

Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning Uitgebreide Procedure

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

beschikkende op het verzoek d.d. 21 december 2023

van [REDACTED]

gevestigd in [REDACTED]
contactpersoon: [REDACTED]

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 nieuwbouw van 13 appartementen en 4 woningen in 2 woongebouwen met bergingen en hekwerk (OLO nr. 8297587)

op het perceel, kadastraal bekend gemeente Gemert sectie B nummer 2793

gelegen aan O.-L.-Vrouwestraat 53, 53a, 55, 55a en Kapelhoeve 2 t/m 26 (even) in Handel

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 'Handel, De Mortel en Elsendorp' met bestemming 'Maatschappelijk' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en vrijwaringszone straatpad, omdat:
 - in Artikel 10.1 is aangegeven dat als er wonen is bestemd of de functieaanduiding 'wonen' aanwezig is er uitsluitend wonen is toegestaan in combinatie met een van de volgende bestemmingsomschrijvingen:
 - Overheidsvoorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen en sociaal-medische voorzieningen;
 - Onderwijsvoorzieningen.Tot ten hoogste één woning/wooneenheid per toegestane voorziening van de hoofdbestemming.
- 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. 18 september 2024 onder nummer 36958-2024
De gemeenteraad het volgende heeft besloten

Besluit

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven realiseren van 17 woningen voor de locatie O.-L.-Vrouwestraat 53, 53a, 55, 55a en Kapelhoeve 2 t/m 26 (even) in Handel;
2. In het geval er geen zienswijzen worden ingediend tegen het verlenen van de omgevingsvergunning, de ontwerp verklaring van geen bedenkingen aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

- gezien het feit dat het ontwerpbesluit voor 6 weken ter inzage wordt gelegd;
- Gezien de ruimtelijke toelichting (document 20240930 232936_AdB_RAP_0001_v4.0.pdf) bijbehorend bij de aanvraag.

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 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 29 oktober 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

zijn voornemens te 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:

- 20231221 16122BI-Machtiging_wabo_ondertekend_pdf
- 20231221 Oude Bron Handel (publiceerbare aanvraag)
- 20240514 20241008_24-020_CO-1-A_PDF
- 20240514 20241008_24-020_CO-1-B_PDF
- 20240514 20241008_24-020_CO-2-A_PDF
- 20240514 20241008_24-020_CO-2-B_PDF
- 20240514 20241008_24-020_CO-CB-A_PDF
- 20240514 20241008_24-020_CO-CB-B_PDF
- 20240517 AdB_MEM_0001_v1_0_aanmeldnotitie_mer_pdf
- 20240919 Raadsbesluit VVGB_pdf
- 20241003 16122BI-A-D01-plattegronden, gevels en doorsnedes_20240905.pdf
- 20241003 16122BI-B-D01-plattegronden, gevels en doorsnede20240905.pdf
- 20241003 16112BI-AB-D01-Situatie met terreininrichting-20240905.pdf
- 20241023 01 - Ondergrondse situatie – Dv2.pdf
- 20241023 02 - Bovengrondse situatie – Dv2.pdf
- 20241023 232936_AdB_RAP_0001_v4.0.pdf

onder de voorwaarde(n) dat:

- De berekeningen van de hoofd draagconstructie uiterlijk 4 weken voor start van de bouwwerkzaamheden worden aangevuld met de complete constructieve berekeningen en tekeningen;
- de aansluiting riolering en inritten in overleg met team Openbaar Beheer wordt aangelegd;
- middels een gedegen bodem- en grondwateronderzoek dient aangetoond te worden dat er wel of niet geïnfiltreerd kan worden in de bodem;
- de beplanting 2 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning is gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
- de parkeervoorzieningen 2 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden;
- in verband met de archeologische waarde van de percelen er, na gedeeltelijke sloop, een vervolgonderzoek archeologie dient te worden uitgevoerd. Hiertoe dient een PvE ter goedkeuring overlegd te worden. Geadviseerd wordt om 2 weken voor de start van de graafwerkzaamheden contact op te nemen met de Heemkundekring (Tel. 0492-361959).

Gemert, 24 oktober 2024

namens het college van burgemeester en wethouders,



Bouwplantoetser

Dit document is digitaal ondertekend.

Voorschriften behorende bij omgevingsvergunning nr. 74978-2023

- **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

Onderwerp: Instemmen met een ontwerp verklaring om medewerking te kunnen verlenen aan het realiseren van 17 woningen aan de O.-L.-Vrouwestraat 53, 53a, 55, 55a en Kapelhoeve 2 t/m 26 (even) in Handel

De raad van de gemeente Gemeert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 juli 2024;

gelet op artikel 2.27 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht;

Besluit

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven realiseren van 17 woningen voor de locatie O.-L.-Vrouwestraat 53, 53a, 55, 55a en Kapelhoeve 2 t/m 26 (even) in Handel;
2. In het geval er geen zienswijzen worden ingediend tegen het verlenen van de omgevingsvergunning, de ontwerp verklaring van geen bedenkingen aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering 19 september 2024.

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

de voorzitter,

