

Beschikking omgevingsvergunning Uitgebreide Procedure

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

beschikkende op het verzoek d.d. 12 februari 2020

van Keizersberg Vastgoed B.V.

gevestigd in Milheeze, Groesvlaas 7

om omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo (bouwen)
- artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (afwijken bestemmingsplan)

voor het bouwen van 4 woningen en transformatie van café/dansschool naar 3 woningen (OLO 4951341)

op het perceel, kadastraal bekend gemeente Gemert sectie N nummer(s) 686

gelegen aan Kruiseind 87, 87a, 87b, 87c, 87d, 87e en 87f Gemert

Bouwen

gezien de bouwverordening gemeente Gemert-Bakel 2012

gezien het feit dat het bouwplan is getoetst aan 'toetsingsprotocol omgevingsvergunning activiteit bouwen', zoals vastgesteld bij besluit van 21 juni 2016

gezien het advies met kenmerk P200981 van Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost d.d. 29 april 2020

Afwijken bestemmingsplan

gezien de strijdigheid van het bouwplan met de voorschriften van het bestemmingsplan "Stedelijke gebieden, april 2013" met de bestemming 'Wonen' en functieaanduiding 'Horeca', omdat:

- Artikel 19.2.2 lid a: Tenzij anders op de verbeelding aangeduid is het op onderhavige gronden niet toegestaan nieuwe woningen/ wooneenheden ten dienste van wonen te realiseren.

gezien het bepaalde in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht

gezien het collegebesluit d.d. 12 januari 2021

gezien het collegebesluit d.d. 27 juli 2021

gezien de gemeenteraad op 21 november 2013 een lijst van categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen wordt gevraagd heeft vastgesteld. Het voorliggende plan past binnen de reikwijdte van het genomen besluit

gezien de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing welke onderdeel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning

gezien het feit dat uit de toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat er stedenbouwkundig en ook overig geen bezwaren zijn tegen de afwijkingen van het bestemmingsplan en dat ons niet is gebleken dat belangen van omwonenden onevenredig worden geschaad

gezien de aard, omvang en de afstand van de activiteit tot een Natura 2000 gebied is er geen effect op een Natura 2000 gebied. Voor deze activiteit haakt de Wet natuurbescherming niet aan

gezien het bepaalde in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo (bouwen), artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (afwijken bestemmingsplan) en de bepalingen van de bouwverordening

Inzage ontwerpbeschikking

De ontwerpbeschikking heeft 6 weken ter inzage gelegen en een ieder is in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn zienswijzen ingediend tegen het voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen.

Op 27 juli 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders het volgende besluit genomen:

- 1) De zienswijzen, ingediend tegen de ontwerpbeschikking, te beantwoorden volgens bijgevoegde antwoorden opgenomen in bijlage 1 (nota van zienswijzen);
- 2) De definitieve beschikking te verlenen en voor 6 weken ter inzage te leggen.

In bijlage 1 is de nota van zienswijzen opgenomen. Deze beschikking is gewijzigd ten opzichte van de ontwerpbeschikking.

Inzage definitieve beschikking

Het voorliggend plan ligt vanaf 1 september voor 6 weken ter inzage. Belanghebbenden die tijdig hun zienswijze bij het college van burgemeester en wethouders hebben ingediend alsmede belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze tegen de ontwerp omgevingsvergunning hebben ingediend, kunnen gedurende de termijn van zes weken waarbinnen de omgevingsvergunning ter inzage ligt (beroepstermijn) schriftelijk beroep instellen bij de Rechtbank, sector Bestuursrecht.

besluiten:

de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo (bouwen)
- artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (afwijken bestemmingsplan)

overeenkomstig de bij dit besluit behorende tekening(en) en verdere bescheiden, zijnde:

- aanvraag omgevingsvergunning, ingediend d.d. 12 februari 2020
- 792_B00_bestaande_toestand_27-5-19_pdf, ingediend d.d. 12 februari 2020
- 19083_Statische_berekening_pdf, ingediend d.d. 12 februari 2020
- technisch_ontwerp_constructie_Nieuwbouw_pdf, ingediend d.d. 12 februari 2020
- technisch_ontwerp_constructie_bestaand_pdf, ingediend d.d. 12 februari 2020
- VBBA190710_Constructief_ontwerp_pdf, ingediend d.d. 12 februari 2020
- 01-16-07-2020_plattegronden_nieuw_pdf, ingediend d.d. 17 juli 2020
- 2-16-07-2020-gevels-doorsn-sit-nieuw_pdf, ingediend d.d. 17 juli 2020
- 03-16-07-2020-details_pdf, ingediend d.d. 17 juli 2020
- 04-16-07-2020-technische_plattegronden_pdf, ingediend d.d. 17 juli 2020
- 05-16-07-2020-bb_gegevens_4_woningen_pdf, ingediend d.d. 17 juli 2020
- 16-07-2020-bb_gegevens_appartementen_pdf, ingediend d.d. 17 juli 2020
- Kruiseind_Gemert_woning_1_Kruiseind____pdf, ingediend d.d. 17 juli 2020
- Kruiseind_Gemert_woning_2-3_Kruiseind____pdf, ingediend d.d. 17 juli 2020
- Kruiseind_Gemert_woning_4_Kruiseind____pdf, ingediend d.d. 17 juli 2020
- MPG_1_4_pdf, ingediend d.d. 17 juli 2020
- MPG_2_3_pdf, ingediend d.d. 17 juli 2020
- Kruiseind 87_vastgesteld_1, Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen, ingediend d.d. 7 juli 2021 (gewijzigd ten opzichte van de ontwerpbeschikking)

onder de voorwaarde(n) dat:

- er uiterlijk 4 weken voor uitvoering van het werk de berekeningen en tekeningen van de vloeren aangeleverd worden. Tevens moet het verloop van het kanalsysteem van de mechanische ventilatie op tekening staan.
- de aansluiting riolering in overleg met team Openbaar Beheer wordt aangelegd
- de aangegeven bouwwerken op tekening worden gesloopt, voordat met de uitvoering wordt begonnen
- de beplanting 2 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning is gerealiseerd en in stand wordt gehouden

Gemert, 31 augustus 2021

namens het college van burgemeester en wethouders,

E. van den Kerkhof
Medewerker vergunningverlening omgevingsrecht

Dit document is digitaal ondertekend.

Bijlage 1: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

De ontwerpbeschikking met betrekking tot de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 4 woningen en de transformatie van een café/dansschool naar 3 appartementen aan Kruiseind 87 in Gemert heeft met ingang van 10 februari 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In het totaal zijn er zes zienswijzen ingediend. In deze nota is de beantwoording hierop verwerkt.

2. ZIENSWIJZEN

2.1

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 2 maart 2021 via het digitaal loket ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. Hoe gaat initiatiefnemer om met de waardevermindering van het pand Kruiseind 85?
2. Hoe gaat initiatiefnemer om met de waardevermindering van het pand Kruiseind 83?
3. Op dit moment zijn er al parkeerproblemen rondom het Kruiseind en Deel. Als er nog eens 7 adressen toegevoegd worden dan worden deze problemen alleen maar groter.
4. Indiener heeft een eigen groentetuin. Deze gaat schade oplopen door de verbouwing en door vermindering van zonlicht zal dit niet meer groeien.
5. Waarom mag de muur aan de achterzijde van de woningen op de erfgrens gebouwd worden? Indiener moest zijn garage aan Kruiseind 83 aan de voor- en achterzijde 0,5 meter van de erfgrens af bouwen. Indiener eist dat de woningen aan Kruiseind 87 eveneens 0,5 meter van de erfgrens gebouwd worden, anders wordt er met 2 maten gemeten.
6. Er zijn in het plan vluchtroutes gepland over de gronden behorend bij Kruiseind 83 en 85. Deze vluchtroutes zijn niet met ons besproken en wij geven hier ook geen toestemming voor.
7. Er wordt een muur van 3,5 meter hoog gebouwd op de erfgrens. Vanuit tuin van indiener ontstaat er een uitzichtbelemmering. Is hier ook naar gekeken en hoe gaat deze schade behandeld worden?
8. Het perceel wordt vol gebouwd en daardoor verdwijnen veel vogels en andere dieren.
9. Er lopen hobbymatig 1 haan en 8 kippen in tuin van Kruiseind 85. Indiener is van mening dat kopers of huurders van de woningen geen klacht in kunnen dienen, zodra zij hier overlast van ervaren.
10. Indiener vraagt zich af hoe gemeenteraad en burgemeester naar de ontwikkeling kijken.
11. Indiener vraagt zich af hoe provincie en staat naar de ontwikkeling kijken.

Beantwoording zienswijze

1. Indien indiener van mening is dat er door de ontwikkeling, een waardevermindering ontstaat voor het pand Kruiseind 85, kan zij hiervoor een verzoek om planschade indienen. Met initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.
2. Indien indiener van mening is dat er door de ontwikkeling, een waardevermindering ontstaat voor het pand Kruiseind 83, kan zij hiervoor een verzoek om planschade indienen. Met initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.
3. Het plan voldoet aan de Nota Parkeernormen. Deels wordt dat gedaan door te salderen van de bestaande en nieuwe situatie. Daarnaast dienen enkele parkeerplaatsen extra te worden aangelegd. Deze worden in openbaar gebied aangelegd.
4. De gewenste ontwikkeling ligt ten noordwesten van het perceel. Van verminderd zonlicht zal op het betreffende perceel nauwelijks sprake zijn.
5. Het vigerend bestemmingsplan staat bouwen tot in de perceelsgrens toe. De vergunning van de garage waar indiener naar verwijst dateert uit 1971. Deze is opgericht met

inachtneming van de toen geldende regelgeving, welke anders kunnen zijn dan de nu geldende regelgeving.

6. Op basis van de ingediende stukken, die onderdeel uitmaken van de ontwerpbesluit, kan geconcludeerd worden dat er geen vluchtroutes over de percelen Kruiseind 83 en 85 zijn voorzien.
7. Het vigerend bestemmingsplan staat bebouwing toe met een maximale goothoogte van 3,3 m. De beoogde ontwikkeling voorziet een goothoogte van 3,5 m. Gezien de beperkte afwijking van 20 cm kan niet gesteld worden dat er sprake is van een onacceptabele uitzichtbelemmering.
8. De ontwikkeling voorziet in een bebouwd oppervlak van 394 m² of te wel een bebouwingspercentage van 52% van de totale perceelsoppervlakte. Het vigerende bestemmingsplan staat een bebouwingspercentage toe van maximaal 60%. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.
9. Aanvulling Keizersberg: formeel bedrijfsmatig houden van. Wij zullen in de overeenkomst met huurders opnemen dat buurman hobbymatig kippen houdt zodat zij hiervan op de hoogte zijn.
10. De gemeenteraad heeft op 21 november 2013 de 'lijst van categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen wordt gevraagd' vastgesteld. De ontwikkeling valt binnen de reikwijdte van deze lijst. Daarmee is het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag.
11. De staat hoeft voor een dergelijke ontwikkeling niet om advies gevraagd te worden. De provincie daarentegen wel. De kennisgeving van ter inzagelegging van het ontwerpbesluit is aan de provincie toegezonden. Provincie Noord-Brabant heeft geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit. Dit betekent dat de ontwikkeling voldoet aan de provinciale regelgeving.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt niet gedeeld en leidt daarom niet tot een aanpassing van de definitieve beschikking.

2.2

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 3 maart 2021 per post ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. De nota parkeernormen 2017 wordt niet gehandhaafd, waardoor dit plan de leefbaarheid aantast van de huidige bewoners, bedrijven met hun bezoekers en de toekomstige bewoners van het plan.
2. Er worden parkeerplaatsen verrekend welke al 10 jaar niet door Kruiseind 87 gebruikt worden, maar door andere bewoners en bezoekers van diverse bedrijven.
3. Er dienen 1,6 of 1,8 parkeerplaatsen per woning aangelegd te worden. Deze kunnen niet verrekend worden, omdat ze nergens zijn.
4. De voorgestelde parkeerplaatsen zijn al beschikbaar gesteld voor de woningsplitsing Kruiseind 40, 40a en 40b (bestemmingsplan februari 2012, Kruiseind 40).
5. De extra parkeerplaats aan Kruiseind is niet realistisch, omdat:
 - a. deze ligt ter hoogte van een verkeersdrempel;
 - b. deze te dicht ligt bij monument 't Keske;
 - c. deze te dicht ligt op de kruising Kruiseind-Deel-Pandelaar;
 - d. er nu een groot verkeersbord staat;
 - e. de verkeerssituatie onoverzichtelijk wordt door belemmering van het uitzicht.
6. Er zijn bedrijven in de naaste omgeving welke niet genoemd worden, maar wel druk bezocht worden. Dit zorgt voor veel parkeerbehoefte op de bestaande parkeerplaatsen op verschillende tijdstippen binnen 100 meter van de locatie Kruiseind 87:

- a. Frietzaak De Knabbelaar, Kruiseind 30-32;
 - b. Yogastudio Inner Adv., Kruiseind 53;
 - c. Dierenspeciaalzaak Chris Bisschops, Pandelaar 13;
 - d. Restaurant Wevershuisje, Pandelaar 26;
 - e. Eetcafé Shoarma Amoen, Kruiseind 85;
 - f. Stoffenzaak De Kers, Deel 1;
 - g. Kims Salon, Deel 7.
7. In de conclusie wordt aangegeven dat de parkeerbehoefte toeneemt ter vervanging van de huidige functie café met feest-danszaal. Het indiende plan vereist, volgens tabel 5.1, 10 nieuwe parkeerplaatsen. Deze dienen aangelegd te worden op eigen terrein of op andere locaties dan nu is aangegeven.
 8. De gegevens uit het verkeersonderzoek, rapport d.d. 26 november 2019, zijn onjuist. Heel 2019 was de doorgaande weg (N616) in Erp afgesloten, waardoor het aantal verkeersbewegingen minder was.
 9. Er is een geluidsonderzoek gedaan op de gevel van de appartementen. Dit rapport dateert ook uit 2019, toen de wegafsluiting in Erp aan de orde was. Volgens dit onderzoek is er een te hoge geluidsbelasting. Deze wordt mede veroorzaakt door de verkeersdrempel en de overgang van klinkers naar asfalt.
 10. Deze overgang geeft ook trillingen in de aangrenzende woningen, dus ook in de 3 nieuwe appartementen. Dit moet nader onderzocht en eventueel aangepast worden. De huidige verkeersdrempel en overgang asfalt/ klinkers is niet berekend op vrachtwagens beladen met 40 ton en een snelheid van 50 km/u.
 11. In punt 5.12.3 wordt benoemd dat bedrijven, o.a. shoarmarestaurant, geen belemmering krijgen in de bedrijfsvoering. Deze conclusie is onjuist. Zij bezorgen met auto's, waarvoor er in de toekomst geen parkeerplaats meer zal zijn. Ze staan nu al vaak dubbel geparkeerd op de weg, op het trottoir of op andermans uitrit. Er heerst aan het Kruiseind nu al een groot parkeerprobleem en dit wordt met deze ontwikkeling alleen maar groter.

Beantwoording zienswijze

1. Het plan voldoet aan de Nota Parkeernormen. Deels wordt dat gedaan door te salderen van de bestaande en nieuwe situatie. Daarnaast dienen enkele parkeerplaatsen extra te worden aangelegd. Deze worden in openbaar gebied aangelegd.
2. De Nota Parkeernormen staat salderen van de nieuwe en oude functie toe en hiervoor is in de nota geen termijn opgenomen. Salderen is het verrekenen van parkeervraag en hier worden geen specifieke parkeerplaatsen mee bedoeld.
3. Voor parkeren is salderen toegepast waarbij de parkeervraag van de oude functie met de nieuwe functie verrekend mag worden. Daarnaast worden enkele nieuwe parkeerplaatsen in openbaar gebied aangelegd.
4. Oorspronkelijk zouden er, voor de planontwikkeling Kruiseind 40, parkeerplaatsen aangelegd worden in het openbaar gebied. Door een, bij de notaris vastgelegd, recht van overpad is voor deze locatie het parkeren op eigen perceel mogelijk gemaakt. De parkeerplaatsen in openbaar gebied waren daarmee niet meer van toepassing en zijn daarom dan ook nooit gerealiseerd.
5. Deze zienswijze wordt gedeeld. Een aangepaste parkeeroplossing is verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing. De definitieve beschikking wordt hierom gewijzigd vastgesteld.
6. Het plan dient te voldoen aan de Nota Parkeernormen. Deels wordt dat gedaan door te salderen van de bestaande en nieuwe situatie. Daarnaast dienen enkele parkeerplaatsen extra te worden aangelegd. Deze worden in openbaar gebied (Deel aangelegd)
7. Deze stelling is niet juist. Het plan voldoet aan de Nota Parkeernormen. Het salderen van de bestaande en nieuwe situatie in combinatie met de aanwezigheidspercentages resulteert in een tekort van 2 parkeerplaatsen. Deze worden toegevoegd in openbaar gebied.
8. Er wordt verwezen naar het uitgevoerde akoestische onderzoek d.d. 26 november 2019. Voor dit akoestisch onderzoek is gebruikt gemaakt van het gemeentelijk verkeersmodel waarbij is uitgegaan van de etmaalintensiteiten, de weekdaggemiddelen voor het jaar

2030. Door uit te gaan van deze intensiteiten is het afsluiten van een weg niet relevant en heeft dit geen invloed op het uitgevoerde onderzoek.

9. Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 8. Het is correct dat de voorkeursgrenswaarde op de gevel van drie appartementen wordt overschreven. De overschrijding is echter lager dan de maximale ontheffingswaarde en voor deze drie appartementen wordt een hogere waarde verleend.
10. Op Kruiseind wordt overwegend gewoond. Het pand Kruiseind 87 ligt verder van de weg dan de meeste bestaande woningen in deze straat. Het verkeer op Kruiseind/Pandelaar bestaat hoofdzakelijk uit personenauto's. Zwaar vrachtwagenverkeer is toegestaan op deze wegen maar zorgt niet voor onevenredige overlast op de te realiseren appartementen. Dit blijkt ook uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek. Daarnaast worden, om overlast te voorkomen, bouwkundige maatregelen genomen. Deze maatregelen bestaan uit het ontkoppelen van de vloeren van de begane grond en de verdieping met het aangrenzende gebouw (Kruiseind 85), het oprichten van scheidende wanden op de ontkoppelde vloeren en het rondom isoleren van de gevels aan de binnenzijde. Deze maatregelen dragen ook bij aan het voorkomen van eventuele trillingen. Op deze manier wordt gewaarborgd dat er in de woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefmilieu. De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met een goede ruimtelijk ordening.
11. Voor parkeren is salderen toegepast waarbij de parkeervraag van de oude functie met de nieuwe functie verrekend mag worden. Daarnaast worden enkele nieuwe parkeerplaatsen in openbaar gebied aangelegd.

Conclusie:

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt daarom tot de volgende aanpassingen van de definitieve beschikking:

1. Er is een aangepaste parkeeroplossing opgenomen in de toelichting van de aanvraag omgevingsvergunning.

2.3

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 5 maart 2021 via het digitaal loket ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. Tuin van indieners grens aan de tuin van Kruiseind 87. Indieners genieten van het groen, de vogels en zelfs eekhoorns.
2. De bebouwing zal voor een enorme waardevermindering zorgen van het perceel en woonhuis van indieners.

Beantwoording zienswijze

1. Het groen op het perceel Kruiseind 87 is op de gemeentelijke 'groene kaart' niet aangemerkt als waardevol. Het groen kan daarmee vergunningsvrij gerooid of gekapt worden.
2. Indien indiener van mening is dat er door de ontwikkeling, een waardevermindering ontstaat voor het perceel en woonhuis, kan zij hiervoor een verzoek om planschade indienen. Met initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt niet gedeeld en leidt daarom niet tot een aanpassing van de definitieve beschikking.

2.4

Ontvankelijkheid

De pro forma zienswijze is op 22 maart 2021 per e-mail en op 23 maart 2021 per post ontvangen. De pro forma zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend. Indiener is in de gelegenheid gesteld de inhoudelijke motivering uiterlijk 18 april 2021 in te dienen. De inhoudelijke motivering is op 12 april 2021 per fax en 13 april 2021 per post ontvangen.

Samenvatting zienswijze

1. In het ontwerpbesluit wordt gesteld dat geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden vastgesteld, omdat onderhavig plan valt binnen de reikwijdte van het door de gemeenteraad d.d. 21 november 2013 genomen besluit. Cliënt van indiener ontvangt graag een afschrift van voornoemd besluit, alsmede een concrete verwijzing waaruit blijkt dat onderhavig plan daadwerkelijk binnen de reikwijdte van dit besluit valt. Dit wordt nu gesteld zonder deugdelijke motivering wat in strijd is met artikel 3:46 Awb.
2. Het project dat wordt aangevraagd betreft 7 huurwoningen. Dit volgt uit de aanvraag. In de onderbouwing wordt nergens meer gesproken over huurwoningen. In de onderbouwing met betrekking tot parkeren blijkt dat wordt uitgegaan van 4 koopwoningen en 3 huurwoningen. Ook in andere passages uit de ruimtelijke onderbouwing lijkt te worden gesproken over koopwoningen. In paragraaf 4.4.3 staat vermeld dat 'de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan het creëren van betaalbare woningen voor een brede doelgroep en een gezonde leefomgeving'. 'Betaalbare woningen' lijkt te impliceren dat het om koopwoningen gaat, een huurwoning wordt immers niet gekocht. Ook bij de verkeersgeneratie wordt gesproken over een grondgebonden woning en appartement (huur, middenduur). Het is cliënt van indiener niet duidelijk of er sprake is van koopwoningen of huurwoningen. Als blijkt dat het om koopwoningen gaat, dan vraagt cliënt van indiener zich af hoe deze kunnen worden vergund, terwijl deze niet worden aangevraagd.
3. In de ruimtelijke onderbouwing wordt in paragraaf 4.4.3 getoetst aan de gemeentelijke woonvisie. Uit deze toetsing volgt dat 'de ontwikkeling bijdraagt aan het creëren van betaalbare woningen voor een brede doelgroep en een gezonde leefomgeving'. Daarnaast is binnen de gemeente Gemert onvoldoende harde plancapaciteit om de ambitie zoals beschreven in de woonvisie te realiseren'. De uitkomst van bovenstaande toetsing rijmt niet met hetgeen enkele alinea's eerder wordt beschreven: 'Op dit moment is er voldoende harde en zachte plancapaciteit om de groei tot 2040 op te vangen'. Eerst wordt dus aangegeven dat er voldoende harde en zachte plancapaciteit is en vervolgens wordt gesteld dat er onvoldoende harde plancapaciteit is. Dit is volledig tegenstrijdig en het lijkt er dan ook op dat het onderhavig plan er enkel toe leidt dat de harde plancapaciteit nog groter wordt, terwijl deze al voldoende groot is.
4. In paragraaf 5.4 van de ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken over de waterhuishoudkundige aspecten van het plan. De conclusie is dat watercompenserende maatregelen noodzakelijk zijn, als gevolg van de relevante toename van verharding. De uitwerking hiervan is niet in de planregels geborgd. Naar opvatting van cliënt van indiener dient dit wel te gebeuren.
5. Uit het ontwerpbesluit volgt dat er enkel sprake is van strijd met artikel 19.2.2 sub a van het vigerende bestemmingsplan. Cliënt van indiener ziet echter nog een tweede strijdigheid en wel met artikel 19.2.2 onder h sub 4. Op basis van dit artikel dient, in geval van aaneen gebouwde woningen, het hoofdgebouw aan beide zijden in de perceelsgrens te worden gebouwd. Op basis van in bezit zijnde tekeningen, is hier echter geen sprake van, daar de woningen slechts aan 1 zijde in de perceelsgrens worden gebouwd. Deze strijdigheid staat niet in het ontwerpbesluit en zonder deugdelijke motivering, kan er op dit punt niet van het vigerende bestemmingsplan worden afgeweken.
6. Ten aanzien van het feit dat er van het vigerende bestemmingsplan wordt afgeweken, merkt cliënt van indiener op dat dit zwaar ten koste gaat van zijn woon- en leefgenot,

omdat er aan de achterzijde van zijn perceel een forse intensivering van het gebruik van de gronden zal plaatsvinden, wat gepaard gaat met een afname van privacy en een toename van woon- en leefgeluiden. Naar zijn opvatting zijn deze belangen onvoldoende afgewogen.

7. In tegenstelling tot wat er in de rapportages staat, wordt opgemerkt dat er ook vleermuizen in de bomen op het perceel verblijven. Hier is geen onderzoek naar gedaan en daarom kan niet worden vastgesteld in hoeverre er straks voldoende verblijfplaatsen voor vleermuizen overblijven.

Beantwoording zienswijze

1. Een afschrift van de op 21 november 2013 vastgestelde 'lijst van categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen wordt gevraagd' zal als bijlage bij de beantwoording van de zienswijzen toegevoegd worden.
2. De beoogde ontwikkeling maakt 3 appartementen (klein) binnen de bestaande bebouwing mogelijk. Daarnaast worden er 4 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Zowel de appartementen als de grondgebonden woningen worden verhuurd.

De term 'betaalbare woningen' impliceert niet dat het om koopwoningen gaat. Er is ook behoefte aan betaalbare huurwoningen. Dit blijkt ook uit actuele cijfers.

De onderbouwing wordt hierop aangescherpt. Daarnaast wordt paragraaf 4.4.3 aangepast en wordt de volgende zin toegevoegd:

Op dit moment is er onvoldoende harde plancapaciteit om in de behoefte te kunnen voorzien. (pagina 6 woonvisie, 282 woningen). Bovendien is uitgegaan van de prognose uit 2017. De druk op de woningmarkt is sindsdien verder opgelopen, waardoor het bijvoorbeeld voor starters heel moeilijk is om aan een woning te komen.

3. Zie beantwoording onder punt 2.
4. De beoogde ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt via een ontheffing van de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan. Hiervoor is een aanvraag omgevingsvergunning inclusief ruimtelijke onderbouwing ingediend. In de ruimtelijke onderbouwing worden de te nemen maatregelen beschreven. De gemeente kan dit vervolgens als voorwaarde opnemen, dan is het afgedekt.
5. Deze aanname is niet correct. Het geldende bestemmingsplan staat het toevoegen van nieuwe woningen/wooneenheden überhaupt niet toe. Juist op dit punt wordt afgeweken van de regels van het geldende bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling wordt onderbouwd in de ruimtelijke onderbouwing.
6. In een 'rustige woonwijk' geldt op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) voor de functie wonen een afstand van 0 meter tot andere functies. Ten opzichte van het bestaande planologische regime (functieaanduiding horeca toegestaan) verbetert het woon- en leefgenot. Juist aan de zijde van de woningen aan de Deel wordt groen gerealiseerd. Met de functiewijziging van horeca naar wonen in een omgeving waar overwegend wordt gewoond zijn wij van mening dat woon- en leefklimaat verbeterd. Van afname van privacy is geen sprake.
7. Er is wel gekeken naar de beplanting achter het te slopen gebouw. Het bestaat voornamelijk uit struiken en enkele bomen, welke mogelijk gebruikt kunnen worden door vleermuizen als foerageergebied' (wellicht dat de buurman dit 's zomers waarneemt). Hierover staat in het rapport: "essentieel foerageergebied wordt niet verwacht binnen het projectgebied, aangezien het projectgebied te kleinschalig groen bevat en er in de nabije omgeving nog meer foerageergebied te vinden is." Het op het terrein aanwezige groen heeft dus geen essentiële functie. Verblijfplaatsen zijn daar sowieso uitgesloten, aangezien er geen geschikte holtebomen op het terrein staan.

Conclusie:

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt daarom tot de volgende aanpassingen van de definitieve beschikking:

1. De term betaalbare woningen wordt aangescherpt in de ruimtelijke onderbouwing;
2. Paragraaf 4.4.3 wordt verder aangevuld met een nadere toelichting op de woonvisie.

2.5

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 22 maart 2021 per post ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. Als de parkeergelegenheid vergroot moet worden voor het bouwen aan het Kruiseind, waarom worden de parkeerplekken dan aangelegd aan de Deel.
2. Vanuit Kruiseind/ Pandelaar veranderd de groene aanblik van de straat ernstig als bij het bestaande groenplantsoen bomen gekapt of groenvoorzieningen verhard worden.
3. Het trottoir voor de bestaande parkeerplaatsen op de Deel wordt zeer veel gebruikt door buurtbewoners om een rondje te lopen. Voor buurtbewoners en hun honden is dit veilig.
4. De parkeerstroken aan de Deel staan niet altijd vol met auto's. Waarom dienen de parkeerplaatsen dan uitgebreid te worden?

Beantwoording zienswijze

1. Indien een ontwikkeling niet of onvoldoende kan voorzien in parkeerplaatsen op eigen perceel, kan onder voorwaarden gezocht worden naar oplossingen in het openbaar gebied. Hiervoor zijn afstandscriteria opgenomen in de Nota Parkeernormen. Voor woningbouwontwikkelingen is dat 100 m. Het kan dus voorkomen dat een parkeeroplossing in een andere straat gerealiseerd wordt dan de ontwikkeling zelf.
2. Ten behoeve van de nieuwe parkeerplaatsen worden geen bomen gekapt. Er dienen wel struiken verwijderd te worden aan de Deel. Ondanks dat, is sprake van een acceptabele oplossing. Vanuit Kruiseind/ Pandelaar veranderd de groene aanblik niet.
3. Met de voorgestelde parkeeroplossing blijft het trottoir gehandhaafd. Het wordt enkel verlegd om 2 parkeervakken te realiseren.
4. Een ontwikkeling dient te voldoen aan de Nota Parkeernormen. Dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn in openbaar gebied veranderd niets aan de toetsing van de geldende parkeernormen.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt niet gedeeld en leidt daarom niet tot een aanpassing van de definitieve beschikking.

2.6

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 25 maart 2021 via het digitaal loket ontvangen. De zienswijze is niet tijdig ingediend en is daarom niet-ontvankelijk. De informatie uit de zienswijze nemen we mee in de besluitvorming, maar indiener kan niet tegen het door ons te nemen besluit in beroep gaan.

Samenvatting zienswijze

1. De ontwikkeling belemmert het uitzicht op het groen.
2. Er wordt geen extra parkeergelegenheid aangelegd, terwijl er in de huidige situatie al een tekort is.
3. Er is geen vluchtroute in het ontwerp. Er is maar 1 toegangsweg naar de woningen, dus ook maar 1 uitgang.

Beantwoording zienswijze

1. Het groen op het perceel Kruiseind 87 is op de gemeentelijke 'groene kaart' niet aangemerkt als waardevol. Het groen kan daarmee vergunningsvrij gerooid of gekapt worden.
2. De ontwikkeling is getoetst aan de Nota Parkeernormen. Uit de berekening blijkt dat de parkeerbehoefte toeneemt met 2 parkeerplaatsen. Deze worden in het openbaar gebied aangelegd.
3. De ontwikkeling hoeft niet te voorzien in extra vluchtwegen. De veiligheidsregio heeft hierover positief geadviseerd.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt niet gedeeld en leidt daarom niet tot een aanpassing van de definitieve beschikking.

BESCHIKKING VASTSTELLING HUISNUMMER

Nummer: 12028-2020

Burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel;

Gelet op artikel 4 van de Verordening naamgeving en adressering van de gemeente Gemert-Bakel, waarbij hem de bevoegdheid tot huisnummering is verleend

Gelet op de Wet basisregistratie adressen en gebouwen

Besluiten:

- tot het vaststellen van de huisnummers Kruiseind 87, 87a, 87b, 87c, 87d, 87e en 87f in Gemert aan de verblijfsobjecten zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende situatietekening.
- dat aan deze beschikking geen andere rechten zijn te ontleen

In werking treding besluit

Dit besluit treedt in werking op het moment dat de omgevingsvergunning is verleend.

Gemert, 31 augustus 2021

namens het college van burgemeester en wethouders,

E. van den Kerkhof
Medewerker vergunningverlening omgevingsrecht

Dit document is digitaal ondertekend.

Voorschriften behorende bij omgevingsvergunning nr. 12028-2020

- **Melden start bouw**

Op het moment dat u start met de bouwwerkzaamheden dient u ons vooraf hiervan op de hoogte te stellen. Hiervoor kunt u contact opnemen met Peter Baggermans (toezichthouder) (tel. 0492-378500) of u kunt het mailen naar gemeente@gemert-bakel.nl.

- **Keuring van aangebrachte wapening en/of constructies**

Keuring van aangebrachte wapening van **fundering** moet u minstens 48 uren vóór het betonstorten aan Peter Baggermans (toezichthouder) kenbaar maken (zon- en feestdagen niet meegerekend) (tel. 0492-378500) of u kunt het mailen naar gemeente@gemert-bakel.nl.

- **Melden oplevering**

Voordat u het bouwwerk in gebruik neemt, moet door de toezichthouder een eindoplevering zijn uitgevoerd. Hiervoor kunt u een (telefonische) afspraak maken (tel. 0492-378500) of u kunt het mailen naar gemeente@gemert-bakel.nl.

- **Uitzetten van de bouw**

Als de verleende vergunning betrekking heeft op nieuwbouw of uitbreiding van een gebouw, kan het noodzakelijk zijn dat ter plaatse het vloerpeil en de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein moeten worden uitgezet. **Dit geldt alleen voor bouwers, die van de gemeente grond hebben gekocht.** Wij verzoeken u om tijdig hierover met team Openbaar Beheer (tel.nr. 0492-378500) contact op te nemen.

- **Veiligheid op de bouwplaats**

Het terrein waarop wordt gebouwd of grond wordt ontgraven moet door middel van een doeltreffende voorziening van de weg en van het aangrenzende terrein zijn afgescheiden.

- **Constructietekeningen en berekeningen**

Constructietekeningen en sterkteberekeningen van beton- en/of staalconstructies moeten minstens twee weken vóórdat met de vervaardiging of de uitvoering daarvan wordt begonnen, ingediend zijn bij het team Vergunningen en Toezicht. Uw constructeur moet hierop goedkeuring hebben verleend.

- **De constructies moeten vooraf door uw constructeur zijn goedgekeurd**

U moet ervoor zorgen dat uw constructeur dit kan uitvoeren.

- **Rioolaansluiting en inrit**

Voor het verkrijgen van een rioolaansluiting en trottoirbandverlaging moet u contact opnemen met het team Openbaar Beheer in het gemeentehuis. Om de juiste ligging en hoogte te kennen is het nodig, dat de gemeentelijke aansluiting gereed is vóórdat u met de riolaanleg begint.

- **Gas - water - elektriciteit - telefoon - centrale antenne**

Met nadruk wordt erop gewezen dat deze omgevingsvergunning GEEN GOEDKEURING is voor de plaats of de wijze van opstelling van de metergarnituren van de openbare nutsbedrijven. Deze plaats moet zowel voor nieuwbouw als voor verbouwing door de desbetreffende bedrijven worden goedgekeurd. Om onnodige kosten te vermijden, verzoeken wij u dringend over de plaats van de meter en het aansluitpunt tijdig overleg te plegen met o.a.:

- Endinet, Eindhoven, tel.nr. 040-2383850, voor het gasmetergarnituur;
- Brabant Water, 's-Hertogenbosch, tel.nr. 073-6838000 voor het watermetergarnituur;
- Enexis, 's-Hertogenbosch, tel.nr. 0900-7808700 voor het elektriciteitsmetergarnituur;
- Reggefiber, Rijssen, tel.nr. 088-0063710 voor aansluiting glasvezel
- bedrijf dat de aansluiting voor telefoon regelt;

De voor kabels en leidingen benodigde strook grond moet worden vrijgehouden van bouwmaterialen en opslag.

VEILIG BOUWEN

Het organiseren van 'de bouw' heeft uw aandacht nodig. Een goede aannemer is belangrijk.

U wilt iets gaan (ver)bouwen. Dan heeft u daarvoor ongetwijfeld al gedurende enige tijd plannen op papier of in gedachten. Misschien heeft u de financiën al geregeld. En wellicht heeft u ook de grond al in optie of gekocht. Iets wat minder belangrijk lijkt, is vaak nog niet geregeld. Namelijk het antwoord op de vraag: Hoe gaat u bouwen? Hoe gaat u dat organiseren? Ook dat kan namelijk grote financiële gevolgen hebben.

Ook bij het (zelf) bouwen wilt u een zo groot mogelijk resultaat behalen met zo min mogelijk kosten. Bij het plannen maken heeft u zich misschien al rijk gerekend door sommige (onder)delen niet 'wit' te laten uitvoeren. Dat brengt risico's met zich mee. Ook voor u.

Gevolgen van een ongeluk op de bouw

Denk bijvoorbeeld eens aan de veiligheid op de bouw. Veiligheid is het meest gewaarborgd bij het inschakelen van een gevestigd bedrijf. Want als er een ongeluk gebeurt en dit wordt niet door een aannemer uitgevoerd, dan bent u als opdrachtgever als eerste verantwoordelijk.

Bouw veilig. Bijvoorbeeld ook met goedgekeurd materiaal, zoals steigers die aan veiligheidseisen voldoen, door valbeveiliging en andere maatregelen.

Zelf doen

Natuurlijk is het mogelijk dat u zelf de handen uit de mouwen steekt. U mag dus zelf metselen, timmeren en andere werkzaamheden verrichten. Wanneer u daarvoor een direct familielid om hulp vraagt, bijvoorbeeld uw broer die u kosteloos wil helpen, maken wij en andere instanties daar geen probleem van. Voor wat betreft de belastingdienst is uiteraard uw financiële verantwoording bepalend. Kleine niet-bouwkundige en/of constructieve werken, zoals een tuinmuurtje, vormen naar verwachting geen probleem. Wél blijft u aansprakelijk voor de veiligheid van uw familielid (of anderen op uw bouwplaats).

Wij wensen u succes toe met de veilige organisatie van uw bouwplan!