



Geldrop-Mierlo



uw brief 21 december 2023
behandeld door [REDACTED]
Geldrop 08 januari 2024

ons kenmerk 17711978180
onderwerp Omgevingsvergunning
kamergewijze verhuur aan
studenten

VERZONDEN - 9 JAN, 2024

Geachte [REDACTED]

Op 21 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor kamergewijze verhuur aan studenten in de woning Sint Jozefplein 31 in 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 stikstofneerslag op Natura 2000-gebieden.

We hebben tijdens de procedure van uw aanvraag omgevingsvergunning mogelijk al aangegeven dat wij inschatten dat dit geen consequenties heeft op uw aanvraag. Daarom hebben wij u niet gevraagd om een AERIUS berekening (het instrument waarmee de depositie van stikstof op Natura 2000-gebieden binnen Nederland wordt berekend, gemonitord en geregistreerd) in te dienen.

Door een uitspraak van de Raad van State in mei 2019 zijn we voor de regels over stikstofuitstoot teruggevallen op het regime van de Wet natuurbescherming (Wnb). Dit houdt kort gezegd in, dat een project of plan geen toename van stikstofuitstoot mag veroorzaken op Natura 2000-gebieden. Dit geldt zowel voor bestemmingsplannen als voor omgevingsvergunningen (bouwen, slopen, aanleggen, gebruik en milieu).

Sinds 1 juli 2021 bevat de Wnb een bouwvrijstelling. De bedoeling daarvan was dat bij de vergunningverlening voor een project geen rekening hoefde te worden gehouden met de eenmalige stikstofuitstoot van bouw- sloop en aanlegactiviteiten in de aanlegfase. Het werd hierdoor eenvoudiger om vergunningen te verlenen voor bouw- en infrastructurele projecten. De Raad van State heeft echter op 2 november 2022 een streep gehaald door deze bouwvrijstelling, omdat deze niet voldoet aan het Europees natuurbeschermingsrecht. Uit de rechtspraak van het

blad 1 van 3



Europese Hof van Justitie volgt allereerst dat alleen toestemming voor een project mag worden gegeven als uit onderzoek (AERIUS berekening) blijkt dat zeker is dat individuele beschermde natuurgebieden daardoor geen schade oplopen.

Wij wijzen nogmaals op het risico dat de vergunning bij bezwaar of beroep mogelijk geen stand houdt, zonder een aanvullende AERIUS berekening die een uitkomst van kleiner of gelijk dan 0,00 mol/ha/jaar geeft. Het kan daarom nodig zijn dat er tijdens een bezwaar- of beroepsprocedure alsnog een AERIUS berekening moet worden aangeleverd.

Indien de uitkomst van de AERIUS berekening in de uitvoerings- en/of gebruikersfase groter blijkt te zijn dan 0,00 mol/ha/jaar, is een vergunning van de provincie nodig in het kader van de Wnb. Het is dan niet zo dat de omgevingsvergunning (op dit onderdeel) geen stand houdt, maar u kunt dan pas van uw omgevingsvergunning gebruikmaken, nadat de provincie de vergunning in kader van de Wnb verleend heeft.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in het huis-aan-huisblad Middenstandsbelangen, 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.

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.

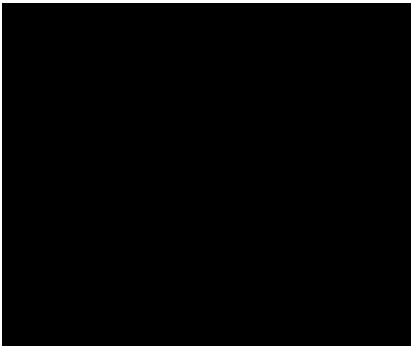
Als u een bezwaarschrift indient, kunt u ook een voorlopige voorziening vragen bij de rechtbank in 's-Hertogenbosch. Meer informatie over de voorlopige voorziening vindt u op www.rechtspraak.nl.



Nadere informatie

Heeft u nog vragen over deze brief? Of wilt u meer informatie? Neemt u dan contact op met de afdeling Ruimte, team Ruimtelijke Ontwikkeling, telefonisch bereikbaar via telefoonnummer 040-2893893. Vermeld hierbij uw zaaknummer 17711978180. Op die manier kunnen wij u vlot van dienst zijn.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling
Afdeling Ruimte



— VERZONDEN - 9 JAN. 2024

Burgemeester en wethouders hebben op 21 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor kamergewijze verhuur aan studenten. De aanvraag gaat over het perceel plaatselijk bekend Sint Jozefplein 31 in Geldrop en kadastraal bekend F 1687. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 17711978180.

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) 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:

- 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).

Voorwaarden

Aan deze omgevingsvergunning worden de voorwaarde verbonden dat er al dan niet gemeenschappelijk sanitair en keuken aanwezig moet zijn.

Gevolgde procedure

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

- 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. 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.

Overwegingen

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

De aanvraag ligt binnen het geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid Oost Geldrop'.

De gronden zijn gelegen binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden'.

Verder gelden de regels van het 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo' en het 'Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo'.

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid Oost Geldrop', met bestemming 'Gemengde doeleinden' is zowel op de begane grond, als op de eerste verdieping 'wonen' toegestaan.



Op grond van de begripsbepalingen kan worden gesteld dat een woning een complex van ruimten is, welke geschikt en bestemd zijn voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Volgens vast jurisprudentie worden studenten niet gezien als één huishouden, omdat het samenwonen van een groep studenten met name is bedoeld om tijdens de studie samen te wonen. De tijdelijkheid van de samenwoning staat volgens de rechter van te voren vast.

In het 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo' staat onder artikel 3.2.2. Kamergewijze verhuur het volgende opgenomen:

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1.11 en 1.16 en kamergewijze verhuur aan méér dan 2 personen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het huishouden van de verhuurder blijft ter plaatse woonachtig, dan wel verzekerd is dat een beheerder al dan niet op afstand toezicht houdt op de woonsituatie;
- b. de in de woningen beschikbare gebruiksoppervlakte dient minimaal 12 m² per persoon te zijn;
- c. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;
- d. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid, als bedoeld in lid 1.14, op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- f. aangetoond is dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat;
- g. in een straat wordt slechts aan één kant tussen twee zijstraten en binnen een straal van 50 meter voor niet meer dan één pand een omgevingsvergunning verleend voor kamergewijze verhuur;
- h. tussen twee panden met kamergewijze verhuur moeten minstens twee woningen of panden met een andere functie aanwezig zijn.

Ad. a.

Eén van de eigenaren is woonachtig binnen deze gemeente en houdt toezicht op de woonsituatie.

Ad. b.

Alle kamers hebben een oppervlakte dat groter is dan de minimale gebruiksoppervlakte en dit is nog exclusief de oppervlakten van de gezamenlijke ruimten.

Ad. c.

De kamers worden verhuurd aan studenten. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat de 4 studenten voor meer verkeersbewegingen gaan zorgen dan een gezin bestaande uit 4 leden.

Ad. d.

Volgens het gemeentelijk parkeerbeleid 'Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo' is de fietsparkeernorm 1 opstelplaats voor een fiets per kamer en 0,4 parkeerplaats voor een auto per kamer. De eigenaren van de woning, zijn tevens eigenaar van het parkeerterrein dat achter het complex ligt. Op dit terrein worden 4 extra parkeerplaatsen gerealiseerd, meer dan genoeg voor 4 fietsen en 2 auto's.



Ad. e.

Bij normaal gebruik, waarop de verhuurder gaat toezien, is er geen enkele aantasting van belangen van omwonenden en bedrijven.

Ad. f.

Het enige wenselijke verschil tussen de 4 studenten die in deze woning gaan wonen en dat met een huishouden, is dat volgens de definitie een huishouden voor onbepaalde tijd samenleeft. Er is dan ook geen reden om te twijfelen aan een verantwoord woon- en leefklimaat.

Ad. g. en h.

Zover bekend is er verder geen sprake kamergewijze verhuur in de directe omgeving.

Conclusie

Omdat aan de bovengenoemde criteria wordt voldaan, wordt medewerking verleend aan artikel 2.12, lid 1, onder a.1° Wabo, juncto artikel 3.2.2. van het 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo', **onder voorwaarde** dat er al dan niet gemeenschappelijk sanitair en keuken aanwezig is.

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

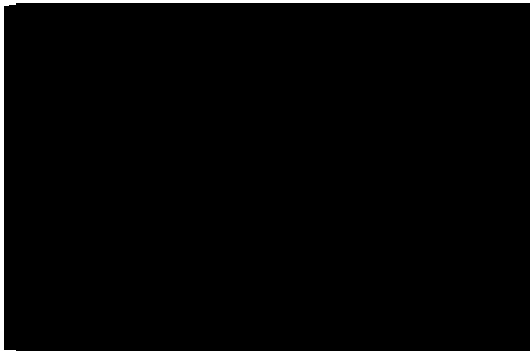
Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking bezwaar worden aangetekend.



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, maandag 8 januari 2024

Namens burgemeester en wethouders,



Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling
Afdeling Ruimte

Bijlagen:

1. Documenten behorende bij het besluit
2. Plichten tijdens de uitvoering



BIJLAGE 1

DOCUMENTEN HORENDE BIJ HET BESLUIT:

<u>Documentnaam</u>	<u>Indieningsdatum</u>
<ul style="list-style-type: none">Aanvraagformulier publiceerbaarPlattegronden bestaande en nieuw en situatietekening incl. parkeervoorzieningen	22 december 2023 22 december 2023



BIJLAGE 2

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.