

Voorstel tot het volgen van een procedure ex artikel 19, lid 1 WRO voor het realiseren van een tweede woning op het adres Binderseind 3-3a in Gemert.

Aan de Raad,

Samenvatting

In de afgelopen periode heeft de eigenaar van het pand Binderseind 3-3a een verbouwplan ontwikkeld voor zijn pand. Dit plan is, vanwege de status van het pand als gemeentemonument, in nauw overleg met de gemeente tot stand gekomen. Om het plan financieel haalbaar te maken is een tweede woning in het bouwplan opgenomen. De raad wordt gevraagd om ten behoeve van deze ontwikkeling een artikel 19-procedure op te starten.

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma

--

Inleiding

In de afgelopen periode heeft overleg plaatsgevonden met de eigenaar van het pand Binderseind 3-3a in verband met de slechte staat van het pand en bouw wensen van de eigenaar. Dit overleg heeft geresulteerd in een bouwplan, waarbij een tweede woning gerealiseerd wordt om een en ander financieel haalbaar te maken. Om dit te kunnen bereiken moet een artikel 19, lid 1-procedure gevolgd worden. Daarover gaat dit voorstel.

Uitwerking voorstel

Het pand aan het Binderseind 3-3a ligt in het centrum van Gemert en is een echte blikvanger. Het pandje is nog een van de oudste resterende arbeiderswoningen in Gemert en ze ligt in een gevoelig gebied. Vandaar dat het op de Gemeentelijke Monumentenlijst is geplaatst.

Allerwege (de eigenaar, de Monumentenwacht en de gemeente) is geconstateerd dat het gemeentemonument Binderseind 3-3a in een slechte staat verkeert. Er is overleg ingezet om te bereiken dat het pand behouden kan blijven. Er zijn een aantal onderzoeken verricht om een beter beeld te krijgen van de bouwtechnische staat van het monument, de fundering en de bouwkosten.

Met inschakeling van een extern deskundige is een bouwplan opgesteld. Daarbij zijn als randvoorwaarden gehanteerd:

- Instandhouden van cultuurhistorische waarden.
- Financiële realiseerbaarheid.
- In acht nemen van huidige eisen van wooncomfort.
- Specifieke wensen van de eigenaar.

In het spanningsveld tussen behoud van het monument en het voldoen aan hedendaagse woon- en werkwensen is met veel creativiteit een plan ontwikkeld dat voldoet aan genoemde voorwaarden. De gevels blijven intact en worden op ondergeschikte punten aangepast. Het schetsplan ligt ter inzage.

De oplossing voor de financiële realiseerbaarheid is mede gevonden door een tweede woning in het pand te realiseren. Door hiermee te werken wordt het bereiken van de hierboven aangegeven doelstellingen mogelijk gemaakt. Een woning op deze plek, zo dicht bij het centrum, past ook in het volkshuisvestingsbeleid.

Binderseind 3-3a staat in het bestemmingsplan aangegeven als gemeentelijk monument en (overige) dienstverlening met dienstwoning. Een tweede woning in het monument past niet binnen de voorschriften van het bestemmingsplan. Er zal dus een artikel 19, lid 1 WRO-procedure doorlopen moeten worden. Wij stellen u voor deze procedure in gang te zetten en ze aan ons college te delegeren.

Indien u positief besluit zal het plan voor vier weken ter inzage worden gelegd. Daarna wordt het naar de provincie gestuurd voor een verklaring van geen bezwaar. De doorlooptijd bedraagt ongeveer vier maanden. In de tussentijd wordt het bouwplan verder uitgewerkt en worden nadere afspraken met de eigenaar gemaakt omtrent de uitvoering.

Financiële aspecten

Onder voorwaarden van goedkeuring van het schetsplan zullen de architectkosten vergoed worden, analoog aan de zogenaamde plankostenregeling rijksmonumenten. De vergoedingen volgens deze regeling bedragen € 1248,-. Deze kosten worden ten laste gebracht van de post Monumentenbeleid.

Communicatie

De aanvraag wordt op de gebruikelijke wijze voor vier weken ter inzage gelegd.

Het plan is voorgelegd aan de Monumentencommissie. Deze kon zich vinden in de opzet van het plan. Het verslag van de Monumentencommissie ligt ter inzage.

Relatie met veiligheidsaspecten

Ter inzage gelegde stukken

1. Schetsplan Binderseind 3-3a
2. Verslag Monumentencommissie 28 augustus 2002

Advies commissie Ontwikkeling

De commissie Ontwikkeling heeft in haar vergadering van 9 oktober 2002 positief over het voorstel geadviseerd.

Ontwerpbesluit gemeenteraad:

1. Een planologische procedure (artikel 19, lid 1 WRO) starten voor het realiseren van een tweede woning op het adres Binderseind 3-3a in Gemert;
2. De bevoegdheid tot het verlenen van vrijstelling ex artikel 19 WRO en het doorlopen van de procedure ex artikel 19a WRO delegeren aan het college van burgemeester en wethouders;

Gemert, 15 oktober 2002

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS GEMERT-BAKEL,

de secretaris,

de burgemeester,

mr. R.A.L. Severijns

mr. J.H.A.G. van Maasakkers

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Gemert-Bakel van 28 oktober 2002

De raadsgriffier-secretaris,

mr. R.A.L. Severijns

DE RAAD VOORNOEMD,

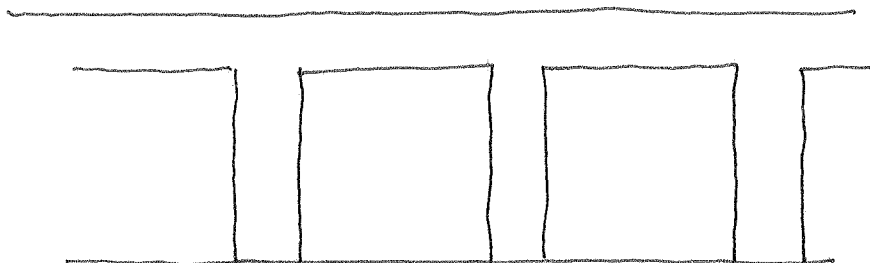
De voorzitter,

mr. J.H.A.G. van Maasakkers

**VERSLAG VAN DE MONUMENTENCOMMISSIE-VERGADERING GEHOUDEN
OP 28 AUGUSTUS 2002 IN HET GEMEENTEHUIS**

Aanwezig	voorzitter	wethouder A.J.H.. Brouwers
	Secretaris	P. van Nes a.i.
	Leden	Th. W.O. Leenders
		J.M.C. van der Eerden
		R. van der Broek
		L.G.E.H. van de Kerkhof
		P.W.N.M. Lathouwers

1. Opening; de secretaris W. Kreike wordt heden vervangen door P. van Nes.
2. Over de planvorming voor het *project Nazareth-De Stroom-Ruijschenbergh* maakt de Monumentencommissie de opmerking dat zij van tevoren betrokken wenst te worden bij de planvorming. Met name wenst zij kennis te nemen van de in het raadsvoorstel Plan van Aanpak onder 7 genoemde elementen: 1) visie van de opdrachtgever op de toekomst; 2) inventarisaties van ruimtelijke kwaliteiten, 3) analyse van ruimtelijke kwaliteiten van de stedenbouwkundige.
3. Plan voor verandering van de plattegrond van de *Werldwinkel*.
De meerderheid van de commissie stelt het op prijs als de structuur van de gang zichtbaar blijft in de vorm van verlaagde balk, kolommen, muurdam, o.i.d. Graag terug in de cie. met aanpassing.



4. Monumentencommissie stemt in met het aangepaste plan van vergroting *orgelbalkon in R.K. kerk te Handel*. Voldaan wordt aan de voorwaarden van RMZ zodat een monumentenvergunning verleend kan worden. Verwachte realisatie van balkon en orgel eind 2003.
5. Het beleidskader *Restauratie-uitvoeringsprogramma Rijksmonumenten* wordt voor kennisgeving aangenomen.
6. Het plan voor verbouwing en restauratie van het pand Binderseind 3.
De achtergevel is een belangrijk element van cultuurhistorie; in plaats van vervanging van de achtergevel zou restauratie een optie moeten zijn en eventueel naar strekking een vergelijkbare indeling moeten krijgen. Waar is de 18^e eeuwse kelder met opkamer gebleven?
Tweede woning akkoord. Advies is plan aanpassen.
7. De kennisgeving van *relevante stukken uit de B&W vergaderingen* zijn ten onrechte niet ter inzage gelegd. Volgende keer beter.
8. *Bouwplan poort Ridderplein 19 – Kerkstraat 1*.
In principe akkoord met het idee, maar in detaillering liever meer aansluiting zoeken met het beeld van de foto en liever iets naar achteren om eenduidigheid van beeldvorming te voorkomen.
9. *Verslag van vergadering van 15 mei 2002* akkoord.

10. Agendapunten die in de toekomst bij de Monumentencommissie aan de orde moeten komen.
- 1 – Planvorming project Nazareth-De Stroom-Ruijschenbergh.
 - 2 – Informatie Structuurvisie-plus.
 - 3 – De rol van de Monumentencommissie bij planvorming van stedenbouwkundige plannen.
 - 4 – Restauratie van Willibrordmolen te Bakel.
 - 5 – Planvorming Esp van reconstructie.
 - 6 – Status kloostergebouw te Milheeze.
 - 7 – Bouwplan Bankert 2, Hoeven te Milheeze.
 - 8 – Luikenproject van reconstructie.
 - 9 – Bouwplan Molenstraat 16.
 - 10 – Niet bouwen in rooilijn van Molenstraat 14?
 - 11 – Evaluatie van plannen, w.o. boerderij Verhoeven, Heuvel
 - 12 – De Eendracht: er zit nog matglas in de gevel anders dan beloofd. Hoe zit dat?
 - 13 – Voorterrein Politiebureau met de (lach)spiegel en ontbreken van explicatieborden.
 - 14 – Reconstructie Pastoor Castelijnsstraat met aansluiting processiepark en kerkhof te Handel.
 - 15 – Wapenstein in de muur van het kasteel te Gemert.
 - 16 – Ruimtelijke ontwikkeling centrum van Gemert.
 - 17 – Bouwmogelijkheden naast Witte brug 1.
 - 18 – Herstel van historisch landschap Geneneind, project uit reconstructieplan.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de monumentencommissie van 25 september 2002.

Voorzitter

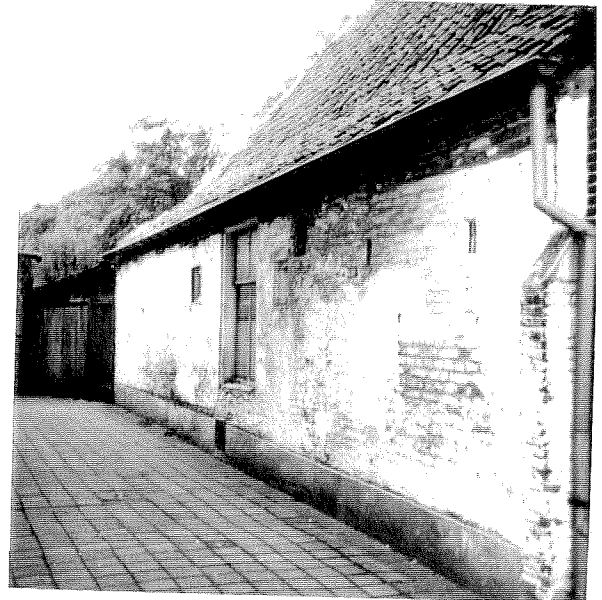
secretaris

Wethouder A.J.H.M. Brouwers

b/a P. van Nes

INVENTARISATIE BEELDKWALITEIT

adres: Binderseind 3-3a



datum foto: 2000

negatief foto:

bouwjaar: rond 1700 en renovatie in 1875 en 1931

status: GM

kenmerk:

Vrijstaande ambachtswoning die rond 100 jaar in gebruik is geweest als bakkerij.

De architectonische vorm is representatief voor de bebouwing van de Gemertse nijverheid vanaf rond 1700. Het is een van de laatste resterende panden uit die tijd van Gemertse hoogconjunctuur en in dat opzicht een belangwekkend monument.

Met handvormstenen en in kruisverband gemetselde gevels.

In- en uitzwenkende lijstgevel met in kroonlijst een gat wellicht van hijsinstallatie.

Bepoetste plint.

Winkelruit met getoogde hoeken en op verdieping 2 vierruits schuifvensters.

Zadeldak met voor en achter wolfseinden en bedekt met oud hollandse pannen.

Architectuur historisch van belang; restauratie is in voorbereiding.

Zie inventarisatie van beeldbepalende locaties en monumenten, januari 2001.

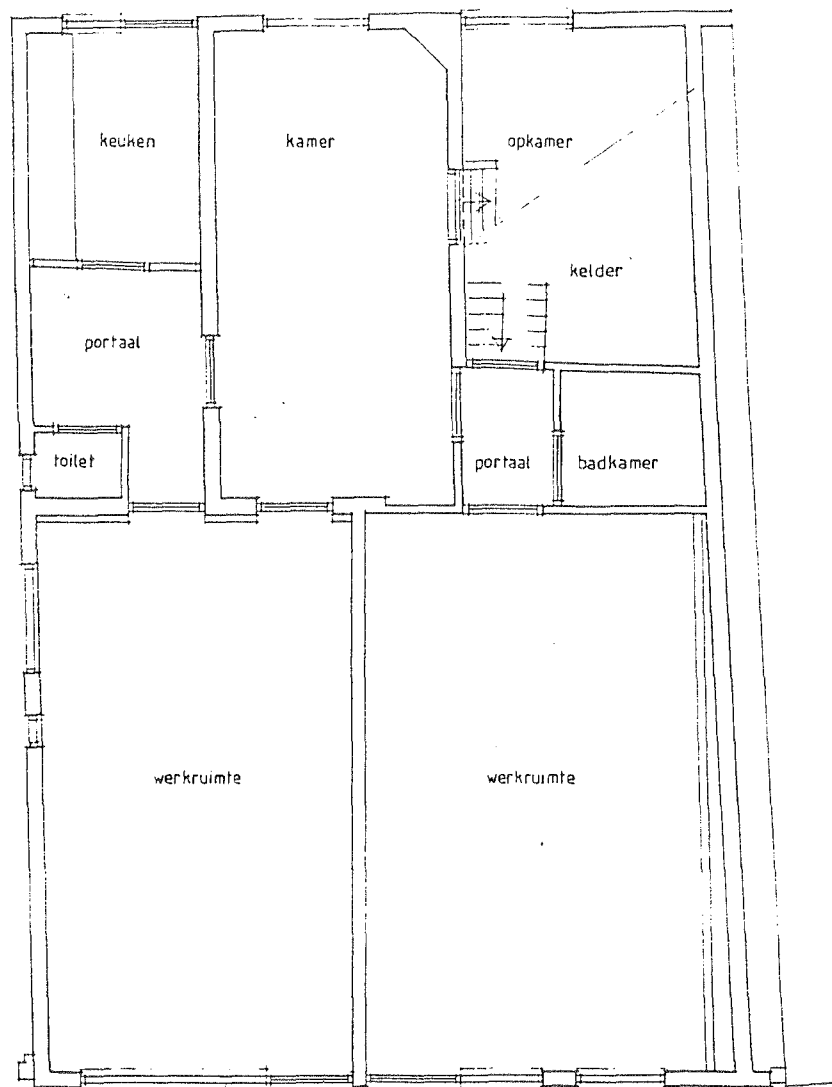
Behoort bij het besluit van de
Raad der Gemeente Gemert-Bakel
van 2.8.OKT.2002.....

Mij bekend
De Griffier-gemeente-secretaris





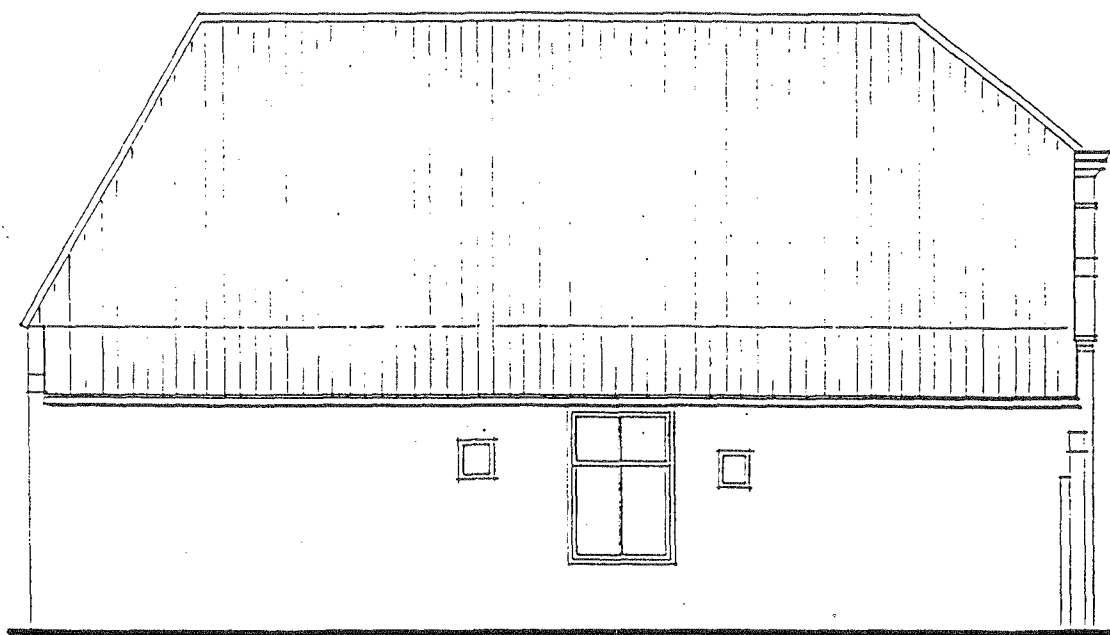
GEMEENTE GEMERT
SECTIE L
NUMMER 856
SCHAAL 1:1000



BEGANEGROND BESTAAND



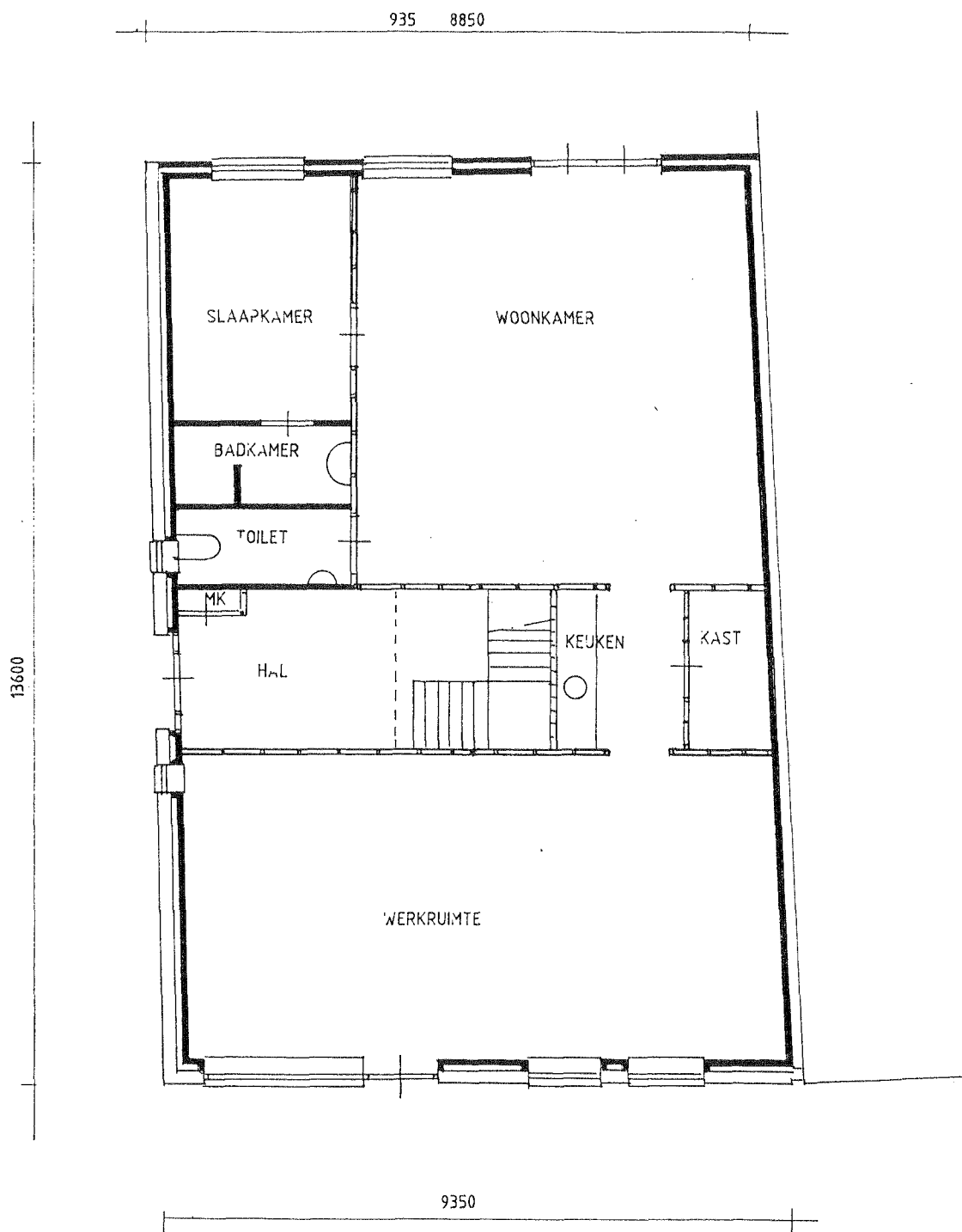
VOORGEVEL BESTAAND



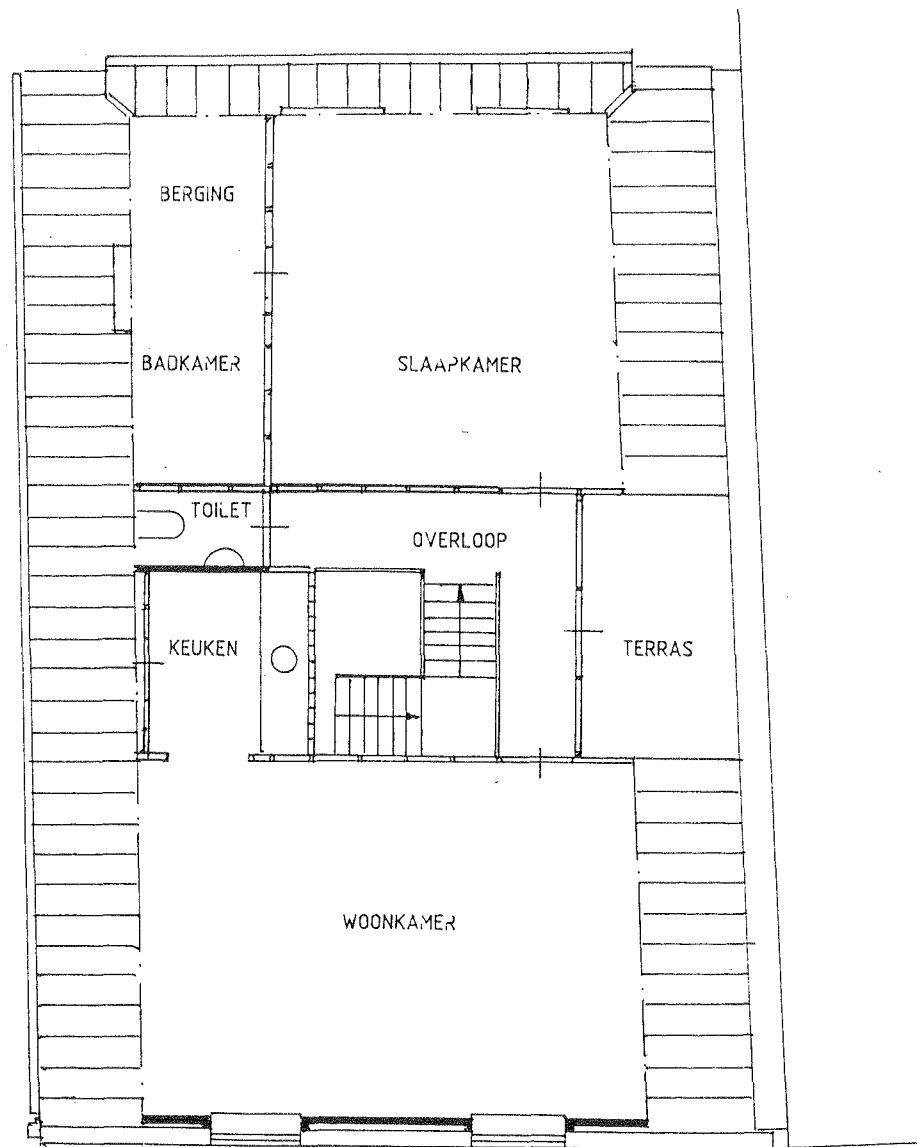
L. ZIJGEVEL BESTAAND



ACHTERGEVEL BESTAAND



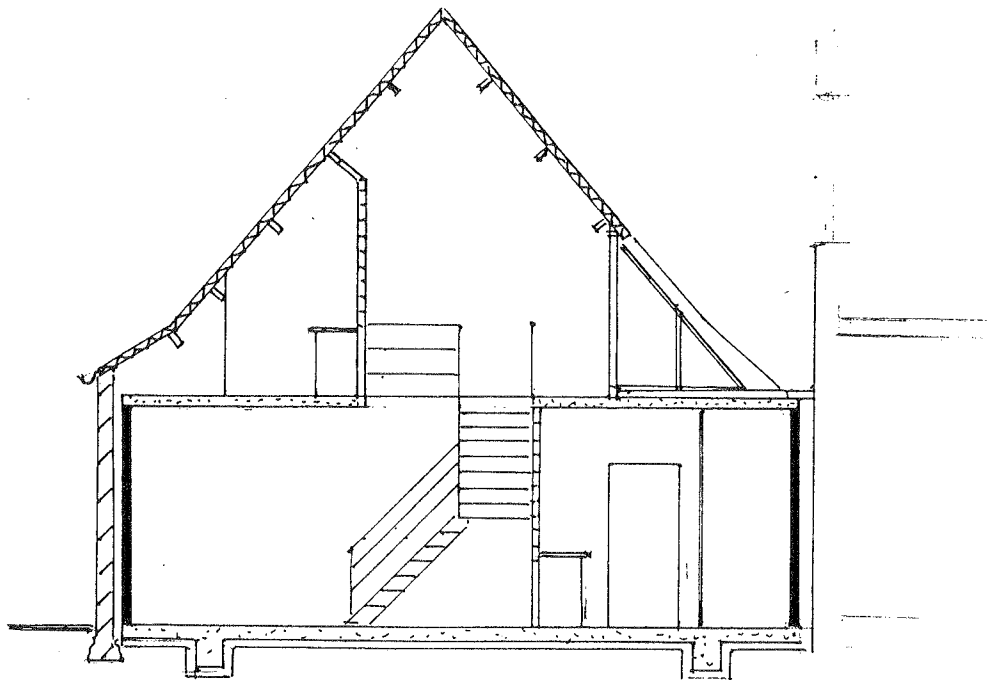
BEGANEGROND NIEUW



7850
X

3000
X

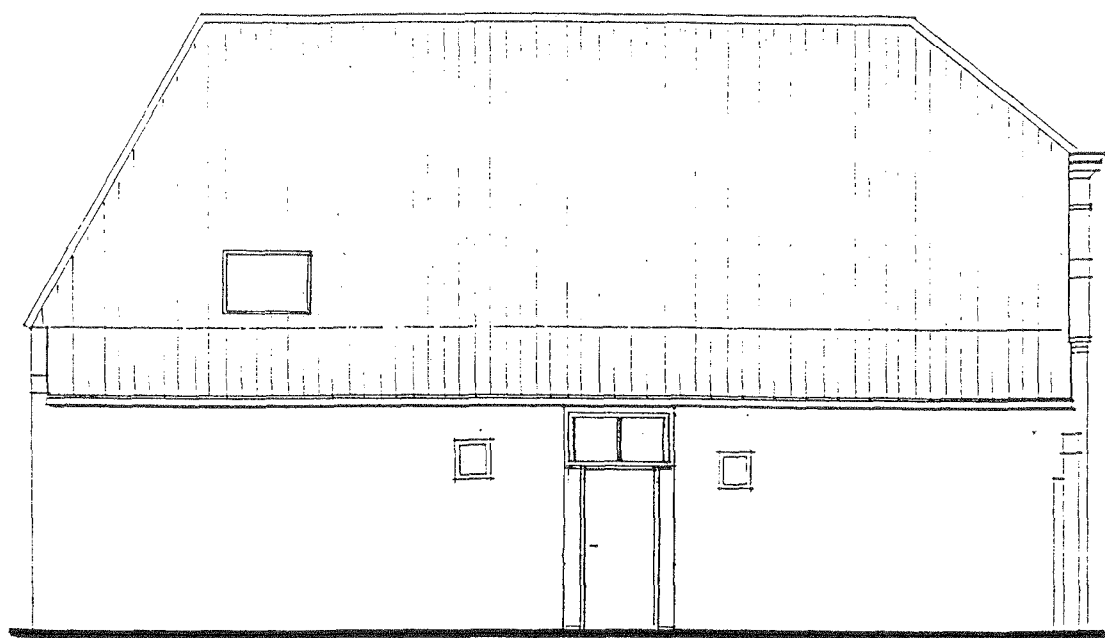
P
X



DWARS DOORSNEDE



VOORGEVEL NIEUW



L. ZIJGEVEL NIEUW



ACHTERGEVEL NIEUW

Artikel 19 lid 1 WRO:

- Verbouwen van een woning en het realiseren van een tweede woning binnen het bestaande woonhuis, **Binderseind 3, Gemert (990283)** 18/11 '02 16/12 '02

Burgemeester en wethouders zijn van plan voor genoemde bouwplannen vrijstelling te verlenen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De bouwplannen liggen met ingang van 18 november 2002 voor iedereen vier weken ter inzage bij de afdeling Dienstverlening. Tijdens deze termijn kunnen eventuele bedenkingen (voorheen bezwaren) schriftelijk worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 19 lid 3 WRO:

- bouwen van een erker, **Hurk 14, Gemert (020543)**
- verbouwen van een woning, **Pater Dr. Loffeldstraat 72, Gemert (020415)**
- uitbreiden woning, **Dr. Kuijperstraat 5, Gemert (020603)**
- vergroten van een garage, **Schutsveld 30, Gemert (020569)**

Burgemeester en wethouders zijn van plan voor genoemde bouwplannen vrijstelling te verlenen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De bouwplannen liggen met ingang van 18 november 2002 voor iedereen vier weken ter inzage bij de afdeling Dienstverlening. Tijdens deze termijn kunnen eventuele bedenkingen (voorheen bezwaren) schriftelijk worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.

Verleende bouw- en sloopvergunningen en meldingen voor het:

- oprichten van een betaalautomaat, **Elsendorpseweg 47, Elsendorp (020022)**
- bouwen van een muur en gedeeltelijk vervangen van een dakkapel, **Bocht 5, Milheeze (020229)**
- bouwen van een woning, **Berken 1b, Milheeze (010653)**
- plaatsen van een tuinhuisje, **Lieverman 7, Gemert (020484)**
- plaatsen van een erker, **Mgr. den Dubbeldenstraat 4, Gemert (020483)**
- oprichten van een woning, **Vredepaaldreef 2, De Rips (010491)** (verstuurd 12-11-2002)
- verbouwen van een woonhuis, **Macropediusplantsoen 27, Gemert (020473)**
- slopen van stallen, **Nachtegaallaan 29, De Mortel (0264)**
- slopen van een opslagruimte, **Koksedijk 16, Gemert (0267)**
- verwijderen van asbestplaten van een schuur, **Burgemeester Nooyenlaan 8, De Rips (0266)**
- slopen van een opslagruimte/garage, **Schout de Visscherestraat 7, Gemert (0265)**
- bouwen van 11 appartementen, **Oude Molenweg ong., De Mortel (020527)**

Verleende aanlegvergunningen voor het:

- vergroten van een poel, **Nederheide, Bakel (A20009)**
- graven van een poel, **Breemhorstsedijk, De Mortel (A20010)**

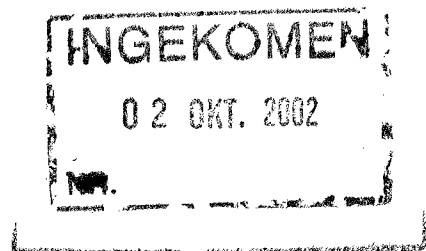
Tegen deze besluiten kan door iedere belanghebbende binnen zes weken na de datum van verzending (14 november 2002) een gemotiveerd bezwaarschrift worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en ten minste bevatten de naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar.

Het indienen van een bezwaarschrift houdt niet in dat een (ver)bouw/-sloop wordt stopgezet.

Indien er sprake van spoed is, gelet op de betrokken belangen, kunt u nadat u een bezwaarschrift heeft ingediend, de President van de Rechtbank in 's-Hertogenbosch (postbus 90.125, 5200 MA 's-Hertogenbosch) verzoeken een voorlopige voorziening te treffen. Hierbij dient een afschrift van het bezwaarschrift te worden gevoegd. Nadere inlichtingen kunt u verkrijgen bij de afdeling Dienstverlening.

1. De aanvraag om vrijstelling, met inbegrip van de beschrijving van het project.

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van Gemert-Bakel
Gemert, 1 oktober 2002

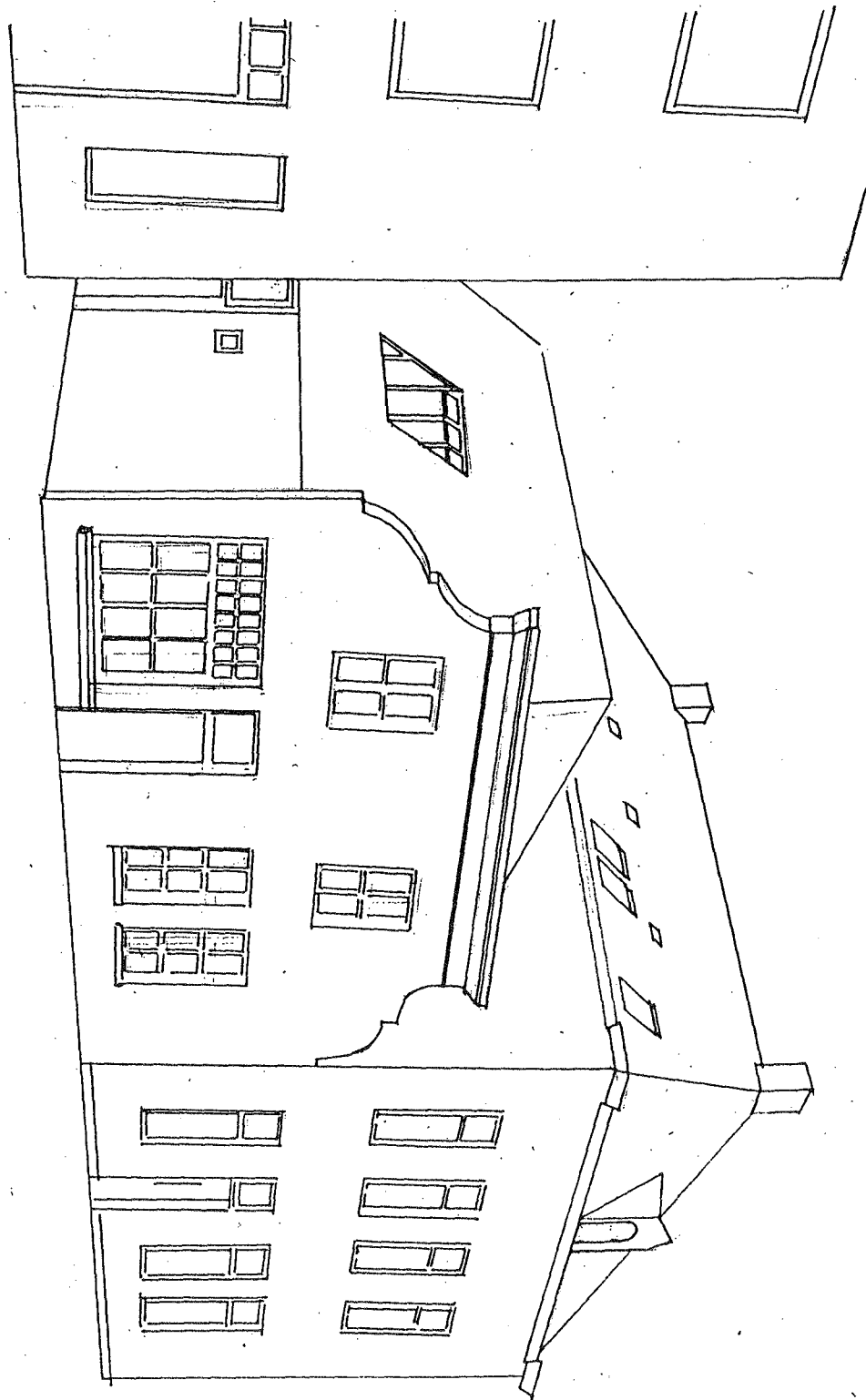


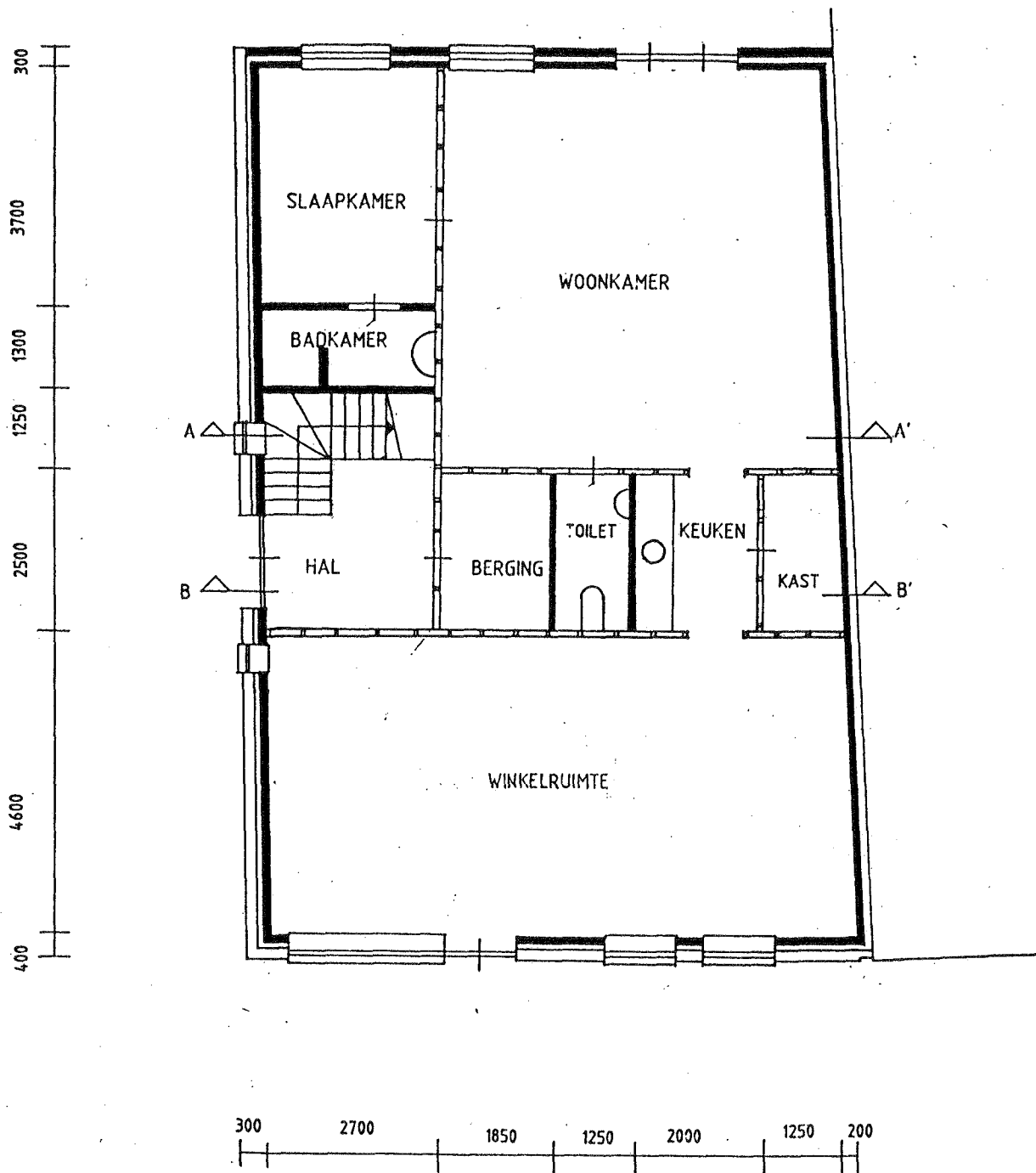
Geacht College,

Hierbij verzoek ik u om vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan voor het realiseren van een tweede woning in het monument Binderseind 3-3a in Gemert, zoals met u is afgesproken. Bijgevoegd zijn tekeningen van de beoogde woning.

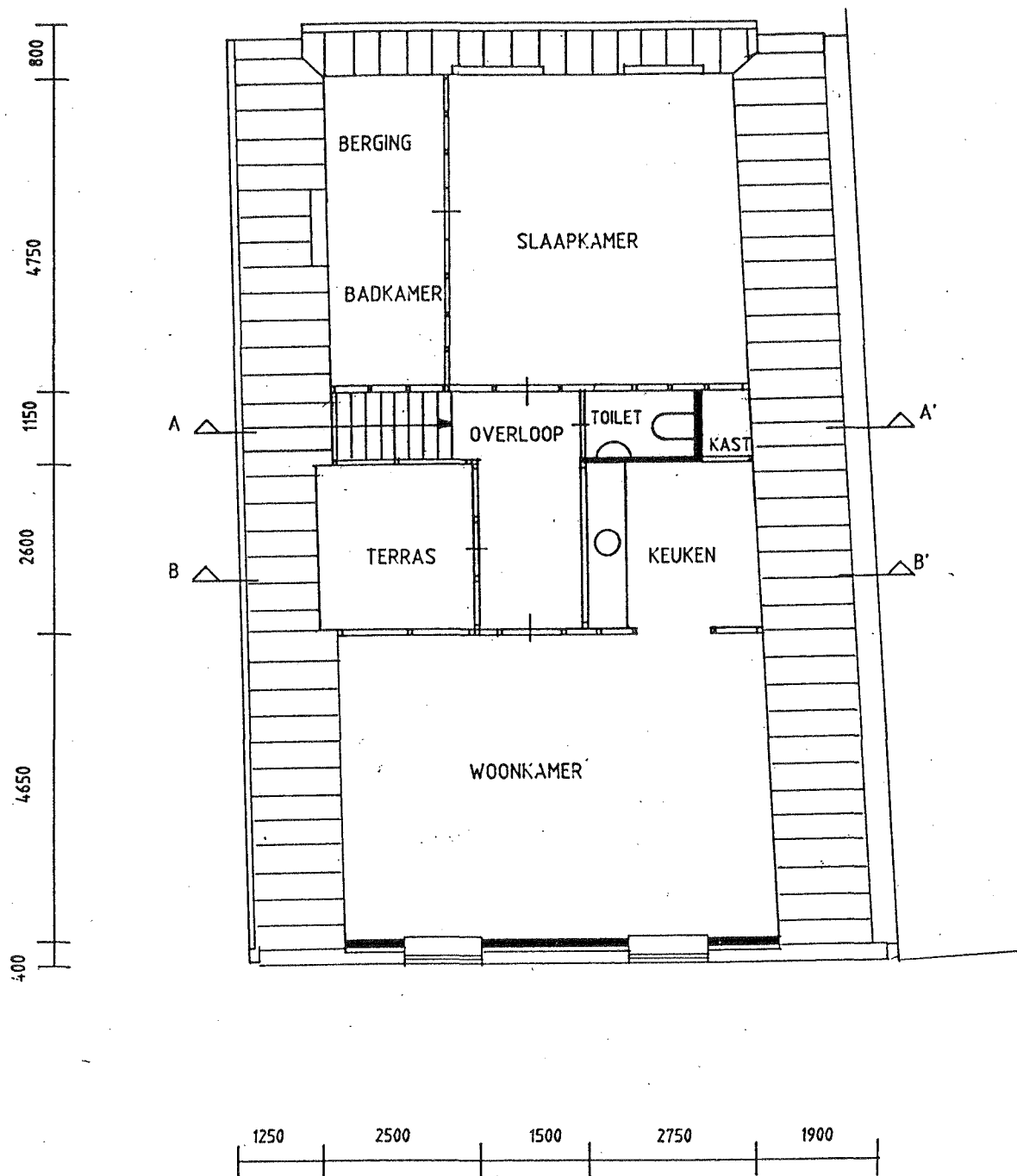
Hoogachtend,

M.D.J.M. Hendriks
Binderseind 3a
5421 CG Gemert





BEGANEGROND NIEUW



VERDIEPING NIEUW

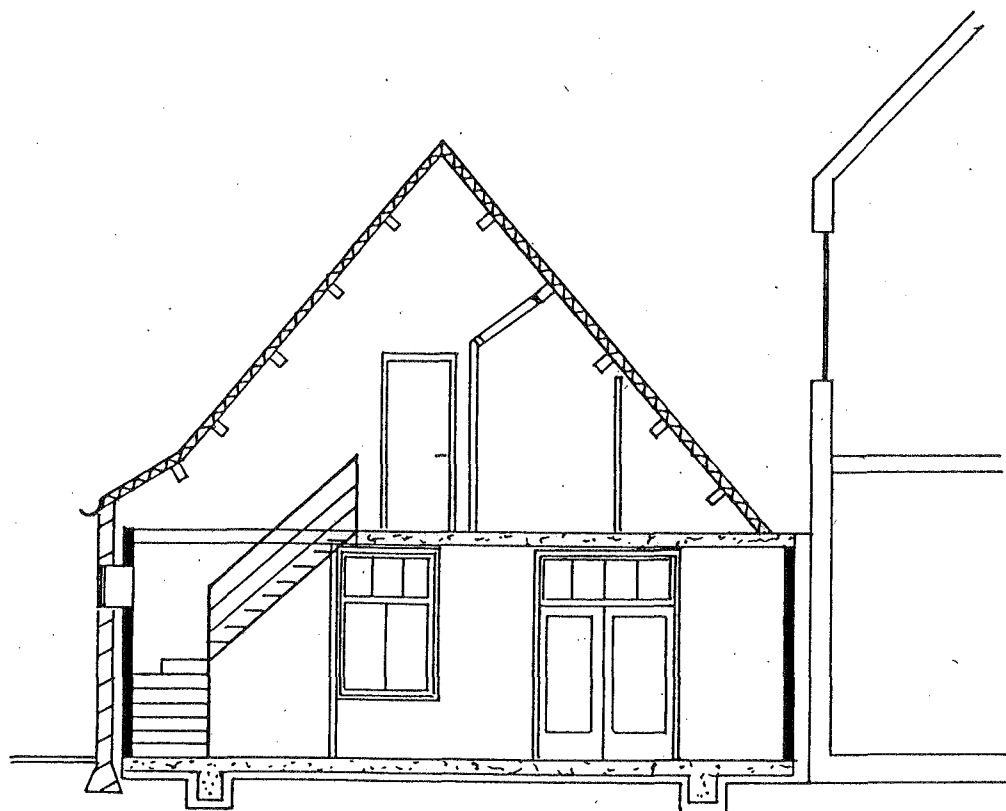
7850



3000



P

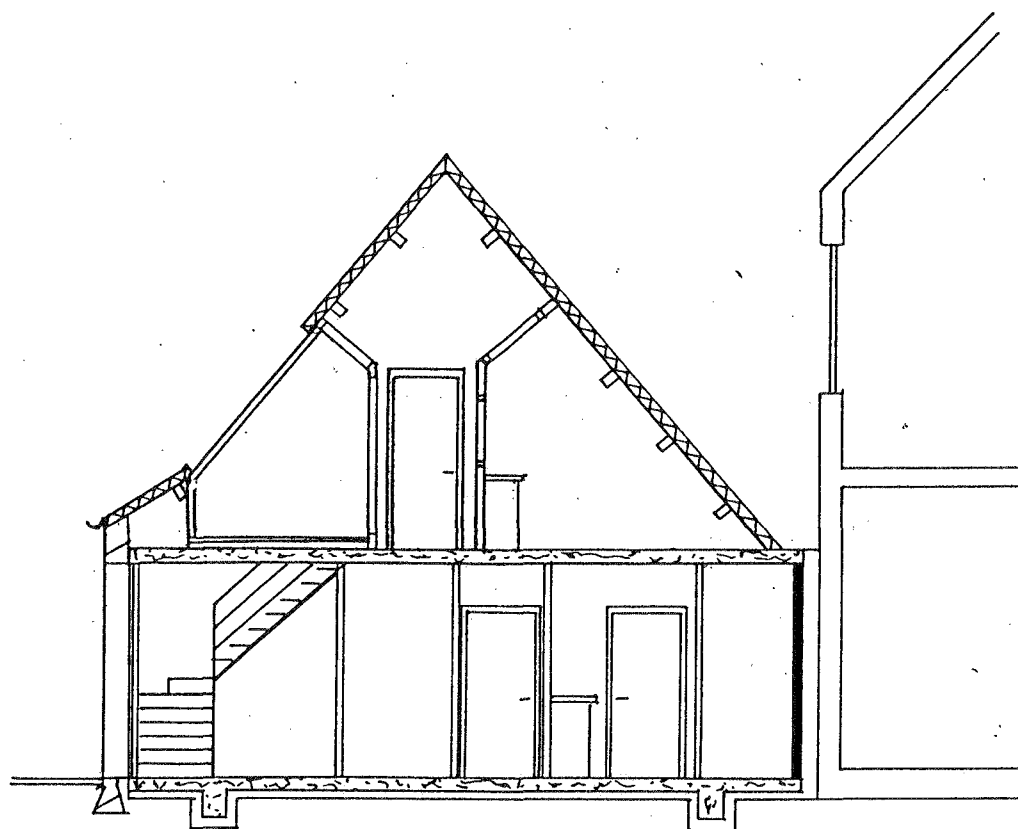


DOORSNEDE A-A'

7850

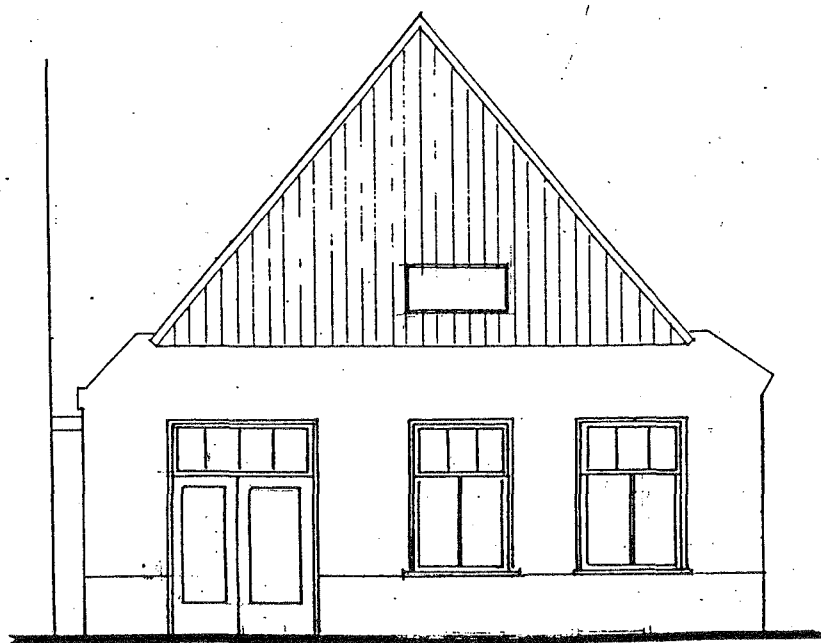
3000

P

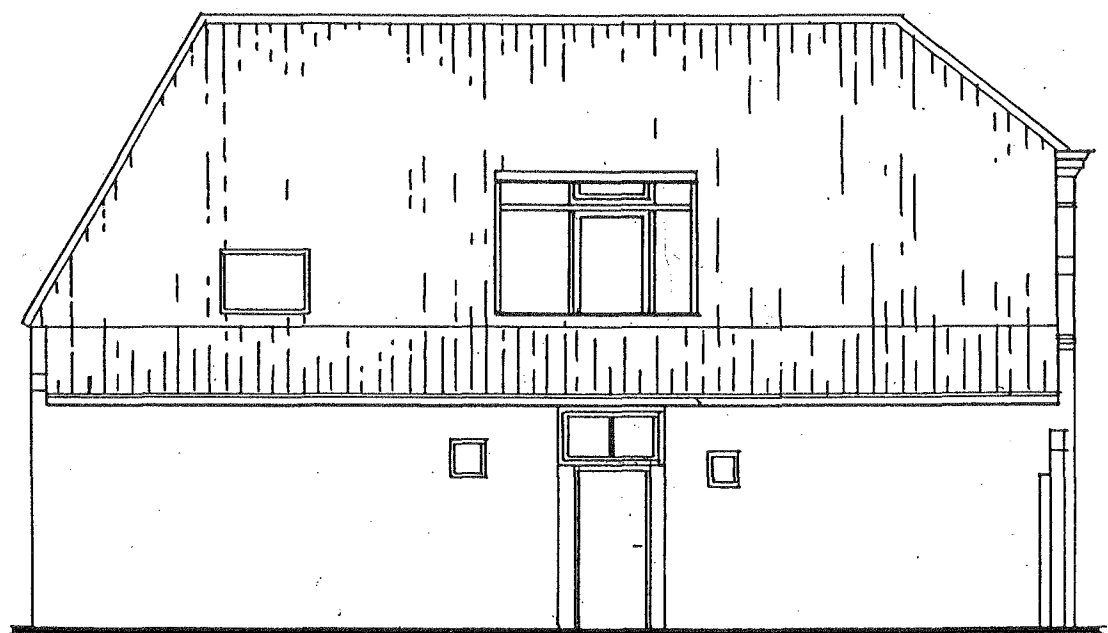


DOORSNEDE B-B'





ACHTERGEVEL NIEUW



L. ZIJGEVEL NIEUW

2. Een duidelijke kaart van het gebied waarop de aanvraag betrekking heeft (Deze kaart dient zoveel mogelijk te worden ingericht met inachtneming van de voorschriften genoemd in artikel 16 BRO). Bij voorkeur vergezeld van een luchtfoto van het betrokken gebied.

Gemeente Gemert-Bakel

Kadastrale kaart

Kadastraal adres:
Kadastrale gemeente GMT00 sectie N nummer 856
Gegevens perceel:

Oppervlakte: 477
Koopjaar: 0
Koopprijs: 0 euro
Bebouwing: onbebouwd met bebouwd
Cultuur: erf en tuin

Adressen:
Bindersind 3
Bindersind 3A

Zakelijke rechten:

Eigendom bel. met recht van
(mede)gebr. en/of (mede)bew. (1/1)
M.D.J.M. Hendriks (M)
Geboortedatum: 09-05-1949
Bindersind 3A
5421CG Gemert

Recht van (mede)gebr. en/of
(mede)bew. (Number Null/Number Null)
F.A. Eenbergen (M)
Geboortedatum: 23-12-1889
Bindersind 3
5421CG Gemert

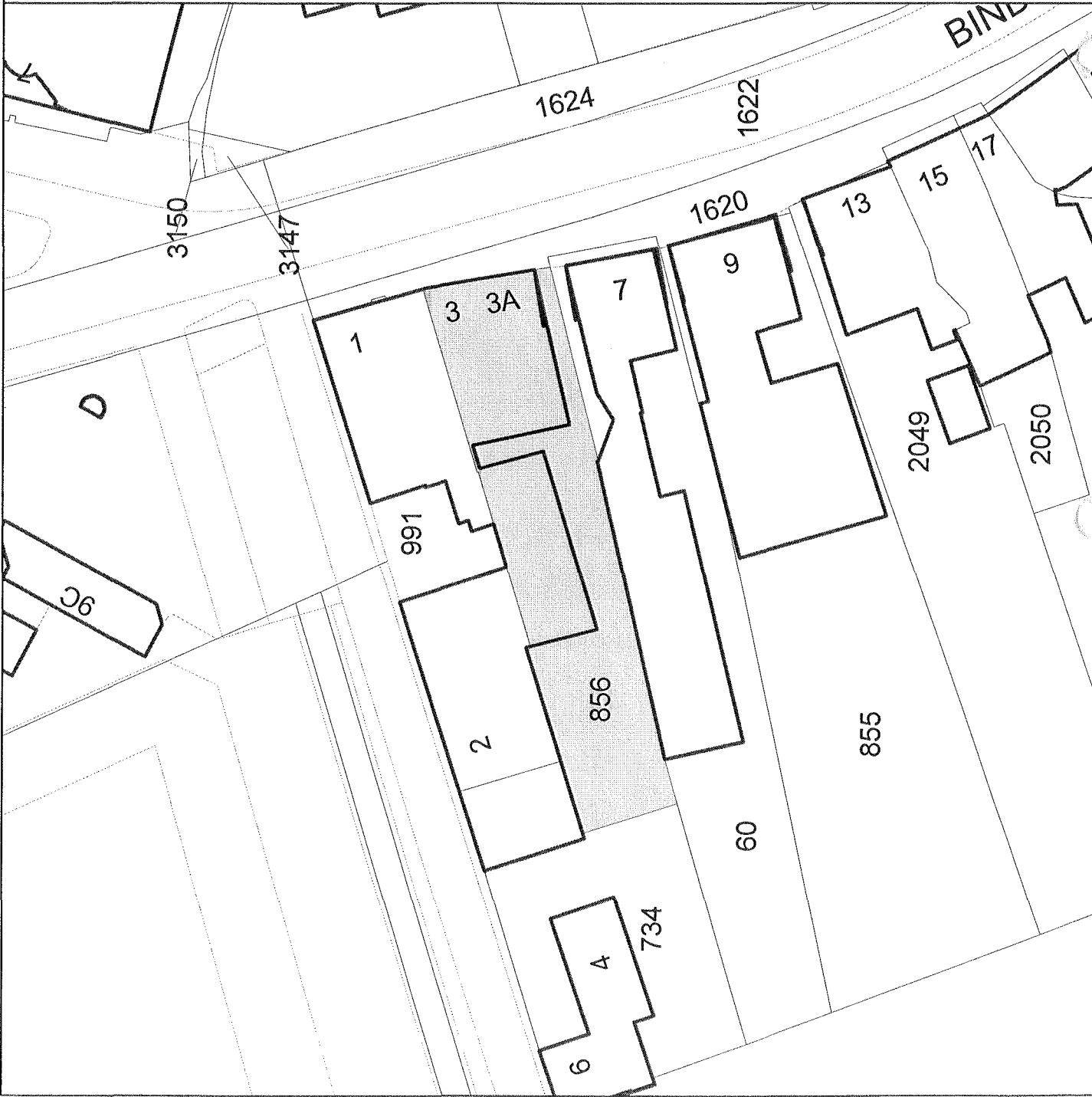
Recht van (mede)gebr. en/of
(mede)bew. (Number Null/Number Null)
L.M. Swinkels (V)
Geboortedatum: 31-03-1887
Bindersind 3
5421CG Gemert

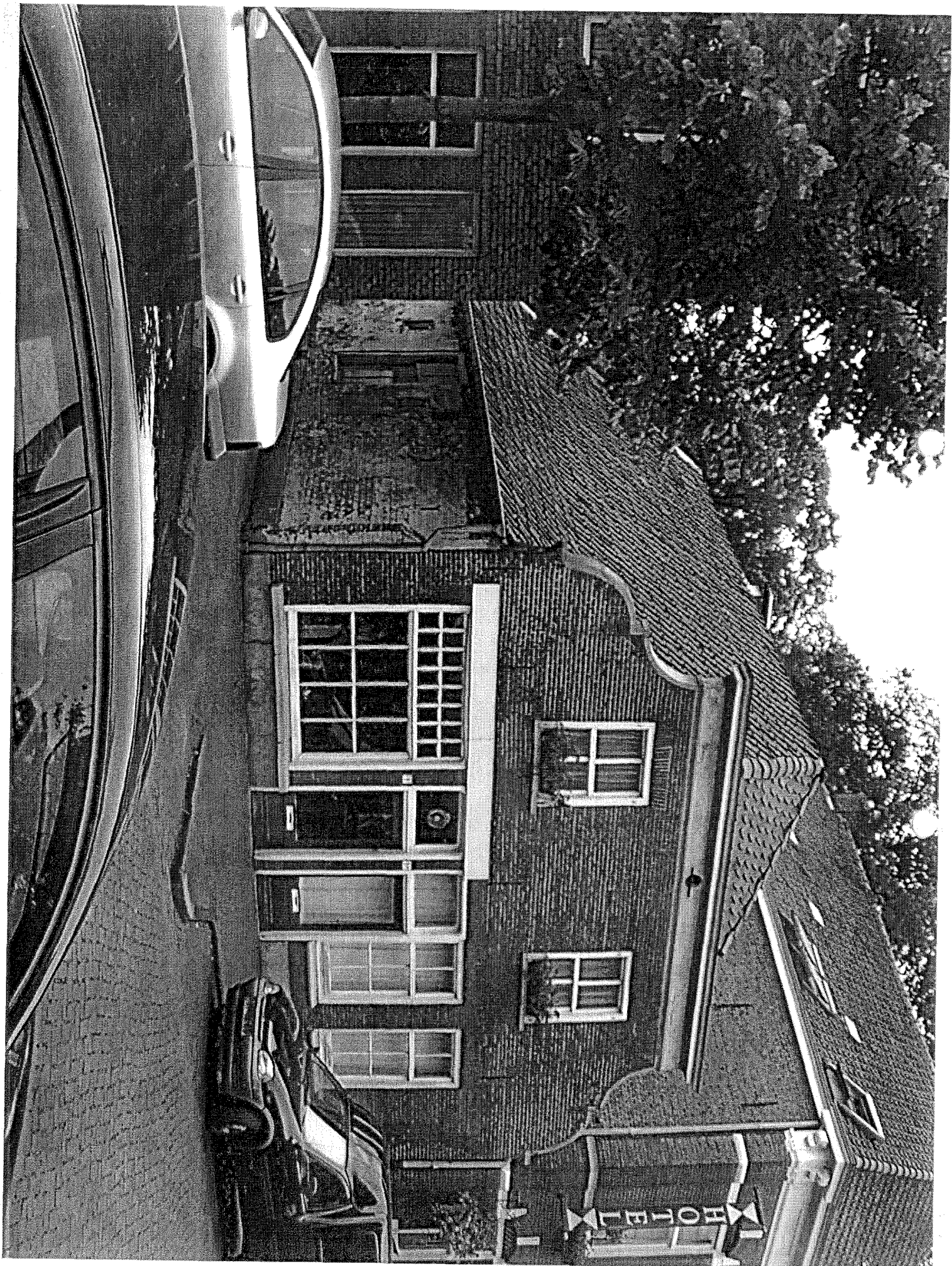


Uitgiftedatum: 4-7-2003
Schaal 1:500
Copyright © gemeente Gemert-Bakel
Aan dit document mogen geen rechten worden ontleend.



Centre Public Sector Solutions
and Compliance Center





3. De ruimtelijke onderbouwing (eventueel ondersteund in de vorm van voorschriften en/of tekeningen), bestaande uit een integraal gebiedsprofiel en een projectprofiel, met inbegrip van de afwegingen die aan het voornemen om vrijstelling te verlenen ten grondslag liggen.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Project: Het realiseren van een tweede woning
Adres: Binderseind 3-3a in Gemert
Aanvrager: De heer M. Hendriks

1. Provinciaal beleid

Het Streekplan Noord-Brabant 2002 legt het accent in het ruimtelijk beleid op inbreiden, herstructureren en intensiveren. Dat betekent dat bij het zoeken naar ruimte voor wonen, werken en voorzieningen de mogelijkheden binnen de bestaande ruimte zo goed mogelijk moeten worden benut. Door de ruimte op deze manier zorgvuldig te gebruiken kan groei en spreiding van het stedelijk ruimtebeslag worden afgeremd.

2. Gemeentelijk beleid

De gemeente Gemert-Bakel heeft een concept van de Structuurvisie Plus, nagenoeg gereed. Ook het accent in gemeentelijk beleid ligt bij de inbreidingslokaties: nieuwe adequate woningen op plekken nabij het dorpscentrum. Belangrijke drijfveer daarbij is de veranderende samenstelling van de bevolking (vergrijzing) en de daarmee samenhangende veranderende woonwensen. Het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld is het ruimtelijk kader dat ervoor zorgt dat initiatieven en ideeën op de juiste plek terechtkomen. Belangrijk element in dat Structuurbeeld is de 'Groene Mal': gebieden buiten én binnen de bebouwde kom, waar zodanige kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, landschap, water, natuur enzovoort, aanwezig zijn, dat die niet verkwanseld mogen worden. Behoud, versterking of herstel is hier het devies.

In de beschrijving in hoofdlijnen van het bestemmingsplan Centrumgebied is verwoord, wat wordt nagestreefd ten aanzien van de woonfunctie:

- Daar waar mogelijk wordt nieuwbouw of functieverandering naar wonen gestimuleerd;
- aandacht wordt besteed aan seniorenhuisvesting;
- de beperkte inbreidingsmogelijkheden worden zo optimaal mogelijk benut;
- Het aantal nieuw te bouwen woningen moet passen binnen het woningbouwprogramma.

3. Gebiedsprofiel

Stedenbouwkundige en cultuurhistorische aspecten

De locatie Binderseind 3-3a ligt aan een aanloopstraat tot het historische centrum van Gemert. Ook het Binderseind zelf is een historische omgeving. De verschillende leeftijd van de bebouwing, bouwstijlen en bouwmassa's geven aan dat het lange tijd een gebied is geweest met een hoe economische dynamiek. De diversiteit in de ruimteopbouw is minstens zo belangrijk voor de historische kwaliteit van de straatruimte als de afzonderlijke monumentale gebouwen. Aan de westzijde van het Binderseind liggen diepe percelen met daarlangs en -tussen de voor het dorp karakteristieke woonpaden.

Gezien de cultuurhistorische waarde van de omgeving is ze in de 'Groene Mal' van het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld opgenomen: veranderingen in de omgeving mogen niet ten koste gaan van de cultuurhistorische waarden, het is zelfs wenselijk deze te versterken.

Verkeer

Door de aanleg van de randwegen rond Gemert is de verkeersdruk op het Binderseind sterk afgenomen. Het wordt nu voornamelijk gebruikt als aanrijroute voor het centrum en de omliggende

woongebieden. De parkeercapaciteit is beperkt, er zijn geen grote parkeerterreinen. Met name bewoners en bezoekers parkeren in dit gebied overwegend in de langspaarvakken aan de rijbaan; parkeergelegenheid op eigen terrein is nauwelijks aanwezig. In de tellingen uit het Parkeeronderzoek 2001 blijkt een maximale bezetting van de beschikbare parkeerplaatsen op het Binderseind van ruim 77%.

Volkshuisvestingsaspecten

In het centrumgebied komt woningbouw voor in combinatie met centrumfuncties zoals detailhandel, horeca, maatschappelijke dienstverlening of parkeervoorzieningen.

Het centrumgebied en directe omgeving is een goede locatie voor wonen voor senioren, enerzijds omdat voorzieningen nabij gelegen zijn, anderzijds vanwege het uitzicht vanuit de woning op het levendige centrum.

Ontwikkeling van woningbouw in de directe nabijheid van het centrum kan uit het oogpunt van levendigheid gestimuleerd worden op plaatsen die dit in ruimtelijke zin toelaten. Het bestemmingsplan 'Centrum gebied Gemert' (1997) stelt, dat het wonen als centrumfunctie gerespecteerd dient te worden en zo mogelijk dient te worden versterkt.

Water

Uitgangspunt is hydrologisch neutraal bouwen.

4. Projectprofiel

Stedenbouwkundige en cultuurhistorische aspecten

Het project betreft de realisering van een tweede woning op het adres Binderseind 3-3a. Er is reeds een (dienst)woning aanwezig. Ruimtelijk verandert er niets: het betreft een interne verbouwing. Het pandje is nog een van de oudste resterende arbeiderswoningen in Gemert en ze ligt in een gevoelig gebied. Zie de foto hieronder. Vandaar dat het op de Gemeentelijke Monumentenlijst is geplaatst.



Allerwege (de eigenaar, de Monumentenwacht en de gemeente) is geconstateerd dat het gemeentemonument Binderseind 3-3a in een slechte staat verkeert. Er is overleg ingezet om te bereiken dat het pand behouden kan blijven. Er zijn een aantal onderzoeken verricht om een beter beeld te krijgen van de bouwtechnische staat van het monument, de fundering en de bouwkosten.

Met inschakeling van een extern deskundige is een bouwplan opgesteld. Daarbij zijn als randvoorwaarden gehanteerd:

- Instandhouden van cultuurhistorische waarden.
- Financiële realiseerbaarheid.
- In acht nemen van huidige eisen van wooncomfort.
- Specifieke wensen van de eigenaar.

In het spanningsveld tussen behoud van het monument en het voldoen aan hedendaagse woon- en werkwensen is met veel creativiteit een plan ontwikkeld dat voldoet aan genoemde voorwaarden. De gevels blijven intact en worden op ondergeschikte punten aangepast.



De oplossing voor de financiële realiseerbaarheid is mede gevonden door een tweede woning in het pand te realiseren, op de verdieping. Door hieraan mee te werken wordt het bereiken van de hierboven aangegeven doelstellingen mogelijk gemaakt.

Verkeerskundig

Parkeren vindt op eigen terrein plaats.

Volkshuisvesting

De tweede woning komt ten laste van het woningbouwcontingent. Ze past in het woningbouwprogramma.

Water

Er wordt geen dakoppervlak toegevoegd. Er zijn geen externe veranderingen, enkel de verdieping wordt in gebruik genomen als woning. De riolering zal zodanig worden vormgegeven, dat het te zijner tijd aangesloten kan worden op een gescheiden stelsel.

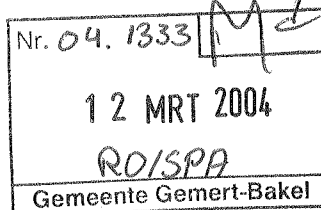
Flora en fauna

Er zijn geen aspecten van flora en fauna te onderscheiden aan dit project.

5. Motivering

De aanvraag voldoet aan provinciaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van inbreiding en intensivering. Het past binnen het streven van de gemeente ten aanzien van de woonfunctie in het centrum, zoals verwoord in het bestemmingsplan Centrumgebied. Ruimtelijk verandert er hoegenaamd niets. Er vindt enkel een interne gebruiksverandering plaats. De afwijking van het bestemmingsplan bestaat uit het verschil tussen een dienstwoning (hetgeen binnen het plan is toegestaan) en een reguliere woning. Doordat deze woning wordt gerealiseerd, ontstaan de mogelijkheden om de cultuurhistorische waarden van pand en omgeving te behouden, hetgeen zeer goed overeenkomt met de doelstellingen van het (concept-)duurzaam ruimtelijk structuurbeeld.

Het college van burgemeester
en wethouders van Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA GEMERT



Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

VERZONDEN 11 MAART 2004

Onderwerp

Verklaring van geen bezwaar ten behoeve van inpandig realiseren van een tweede woning in het pand Binderseind 3-3a

Geacht college,

Bij dezen besluiten wij de door u gevraagde verklaring van geen bezwaar, als bedoeld in artikel 19, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ten behoeve van vrijstelling voor bovenvermeld project te verlenen.

Wij overwegen daarbij het volgende.

Een van de omwonenden heeft een zienswijze ingediend tegen de beoogde situering van de buitenruimte in verband met de privacy. Wij hebben kennis genomen van uw besluit van 26 juni 2003 waarin wordt gesteld dat in het kader van de bouwvergunningsprocedure nader onderzoek en overleg plaatsvinden met omwonenden en de monumentencommissie over een aanvaardbare situering van de buitenruimte. Vanuit provinciaal oogpunt bestaan tegen het bouwplan geen bezwaren.

De inspecteur van de ruimtelijke ordening is d.d. 1 maart 2004 inzake bovenvermeld project gehoord.

Een afschrift van dit besluit hebben wij heden toegezonden aan de aanvrager van de vrijstelling.

Uw aanvraag alsmede de daarbij behorende stukken gaat hierbij in enkelvoud.

Overeenkomstig het door Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant genomen besluit,
namens deze,

hoofd bureau Zuid-Oost,
afdeling Ruimtelijke Ordening,
Van de Wijdeven

[Handwritten signature: J. van de Wijdeven]

Datum

2 maart 2004

Ons kenmerk

976091/981025

Uw kenmerk

REO/CK/990283

Contactpersoon

C. v.d. Meijden

Afdeling

RO

Telefoon

(073) 6808844

Fax

(073) 6807654

Bijlage(n)

diversen (pak A)

E-mail

CJAMvdMeijden@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereik-
baar met stadsbus, lijn 61
en 64, halte Provinciehuis
of met de treintaxi.

Nr. 4356

REGULIERE BOUWVERGUNNING

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

beschikkende op het verzoek d.d. 21 oktober 2004

van M.D.J.M. Hendriks

wonende te Gemert, Binderseind 3/3a

om reguliere bouwvergunning voor het restaureren/bouwen van een winkel/atelier en woning met bovenwoning

op het perceel, kadastraal bekend gemeente Gemert sectie N nr. 856

gelegen aan Binderseind 3/3a te Gemert

gezien het advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling d.d. 12 mei 2005

Postadres

Postbus 10.000
5420 DA Gemert

gezien het collegebesluit, d.d 24 juni 2003

Gemeentehuis

Ridderplein 1
Gemert

gezien de strijdigheid van het bouwplan met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Centrumgebied Gemert" vanwege het realiseren van een tweede inpandige woning

Telefoon

(0492) 37 85 00

Fax

(0492) 36 63 25

emailadres

gemeente@gemert-
bakel.nl

gezien het bepaalde in artikel 19 lid 1 j°artikel 19a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

gezien het feit dat het bouwplan 4 weken ter inzage heeft gelegen

Bankrekening

28.50.02.708

Postbankrekening

10.69.661

gezien het feit dat er bedenkingen zijn binnengekomen tegen het voornemen om vrijstelling te verlenen

gezien het feit dat ons college de beantwoording van de ingediende bedenkingen onderschrijft en dat deze derhalve geen beletsel vormen voor het verlenen van onderhavige vrijstelling

gezien de benodigde verklaring van geen bezwaar zoals bedoeld in art. 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening d.d. 16 februari 2004 onder nummer 976091

gezien het bepaalde in artikel 1.11 van het bouwbesluit waarbij burgemeester en wethouders bij het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk ontheffing kunnen verlenen

gezien het feit dat tegen de verleende bouwvergunning van 23 december 2004 bezwaren zijn ingediend, welke bezwaren bij besluit van 17 mei 2005 gegrond zijn verklaard en hebben geleid tot het herroepen van het bestreden besluit van 23 december 2004

gezien het feit dat bij besluit van 9 mei 2005 monumentenvergunning is verleend en er derhalve geen beletselen meer zijn de gevraagde bouwvergunning (opnieuw) te verlenen

Overeenkomstig het door burgemeester en wethouders genomen besluit d.d. 11 februari 2003 onder nummer 3

gezien het bepaalde in artikel 40 van de Woningwet en de bepalingen van de bouwverordening

b e s l u i t e n :

1. Vrijstelling te verlenen van het geldende bestemmingsplan "Centrumgebied Gemert" ex artikel 19 lid 1 j° artikel 19a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
2. Vrijstelling te verlenen van afd. 3.20 (daglicht) en afd 5.3 (energieprestatiecoëfficiënt) van het Bouwbesluit, gezien het bepaalde in artikel 1.11 van het Bouwbesluit
3. de gevraagde vergunning te verlenen overeenkomstig de van de eerder verleende bouwvergunning van 23 december 2004 deel uitmakende, en bij aanvrager reeds in bezit zijnde, bijbehorende gewaarmerkte tekening(en) en verdere bescheiden onder de voorwaarde dat:
 - werktekeningen en aanvullende berekeningen van alle voorkomende constructies minimaal twee weken voor aanvang ter goedkeuring worden ingediend
 - werktekeningen en aanvullende berekeningen van alle voorkomende installaties minimaal twee weken voor aanvang ter goedkeuring worden ingediend
 - middels een stappenplan het behoud van de voor- en zijgevel ter goedkeuring wordt ingediend
 - de bestaande dakpannen worden hergebruikt op het nieuwe dak.

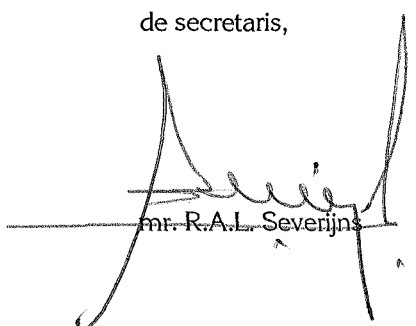
Gemert, 17 mei 2005

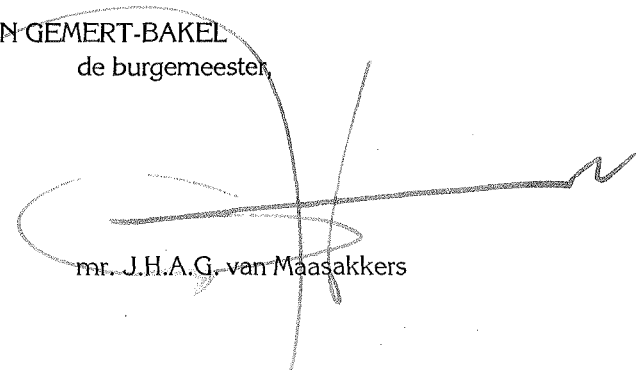
Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL

de secretaris,

de burgemeester,


mr. R.A.L. Severijns


mr. J.H.A.G. van Maasakkers

