

Beschikking omgevingsvergunning Uitgebreide Procedure

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

beschikkende op het verzoek d.d. 7 februari 2023

van 

wonende in Gemert, Paashoefsedijk 30

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 oprichten van een woning met bijgebouw (OLO-nummer 7572743)

op het perceel, kadastraal bekend gemeente Gemert sectie O nummer 2958

gelegen aan Paashoefsedijk 30 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 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' met de bestemmingen 'Enkelbestemming Agrarisch, Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5 en Dubbelbestemming Waarde – Oude akker' omdat:

- Artikel 3.2 lid a het volgende beschrijft 'er mogen geen gebouwen worden opgericht'

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

gezien het collegebesluit d.d. 7 januari 2025

gezien het feit dat de gemeenteraad op 13 februari 2025 heeft besloten om een verklaring van geen bedenkingen af te geven

gezien de aangepaste ruimtelijke toelichting en aangepaste rapporten zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing '20250213 Ruimtelijke onderbouwing (2)' behorende 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 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

Inzage ontwerpbeschikking

De ontwerpbeschikking heeft 6 weken ter inzage gelegen en eenieder is in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Er is één zienswijze ingediend tegen het voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen. De zienswijze is opgenomen in het document '20250213 Bijlage 4 Ingediende zienswijze Paashoefsedijk 30 (geanonimiseerd)'.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 9 juni 2024 digitaal ingediend bij de gemeente. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Beantwoording zienswijze

1. De gemeente heeft in haar 'Afwegingskader woningbouw kernranden en landelijk gebied' afwegingskaders opgesteld om initiatieven voor woningbouw, zoals dit initiatief, af te wegen. De locatie maakt onderdeel uit van het gehucht Paaschhoef welke is getypeerd als een 'lintgehucht aan of nabij wegenkruisingen of beek' en 'aan elkaar gegroeide gehuchten'. De ligging van de N272 (weg met maximumsnelheid van 80 km/u geeft wel een beperking. In het document wordt echter aangegeven dat bij wegen en bij de ondergrondse breuken rode ontwikkelingen (zoals woningbouw en bedrijventerreinen) niet per definitie zijn uitgesloten, maar men moet wel rekening houden met bijzondere bepalingen, bijvoorbeeld geluidswerende maatregelen. In het algemeen geldt dat bouwen in dergelijke gebieden kostbaar is en dat de omgeving het woon- en leefklimaat bepaald. Hier is bij dit plan nadrukkelijk naar gekeken en worden er geluidswerende maatregelen genomen om hieraan te voldoen. Er is dan ook geen strijd met het gemeentelijk beleid. Wat betreft precedentwerking, zien wij die niet, omdat nieuwe initiatieven op zichzelf worden beoordeeld wat betreft wenselijkheid en (on)mogelijkheden, waarbij in dit geval het landschappelijk karakter van de Paashoefsedijk één van de beoordelingsaspecten is.
2. Bij de raadsvergadering op 1 februari 2024 is door diverse raadsfracties aangegeven dat het een maatschappelijk te waarderen initiatief is omdat toekomstige bewoners zelf mantelzorg gaan verlenen aan hun zorgbehoevende kinderen. Dit is echter niet

de reden geweest om de woning toe te staan, wel heeft dit in de raadsvergadering meegespeeld in de afweging om af te wijken van de afstand van het bijgebouw ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens en hoogte van het bijgebouw. Bij deze procedure worden de randvoorwaarden gecreëerd zodat de mantelzorgwoning gerealiseerd kan worden. Deze mantelzorgwoning kan uiteindelijk echter vergunningsvrij worden gerealiseerd.

3. Uit de meest recente tekeningen van de fietstunnel blijkt dat deze tunnel niet op het perceel GMT00-O-2958 wordt aangelegd en ontwikkeling van de woning op dit perceel ook niet beïnvloed. Deze twee ontwikkelingen hebben dan ook geen negatief effect op elkaar.
4. Initiatiefnemers geven aan dat ze meerdere keren contact hebben gezocht met indiener van de zienswijze. Nadat ze enkele keren geen contact konden krijgen hebben ze bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing met bijlage ingediend. Later hebben ze alsnog contact gekregen maar is het formulier niet meer aan de stukken toegevoegd. Deze zienswijze heeft initiatiefnemers er opnieuw op geattendeerd, naar aanleiding daarvan is het formulier alsnog toegevoegd.
5. De nieuwe inrit ligt op korte afstand van de Elzen 1 t/m 3. In de boomeffectanalyse (BEA) wordt aangegeven dat de kwaliteit van de Elzen (1 t/m 5) onvoldoende is en los van eventuele bouw niet in stand zullen blijven (verwachte levensduur 5- 10 jaar). Het advies is dan ook om deze elzen te kappen en na oplevering van de bouw nieuwe bomen te planten. De inrit komt niet onder kroonprotectie van de te behouden eik (nr 6). De adviezen met betrekking tot de eik zullen als voorwaarden aan de omgevingsvergunning worden gekoppeld.
6. Naar aanleiding van de zienswijze is de Aerius-berekening aangepast. Daarin is uitgegaan van een worst-case benadering. Ook is gebruikt gemaakt van de vernieuwde Aerius Calculator 2024.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt daarom tot de volgende aanpassing van de omgevingsvergunning:

- De Aerius berekening is aangepast
- Het omgevingsdialoog is aangevuld
- De adviezen met betrekking tot de eik uit de boomeffectanalyse zijn als voorwaarden opgenomen in de omgevingsvergunning.
- Het realiseren van de geluidswerende voorziening (geluidscherm) is als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning.

De ingediende zienswijze wordt voor de overige onderdelen niet gedeeld.

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:

- 20230207 Publiceerbare aanvraag Oprichten van een woning met bijbouw
- 20230207 220501-B01_230206
- 20230207 220501-B02_230206
- 20230207 220501-B03_230206
- 20230207 220501-B04_230206
- 20230207 220501-B05_230206
- 20230207 220501-B06_230206
- 20230207 220501-B07_230206
- 20230207 220501-B08_230206
- 20230207 220501_Bouwbesluitrapportage_230206
- 20230207 R_22310_01_Adviesrapport BENG
- 20230207 Energielabel woningen
- 20230207 22-289_-_Statische_berekening_-_0
- 20230207 Rapport_23-1619-v0-Konings_sonderingen
- 20250213 Ruimtelijke onderbouwing (2)
- 20250213 Bijlage 4 Ingediende zienswijze Paashoefsedijk 30 (geanonimiseerd)

onder de voorwaarde(n) dat:

- er uiterlijk 4 weken voor uitvoering van het werk de berekeningen en tekeningen van de vloeren aangeleverd worden. Tevens moet het verloop van het kanalsysteem van de mechanische ventilatie op tekening staan.
- de aansluiting riolering in overleg met team Openbaar Beheer wordt aangelegd.
- lozing water vanuit bronnering moet via infiltratie en mag niet geloosd worden op drukriolering of watergang.
- als het noodzakelijk is om voor het realiseren van de kelder grondwater te onttrekken. Dan moet het lozen hiervan gemeld worden bij de gemeente (via riolering) of waterschap (via oppervlaktewater).
- dit moet gedaan worden conform het Besluit lozen buiten inrichtingen.
- de beplanting zoals opgenomen in bijlage 3 van het document '20250213 Ruimtelijke onderbouwing (2)' 2 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.
- de groene wal t.p.v. de bestemming 'Groen' dient gehandhaafd te blijven.
- de inrit in overleg met team Openbaar Beheer wordt aangelegd.
- de geluidswerende voorziening (geluidscherm) zoals opgenomen in bijlage 6 van het document '20250213 Ruimtelijke onderbouwing (2)' 2 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.
- de bouw heeft geen directe gevolgen voor de eik. Bronbemaling/drooglegging van de bodem voor evt. fundering/kelder dient te gebeuren buiten het groeiseizoen. Tijdens werkzaamheden moet de ruimte binnen de kroonprojectie vrij blijven. Het is niet toegestaan de ruimte te gebruiken als opslag of om bijv. een bouwkeet te plaatsen, de berm onder de kroonprojectie dient te worden veiliggesteld met hekken. Na de oplevering van de bouw is het aan te raden onder de kroonprojectie van de eik bodemverbetering toe te passen. Dit kan vrij eenvoudig door een mulchlaag aan te brengen.

Gemert, 20 februari 2025

namens het college van burgemeester en wethouders,



Bouwplantoetser

Dit document is digitaal ondertekend.

BESCHIKKING VASTSTELLING HUISNUMMER

Nummer: 8287-2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel;

Gelet op artikel 4 van de Verordening naamgeving en adressering van de gemeente Gemert-Bakel, waarbij hem de bevoegdheid tot huisnummering is verleend

Gelet op de Wet basisregistratie adressen en gebouwen

Besluiten:

- tot het vaststellen van het huisnummer voor de **woning:**
Paashoefsedijk 30, 5421 ZX Gemert aan de verblijfsobjecten zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende situatietekening.
- dat aan deze beschikking geen andere rechten zijn te ontleen

In werking treding besluit

Dit besluit treedt in werking op het moment dat de omgevingsvergunning is verleend.

Gemert, 20 februari 2025

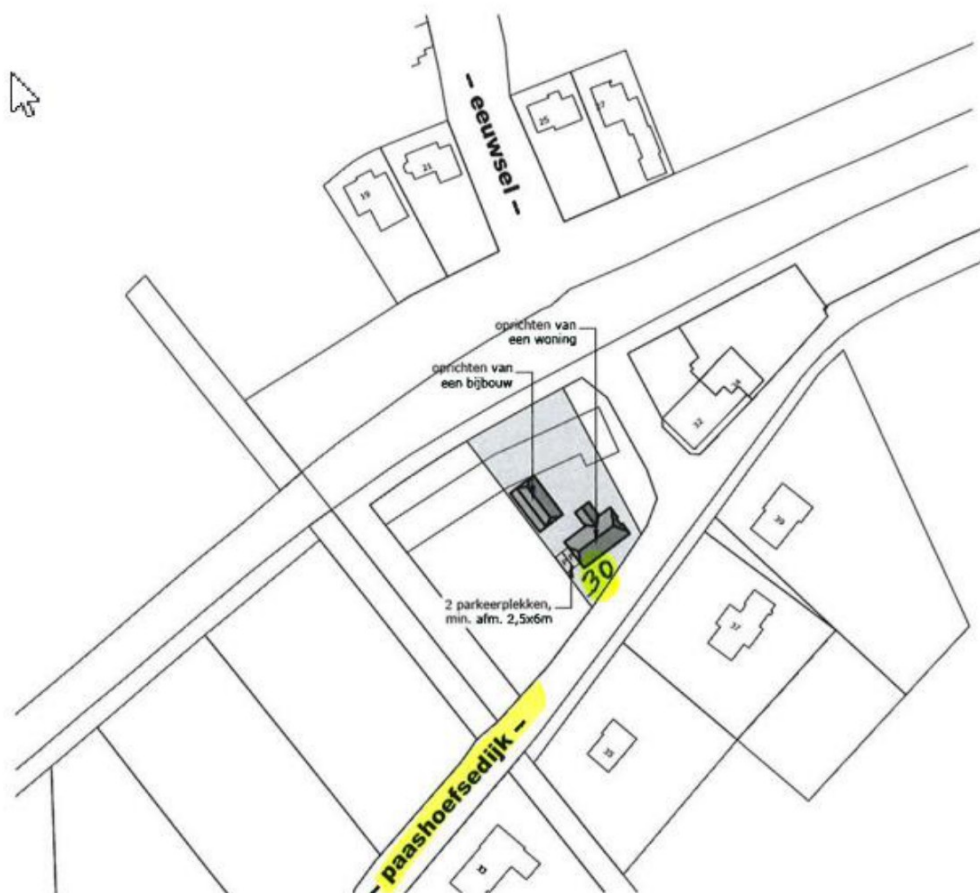
namens het college van burgemeester en wethouders,



Bouwplantoetser

Dit document is digitaal ondertekend.

Nieuwe woning Paashoefsedijk 30 Gemert



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Voorschriften behorende bij omgevingsvergunning nr. 8287-2023

- **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!