



uw brief 06 november 2024
behandeld door Vergunningen
Geldrop 19 december 2024

ons kenmerk 17712372207
onderwerp Omgevingsvergunning
Bogardeind 23 Geldrop

VERZONDEN 20 DEC. 2024

Geachte heer

Op 06 november 2024 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het transformeren van een winkelruimte naar 3 appartementen op het adres Bogardeind 23 5664 EA 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.

Stikstof

U heeft wellicht in het nieuws gehoord over de ontwikkelingen met betrekking tot stikstof. We schatten in dat uw plan tijdens de realisatie en het gebruik niet leidt tot stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. Om die reden hebben we niet om een AERIUS-berekening gevraagd. Wij kunnen echter niet uitsluiten dat bij bezwaar of beroep het besluit stand houdt, zonder een AERIUS-berekening die een uitkomst van kleiner of gelijk dan 0,00 mol/ha/jaar geeft. Het kan nodig zijn dat er tijdens een bezwaar- of beroepsprocedure (bewijsplicht) alsnog een berekening moet worden aangeleverd. Ook kan het zijn dat u op grond van artikel 5.1, lid 1.e Ow een vergunning voor een 'Natura 2000-activiteit' nodig heeft van de provincie.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op www.mijnpublicaties.nl, 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 € 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.

blad 1 van 3



Nog in te dienen gegevens

In uw vergunning kunnen voorschriften zijn opgenomen dat in een later stadium aanvullende gegevens noodzakelijk zijn. U dient deze gegevens via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl) in te dienen.

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.

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.

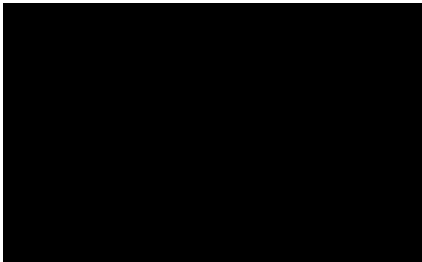
Als u een bezwaarschrift indient, kunt u ook een voorlopige voorziening vragen bij de rechtbank in 's-Hertogenbosch. Meer informatie over de voorlopige voorziening vindt u op www.rechtspraak.nl.

**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 17712372207. 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 06 november 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het transformeren van een winkelruimte naar 3 appartementen. De aanvraag gaat over het perceel plaatselijk bekend Bogardeind 23 en kadastraal bekend sectie d, perceel 5978. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 17712372207.

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 5.1 van de Omgevingswet (Ow) de omgevingsvergunning met voorschriften 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:

- Omgevingsplanactiviteit (artikel 5.1, lid 1, onder a Ow)
- Bouwactiviteit (artikel 5.1, lid 2, onder a Ow)

Voorwaarden

Aan deze omgevingsvergunning worden de volgende voorwaarden verbonden:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk:

- De grenzen en rooilijnen aanhouden zoals aangegeven in het omgevingsplan of overeenkomst.
- Met de bouwwerkzaamheden mag niet eerder worden begonnen dan een aangevulde parkeerbalans is toegevoegd en zowel voor fiets als auto parkeren positief is beoordeeld.

Nog in te dienen gegevens

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

- Definitieve constructieberekeningen en (detail) tekeningen van alle beton-, fundering-, staal-, steen- en houtconstructies.
- Constructieberekeningen en –tekeningen van de verdiepingsvloeren / breedplaatvloeren / kanaalplaatvloeren*

* De hoofdconstructeur is verantwoordelijk voor de controle van de berekeningen en tekeningen van de systeemvloeren en andere geprefabriceerde onderdelen.

Deze bescheiden worden enkel gebruikt om het dossier te completeren. De bouwinspecteur zal deze bescheiden gebruiken om de werkzaamheden van de aannemer te controleren.



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.
- De 'Bouwactiviteit' aan de beoordelingsregels opgenomen in afdeling 8.3 Bkl op grond van artikel 5.18 Ow. Artikel 5.20 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. 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 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.

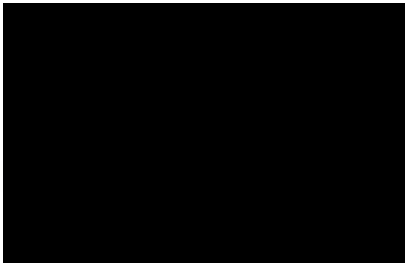


Inwerkingtreding

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, donderdag 19 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:

De aanvraag dient te worden getoetst aan het Omgevingsplan. Hierbij ligt de locatie van de aanvraag in het gebied waar de 'Beheersverordening 'Kern Geldrop"' geldig was. De regels uit de beheersverordening zijn sinds 1 januari 2024 rechtstreeks onderdeel van het (tijdelijke) omgevingsplan. De regeling van de beheersverordening sluit aan bij de regeling van de bestemmingsplannen die voorheen golden in dit gebied. De regels zijn één op één overgenomen. In dit geval zijn dat de regels van bestemmingsplan 'Centrum Geldrop'. De gronden zijn gelegen op de bestemming 'centrumdoeleinden 3'. Verder gelden de voorschriften van de partiële herzieningen 'Paraplubeheersverordening Parkeren Geldrop-Mierlo' en de 'Paraplubeheersverordening Huisvesting Geldrop-Mierlo'.

- Het bouwwerk voldoet niet aan het 'Omgevingsplan gemeente Geldrop-Mierlo', voorheen de 'Beheersverordening kern Geldrop. De gronden zijn gelegen op de bestemming 'centrumdoeleinden 3'. Onder het kopje 'Bopa' gaan we hier verder op in.
- Het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het bouwwerk ligt binnen het gebiedstype beeldkwaliteitsplan centrum Geldrop (Welstandsnota 4 november 2013). De Adviescommissie Omgevingskwaliteit gemeente Geldrop-Mierlo heeft een advies uitgebracht. Het advies is door het college van burgemeester en wethouders overgenomen (artikel 17.9 Ow).

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

Aangezien het plan strijdig is met de partiële herziening 'Beheersverordening Huisvesting Geldrop-Mierlo' dient er te worden getoetst of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er is gekeken of er is voldaan aan verschillende omgevingsfactoren om te beoordelen of er sprake is van 'ETFAL'.

Op basis van de beheersverordening huisvesting kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1.1 mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:



- a. het pand ligt binnen de bebouwde kom;
- b. op grond van het tevens van toepassing beheersverordening als bedoeld in artikel 2 is het splitsen danwel anderszins toevoegen van woningen niet uitgesloten in het betreffende pand;
- c. aangetoond is dat de extra woning(en) past/passen binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering, met dien verstande dat het maximum 9 woningen per pand betreft;
- d. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;
- e. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid, als bedoeld in lid 1.12, op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte; (parkeerbalans)
- f. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven; (bedrijven en milieuzonering)
- g. aangetoond is dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat;
- h. een woning uit minimaal 2 kamers bestaat;
- i. een woning over eigen sanitaire voorzieningen dient te beschikken;
- j. de minimale netto woonoppervlakte van een woning bedraagt 55 m²

Verder dient er voldaan te worden aan een voldoende oppervlak aan groen ruimte. Echter is het zo gezien de ligging dat dit niet op te lossen is in de fysieke ruimte. Aan de hand van de stukken die onderdeel uitmaken van het besluit kan worden geconcludeerd dat hieraan wordt voldaan dan wel onder voorwaarden wordt voldaan. Op basis hiervan kan er worden gesteld dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties waarmee medewerking kan worden verleend.

Bouwactiviteit (technisch)

De aanvraag dient te worden getoetst aan de regels die zijn gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Uit de toetsing blijkt dat:

- voldoende aannemelijk is dat het bouwwerk voldoet aan het Bbl.



BIJLAGE 2

DOCUMENTEN HORENDE BIJ HET BESLUIT:

Documentnaam

- Tekening bestaande situatie
- Tekening nieuwe situatie
- Tekening brand
- Tekening Riool
- Publiceerbaar aanvraagformulier

Indieningsdatum

6 november 2024
6 november 2024
6 november 2024
6 november 2024
6 november 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 gemeente@geldrop-mierlo.nl. Vermeld hierbij uw zaaknummer 17712372207.
- 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 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 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 17712372207.

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 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 slooafval 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.