

Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning Uitgebreide Procedure

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

beschikkende op het verzoek d.d. 22 december 2023

van 

gevestigd te CAPELLE AAN DEN IJSSEL, 

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 38 bedrijfsgebouwen (OLO nr. 8305005)

op het perceel, kadastraal bekend gemeente Gemert sectie H, nummers 3040 t/m 3082

gelegen aan Nijverheidsweg 2a t/m 2l Gemert en Zandstraat 9 t/m 13c en 15b t/m 19c
Gemert en Zandstraat 13d, 15 en 15a De Mortel

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 "Bedrijventerrein Zandstraat" met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden 3' omdat:

- Er ingevolge artikel 4 lid 5 onder a onder (1) enkel grootschalige bedrijven met een oppervlak van 5.000m² en groter zijn toegestaan. Het bouwplan is hiermee in strijd gezien er 38 bedrijven met een oppervlak van minder dan 5.000m² worden gevestigd

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

gezien het collegebesluit d.d. 3 september 2024

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 ruimtelijke toelichting, ingediend op 21 augustus 2024, welke onderdeel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning. De ruimtelijke toelichting is getoetst en akkoord bevonden

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

Zienswijze

Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld om vanaf 11 september 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

z i j n v o o r n e m e n s t e 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:

2022-41_Gemert_20231222_2-GEVEL.pdf d.d. 22-12-2023

2022-41_Gemert_20231222_2-type A accent.pdf d.d. 22-12-2023

2022-41_Gemert_20231222_2-type A.pdf d.d. 22-12-2023

2022-41_Gemert_20231222_2-type B.pdf d.d. 22-12-2023

2022-41_Gemert_20231222_2-type C accent.pdf d.d. 22-12-2023

2022-41_Gemert_20231222_2-type C.pdf d.d. 22-12-2023

2022-41_Gemert_20231222_2-type D accent.pdf d.d. 22-12-2023

2022-41_Gemert_20231222_2-type D.pdf d.d. 22-12-2023

2022-41_Gemert_20231222_2-type E.pdf d.d. 22-12-2023

2022-41_Gemert_20231222_2-type F.pdf d.d. 22-12-2023

2022-41_Gemert_20231222_2-type G.pdf d.d. 22-12-2023

2022-41_Gemert_20231222_2-type H.pdf d.d. 22-12-2023

2022-41_Gemert_20231222_2-type i.pdf d.d. 22-12-2023

2022-41_Gemert_20231222_2-type J.pdf d.d. 22-12-2023

2022-41_Gemert_20231222_2-type K.pdf d.d. 22-12-2023

2022-41_Gemert_20231222_2-type L.pdf d.d. 22-12-2023

2022-41_Gemert_20231222_2-type M.pdf d.d. 22-12-2023
 8305005_1703247962849_publiceerbareaanvraag.pdf d.d. 22-12-2023
 2022-41_Gemert_20240125 - situatie in kleur.pdf d.d. 26-03-2024
 24-038 BT Bouw bedrijfsruimten Zandstraat Gemeert export 22-03-2024.PDF d.d. 26-03-2024
 15034-Uitgangspuntendocument-20240327.pdf d.d. 27-03-2024
 15034-Sujo-04-20240503.pdf d.d. 03-05-2024
 HH50240330.B001-0.pdf d.d. 06-05-2024
 N03, waterhuishouding bedrijventerrein Zandstraat Gemert.pdf d.d. 06-05-2024
 2022-41_Gemert_KOPGEVELKLEUREN_20240516.pdf d.d. 04-06-2024
 Vogelvlucht Zandstraat, Gemert aangepast-2.jpg d.d. 04-06-2024
 GEZA241 PvE IVO-P en AB Zandstraat Gemert getekend JdR.pdf d.d. 19-08-2024
 Versie 5 Ruimtelijke onderbouwing Zandstraat Gemert.pdf d.d. 20-08-2024
 Bijlage 1 Bodem onderzoeken.pdf d.d. 20-08-2024
 bijlage 2AERIUS berekening Gemert, Zandstraat.pdf d.d. 20-08-2024
 Bijlage 3 51376. QS Zandstraat 6 Gemert.pdf d.d. 20-08-2024
 bijlage 4 Archeologisch bureauonderzoek en IVO-verkennde fase Zandstraat te Gemert concept.pdf d.d. 20-08-2024
 bijlage 5 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling Gemert, Zandstraat.pdf d.d. 20-08-2024
 24016X2-RA01 v3.0 Infiltratieberekening Zandstraat Gemert.pdf d.d. 22-08-2024
 559.1724-5.05 Normaalprofielen groen d.d. 27-08-2024
 559.1724-5.04 Beplantingsplan d.d. 27-08-2024
 244001 - onderbouwing beplantingsplan definitief.pdf d.d. 27-08-2024
 244001 - plantlijst definitief Gemert.pdf d.d. 27-08-2024
 559.1724-5.01 Ondergronds.pdf d.d. 27-08-2024
 559.1724-5.02 Bovengronds.pdf d.d. 27-08-2024
 559.1724-5.03 Normaalprofielen verharding.pdf d.d. 27-08-2024

onder de voorwaarden dat:

- er uiterlijk 4 weken voor uitvoering van het worden de complete constructieve berekeningen en tekeningen aangeleverd
- de aansluiting riolering bij de gemeente moet worden aangevraagd en in overleg met team Openbaar Beheer wordt aangelegd
- de initiatiefnemer de water passerende werking van de waterpasserende betonstraatstenen en grasbetontegels in stand houdt. Hiervoor is onderhoud benodigd. Een goed ontwerp kan het onderhoud vergemakkelijken
- er geen nieuwe bedrijfswoning op deze locatie mogelijk is
- de beplanting binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning is gerealiseerd en in stand wordt gehouden
- de twee inritten in overleg met team Openbaar Beheer worden aangelegd
- de inrit aan de Nijverheidsweg met een verplichte rijrichting richting de Zandstraat wordt uitgevoerd
- de minimaal 79 parkeerplaatsen dienen voor ingebruikname van de bedrijfsgebouwen gerealiseerd te zijn en in stand te worden gehouden
- de bodemsanering wordt uitgevoerd zoals in de saneringsbeschikking van 20 december 2023 en bijbehorende stukken is opgenomen
- met betrekking tot archeologie het programma van eisen wordt gevolgd zoals opgenomen in GEZA241 PvE IVO-P en AB Zandstraat Gemert getekend JdR.pdf
- om overlast voor vleermuizen zo veel mogelijk te voorkomen dient licht gericht of uitstralend op de bomenrij grenzend aan de planlocatie tijdens aanleg- en gebruiksfase worden vermeden

- de nadelige effecten op de omgeving doordat er regenwater in de bodem wordt geïnfiltreerd mogen niet onevenredig zijn. Hiervoor dient binnen drie maanden na verlening van de vergunning:
 - 1) Met een geohydrologische berekening het effect op de grondwaterstand worden aangetoond. Maatregelen ter beperking van nadelige effecten moeten dan worden bepaald en uitgevoerd. De berekeningen moeten als uitgangspunt hanteren dat de voormalige inrichting van het terrein het regenwater uitsluitend afvoerde naar de gemeentelijke riolering.
 - 2) In overleg getreden worden met eigenaren en gebruikers van omliggende percelen om gezamenlijk een oplossing te bepalen. Deze oplossing dient binnen drie maanden na verlening van de vergunning ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd.

Gemert, 3 september 2024

namens het college van burgemeester en wethouders,



Dit document is digitaal ondertekend.

Voorschriften behorende bij omgevingsvergunning nr. 75246-2023

- **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!