



Geldrop-Mierlo



uw brief 29 april 2024
behandeld door [REDACTED]
Geldrop 22 mei 2024

ons kenmerk 17712143603
onderwerp Bogardeind 112 Geldrop

VERZONDEN 23 MEI 2024

Geachte [REDACTED],

Op 29 april 2024 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de verbouwing een café met poolcentrum naar poolcentrum en kamerbewoning van de bovenverdieping (2 kamers) aan de Bogardeind 112 in Geldrop. U bent gemachtigde, maar heeft bij het indienen van de aanvraag de gegevens afgeschermd, waardoor de gegevens van de aanvrager niet bij ons bekend zijn.

In deze brief informeren wij u over onze beslissing en geven wij u belangrijke informatie over het vervolgtraject.

Omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning treft u als bijlage aan. Aan de vergunning zijn voorwaarden en plichten verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in het huis-aan-huisblad Middenstandsbelangen, www.officielebekendmakingen.nl en onze eigen gemeentelijke website.

Leges

Volgens de tarieventabel behorende bij de Legesverordening bent u een bedrag van € 1.653,45 leges verschuldigd.

De factuur wordt u separaat toegestuurd. Op de factuur wijzen wij u op de mogelijkheid tot het maken van bezwaar tegen de heffing van leges.

Start werkzaamheden

In uw omgevingsvergunning staat bij het kopje 'Inwerkingtreding' vanaf wanneer u gebruik mag maken van de vergunning.

Niet eens met het besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u hiertegen binnen 6 weken bezwaar maken.

blad 1 van 2



Uw bezwaarschrift kunt u per post aan het college burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo richten. Het postadres is Geldrop-Mierlo: Postbus 10101, 5660 GA Geldrop. U kunt er ook voor kiezen om uw bezwaarschrift digitaal in te dienen via <https://www.geldrop-mierlo.nl/bezwaarschrift-indienen/> Hiervoor moet u beschikken over een elektronische handtekening (DigiD voor particulieren / E-Herkenning voor bedrijven).

In het bezwaarschrift moeten de volgende gegevens staan:

- uw naam
- uw adres
- de datum van verzending
- uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt
- een uitleg waarom u bezwaar maakt

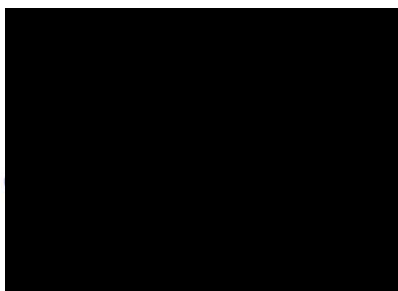
Voor de behandeling van het bezwaarschrift hoeft u niet te betalen.

Als u een bezwaarschrift indient, kunt u ook een voorlopige voorziening vragen bij de rechtbank in 's-Hertogenbosch. Meer informatie over de voorlopige voorziening vindt u op www.rechtspraak.nl.

Nadere informatie

Heeft u nog vragen over deze brief? 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 17712143603. Op die manier kunnen wij u vlot van dienst zijn. Besluiten of ontwerpbesluiten kunt u inzien via www.mijnpublicaties.nl en dan klikken op gemeente Geldrop-Mierlo.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Afdeling Ruimte

Burgemeester en wethouders hebben op 29 april 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de verbouwing van een café met poolcentrum naar een poolcentrum en aanvraag voor kamerbewoning bovenverdieping (2 kamers). De aanvraag gaat over het perceel plaatselijk bekend Bogardeind 112 Geldrop en kadastraal bekend D 1693. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 17712143603.

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 5.1 van de Omgevingswet 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:

- Omgevingsplanactiviteit (artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet)

Voorwaarden

Aan deze omgevingsvergunning worden de volgende voorwaarde verbonden:

- Op de begane grond (snookercentrum) mogen niet meer

Vergunningvrije onderdelen

Het bouwwerk is niet vergunningplichtig voor de technische bouwactiviteit op basis van artikel 2.25 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Tevens voldoet de aanvraag niet aan de criteria uit artikel 2.17 Bbl, waardoor het bouwwerk niet valt onder het stelsel van kwaliteitsborging en daarmee niet meldingplichtig is.

Gevolgde procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens artikel 16.62 van de Omgevingswet. De aanvraag is beoordeeld voor:

- De activiteit 'Omgevingsplanactiviteit' aan de beoordelingsregels opgenomen in afdeling 8.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving op grond van artikel 5.18 Omgevingswet (Ow). Artikel 5.21 van de Omgevingswet bevat daarvoor het toepasselijke belangenkader.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag is aan de hand van de indieningsvereisten van de Omgevingsregeling en het Omgevingsplan getoetst op ontvankelijkheid. Het oordeel is dat de aanvraag 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.

Bezwaar

Mocht u het niet eens zijn met deze beslissing dan kunt u ingevolge de Algemene wet bestuursrecht binnen 6 weken na de dag van verzending van dit besluit bezwaar bij ons aantekenen. Het bezwaarschrift bevat ten minste uw naam en adres, de datum waarop u het bezwaarschrift heeft geschreven, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt en de gronden van het bezwaar. Daarnaast dient het bezwaarschrift door u te zijn ondertekend.

Uw bezwaarschrift kunt u per post aan het college burgemeester en wethouders van richten. Het postadres is . U kunt er ook voor kiezen om uw bezwaarschrift digitaal in te dienen via Hiervoor



moet u beschikken over een elektronische handtekening (DigiD voor particulieren / E-Herkenning voor bedrijven).

Voorlopige voorziening

Een ingediend bezwaar 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

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking bezwaar worden aangetekend. Deze beschikking treedt in werking met ingang van de dag na verzending van dit besluit. De ontvangst van een bezwaarschrift schorst de werking van dit besluit niet. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid de voorzieningenrechter te verzoeken bij wijze van voorlopige voorziening de werking van het besluit te laten schorsen.

Geldrop, woensdag 22 mei 2024

Namens burgemeester en wethouders,



Afdeling Ruimte

Bijlagen:

1. Overwegingen
2. Documenten behorende bij het besluit
3. Plichten tijdens de uitvoering



BIJLAGE 1

OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Omgevingsplanactiviteit

Op de betreffende gronden rust het 'Omgevingsplan gemeente Geldrop-Mierlo', plaatselijk verwijzend naar:

- de 'Beheersverordening kern Geldrop', waarin de plaatselijke regels van het bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid-West Geldrop' zijn aangehaald;
- de 'Beheersverordening Huisvesting Geldrop-Mierlo'; en
- de 'Paraplubeheersverordening Parkeren Geldrop-Mierlo'.

Op de betreffende gronden geldt 'Enkelbestemming Horecadoeleinden H' (artikel 5) en 'Dubbelbestemming Molenbeschermingszone' (artikel 23).

De bovenwoning zal worden verhuurd aan maximaal 2 werknemers van het snookercentrum. Dit is conform de regels uit de 'Beheersverordening Huisvesting Geldrop-Mierlo' en is daarom rechtstreeks toegestaan.

- Het bouwwerk voldoet niet aan het 'Omgevingsplan gemeente Geldrop-Mierlo', voorheen het bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid-West Geldrop'. Onder het kopje 'Buitenplanse omgevingsplanactiviteit' gaan we hier verder op in.
- Het bouwwerk ligt in een welstandsvrij gebied (Welstandsnota 4 november 2013)
- Het bouwwerk voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Strijdigheid gebruik

Binnen de 'Enkelbestemming Horecadoeleinden H' zijn horecabedrijven binnen de categorie 1, 2 en 3 toegestaan.

Volgens het ingediende plan wordt het café betrokken bij het snookercentrum, waardoor de horeca ondergeschikt wordt aan de sportfunctie/bijeenkomstfunctie. Het gebruik is daarom in strijd met het omgevingsplan/bestemmingsplan.

In 1995/1996 is een vergunning afgegeven voor de uitbreiding van het pand ten behoeve van een snookercentrum. De verhouding horeca en sportfunctie/bijeenkomstfunctie was op dat moment al zodanig dat het laatste gebruik als hoofdgebruik had moeten worden aangemerkt. Dat nu het cafégedeelte ook ten behoeve van het snookercentrum wordt gebruikt, stuit niet op weerstand. Er is geen sprake van een ruimtelijke impact en de gevolgen voor de omgeving zijn eveneens nihil.

Strijdigheid bouwregels

Er staan twee bouwvlakken getekend op de betreffende gronden. Deze bouwvlakken zijn strak om de bestaande bebouwing gelegd.

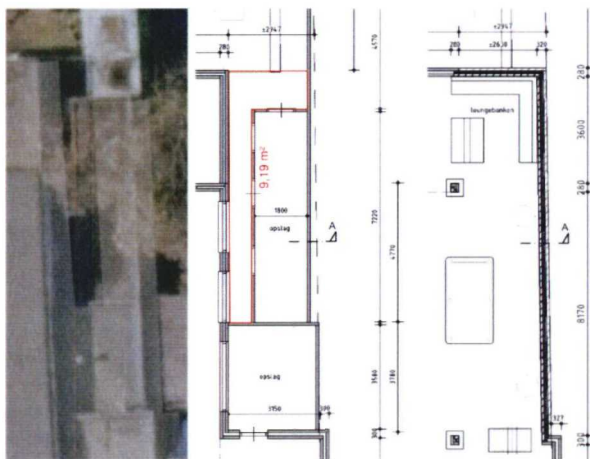
Op grond van artikel 5.22 mag het bouwvlak helemaal worden volgebouwd en volgens artikel 5.2.4.1 mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht. De maximale oppervlakte van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag op grond van artikel 5.2.4.1, lid



c echter niet groter zijn dan 45 m². In de huidige situatie wordt dit oppervlakte al ruimschoots overschreden, in de gevraagde situatie wordt deze overschrijding verder vergroot.

Deze overschrijding is in theorie groter dan in de praktijk. Dit komt omdat er in het verleden, zonder de vereiste vergunning, opslagruimtes zijn gebouwd in een nis van bijna 3 meter tussen de snookerruimte en de rechter perceelgrens. Volgens de aanvraag wordt deze nis nu dicht gebouwd door de snookerruimte verder uit te breiden. In de feitelijke situatie wordt het bestaande oppervlakte aan uitbouwen met 9 m² vergroot, maar oogt het geheel minder rommelig vanaf het eigen en het naastgelegen perceel. Vanaf het openbaar gebied en andere percelen is de uitbreiding niet zichtbaar.

Gelet op de geringe uitbreiding en de kwaliteitsverbetering die de verbouwing met zich meebrengt, wordt er medewerking verleend aan een verdere overschrijding van het maximale oppervlakte voor een uitbouw.



Strijdigheid parkeernormen

Voor de exacte informatie voor het bepalen van het aantal toe te voegen snookertafels, zijn gegevens opgehaald uit het archief en kaartviewer. We kunnen salderen, wat inhoudt dat de parkeervraag van het ruimtelijke plan met de parkeervraag van de reeds bestaande situatie kunt verminderen. In het onderhavige geval betekent dit dat het aantal (fictieve) parkeerplaatsen wat voor het café op grond van de CROW-normen aanwezig zou moeten zijn, ook gebruikt mogen worden voor het snookercentrum.

Voor de woning wijzigt er in theorie niks. Dit del blijft daarom buiten beschouwing. De jeu de boules banen worden als tuinrichting beschouwd, gelet op het beoogde (hoofd)gebruik wordt dit gezien als een ondergeschikt nevengebruik in plaats van een verkeersaantrekkende activiteit en wordt daarom buiten beschouwing gelaten. Datzelfde geldt voor de tafelvoetbaltafel.

De parkeernorm voor een café is 6 parkeerplaatsen per 100 m² van het bruto vloeroppervlakte (BVO). Volgens de tekening uit het archief is de BVO van het café (11,4 x 10,45 =) 119,13 m². Op grond van de CROW-normen zouden er voor het café dus $119,13 \text{ m}^2 \times 6 / 100 = 7,15$ parkeerplaats aanwezig moeten zijn.

De parkeernormen voor een snookercentrum wordt bepaald op basis van het aantal snooker- en pooltafels. Per snooker- of pooltafel moet er 1,4 parkeerplaats aanwezig zijn.



Er zijn voor het cafégedeelte dus (fictief) 7,15 parkeerplaatsen aanwezig, wat betekent dat er (7,15 / 1,4 =) maximaal 5 snooker- of pooltafels in dit gedeelte mogen staan.

In de huidige situatie (aangetoond middels foto's uit de verkoopfolder op www.funda.nl) staan er in het huidige snookercentrum 8 snookertafels.

Concreet betekend dit dat er in totaal niet meer dan (8 + 5 =) **13 snooker- of pooltafels** aanwezig mogen zijn.

Volgens de aanvraag worden er 14 snooker- of pooltafels geplaatst. Het is niet mogelijk om op eigenterrein te parkeren. Bij het salderen is de huidige situatie maatgevend. Voor een snookercentrum wordt het aantal parkeerplaatsen berekend aan de hand van het aantal snookertafels en niet op basis van het bruto vloer oppervlakte, zoals aangegeven op tekening P01. Daarbij komt dat op het adres niemand staat ingeschreven, dus de bovenwoning wordt in de huidige situatie niet bewoond en er een tweede jeu de boulesbaan wordt aangelegd.

Medewerking is daarom mogelijk tot een maximum van **13 snooker- of pooltafels**.

Foto's van de huidige situatie zoals terug te vinden tijdens de koop/verkoop van het pand op <https://www.funda.nl/koop/verkocht/geldrop/huis-42107302-bogardeind-112/>:





Conclusie omgevingsplantoets

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, **onder voorwaarde** dat:

- er niet meer dan 13 snooker- of pooltafels op de begane grond worden geplaatst.



BIJLAGE 2

DOCUMENTEN HORENDE BIJ HET BESLUIT:

<u>Documentnaam</u>	<u>Indieningsdatum</u>
• Aanvraagformulier Omgevingsplanactiviteit	29-04-2024
• 2407 foto's Bogardeind 112 Geldrop	29-04-2024
• B01, plattegronden, gevels en doorsneden, projectnr. 2407, verbouwing Bogardeind 112 Geldrop, LEON architect, d.d. 29-04-2024	29-04-2024
• P01, berekening parkeerplaatsen vs. aantal pooltafels, projectnr. 2407, verbouwing Bogardeind 112 Geldrop, LEON architect, d.d. 29-04-2024	29-04-2024

De volgende documenten zijn niet beoordeeld, omdat deze geen onderdeel uitmaken van de omgevingsplanactiviteit:

- Rc-waarde berekening Bogardeind, Kingspan, d.d. 26-04-2024
- Uitgangspunten rapportage, werknr. B24.234.03, verbouwing van een pand aan het Bogardeind 112 te Geldrop, JV2 bouwadvies, d.d. 23-04-2024
- B02, details, projectnr. 2407, verbouwing Bogardeind 112 Geldrop, LEON architect, d.d. 26-04-2024
- BB, Bouwbesluit en riolering, projectnr. 2407, verbouwing Bogardeind 112 Geldrop, LEON architect, d.d. 29-04-2024



BIJLAGE 3

PLICHTEN TIJDENS DE UITVOERING

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 . Zij zijn bereikbaar onder telefoonnummer of per e-mail: . Vermeld hierbij uw zaaknummer .

- de feitelijke aanvang van de werkzaamheden.
- het gereed liggen van de funderingssleuven, incl. de wapening ed.
- het geplaatst zijn van de staalconstructie (kolommen, liggers, spanten ed.).
- het bouwkundig gereed zijn van de bouw.

Rioolaansluiting

Maakt u een nieuwe rioleringsaansluiting, kijk dan op <https://www.geldrop-mierlo.nl/rioolaansluiting-aanvragen>. Daar kunt u de aansluiting aanvragen. Doe dit tijdig! Voor overige aansluitingen zie <https://www.mijnaansluiting.nl>.

Gebruik openbare grond

Voor het gebruik van openbare grond ten behoeve van de bouwwerkzaamheden, heeft u wellicht een vergunning nodig. Denk hierbij aan opslag van materialen, container of een bouwkeet. Voor meer informatie kunt u vinden op onze website: <https://www.geldrop-mierlo.nl/> → Inwoners → Bouwen → Ontheffing voorwerp op of aan de weg plaatsen

Klic-melding

Als de graafwerkzaamheden machinaal worden uitgevoerd dient u vooraf een KLIC-melding te doen. Na de melding ontvang u kabel- en leiding informatie van de locatie waar u gaat graven. U gebruikt deze informatie om graafschade en gevaarlijke situaties te voorkomen. Als u handmatig gaat graven hoeft u geen melding te doen, wij adviseren om het wel te doen.

<https://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding>

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.

Schade aan gemeente-eigendommen

Bij schade veroorzaakt aan gemeente-eigendommen zoals bestratingen, groenvoorzieningen, openbare verlichting, e.d. worden de herstellkosten 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 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). is bereikbaar onder telefoonnummer . Vermeld hierbij uw zaaknummer .

Bescherming van bomen

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dienen de bomen beschermd te worden. Dit dient gedaan te worden volgens Handboek bomen, hoofdstuk 2 Werken rond bomen. De bomenposter 'Werken rond bomen' is onderdeel van hoofdstuk 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 bemalen 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.