

Ontwerp omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 25 juli 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het splitsen van 2 woningen naar 4 woningen en het vervangen van de bestaande aanbouwen voor nieuwe aanbouwen. De aanvraag gaat over het perceel plaatselijk bekend Gijzenrooi 3 en 3a in Geldrop en kadastraal bekend K 1415 en 1416. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 17711771479.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning zal worden verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken in bijlage 1 integraal deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning zal worden verleend voor:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo).
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo).

Gevolgde procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor:

- De activiteit 'Bouwen' aan artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- De activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag is aan de hand van de indieningsvereisten van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Na een aanvulling te hebben ontvangen op 21 december 2023, is geoordeeld 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.

Overwegingen

Aan dit ontwerpbesluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Welstand

De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het bouwwerk ligt binnen het gebiedstype 'dorpsgebieden' met regulier toetsingsniveau (Welstandsnota 4 november 2013). De Welstand- en erfgoedcommissie heeft een positief advies uitgebracht. Het advies is door het college van burgemeester en wethouders overgenomen (artikel 12a, lid 1 van de Woningwet)

Activiteit Bouwen

De aanvraag ligt in het gebied het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' geldt met:

- 'Enkelbestemming Wonen';
- 'Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1';



- 'Dubbelbestemming Waterstaat - Attentiegebied EHS';
- 'Functieaanduiding cultuurhistorische waarden' (alleen de rechterhelft, bekend als huidnummer 3); en
- 'Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'.

Verder gelden de regels van het 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo' en die van het 'Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo'. Dit zijn partiële herzieningen van het bestemmingsplan.

- Het bouwwerk voldoet niet aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo'. Onder het kopje 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' gaan we hier verder op in.
- Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan het Bouwbesluit.
- Het bouwwerk voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening.

Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Het bouwwerk is in strijd met het geldende het 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo', omdat artikel 3.1.1. lid a voorschrijft dat woningsplitsing niet is toegestaan.

Motivering

Op grond van provinciaal beleid is het mogelijk om medewerking te verlenen aan woningsplitsing, indien de ontwikkeling is gericht op het behoud van cultuurhistorische waarden, waaronder cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Het bouwwerk is gelegen buiten de bebouwde kom, zodat een advies moet worden gevraagd bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

Het plan (incl. ruimtelijke onderbouwing met bijlagen) voldoet aan de provinciaalbeleid: de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant'.

Nadat er een zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden is geconcludeerd dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en wordt er medewerking verleend op basis van artikel 2.12, lid 1 onder a.3° Wabo in samenhang met de ruimtelijke ordening.

Zienswijzen en adviezen

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn met ingang van vrijdag 5 januari 2024 ter inzage gelegd. Eenieder kan binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen op of adviezen over het ontwerpbesluit indienen bij de gemeente Geldrop-Mierlo.

Geldrop, woensdag 3 januari 2024

Bijlagen:

- Documenten behorende bij het ontwerpbesluit



BIJLAGE 1

DOCUMENTEN HORENDE BIJ HET ONTWERPBESLUIT:

<u>Documentnaam</u>	<u>Indieningsdatum</u>
• Aanvraagformulier publiceeraar	25-07-2023
• Geen privaatrechtelijke belemmeringen voor gebruik weg, TRC Advocaten, 20-12-2023	20-12-2023
• Ruimtelijke onderbouwing boerderijsplitsing Gijzenrooi 3 en 3a, projectnr. 21103, Accent adviseurs, d.d. 11-09-2023	11-09-2023
• Bijlage 1-Ontwerpboekje	25-07-2023
• Bijlage 2-Begroting van herstel en behoud cultuurhistorische waarden van beeldbepalende woonboerderij Gijzenrooi 3/3a te Geldrop, FRANKEN, d.d. 06-05-2023	11-09-2023
• Bijlage 3-Redengevende omschrijving met waardestelling, Gijzenrooi 3/3a Geldrop, Monumentenhuis Brabant b.v. d.d.23-09-2022	11-09-2023
• Bijlage 4-Cultuurhistorische inventarisatie provincie Noord-Brabant, d.d. 08-09-2022	11-09-2023
• Bijlage 5-Advies welstandscommissie ODZOB, d.d. 24-11-2022	11-09-2023
• Bijlage 6-Verkennd bodemonderzoek aan de Gijzenrooi 3/3a te Geldrop, 22MP0163-adv-01, Inpijn Blokpoel, d.d. 27-06-2022	11-09-2023
• Bijlage 7-Aanvullend bodemonderzoek op perceel Gijzenrooi 3/3a te Geldrop, 22MP0163-adv-02 (V1.0), Inpijn Blokpoel, d.d. 05-12-2022	11-09-2023
• Bijlage 8-Notitie 821-1114-1 geluid van buiten, woningsplitsing Gijzenrooi 3 en 3a Geldrop, bouwfysica en akoestiek Acht Advies bv, d.d. 07-02-2022	11-09-2023
• Bijlage 9-Quickscan flora en fauna, versie 22017.QFF, Gijzenrooi 3 en 3a te Geldrop, BNL advies, d.d. 02-02-2022	11-09-2023
• Bijlage 10-Stikstofdepositie-onderzoek, Gijzenrooi 3-3a te Geldrop, Van den Berg ruimtelijke ordening, d.d. 16-02-2023	11-09-2023
• Bijlage 11-Certificaat maatwerktitel, certificaatnr. 0008, Directie Ruimte voor Ruimte IICV, d.d. 28-08-2023	11-09-2023
• Bijlage 12-Certificaat maatwerktitel, certificaatnr. 0009, Directie Ruimte voor Ruimte II CV, d.d. 31-08-2023	11-09-2023
• Statische berekening 2021095, Co-wonen Gijzenrooi, Archimedes, d.d. 06-06-2023	25-07-2023
• Constructief ontwerp, 2021095, kapconstructie, 1e verdiepingsvloer/ plat dak, begane grondvloer/fundering, constructiedetails, Archimedes, d.d. 16-06-2023	25-07-2023
• Grondonderzoek, werknr. 2021095,Co-wonen Gijzenrooi te Geldrop, Archimedes, d.d. 16-06-2023	25-07-2023
• Kleur- en materialenstaat, project Gijzenrooi Splitsing, werknr. 00700, WillemsenU, d.d. 25-07-2023	25-07-2023
• Bouwbesluitrapportage woning 1 tot en met 4, project Gijzenrooi	25-07-2023



- Splitsing, werknr. 00700, WillemsenU, d.d. 25-07-2023
- Tek.nr. to00a, technisch ontwerp situatie - nieuw, proj.nr. 00700, 25-07-2023
Gijzenrooi woningsplitsing en verbouwing, WillemsenU,
d.d. 25-07-2023
 - Tek.nr. to00b, technisch ontwerp situatie - aanduiding hoofdgebouw, 25-07-2023
proj.nr. 00700, Gijzenrooi woningsplitsing en verbouwing, WillemsenU,
d.d. 25-07-2023
 - Tek.nr. to01a, technisch ontwerp begane grond- nieuw, proj.nr. 00700, 25-07-2023
Gijzenrooi woningsplitsing en verbouwing, WillemsenU,
d.d. 25-07-2023
 - Tek.nr. to01b, technisch ontwerp verdieping - nieuw, proj.nr. 00700, 25-07-2023
Gijzenrooi woningsplitsing en verbouwing, WillemsenU,
d.d. 25-07-2023
 - Tek.nr. to01c, technisch ontwerp bergzolder - nieuw, proj.nr. 00700, 25-07-2023
Gijzenrooi woningsplitsing en verbouwing, WillemsenU,
d.d. 25-07-2023
 - Tek.nr. to01d, technisch ontwerp dakaanzicht - nieuw, proj.nr. 00700, 25-07-2023
Gijzenrooi woningsplitsing en verbouwing, WillemsenU,
d.d. 25-07-2023
 - Tek.nr. to02, technisch ontwerp gevels - nieuw, proj.nr. 00700, 25-07-2023
Gijzenrooi woningsplitsing en verbouwing, WillemsenU,
d.d. 25-07-2023
 - Tek.nr. to03b, technisch ontwerp doorsnedes 1 op 50 - nieuw, proj.nr. 25-07-2023
00700, Gijzenrooi woningsplitsing en verbouwing, WillemsenU,
d.d. 25-07-2023
 - Tek.nr. to04, details horizontaal, H01 tot en met H11, proj.nr. 00700, 25-07-2023
Gijzenrooi woningsplitsing en verbouwing, WillemsenU,
d.d. 25-07-2023
 - Tek.nr. to05, details verticaal V01 tot en met V15, proj.nr. 00700, 25-07-2023
Gijzenrooi woningsplitsing en verbouwing, WillemsenU,
d.d. 25-07-2023
 - Tek.nr. to20, situatie-bestaand, proj.nr. 00700, Gijzenrooi 25-07-2023
woningenplitsing en verbouwing, WillemsenU, d.d. 25-07-2023