



Geldrop-Mierlo



uw brief 27 augustus 2024
behandeld door [REDACTED]
Geldrop 02 oktober 2024

ons kenmerk 17712288239
onderwerp het plaatsen van een dakkapel

VERZONDEN - 3 OKT. 2024

Geachte mevrouw [REDACTED]

Op 27 augustus 2024 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het plaatsen van een dakkapel aan de Hulsbos 11 5731 CX Mierlo ontvangen. In deze brief informeren wij u over onze beslissing en geven wij u belangrijke informatie over het vervoltraject.

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, in de Staatscourant en onze eigen gemeentelijke website.

Leges

Volgens de tarieventabel behorende bij de Legesverordening bent u een bedrag van [REDACTED] 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.

Niet eens met het besluit?

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

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.

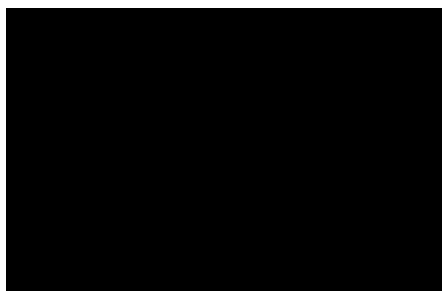
Als u een bezwaarschrift indient, kunt u ook een voorlopige voorziening vragen bij de rechtbank in 's-Hertogenbosch. Meer informatie over de voorlopige voorziening vindt u op www.rechtspraak.nl.

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 17712288239. 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.

Een kopie van deze brief is ook naar uw gemachtigde gestuurd

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling
Afdeling Ruimte



Burgemeester en wethouders hebben op een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de legalisatie van een opbouw aan de achterzijde van de woning. De aanvraag gaat over het perceel plaatselijk bekend Hulsbos 11 te Mierlo en kadastraal bekend E1663. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 17712288239.

Omgevingsvergunning

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

- Omgevingsplanactiviteit (artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet)
- Bouwactiviteit (artikel 5.1, lid 2 onder a van de Omgevingswet)

Voorwaarden

Aan deze omgevingsvergunning worden de volgende voorwaarden verbonden:

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.
- De activiteit 'Bouwactiviteit' aan de beoordelingsregels opgenomen in afdeling 8.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving op grond van artikel 5.18 Omgevingswet (Ow). Artikel 5.20 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 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).



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.

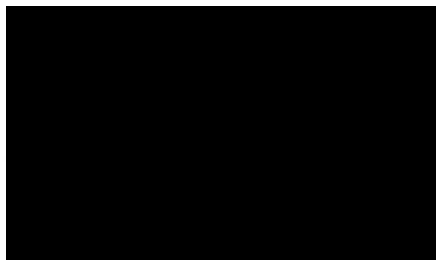
Een verzoekschrift tot het treffen van een voorlopige voorziening kan ook digitaal bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> worden ingediend. Daarvoor moet u eveneens beschikken over een digitale handtekening. Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

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, maandag 30 september 2024

Namens burgemeester en wethouders,



Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling
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

De aanvraag dient te worden getoetst aan het Omgevingsplan. Hierbij ligt de locatie van de aanvraag in het gebied waar het bestemmingsplan 'Mierlo' geldig was. De regels uit de bestemmingsplan zijn sinds 1 januari 2024 rechtstreeks onderdeel van het (tijdelijke) Omgevingsplan. De gronden zijn gelegen op de bestemming 'Woondoeleinden'. Verder gelden de voorschriften van de 'Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo' en de 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo'.

- Het bouwwerk voldoet aan het 'Omgevingsplan gemeente Geldrop-Mierlo', voorheen het bestemmingsplan 'Mierlo'. De gronden zijn gelegen op de bestemming 'Woondoeleinden'. Onder het kopje 'Buitenplanse omgevingsplanactiviteit' gaan we hier verder op in.
- Het bouwwerk ligt in een welstandsvrij gebied (Welstandsnota 4 november 2013) Het plan is wel voorgelegd aan de welstandscommissie om na te gaan of er sprake is van een exces. Het oordeel van de welstandscommissie is als volgt:
Er is geen sprake van een exces. De architectuur aan de achterzijde is evenwichtig qua gevelcompositie en goed gematerialiseerd en gedetailleerd. De invloed van de achteraanbouw op de voorzijde van de woning en daarmee op het straatbeeld is beperkt en oogt ondergeschikt

buitenplanse omgevingsplanactiviteit

De opbouw past niet binnen de regels van het bestemmingsplan omdat er een nieuwe goothoogte ontstaat door de opbouw, welke hoger is dan 4 meter. Deze opbouw zou nu niet vergund worden als deze vooraf zou zijn aangevraagd, omdat het stedenbouwkundig een onwenselijke situatie oplevert.

Ondanks dat de opbouw grotendeels aan de achterzijde van de woning is gelegen, blijft het bouwwerk vanuit de openbare weg zichtbaar met een nadrukkelijke overkraging binnen de oorspronkelijke kap, waardoor de oorspronkelijke dakvorm niet meer herkenbaar is. De ruimtelijke impact is vooral zichtbaar aan de zijgevel, wat het stedenbouwkundige beeld beïnvloedt. De locatie biedt op zichzelf geen aanleiding voor een afwijking van het bestemmingsplan. Toestemming voor afwijking ondermijnt de rechtszekerheid en voorstelbaarheid van de bestemmingsplanregels, hetgeen stedenbouwkundig onwenselijk is. Het stedenbouwkundig advies is dan ook negatief over het verlenen van de afwijking, ondanks dat de ruimtelijke impact beperkt blijft tot de huidige locatie..

De opbouw is echter al in 2014 gerealiseerd, zonder vergunning. Er is geen sprake van verjaring, maar de stedenbouwkundige uitgangspunten waren in die tijd anders dan hedendaags het geval is. In 2014 zou deze opbouw wel vergund worden, als passend binnen het bestemmingsplan omdat toen de nieuwe goothoogte niet werd gezien als afwijking van de bestemmingsplanregels. De verhoging van goothoogten in vergelijkbare gevallen is pas later gezien als een afwijking van de regels. Om deze reden wordt toch in deze specifieke situatie wel medewerking verleend aan een vergunning, mede gelet op het feit dat er volgens de welstandsbeoordeling geen sprake is van een exces.



Bouwactiviteit (technisch)

De aanvraag dient te worden getoetst aan de regels die zijn gesteld in het Besluit bouwwerken. Er dient aannemelijk gemaakt te worden dat er wordt voldaan. Uit de toetsing blijkt het volgende:

- Het bouwwerk voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening.
- Het is aannemelijk gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan het besluit bouwwerken leefomgeving



BIJLAGE 2

DOCUMENTEN HORENDE BIJ HET BESLUIT:

<u>Documentnaam</u>	<u>Indieningsdatum</u>
• Aanvraagformulier publiceerbaar (samenvatting)	27 augustus 2024
• Gevels plattegronden en foto's	27 augustus 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.