

Omgevingsvergunning Reguliere Procedure

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

beschikkende op het verzoek d.d. 19 december 2017



om omgevingsvergunning voor de activiteit:
artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (afwijken bestemmingsplan)
voor het wijzigen van de bestemming 'Kantoor' naar 'Wonen' (Handelen in strijd met regels
ruimtelijke ordening)

op het perceel, kadastraal bekend gemeente Gemert sectie M nummer(s) 5438

gelegen aan Molenakkerstraat 94 in Gemert

Afwijken bestemmingsplan

- Gezien de strijdigheid van het bouwplan met de voorschriften van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011" met de bestemming 'Kantoor' omdat:
 - Artikel 13.3a: Het gebruiken van bouwwerken ten behoeve van wonen niet is toegestaan
- Gezien het bepaalde in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- Gezien bijlage 2 Artikel 4 lid '9' Besluit omgevingsrecht

- Gezien de ruimtelijke toelichting:

Stedenbouwkundig

- Met het initiatief wordt een (voormalig) kantoorpand heringericht voor wonen. Het pand ligt in een woonstraat. De toekomstige functie is dan ook passend in deze omgeving. Aan de voorzijde wordt een deel van de bestaande parkeerplaatsen heringericht als tuin/terras. Rondom de tuin komt een haag. Verder vindt het initiatief plaats binnen bestaande bebouwing. De ruimtelijke impact heeft geen nadelige gevolgen voor de omgeving. Het feit dat verharding (parkeerplaats) ruimte maakt voor groen (tuin) is zelfs een verbetering.
- Er liggen geen veehouderijen in de omgeving die direct een rol spelen voor het plan. De voorgrondbelasting vormt dan ook geen belemmering. De indicatieve

achtergrond belasting bedraagt maximaal 7 Ou_E/m^3 lucht, dit is lager dan de gestelde norm van 13 Ou_E/m^3 lucht. Geur vormt geen belemmering.

De locatie ligt buiten de 2 km-zone van een geitenhouderij

- o Gezien de ruimtelijke onderbouwing

- o Gezien het collegebesluit van 1 mei 2018

gezien het bepaalde in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (afwijken bestemmingsplan) en de bepalingen van de bouwverordening

b e s l u i t e n:

de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit:
artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (afwijken bestemmingsplan)
overeenkomstig de bij dit besluit behorende tekening(en) en verdere bescheiden, zijnde:
20171219 Aanvraag
20171219 Ruimtelijke onderbouwing

Gemert, 2 mei 2018

namens het college van burgemeester en wethouders,

Dit document is digitaal ondertekend.

Voorschriften behorende bij omgevingsvergunning nr. 367-2018

- ✓ **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!