

Nr. 74276-2023

Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning Uitgebreide Procedure

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

beschikkende op het verzoek d.d. 20 december 2023

van Ruvo Onroerend Goed B.V.

gevestigd in Gemert, Scheiweg 100

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 een Welkoop winkel (OLO-nummer 8279321)

op het perceel, kadastraal bekend gemeente Gemert sectie O nummers 2971 en 2972

gelegen aan Mark ongenummerd 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 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' met de bestemmingen 'Enkelbestemming Bedrijf – 3', 'Dubbelbestemming waarde – Archeologie' en gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' omdat:

- ☞ Artikel 6.1 bestemmingsomschrijvingen aangeeft, waarbij het gevraagde gebruik niet is opgenomen in de bij het bestemmingsplan behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten.

gezien het bepaalde in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

gezien het collegebesluit d.d. 14 november 2023

gezien de ruimtelijke toelichting zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing '20260123 Toelichting Mark 16 Gemert' 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

Zienswijze

Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld om vanaf 15 april 2026 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 tekeningen en verdere bescheiden, zijnde:

- 20231220 8279321_1703059953675_publiceerbareaanvraag
- 20231220 A-04 Principe Details
- 20240502 Verkennend milieukundig bodemonderzoek
- 20240502 Vergunningcheck AIM melding
- 20241113 omgevingsdialoog
- 20250827 2022-091 Welkoop Gemert A-01 Plattegrond
- 20250827 2022-091 Welkoop Gemert A-02 Gevels en Doorsnede
- 20250827 2022-091 Welkoop Gemert A-03 Details 1-12
- 20250827 AIVN24.0023-001_Rapportage NEN 6060_Versie 2.0
- 20250827 AIVN24.0023-002_PvE BMI & OAI_v1.0
- 20250827 SGU022725 R-01 25-07-2025
- 20250827 SGU022725-TO-TL0-Tekeningenlijst
- 20250827 SGU022725-TO-02-Fundering
- 20250827 SGU022725-TO-10-Begane grond & eerste verdieping
- 20250827 SGU022725-TO-11-Dak
- 20250827 SGU022725-TO-20-Gevelaanzichten
- 20250827 SGU022725-TO-21-Doorsneden cijferassen
- 20250827 SGU022725-TO-22-Doorsneden letterassen
- 20250827 SGU022725-TO-40-3D overzichten
- 20250827 SGU022725 - R02 - Berekeningsdocument constructie - v1 - 25-07-2025-
- 20250829 VMT_B25.9715_01_HD
- 20251204 Bijlage 4 Voortoets stikstofdepositie
- 20251204 Bijlage 3 Infiltratieonderzoek
- 20251204 Bijlage 2 NIBM+tool
- 20251204 Bijlage 1 Bodemonderzoek
- 20260123 Toelichting Mark 16 Gemert

onder de voorwaarden 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;
- de beplanting 2 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning is gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
- De bestaande haag dient gehandhaafd te blijven.
 - De bestaande haag op de perceelgrens aan de zuid-, oost- en westzijde van het perceel dient in stand te worden gehouden. De exploitant is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud aan de binnenzijde van de haag. De gemeente draagt zorg voor het beheer en onderhoud van de bovenzijde en buitenzijde van de haag. De buitenzijde van de haag betreft de naar het openbaar gebied gekeerde zijde van de haag. Wijzigingen in de hoogte van de haag dienen vooraf te worden afgestemd met, en te zijn goedgekeurd door, het bevoegd gezag;

- de inrit in overleg met team Openbaar Beheer wordt aangelegd;
- de parkeerplaatsen voor het in gebruik nemen van de bebouwing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
- Het onderwerp archeologie is ambtelijk beoordeeld en onder voorwaarden akkoord bevonden.
 - Het starten van bouw- en graafwerkzaamheden binnen het plangebied is uitsluitend toegestaan nadat archeologisch onderzoek is uitgevoerd en goedgekeurd door het bevoegd gezag. Uit het archeologisch onderzoek moet blijken dat geen waardevolle resten worden vernietigd, óf dat de resten adequaat zijn veiliggesteld.
 - De kosten voor het uitvoeren van deze onderzoeken, eventuele vervolgonderzoeken en eventuele compenserende en mitigerende maatregelen komen volledig voor rekening van de exploitant.
- opslag op het buitenterrein representatieve buitenpresentatie mag enkel plaatsvinden mits deze voldoet aan het bestemmingsplan.

Gemert, 2 april 2026

namens het college van burgemeester en wethouders,



Casemanager vergunningen

Dit document is digitaal ondertekend.

Voorschriften behorende bij omgevingsvergunning nr. 74276-2023

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 vóóordat 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 vóóordat 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!