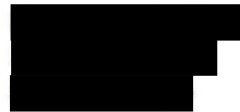




Geldrop-Mierlo



uw brief 28 juni 2024  
behandeld door [REDACTED]  
Geldrop 02 oktober 2024

ons kenmerk 17712220936  
onderwerp Besluit op aanvraag  
Vincentiusstraat 3-5-7 in  
Geldrop

VERZONDEN - 3 OKT. 2024

Geachte [REDACTED]

Op 28 juni 2024 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de verbouw en plaatsen dakkapellen aan de Vincentiusstraat 3 5664 GJ Geldrop ontvangen. 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](http://www.officielebekendmakingen.nl) 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.

### Nog in te dienen gegevens

In uw vergunning kunnen voorschriften zijn opgenomen dat in een later stadium aanvullende gegevens noodzakelijk zijn. Ook deze gegevens dient u in via het Omgevingsloket.

Op [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl).

Indien uw sloopwerkzaamheden gaat uitvoeren dient u een sloopmelding te doen. Een asbestinventarisatie rapport moet als bijlage bij de melding ingediend zijn.

blad 1 van 2



De verbouwing kan gevolgen hebben voor stikstof uitstoot en flora en fauna. De toezicht op deze aspecten ligt bij de provincie. Mogelijk is een ontheffing nodig voor flora en fauna of stikstof. Dit is bij deze aanvraag niet getoetst. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij u als initiatiefnemer.

### **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.

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](http://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 17712220936. Op die manier kunnen wij u vlot van dienst zijn. Besluiten of ontwerpbesluiten kunt u inzien via [www.mijnpublicaties.nl](http://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 het verbouwen van het pand en toevoegen van dakkapellen. De aanvraag gaat over het perceel plaatselijk Vincentiusstraat 3, 5 en 7 en kadastraal bekend De aanvraag is geregistreerd onder nummer 17712220936 en 17712282954.

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

## Voorwaarden

Aan deze omgevingsvergunning worden de volgende voorwaarden verbonden:

### Het (ver)bouwen van een bouwwerk:

- Uiterlijk 3 weken voordat de bouwwerkzaamheden beginnen dient een bouw en sloopveiligheidsplan ter goedkeuring zijn overhandigd.
- Onderdeel van dit bouw- en sloopveiligheidsplan is een bouwplaatsinrichtingstekening;
- Indien gebruik gemaakt moet worden van openbare grond voor het stallen van bouw materieel dient hiervoor een ontheffing te worden aangevraagd.

## Nog in te dienen gegevens

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

- Uitgewerkte constructietekeningen van dak, vloer en funderingsconstructies, inclusief detaillering, verbindingsen en doorsnedes met wapening
- Werktekeningen en detailleringstekeningen volgens leverancier
- In kaart gebrachte bestaande constructies

\* 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 de vergunning 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 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.

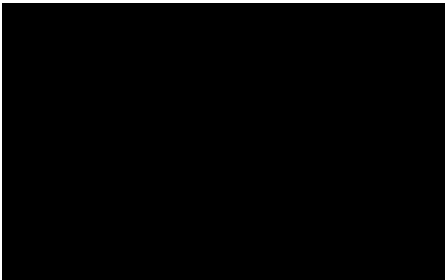


### **Inwerkingtreding**

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, donderdag 3 oktober 2024

Namens burgemeester en wethouders,



Joop van der Vleut  
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 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 'Geldrop Centrum'. De gronden zijn gelegen op de bestemming 'Centrumdoeleinden 1'.

Het pand Vincentiusstraat 3, 5 en 7 is een waardevol pand als bedoeld in de beheersverordening kern Geldrop herziening waardevolle panden centrum Geldrop.

Verder gelden de voorschriften van de 'Paraplubeheersverordening Parkeren Geldrop-Mierlo' en de 'Paraplubeheersverordening Huisvesting Geldrop-Mierlo'.

- Het bouwwerk voldoet niet aan het Omgevingsplan Geldrop-Mierlo, voorheen het bestemmingsplan 'Geldrop centrum'. De gronden zijn gelegen op de bestemming 'Centrumdoeleinden'. Onder het kopje 'Buitenplanse afwijking' gaan we hier verder op in.
- Het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand en voldoet aan de voorwaarden van de beheersverordening "kern Geldrop herziening waardevolle panden Centrum Geldrop". Het bouwwerk ligt binnen het gebiedstype beeldkwaliteitsplan Geldrop centrum (Welstandsnota 4 november 2013).
- De Welstand- en erfgoedcommissie (commissie ruimtelijk kwaliteit) heeft op 5 september 2024 een positief advies uitgebracht. Het advies is door het college van burgemeester en wethouders overgenomen (artikel 12a, lid 1 van de Woningwet).

#### Buitenplanse afwijking

Het toevoegen van woningen in het centrum van Geldrop past binnen het bestemmingsplan, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Op de begane grond van het pand is wonen niet toegestaan volgens het bestemmingsplan. Het is echter goed voorstelbaar dat het pand wordt omgezet naar 4 appartementen omdat het de ambitie is om meer woningen in het centrum te realiseren en het centrum voor wat betreft winkel en dienstverlening compacter te maken. Door het omzetten naar woningen wordt aan deze ambitie tegemoetgekomen.

Het is niet mogelijk om te parkeren op eigen terrein. Dit is een voorwaarde waaraan moet worden voldaan, tenzij middels een parkeerbalans aan kan worden aangetoond, dat dit kan worden opgelost in de openbare ruimte. Uit deze parkeerbalans blijkt dat er in de bestaande situatie voor het gebruik 4 parkeerplaatsen nodig zijn en in de nieuwe situatie ook 4 parkeerplaatsen nodig zijn. Daarnaast kan gesteld worden dat er extra ruimte is gecreëerd om intern fietsen en dat er goed gebruik gemaakt kan worden van het openbaar vervoer, waardoor het zeer voorstelbaar is dat de



parkeerplaatsen in de openbare ruimte opgelost worden, zoals nu in de bestaande situatie ook het geval is.

Andere belangrijk voorwaarden om het pand om te kunnen zetten naar woningen is dat de oppervlakte van de woningen minimaal 55 m<sup>2</sup> zijn, minimaal 2 kamers hebben en volledig kunnen worden gezien als een woning (bijvoorbeeld door het hebben van eigen sanitair e.d.). Doordat de appartementen op de eerste verdieping ook voorzien zijn van een eigen buitenruimte en er gebruik gemaakt kan worden van een gezamenlijke buitenruimte kan gesteld worden dat wordt voldaan aan deze voorwaarden. Voor afval kan gebruik gemaakt worden van de bestaande ondergrondse containers in de directe omgeving.

aan de achterzijde wordt een dakkapel / dakopbouw gerealiseerd met een nieuwe goothoogte. Dit betreft een nieuwe goothoogte omdat de dakopbouw niet ondergeschikt is. Deze goothoogte past binnen het bestemmingsplan omdat het in bestemmingsplan geen goothoogte is opgenomen, alleen een bouwhoogte (14 meter). Voor wat betreft de verbouwactiviteiten past de verbouw binnen de regels van het bestemmingsplan

#### 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 is aannemelijk dat het bouwwerk voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Voor wat betreft de constructie gegevens die zijn ingediend zijn aanvullingen nodig. Deze zijn vermeld onder het kopje “nog in te dienen gegevens van de vergunning.”



## BIJLAGE 2

### DOCUMENTEN HORENDE BIJ HET BESLUIT:

<u>Documentnaam</u>	<u>Indieningsdatum</u>
• Aanvraagformulier samenvatting (omgevingsplanactiviteit)	28 juni 2024
• Aanvraagformulier samenvatting (technisch)	22 augustus 2024
• 240820 2330 OV 10 bestaand en nieuw	22 augustus 2024
• 240821 2330 principe details dakkapel	22 augustus 2024
• 240820 Geldrop parkeerbalans	22 augustus 2024
• 24-530 statische berekening	1 juli 2024
• 240605 2330 OV60 plattegronden ventilatie	1 juli 2024
• 240605 OV70 brandveiligheid en compartimentering	1 juli 2024
• 240605 2330 OV80 bouwbesluittekening	1 juli 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 de afdeling Leefbaarheid & Veiligheid. Zij zijn bereikbaar onder telefoonnummer 040 289 38 93 . Vermeld hierbij uw zaaknummer 17712220936 en 177112282954.

- De feitelijke aanvang van de werkzaamheden.
- Het bouwkundig gereed zijn van de bouw.

#### Rioolaansluiting

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

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.

#### 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>

#### 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 [REDACTED], 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). [REDACTED] is bereikbaar onder telefoonnummer 040 289 38 93. Vermeld hierbij uw zaaknummer 17712220936 en 17712282954.

#### 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 artikel 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

<b>dagwaarde</b>	$\leq 60$ dB(A)	$> 60$ dB(A)	$> 65$ dB(A)	$> 70$ dB(A)	$> 75$ dB(A)	$> 80$ dB(A)
<b>maximale blootstellingsduur</b>	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 Besluit bouwwerken leefomgeving 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 het afdeling 7.1 Besluit bouwwerken leefomgeving.