



Geldrop-Mierlo



uw brief 31 oktober 2024
behandeld door Vergunningen
Geldrop 04 december 2024

ons kenmerk 17712364032
onderwerp Omgevingsvergunning Heideven
1 Geldrop

VERZONDEN - 5 DEC. 2024

Geachte heer 

Op 31 oktober 2024 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen de verbouwing en uitbreiding woonhuis op het adres Heideven 1 te Geldrop. 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' Middenstandsbelangen, www.officielebekendmakingen.nl en onze eigen gemeentelijke website.

Leges

Volgens de 'Vordering op de heffing en de invordering van leges inclusief tarieventabel 2024, 1^e wijziging' bent u een bedrag van € 3.758,75 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. Het kan zijn dat er meer vergunningen en meldingen noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de beoogde plan.

Op basis van het ingediende plan dient u nog over de volgende vergunning te beschikken:

- (technische) Bouwactiviteit



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.

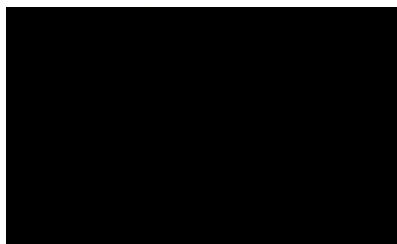
Als u een bezwaarschrift indient, kunt u ook een voorlopige voorziening vragen bij de rechtbank in 's-Hertogenbosch. Meer informatie over de voorlopige voorziening vindt u op www.rechtspraak.nl.

Nadere informatie

Heeft u nog vragen over deze brief of wilt u meer informatie? Neemt u dan contact op met het team Ruimtelijke Ontwikkeling, telefonisch bereikbaar via telefoonnummer 040-2893893. Vermeld hierbij uw zaaknummer 17712364032. 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



Burgemeester en wethouders hebben op 31 oktober 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen de verbouwing en uitbreiding van een woonhuis. De aanvraag gaat over het perceel plaatselijk bekend Heideven 1 in Geldrop en kadastraal bekend F 793. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 17712364032.

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 5.1 van de Omgevingswet (Ow) de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken in bijlage 2 integraal deel uitmaken van het besluit. De omgevingsvergunning wordt verleend voor:

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

Gevolgde procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens artikel 16.62 Ow. De aanvraag is beoordeeld voor:

- de 'Omgevingsplanactiviteit' aan de beoordelingsregels opgenomen in afdeling 8.1 Bkl op grond van artikel 5.18 Ow. Artikel 5.21 Ow bevat daarvoor het toepasselijke belangenkader.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag is aan de hand van de indieningsvereisten, zoals deze zijn opgenomen in artikel 4:2 Algemene wet bestuursrecht (Awb), de Omgevingsregeling (Or) en het Omgevingsplan (Op) getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvullende gegevens zijn ontvangen op donderdag 28 november 2024. 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.

Bezwaar

Mocht u het niet eens zijn met deze beslissing dan kunt u ingevolge de Awb 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.



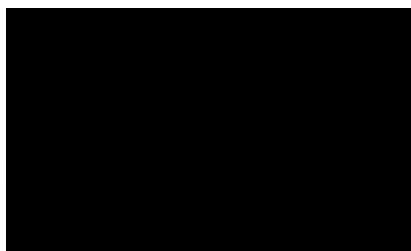
Een verzoekschrift tot het treffen van een voorlopige voorziening kan ook digitaal bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> worden ingediend. Daarvoor moet u eveneens beschikken over een digitale handtekening. Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

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, woensdag 4 december 2024

Namens burgemeester en wethouders,



Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling

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 gemeente Geldrop-Mierlo'. Hierbij ligt de locatie van de aanvraag in het gebied waar het bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid Oost Geldrop' 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 1'. Verder gelden de voorschriften van de partiële herzieningen 'Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo' en de 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo'.

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

Bopa

Indien een aanvraag niet voldoet aan het omgevingsplan, moet gekeken worden of de aanvraag in aanmerking komt voor omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (Bopa). Bij een Bopa *moet* er sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) en de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl om in aanmerking te komen voor een omgevingsvergunning.

Motivering ETFAL

Het bouwvlak heeft een diepte van 30 meter en 2 meter hierachter begint de bestemming 'Bos'. De woning ligt aan de voorzijde (gevel parallel aan de Heideven) tegen het bouwvlak aan en de diepte van de woning inclusief de gewenste bebouwing, krijgt een bouwdiepte van 32 meter.

Ook doet zich bij de onderhavige woning de situatie voor dat het visueel niet één groot hoofdgebouw vormt. Het hoofdgebouw met hierin de hoofdfuncties wordt middels een plat afgedekte uitbouw waarin de badkamer, kleedkamer en gang zijn gesitueerd, gekoppeld aan een 'grote aanbouw' (berging, werkkamer en carport met opslag).

Op basis van de definities in het bestemmingsplan, moet de plat afgedekte uitbouw ook als zodanig worden aangemerkt en aangezien de hoofdbouwmassa binnen een afstand van 3 meter van de voorgevelrooilijn moet zijn gesitueerd, moet het gedeelte achter de plat afgedekte uitbouw worden aangemerkt als een aanbouw waarvan de bebouwingshoogte van 4,5 meter wordt overschreden, dan wel als hoofdgebouw waarbij de maximale afstand tot de voorgevelrooilijn wordt overschreden. Gelet op de bestaande situatie (voor de brand) en het gebruik, ligt het voor de hand om dit deel, ondanks de bouwhoogte, aan te merken als uitbouw.



Bestemming

De gronden met de bestemming 'Woondoeleinden 1' hebben een oppervlakte van (58 x 47=) 2.726 m². Het bouwvlak binnen deze bestemming is 30 m¹ diep en 25 m¹ breed (750 m²). Bijbehorende bouwwerken zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak met een woonbestemming toegestaan.

Er wordt uitsluitend gebouwd op gronden met de bestemming 'Woondoeleinden1'.

Bijbehorende bouwwerken

Er is sprake van een situatie met een hoofdgebouw met kap en een bijgebouw met kap dat verbonden is met een plat afgedekte massa. Wel is er (nog steeds) onderscheid te maken tussen een duidelijk bijgebouw en hoofdgebouw door o.a. raam- en gevelopeningen en functies.

Kenmerken van een bijgebouw zijn:

- **Ligging:** Het bijgebouw staat op hetzelfde perceel als het hoofdgebouw en is fysiek gescheiden van het hoofdgebouw (in dit geval de kap).
- **Functie:** Een bijgebouw heeft een ondergeschikte functie ten opzichte van het hoofdgebouw. Dit betekent dat het niet primair dient voor wonen, maar bijvoorbeeld als schuur, garage, berging, tuinhuis, serre, of gastenverblijf (zwembad).
- **Bouwkundig onafhankelijk:** Het bijgebouw is bouwkundig onafhankelijk van het hoofdgebouw; het heeft zijn eigen constructie en is niet noodzakelijk verbonden aan het hoofdgebouw.
- **Vergunningsvereisten:** In veel gevallen kunnen bijgebouwen vergunningsvrij worden gerealiseerd, mits ze aan bepaalde voorwaarden voldoen zoals maximale hoogte, oppervlakte, en afstand tot de perceelgrens.
- **Afmetingen:** Vaak gelden er regels voor de maximale grootte van een bijgebouw, die in verhouding moet staan tot de oppervlakte van het perceel en het hoofdgebouw.
- **Gebruik:** Het gebruik van het bijgebouw mag de hoofdfunctie van het perceel niet veranderen. Een bijgebouw mag dus bijvoorbeeld niet dienen als een volledig aparte woning, tenzij hier expliciet een vergunning voor is verleend.

De verhoudingen tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw

De vraag is of het bijgebouw nog wel (visueel) ondergeschikt is, oftewel "... en dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw". De goothoogte wordt verhoogd omdat de opening bij de garagedeur verlaagd wordt tot één niveau met de oprit. Mogelijk is er een overschrijding van de maximale goothoogte van 3 meter.

Daarnaast komt aan de zijkant van het hoofdgebouw (richting de bestemming 'bos') een aangepakte kap, waardoor het dak dominantier wordt.

Ook wordt aan de 'voorzijde' de woonkamer/keuken uitgebreid met een bijbehorend bouwwerk .

Aan- en uitbouwen dienen op een afstand van ten minste 3 meter achter de voorgevel te worden gebouwd.

Geconcludeerd is dat het merendeel van de bebouwing binnen het bouwvlak staat, maar ondanks dat hebben we te maken met een bijgebouw. Afwijkingen van deze regels hebben ruimtelijk minder impact vanwege de omvang van het perceel en de afstand tot de openbare weg.

Het overschrijden van de bouwhoogte en mogelijk ook de goothoogte (indien hoger dan 3 meter), stuit daarom niet op bezwaren. Dit geldt echter niet voor het bouwen buiten de bestemming 'wonen', wat we dan ook niet mogelijk willen maken.



De uitbouw van de woonkamer/keuken ligt in de zgn. voorgevelrooilijn. De voorgeschreven 3 meter afstand tot de voorgevel, wordt opgenomen om de openheid te waarborgen. In het onderhavige geval betreft het echter een vrijstaande woning op een groot bosperceel. De openheid wordt hierdoor op geen enkele manier aangetast.

De gevraagde uitbreiding aan de voorzijde, evenals de uitbreiding aan de achterzijde van de woning stuit niet op ruimtelijke of andere bezwaren.

Omdat er sprake is van ETFAL komt de aanvraag in aanmerking voor ontheffing van het Omgevingsplan/bestemmingsplan.



BIJLAGE 2

DOCUMENTEN HORENDE BIJ HET BESLUIT:

Ingediend op 31 oktober 2024

- Aanvraagformulier Omgevingsplanactiviteit;
- D00, situatie, project 23008, uitbreiding woonhuis Heideven 1 Geldrop, ir. Rob van Leuven architect, d.d. 24-09-2024.

Ingediend op 31 oktober 2024

- D01, plattegronden, project 23008, uitbreiding woonhuis Heideven 1 Geldrop, ir. Rob van Leuven architect, d.d. 28-11-2024;
- D02, gevels, project 23008, uitbreiding woonhuis Heideven 1 Geldrop, ir. Rob van Leuven architect, d.d. 28-11-2024;
- D03, doorsnedes_concept constructie, project 23008, uitbreiding woonhuis Heideven 1 Geldrop, ir. Rob van Leuven architect, d.d. 28-11-2024.



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 de bouwinspecteurs van het team Leefbaarheid & Veiligheid team Dienstverlening, Leefbaarheid & Veiligheid Gemeente Geldrop-Mierlo. Zij zijn bereikbaar onder telefoonnummer 040-2893893 of gemeente@geldrop-mierlo.nl. Vermeld hierbij uw zaaknummer 17712364032.
- 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> <http://www.geldrop-mierlo.nl/regelen-en-aanvragen/product/rioolaansluiting> . 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 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 de Opzichter Buitendienst van het team Buitendienst & Sporthalbeheer, 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). De Opzichter Buitendienst is bereikbaar onder telefoonnummer 0402893893040-2893893. Vermeld hierbij uw zaaknummer 17712364032.

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.

Zorgplicht Omgevingswet

- Er kunnen overtredingen ontstaan van de verboden in de artikelen 1.7a en 1.8 Omgevingswet. Volgens deze wet mag geen schade toegebracht worden aan vogels en aan beschermde dieren of planten. In sommige gevallen mag dit wel en kan een vrijstelling of ontheffing worden aangevraagd. De Provincie Noord-Brabant is hiervoor het bevoegd gezag. Als u vragen heeft omtrent de verbodsbepalingen van de wetgeving dan kunt u contact met hen opnemen.
- Voor alle amfibieën en zoogdieren geldt de Zorgplicht (artikel 1.8 Ow); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Voor meer informatie: <https://mijn.rvo.nl>.

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 afdeling 7.1 Bbl 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 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 afdeling 7.1 Bbl.