



Geldrop-Mierlo



uw brief 11 september 2024
behandeld door Vergunningen
Geldrop 10 december 2024

ons kenmerk 17712307891
onderwerp Omgevingsvergunning
garage/berging achter
Willem Knaapenstraat 51
Geldrop

VERZONDEN 11 DEC. 2024

Geachte heer ,

Op 11 september 2024 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een garage/berging op perceel F 3143, achter de woning Willem Knaapenstraat 51 in Geldrop. 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' 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  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.

Niet eens met het besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u hier tegen 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

blad 1 van 2



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

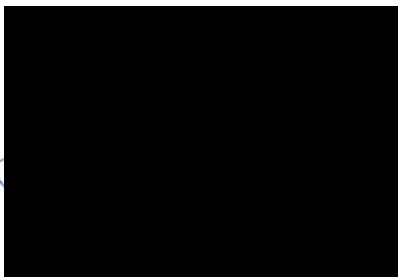
Voor de behandeling van het bezwaarschrift hoeft u niet te betalen.

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 17712307891. 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,



Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling



VERZONDEN 11 DEC. 2024

Burgemeester en wethouders hebben op 11 september 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een garage/berging. De aanvraag gaat over het perceel achter de gronden horende bij de woning plaatselijk bekend Willem Knaapenstraat 51 te Geldorp, kadastraal bekend F 3143.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 17712307891.

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 dinsdag 10 december 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.

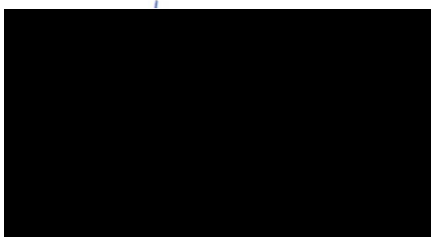
Een verzoekschrift tot het treffen van een voorlopige voorziening kan ook digitaal bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> worden ingediend. Daarvoor moet u eveneens beschikken over een digitale handtekening. Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

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, dinsdag 10 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 'Woondoeleinden 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 'Woondoeleinden 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.

Op het moment dat dit bestemmingsplan in voorbereiding was, hoorde de gronden waarop dit verzoek betrekking heeft, tot het perceel plaatselijk bekend Willem Knaapenstraat 51 in Geldrop. Op een bepaald moment zijn de eigenaar van Willem Knappenstraat 51 en de eigenaar van Willem Knaapenstraat 55 naar het Kadaster en een notaris gegaan, om de gronden te splitsen en van eigenaar te wisselen. Dit is gebeurd in strijd met het bestemmingsplan. Op de gronden stond en staat een bijbehorend bouwwerk (garage/berging) en dergelijke bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan op gronden waarop een hoofdgebouw (in dit geval een woning) staat.

Motivering ETFAL

Het onderhavige plan is in strijd met het omgevingsplan. En hoewel er relatief weinig is bijgebouwd op het (huidige) perceel Willem Knaapenstraat 51, staat er erg veel aan (illegale) bouwwerken op het perceel Willem Knaapenstraat 55.

In het onderhavige plan wordt de afstand tussen het gevraagde bouwwerk op perceel F 3143 en de woning vogelpoelstraat 2 gewaarborgd. Hierdoor wordt het karakter van de woning Vogelpoelstraat 2 behouden en worden de belangen van de eigenaren van de achteringen van vier percelen niet geschaad.

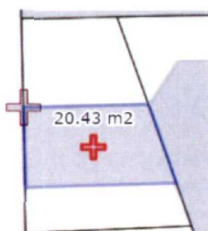
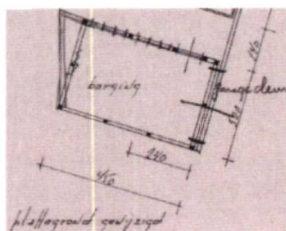
Voor het toekomstbestendig maken van (bestaande) wijken, heeft de gemeenteraad beleid vastgesteld, waaronder het 'Klimaatadaptatieplan & Uitvoeringsagenda 2023'. Hierin staan o.a. onderdelen opgenomen om hittestress te voorkomen.



Het perceel Willem Knaapenstraat 55 is grotendeels bebouwd. Om nog meer bebouwing toe te staan, is niet alleen in strijd met het omgevingsplan, maar ook met het klimaatadaptatieplan. Gelet op de grote hoeveelheid bebouwing op het 'bijbehorende perceel' en het onlangs vastgestelde beleid, is een uitbreiding van bebouwd oppervlakte slechts beperkt te verantwoorden.

In het omgevingsplan/bestemmingsplan is een algemene vrijstellingsbevoegdheid opgenomen [artikel 23, lid a] die het mogelijk maakt voor het college om vrijstelling te verlenen van de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10%. Uitgangspunt is hierbij de bestaande (illegale) situatie.

Hoewel medewerking aan het gevraagde bouwwerk niet mogelijk is op grond van het bestemmingsplan en de hierin opgenomen vrijstellingsbevoegdheid, omdat er geen sprake is van een bijbehorend bouwwerk, maar een hoofdgebouw op een afgesplitst stuk grond buiten een bouwvlak, houden we er bij de beoordeling van ETFAL rekening mee dat gebruik gemaakt had kunnen worden van de algemene vrijstellingsbevoegdheid indien de gronden niet waren gesplitst.



Op 19 februari 1986 is een vergunning verleend voor de bouw van een berging op het perceel plaatselijk bekend Willem Knaapenstraat 51 te Geldrop en kadastraal F 1073.

Het vergunde oppervlakte bedraagt 14,95 m², maar het huidige oppervlakte is 20,43 m². Voor dit grotere oppervlakte is geen vergunning verleend.

De bestaande berging is slecht onderhouden; houtdelen zijn door verwerking zodanig aangetast dat stukken zijn weggerot, op bepaalde delen is het metselwerk afgeboerd en er zitten gaten in het dak. Het straatbeeld wordt door met name de slechte staat van het bouwwerk aangetast.

Het dient daarom een groter belang [voor de bewoners en gebruikers van de straat] dat het bestaande bouwwerk wordt vervangen door nieuwbouw. De behoefte van de aanvrager is een grotere garage/berging [dan aangevraagd]. Gelet op de bebouwde oppervlakte op het perceel Willem Knaapenstraat 55 en onlangs vastgesteld beleid wil het college echter niet verder gaan dan 10% groter dan in de huidige situatie aanwezig, dus maximaal 22,47 m².

De gevraagde garage/berging krijgt een oppervlakte van 22,33 m².

Op 22 augustus 2024 is de aanvrager en de eigenaar per mail geïnformeerd over een vastgesteld inrichtingsplan voor de Vogelpoelstraat. Het tekenwerk is te summier om te beoordelen of hiermee rekening is gehouden.

De eigenaar van perceel F 3143 in Geldrop en het te bouwen/gevraagde bouwwerk heeft schriftelijk aangegeven dat hij de bewoners van de woningen Willem Knaapenstraat 51, 53 en 57 en de bewoners van Vogelpoelstraat 2 in Geldrop geïnformeerd heeft over het plan. Volgens hem hebben deze bewoners hun akkoord gegeven.

Gelet op de beperkte vergroting en de verbetering van het straatbeeld is er sprake van ETFAL en komt de aanvraag in aanmerking voor een omgevingsvergunning voor de (buitenplanse) Omgevingsplanactiviteit.



BIJLAGE 2

DOCUMENTEN HORENDE BIJ HET BESLUIT:

Document ingediend op 11-09-2024

- Aanvraagformulier Omgevingsplanactiviteit

Document ingediend op 10-12-2024

- Tekeningenboekje, plaatsen berging aan de Vogelpoelstraat te Geldrop, gew.d.d. oktober 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 17712307891.
- de feitelijke aanvang van de werkzaamheden.
- het gereed liggen van de funderingsseleuven, 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 0402893893. Vermeld hierbij uw zaaknummer 17712307891.

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.