

Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning Uitgebreide Procedure

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

beschikkende op het verzoek d.d. 31 december 2023

van Keizersberg Vastgoed B.V.

gevestigd te Gemert, Ridderplein 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 transformeren van de locatie van een voormalig tuincentrum naar 38 woningen (OLO-nummer 8308897)

op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Bakel sectie T nummer 671

gelegen aan Molenakkers 2a t/m 2q en Auerschootseweg 1 en 1a t/m 1y Bakel

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 strijdigheden van het bouwplan met de voorschriften van het bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en de Rips" met de bestemming 'Detailhandel' omdat:

- Er ingevolge artikel 10.3.2 lid a onder 1 sprake is van strijdig gebruik, gezien het bouwplan het gebruiken van bouwwerken voor wonen betreft;
- Er ingevolge artikel 10.2.2 lid a sprake is van strijd met het bestemmingsplan, gezien het bouwwerk zich deels buiten het bouwvlak bevindt;
- Er ingevolge artikel 10.2.2 lid b sprake is van strijd met het bestemmingsplan, gezien de bouw- en goothoogte in het bouwplan hoger zijn dan in de bestaande situatie.

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

gezien de benodigde verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht d.d. 12 december 2024 onder nummer

gezien het collegebesluit d.d. 5 november 2024

gezien de ruimtelijke toelichting, ingediend op 31 oktober 2024, welke onderdeel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning. De ruimtelijke toelichting is getoetst en akkoord bevonden

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 18 december 2024 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:

- 8308897_1704009305994_publiceerbareaanvraag
- 23-415_exterieur M&K_26-07-2024
- BB_01-06-BOUWBESLUITPLATTEGRONDEN_26-07-2024
- BVO_01-03_BVO_26-07-2024
- DO-00-TEKENINGENLIJST
- DO-01-SITUATIE NIEUW
- DO-02-PLATTEGROND BEGANE GROND
- DO-03-PLATTEGROND 1E VERDIEPING
- DO-04-PLATTEGROND 2E VERDIEPING
- DO-05-PLATTEGROND 3E VERDIEPING
- DO-06-PLATTEGROND 4E VERDIEPING (DAK)
- DO-07-GEVELAANZICHTEN
- DO-08-DOORSNEDEN
- DO-09a-OVERZICHT APPARTEMENTEN 1 VAN 2
- DO-09b-OVERZICHT APPARTEMENTEN 2 VAN 2
- DO-10-DETAILBOEKJE
- DO-11-BUITENKOZIJNEN 1 VAN 2
- DO-12-BUITENKOZIJNEN 2 VAN 2
- 23489.02a Berekening DO 2024-09-02

- 23489_00_Tekeningenlijst JVZ_2024-08-30
- 23489_50-01_Palenplan_2024-08-30
- 23489_51-01_Fundering_2024-08-30
- 23489_53-00_Begane grondvloer_2024-08-30
- 23489_53-01_1e Verdiepingsvloer_2024-08-30
- 23489_53-02_2e Verdiepingsvloer_2024-08-30
- 23489_53-03_3e Verdiepingsvloer_2024-02-16
- 23489_53-04_Dak laag gedeelte_2024-02-16
- 23489_53-05_4e Verdiepingsvloer en dak hoog gedeelte_2024-02-16
- 23ZP1271-01-adv-01 V1 voorlopig funderingsadvies
- 10375N01a-brandoverslag-12_juni_2024
- 10375R01a-brandveiligheid-240604
- Aanduiding zonwerende maatregelen_Bakel
- Rm230607aaA0.rism_01_001_Energieprestatie
- Ruimtelijke Onderbouwing_Molenakkers 2_DEFINITIEF

onder de voorwaarde(n) dat:

- er indien er tijdens toekomstige grondwerkzaamheden archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, dit zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Gemert-Bakel (afdeling REO) gemeld dient te worden (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).
- de waterberging zoals is opgenomen in bijlage 4a en 4b bij de Ruimtelijke onderbouwing (Ruimtelijke Onderbouwing_Molenakkers 2_DEFINITIEF) behorende bij de beschikking wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden
- op grond van artikel 22.31 van het Omgevingsplan het gebouw, of een gedeelte daarvan, alleen in gebruik mag worden genomen nadat het college van burgemeester en wethouders is geïnformeerd over de wijze waarop er een of meer sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen als bedoeld in artikel 22.29 Omgevingsplan (saneren van de bodem volgens §3.2.23 en §4.121 Besluit activiteiten leefomgeving).
- de bebouwing op het perceel gesloopt worden buiten het broedseizoen
- er geen vuurwerk opgeslagen mag worden op het perceel en/of binnen bouwwerken.
- de parkeervoorzieningen conform de gestelde normen in de gemeentelijke Parkeernota 2017 zijn gerealiseerd voordat het bouwwerk in gebruik worden genomen. Gebruik van het bouwwerk is evenmin mogelijk indien deze parkeervoorzieningen vervolgens niet in stand worden gehouden
- de beplanting zoals opgenomen in het beplantingsplan (Ruimtelijke Onderbouwing_Molenakkers 2_DEFINITIEF) binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden
- de inrit in overleg met team Openbaar Beheer wordt aangelegd
- de aansluiting riolering in overleg met team Openbaar Beheer wordt aangelegd
- er uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden de volgende bescheiden worden ingediend:
 - de definitieve constructieberekening en tekeningen;
 - constructieberekening -en constructietekening van de systeemvloeren
 - funderingsadvies/sondeerrapport waaruit blijkt dat de uitgangspunten in de berekening goed zijn aangenomen;
 - berekening van de paalwapening;
 - akoestisch doormaatrapport na aanbrengen palen;
 - paalmisstandenrapport met evt. aanpassingen fundering;

Gemert, 16 december 2024

namens het college van burgemeester en wethouders,



Medewerker vergunningverlening omgevingsrecht

Dit document is digitaal ondertekend.

Voorschriften behorende bij omgevingsvergunning nr. 76230-2023

- **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 [REDACTED] (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 [REDACTED] (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!

Raadsbesluit

Bijlage bij agendanummer:
Zaaknr. 60835-2024

Onderwerp: Instemmen met een ontwerp verklaring om medewerking te kunnen verlenen aan het transformeren van een voormalig tuincentrum naar 38 woningen aan de Molenakkers 2 te Bakel

De raad van de gemeente Gemeert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 november 2024;

gelet op artikel 2.27 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht.

Besluit

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het transformeren van een voormalig tuincentrum naar 38 woningen aan de Molenakkers 2 te Bakel;
2. Indien er geen zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerpbesluit, de ontwerp verklaring van geen bedenkingen aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering 12 december 2024.

de raad van de gemeente Gemeert-Bakel,
de griffier,

de voorzitter,

