onder a, het hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak dient te worden gebouwd.
- artikel 12.2.1, onder g voorschrijft dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer dan 9 meter mag bedragen en volgens tekening wordt de hoogte 9,5 meter.

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).

Toelichting

Medewerking aan ontheffing is enkel mogelijk met een goede ruimtelijke onderbouwing.

Wij verwijzen hierbij naar de bijlage Ruimtelijke onderbouwing d.d. 30 juni 2020; die als hier ingelast moet worden beschouwd.

Op hoofdlijnen (uit de ruimtelijke onderbouwing) lichten wij onze medewerking als volgt toe.

Stedenbouwkundig sluit het plan voor de woning goed aan bij het woonlint van de Sint Catharinaweg.

Hierbij wordt de nieuwe woning in de rooilijn van het bestaande woonlint geplaatst. De hoogte sluit aan bij een dorpse woning en de hoogte (50 cm) is realistisch en minimaal en ook dit sluit aan bij de diversiteit aan woningen in deze straat. Het plan past qua typologie en positionering ook in de stedenbouwkundige structuur.



Qua dakvorm, omvang en materialisatie wordt aansloten bij de bestaande woonbebouwing. Het plan levert een duidelijke verbetering op voor de woonomgeving. Ook draagt het plan bij aan het duurzaam gebruik van de gronden aangezien reeds sprake is van een bestaande bouwmogelijkheid. Het bouwvlak wordt enige meters richting de weg verplaatst. Ook wordt de nieuwe woning met een kwalitatief hoogstaand niveau gerealiseerd.

Met de aanleg van twee parkeerplaatsen op eigen terrein, voldoet het plan aan de CROW-normen. Ook past het bouwplan in het rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid.

Er zijn geen belemmeringen op het gebied van water, bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, kabels en leidingen; ook heeft het plan geen gevolgen voor cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna.

Tenslotte brengt het plan geen onaanvaardbare hinder voor omwonenden met zich mee. Aanvrager heeft de directe burens geïnformeerd over het plan. Ook het waterschap De Dommel is in kennis gesteld van het plan en heeft aangegeven geen bezwaren te hebben.

Activiteit Uitwegen

De inrit/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 uitwegen.

De gevraagde inrit/uitweg voldoet aan de criteria in artikel 2:6 van de Algemene Plaatselijke Verordening 2018.

De gemeente is tevens verantwoordelijk voor het onderhoud van de inrit/uitweg en het kan vanwege de belangen genoemd onder artikel 2.6 APV lid 2 noodzakelijk zijn om de inrit/uitweg te verplaatsen dan wel te verwijderen.

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

Zienswijzen en adviezen

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden met ingang van 2 oktober 2020 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.

Geldrop, 7 juli 2020

Burgemeester en wethouders gemeente Geldrop-Mierlo
namens dezen,

Joop van der Vleut
Teammanager Ruimte
Ruimtelijke Ordening