

Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning Uitgebreide Procedure

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

beschikkende op het verzoek d.d. 23 juni 2022

van Bouwbedrijf Bukkems-Willems B.V.

gevestigd in Milheeze, Binnenveld 12

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 realiseren van een appartementengebouw met 10 appartementen, twee geschakelde woningen en twee vrijstaande woningen (OLO 7075233)

op het perceel, kadastraal bekend gemeente Gemert sectie F nummer(s) 1774

gelegen aan Lochterweg 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h, 5j, 5k, 9, 11, 13 en 15 De Mortel

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

Afwijken bestemmingsplan

gezien de strijdigheid van het bouwplan met de voorschriften van het bestemmingsplan "Centrumplan De Mortel" met de bestemming 'Wonen' en 'Wonen- Uit te werken', omdat:

- er geen ontspanningsruimte op de begane grond aanwezig is
- de goothoogte wordt overschreden
- de bouwhoogte wordt overschreden
- de maximale diepte meer bedraagt dan 15 meter
- het gebouw meer dan 1 meter vanaf de bestemmingsgrens wordt opgericht
- de woningen niet voldoen aan de bestemming 'Wonen – Uit te werken'

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

gezien het collegebesluit d.d. 7 februari 2023

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 ruimtelijke toelichting, ingediend op 8 november 2022, welke onderdeel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning

gezien het feit dat uit de toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat er 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

Zienswijze

Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld om vanaf 6 juni 2023 gedurende een periode van 6 weken schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze op het ontwerpbesluit kenbaar te maken bij het college van burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel, postbus 10.000 5420 DA Gemert

z i j n v o o r n e m e n s t e b e s l u i t e n :

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. 23 juni 2022
- 21040_DO-0-01_Situatie_220609_pdf, ingediend d.d. 23 juni 2022
- 21040_DO-0-02_Situatie_220609_pdf, ingediend d.d. 23 juni 2022
- 21040_DO-1-01_Begane grond en 1e Verdiep, ingediend d.d. 23 juni 2022
- 21040_DO-1-02_2e Verdieping zolder en da, ingediend d.d. 23 juni 2022
- 21040_DO-2-01_Gevelaanzichten_220609, ingediend d.d. 23 juni 2022
- 21040_DO-2-02_Doorsneden_220609, ingediend d.d. 23 juni 2022
- 21040_DO-7-01_Principedetails_220609, ingediend d.d. 23 juni 2022
- 21040_DO-8-01_Brutovloeroppervlakte BVO_, ingediend d.d. 23 juni 2022
- 21040_DO-8-02_Bouwbesluit_220609, ingediend d.d. 23 juni 2022
- 21040_DO-A1-01_Plattegronden gevels en d, ingediend d.d. 23 juni 2022
- 21040_DO-A7-01_Principedetails_220609, ingediend d.d. 23 juni 2022
- 21040_DO-A8-01_Brutovloeroppervlakte BVO, ingediend d.d. 23 juni 2022
- 21040_DO-A8-02_Bouwbesluit_220609, ingediend d.d. 23 juni 2022
- 21040_DO-B1-01_Plattegronden gevels en d, ingediend d.d. 23 juni 2022
- 21040_DO-B8-01_Brutovloeroppervlakte BVO, ingediend d.d. 23 juni 2022
- 21040_DO-B8-02_Bouwbesluit_220609, ingediend d.d. 23 juni 2022

- 21040_Tekeningenlijst appartementen_2206, ingediend d.d. 23 juni 2022
- 21040_Tekeningenlijst woning 1 en 2_2206, ingediend d.d. 23 juni 2022
- 21040_Tekeningenlijst woning 3 en 4_2206, ingediend d.d. 23 juni 2022
- 21040bb_totaal, ingediend d.d. 23 juni 2022
- 220609 2103 MAGarchi_DO_planpresentatie, ingediend d.d. 23 juni 2022
- 9643-Rapp-V2.0_22062022, ingediend d.d. 23 juni 2022
- 20211101-Modul-AIR-Red-Blue-Opstelruimte, ingediend d.d. 23 juni 2022
- MPG_appartementen_220616_pdf, ingediend d.d. 23 juni 2022
- MPG_woning_1_en_2_220616_pdf, ingediend d.d. 23 juni 2022
- MPG_woning_3_en_4_220616_pdf, ingediend d.d. 23 juni 2022
- 9643-B-V1_0_24062022_pdf, ingediend d.d. 29 juni 2022
- 21111SB220629_woningen_pdf, ingediend d.d. 30 juni 2022
- 21111SB220630_appartementen_pdf, ingediend d.d. 30 juni 2022
- 21111TOC102_220714_pdf, ingediend d.d. 20 juli 2022
- 21111TOC112_220714_pdf, ingediend d.d. 20 juli 2022
- 21111TOC122_-_fundering_vorm_220714_pdf, ingediend d.d. 20 juli 2022
- 21111TOC123_-_bg_220714_pdf, ingediend d.d. 20 juli 2022
- 21111TOC124_-_1e_vd_220714_pdf, ingediend d.d. 20 juli 2022
- 21111TOC125_-_2e_vd_220714_pdf, ingediend d.d. 20 juli 2022
- 21111TOC126_-_3e_vd_220714_pdf, ingediend d.d. 20 juli 2022
- 21111TOC127_-_dakcon_220714_pdf, ingediend d.d. 20 juli 2022
- formulier centrumbebouwing de Mor, ingediend d.d. 8 november 2022
- RO woningen centrumb De Mortel AO, ingediend d.d. 8 november 2022
- Bijlage 1_Act. en verkennend onderzoek a, ingediend d.d. 8 november 2022
- Bijlage 2_Quickscan flora en fauna Centr, ingediend d.d. 8 november 2022

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 beplanting 2 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning is gerealiseerd en in stand wordt gehouden
- de inrit in overleg met team Openbaar Beheer wordt aangelegd

Gemert, 25 mei 2023

namens het college van burgemeester en wethouders,

E. van den Kerkhof
Adviseur ruimtelijke initiatieven

Dit document is digitaal ondertekend.

Voorschriften behorende bij omgevingsvergunning nr. 45969-2022

- **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!