

Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning uitgebreide procedure

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

beschikkende op het verzoek d.d. 9 mei 2019

van Keizersberg Vastgoed B.V., contactpersoon mevrouw K.M.J. van Deurzen

Gevestigd aan Groesvlaas 7 in Milheeze

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 zes appartementen

op het perceel, kadastraal bekend GMT00 sectie: M nummer: 2844

gelegen aan Molenstraat 30a, 30b, 30c, 30d, 30 e en 30f in 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

Afwijken bestemmingsplan

gezien de strijdigheid van het bouwplan met de voorschriften van het bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011" met de bestemming 'horeca' omdat:

- Artikel 12.2.1. Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in 12.1 genoemde doeleinden worden gebouwd.

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

gezien het collegebesluit d.d. 28 april 2020

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. De ruimtelijke onderbouwing is getoetst en akkoord bevonden.

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

Kappen

Het kappen van de houtopstanden is vergunningsvrij. De houtopstanden staan niet op de Groene Kaart en de gronden zijn niet in eigendom van de gemeente.

Uitrit aanleggen of veranderen

De gemeente kent geen verordening in kader van in- en uitritten. Vandaar dat er geen formele vergunningsplicht is middels de Wabo. Bij gemeente Gemert-Bakel is dit geregeld via de Algemene Plaatselijke Verordening. Volgens de APV dient er een melding te worden ingediend. Op deze melding moet binnen 4 weken worden gereageerd. Een officieel verzoek via de APV is tot op heden niet ingediend.

De inrit is ingetekend in de situatietekening. De gemeente verleent toestemming om de inrit op aangegeven manier te realiseren wanneer de aanvraag omgevingsvergunning onherroepelijk is.

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 2 zienswijzen ingediend tegen het voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen:

[REDACTED]

In bijlage 1 is de beantwoording van de zienswijzen toegevoegd.

Op 13 oktober 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders het volgende besluit genomen:

1. De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbesluit te herzien;
2. De definitieve beschikking zonder wijzigingen voor 6 weken ter inzage te leggen.

Inzage definitieve beschikking

Het voorliggende plan zal vanaf 2 november 2020 voor 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden kunnen dan een zienswijze indienen.

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: 20191223 publiceerbareaanvraag.pdf

Activiteit afwijken bestemmingsplan

20201027 ruimtelijke onderbouwing

20201027 kkeling_Cafe_De_Sport_Molenstraat_30_pdf (besluitvlak)

20201027 _1__Inrichtingsvoorstel_buitenruimte_pdf

20201027 Bijlage_2__Oppervlakteberekening_pdf

20201027 Bijlage_3__Bodemonderzoek_pdf

20201027 Bijlage_4__Memo_Waterplan_pdf

20201027 Bijlage_5__Modelberekening_stikstof_pdf

20201027 Bijlage_6__Quickscan_Flora_en_Fauna_pdf
20201027 Bijlage_7__Vervolgonderzoek_vleermuizen_pdf
20201027 Bijlage_8__Parkeertelling_pdf

Activiteit bouwen

20201027 BT100-01v2-dd-2020-06-29 bestektekening appartementen
20201027 BT100-A1v1-dd-2018-10-10 bestektekening appartementen 2
20201027 BT100-B1v2-dd-2020-06-29 bestektekening appartementen 3
20201027 BT100-C1v1-dd-2018-10-10 bestektekening bergingen
20191223 BT300-01v1-dd-2018-10-10_details_PDF (1t/m13)
20191223 BT300-02v1-dd-2018-10-10_details_PDF (14t/25)
20191223 BT300-03v1-dd-2018-10-10_details_PDF (26t/m33)
20191223 BT300-04v1-dd-2018-10-10_details_PDF (34t/m40)
20191223 20181010_18-109_CB-A_PDF
20191223 20181010_18-109_CB-B_PDF
20191223 20181010_18-109_CB-C_PDF
20191223 20181010_18-109_CS-A_PDF
20191223 20181010_18-109_CS-B_PDF
20191223 20181010_18-109_CS-C_PDF
20201027 BT200-A1v1-dd-2018-10-10 constructie
20201027 BT200-B1v2-dd-2020-06-29 constructie 2
20201027 BT200-C1v1-dd-2018-10-10 constructie bergingen

20201027 BT170-01v1-dd-2018-09-12 brandveiligheid
20191223 9-Zonnestudie-dd-2018-10-08_pdf
20191223 __10-10-2018_Herontwikkeling_Cafe____pdf (geluid)
20200707 20200629_BB_EPG rapportage de Sport
20201027 BT950-01v2-dd-2020-06-29 verhuurbare oppervlakten

Kappen

20201027 BT180-01v1-dd-2018-10-08 kappen (vergunningsvrij)

Inrit

20201027 BT190-01v1-dd-2018-10-05 inrit

onder de voorwaarde(n) dat:

- de aansluiting riolering in overleg met team Openbaar Beheer wordt aangelegd;
- het hemelwater geïnfiltreerd wordt op eigen terrein. In overleg met team Openbaar beheer wordt gekeken hoe de infiltratie kan worden aangesloten;
- Voor de sloop van het pand dient er een opname te worden gemaakt van zowel het interieur als het exterieur;
- Het niet is toegestaan om bomen en struiken te verwijderen in het broedseizoen, mits een ecologisch deskundige vooraf heeft vastgesteld dat geen broedende vogels aanwezig zijn. Het broedseizoen omvat globaal de periode van maart tot eind juli. Overtreding van de Wnb kan eenvoudig worden voorkomen door het kappen van bomen en het verwijderen van struiken buiten het broedseizoen uit te voeren of wanneer vastgesteld is dat geen broedgeval aanwezig is;
- Conform de parkeernota 1 parkeerplaats middels het parkeerfonds wordt toegevoegd.

Gemert, 29 oktober 2020

namens het college van burgemeester en wethouders,

ing. J.F.W. van Oosterhout

Senior medewerker vergunningverlening omgevingsrecht

Dit document is digitaal ondertekend.

Bijlage 1: beantwoording van de zienswijzen

De zienswijze van [REDACTED] en [REDACTED] zijn op basis van dezelfde gronden ingediend. Hieronder de beantwoording van de zienswijzen:

1. Allereerst is mijn bezwaar dat ik als omwonende niet gehoord ben, dan wel het "Formulier zorgvuldige dialoog" nooit heb ontvangen. In de betreffende ontwerpbesluit zie ik alleen maar de formulieren van de direct naaste burens maar ik ben van mening dat meerdere bewoners aan dezelfde zijde van de straat maar zeker ook bewoners en/of ondernemers aan de overzijde van de straat als belanghebbende beschouwd dienen te worden.

Antwoord zienswijze [REDACTED]

Conform de vaste werkwijze van de gemeente is de initiatiefnemer van het plan verantwoordelijk voor een goede dialoog in de omgeving. In het begin van het traject is de omgeving betrokken bij de planontwikkeling. Op 8 maart 2018 is de straat uitgenodigd om kennis te nemen van de planontwikkeling. Helaas bent u niet aangesloten bij deze bijeenkomst. Dit was wel een gelegenheid om vanuit u kant aan te geven dat u het niet eens bent met de planontwikkeling.

In een later stadium zijn de rechtstreekse burens benaderd om een dialoogformulier in te vullen. De inschatting van de initiatiefnemer was dat dit voldoende zou zijn, mede gezien de eerder gehouden bijeenkomst. Het blijkt wel uit uw zienswijze dat dit niet voldoende is geweest. Intussen heeft de adviseur van de initiatiefnemer contact met u opgenomen en excuses aangeboden. Er heeft alsnog een gesprek plaatsgevonden. Wij hopen dat u met het gesprek met de adviseur van de initiatiefnemer heeft kunnen aangegeven waarom het plan volgens u geen gewenste ontwikkeling is. Wij gaan er vanuit dat u middels de ingediende zienswijze uw bezwaren heeft verwoord.

Antwoord zienswijze [REDACTED]

Conform de vaste werkwijze van de gemeente is de initiatiefnemer van het plan verantwoordelijk voor een goede dialoog in de omgeving. Er is inderdaad geen 'formulier zorgvuldige dialoog' ingediend bij de gemeente. Vanuit de adviseur van de initiatiefnemer hebben wij begrepen dat er wel contact is geweest. Daarnaast is er op 15 mei 2020 een brief gestuurd met de uitleg van het plan en indien er nog vragen waren er contact opgenomen kan worden met de initiatiefnemer. Hier is door u geen vervolg meer aan gegeven. De gemeente betreurt het feit dat naar uw idee de dialoog niet op een correcte manier is gevoerd.

Intussen heeft de adviseur van de initiatiefnemer contact met u opgenomen. Wij hopen dat u met het gesprek met de adviseur alsnog heeft kunnen aangegeven waarom het plan volgens u geen gewenste ontwikkeling is. Wij gaan er vanuit dat u middels de ingediende zienswijze uw bezwaren heeft verwoord.

2. Bovendien ben ik van mening dat een parkeertelling van 2018 niet maatgevend kan zijn voor een situatie die pas vanaf 2021/2022 actueel zal zijn. Zou namelijk de economische groei die toen plaats vond doorgezet zijn, dan zou 3 jaar later (2021/2022) de parkeertelling helemaal achterhaald zijn. Hoewel er op dit moment natuurlijke sprake is van het tegenovergestelde van de geplande economische groei, zal in de komende jaren waarschijnlijk deze groei wel weer plaats vinden, wellicht nog wel in grotere mate, en daarmee zal dan weer een eventuele nieuwe (huidige) telling weer niet maatgevend kunnen zijn. In verband met de toekomstige parkeerproblematiek (bewoners en bezoekers) ben ik dan ook van mening dat een uitbreiding met zes wooneenheden in onze straat niet gewenst is.

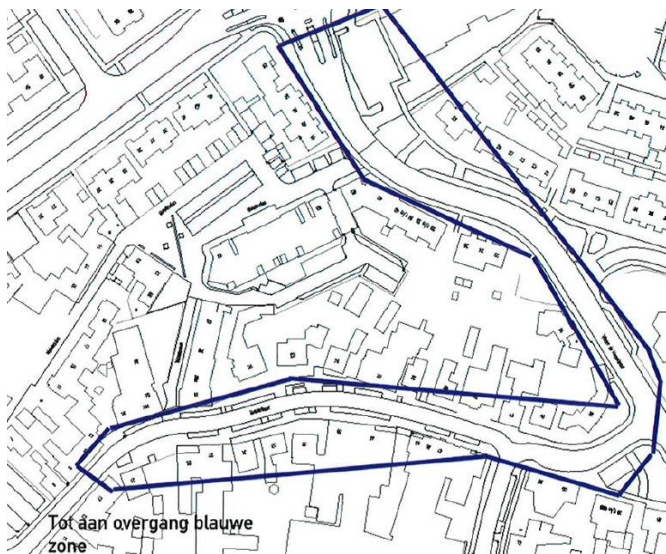
Antwoord zienswijze [REDACTED] en [REDACTED]

De parkeertellingen in de ontwerpbesluit zijn van 2018. U geeft zelf al aan dat de huidige situatie ook geen goede weergave is van verwachte parkeerdruk. De parkeerdruk zal in 2 jaar tijd niet significant toenemen. Om de huidige situatie in beeld te krijgen zou nu

een nieuwe telling bij de beschikking kunnen worden gevoegd. Door de huidige situatie (coronavirus) zullen de bezoekersaantallen bij de horeca beduidend lager uitkomen dan is opgenomen in de telling van 2018.

In november 2019 is een parkeeronderzoek uitgevoerd in het centrum van Gemert. Het adres Molenstraat 30 valt binnen segment 14 van het parkeeronderzoek. De bezettingen zijn als volgt:

5 november 10.30u	33%
5 november 15.00u	67%
5 november 23.00u	38%
8 november 10.30u	73%
8 november 15.00u	65%
8 november 19.00u	60%
9 november 11.00u	75%
9 november 15.00u	59%



Figuur 1 Kaart parkeeronderzoek segment 14

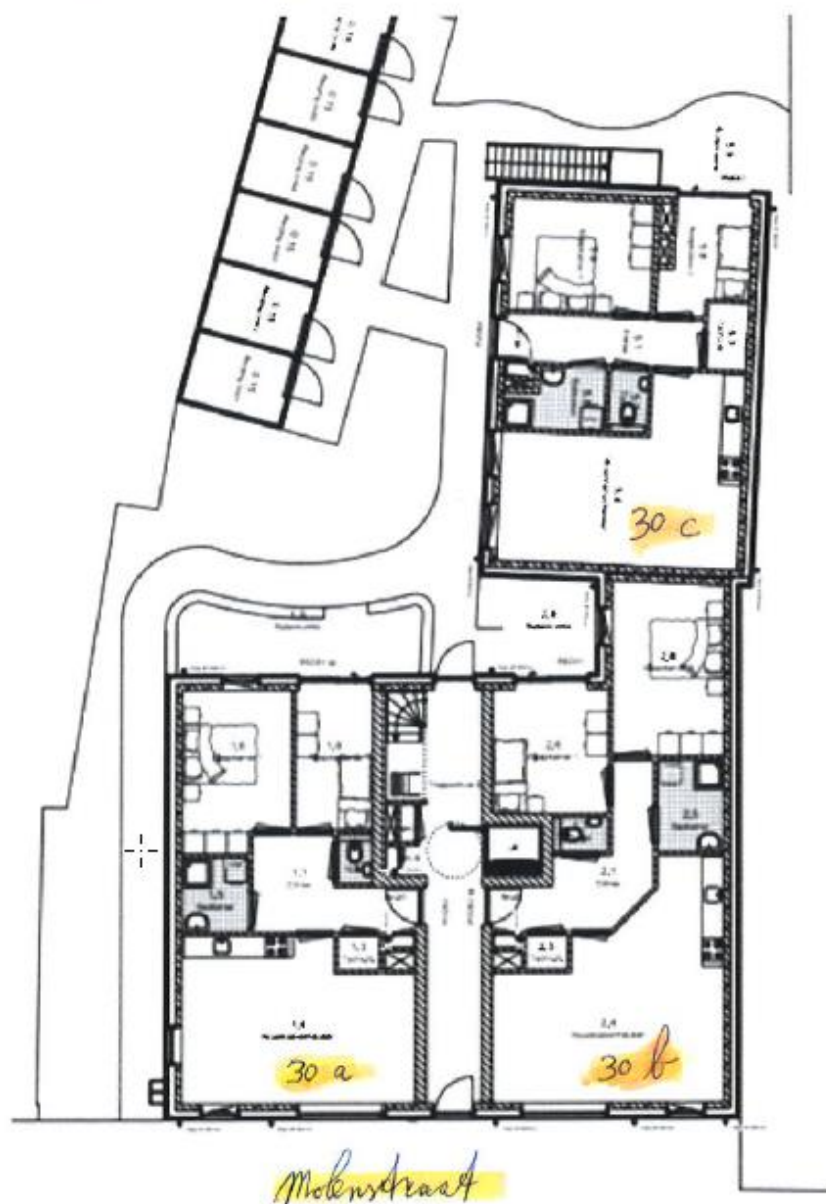
Op alle momenten is nog voldoende restcapaciteit blijkt uit de telling. Nergens komt de waarde boven de 80% uit die geldt als een kritische waarde. Gezien deze telling is het conform de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 mogelijk om parkeerruimte in het openbaar gebied te gebruiken als oplossing voor de parkeerdruk. Conform de norm zijn 6,6 (1,1 p.p. per appartement) noodzakelijk.

1 parkeerplaats zal dan ook middels het parkeerfonds gerealiseerd worden. De overige parkeerplaatsen worden op het perceel van Molenstraat 30 gerealiseerd.

Bijlage 2: Voorschriften behorende bij omgevingsvergunning nr. 68495-2019

- ✓ **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.

Molenstraat 30a t/m 30f Gemert (6 appartementen)



Bovenaanzicht van de begane grond

Molenstraat 30a t/m 30f Gemert (6 appartementen)



Molenstraat

Nieuwkoop