

Onderwerp:

Omgevingsvergunning

Uw brief, ontvangen op:

10 juli 2025

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:

VT/ /40809-2025

Bijlage(n):

Gemert : 9 juli 2026

Verzonden:

Geachte

U heeft op 10 juli 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het wijzigen van het agrarisch gebruik voor een uitbreiding van twee bedrijfsverzamelgebouwen met in totaal 12 bedrijfsunits, aan de Zeelandsedijk 51-53-55 in Elsendorp, kadastrale aanduiding GMT00, sectie c, nr(s) 4787, 4788 en 4789. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Wij wensen u veel succes met de uitvoering van de werkzaamheden van uw projectactiviteit. Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning voor de aangevraagde projectactiviteit. U ontvangt dit besluit per e-mail. Lees alles goed door en bewaar deze omgevingsvergunning zowel voor als tijdens maar ook na het gereed zijn van de projectactiviteit.

Hieronder leest u eerst het besluit dat wij op uw aanvraag genomen hebben. In het vervolg van deze brief en in de bijlagen leggen wij het besluit uit. Ook geven wij nog belangrijke tips en informatie voor uw project. Uw omgevingsvergunning bevat ook voorschriften en aandachtspunten.

Besluit

Voor dit besluit is de reguliere procedure van toepassing.

Wij verlenen u een omgevingsvergunning voor alle door u aangevraagde activiteiten:

- Bouwactiviteit (technisch)
- Afwijken van regels in het omgevingsplan

Dit besluit nemen wij op grond van artikel 5.1 van de Omgevingswet.

Deze omgevingsvergunning geldt voor de projectactiviteit zoals u dat in uw aanvraag heeft beschreven.

Wij besluiten om aan deze omgevingsvergunning de voorschriften te verbinden die in bijlage 1 bij deze brief staan. Verder zijn in bijlage 1 aandachtspunten opgenomen. De voorschriften en aandachtspunten maken integraal onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. U moet zich aan deze voorschriften houden bij de uitvoering van uw project.

Wij besluiten dat de aanvraag en de andere documenten die staan in bijlage 4, onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning.

Postadres
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Gemeentehuis
Ridderplein 1
5421 CV Gemert

Telefoon
(0492) 378 500

E-mailadres
gemeente@gemert-
bakel.nl

Internet
www.gemert-bakel.nl

Twitter
@gemGemertBakel

Bankrekening
NL83 BNGH
0285 0027 08

BIC
BNGH NL2G

Kvk-nummer
50371746

BTW-nummer
8055.16.712B.03

Motivering

In bijlage 2 en 3 bij deze brief geven wij de motivering en overwegingen van dit besluit.

Wij willen op bepaalde momenten aanwezig zijn tijdens de bouw

Bijlage 1 artikel 1, 2, 4 en 5 is van toepassing.
Kijk bij de voorschriften wat dit voor u betekent.

Overige toestemmingen en voorzieningen

Voor het realiseren van de groenstroken conform het landschappelijk inpassingsplan dient de op enkele plaatsen de duurzame verharding te worden verwijderd én de bodem te worden gesaneerd volgens §3.2.23 en §4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

U mag op eigen risico direct beginnen met de werkzaamheden

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de verzenddatum. Op die dag begint ook de bezwaartermijn van 6 weken waarin u bezwaar kunt maken. Ook anderen kunnen dan bezwaar maken. Misschien moet u dan stoppen met de werkzaamheden of uw werkzaamheden ongedaan maken. Een bezwaarmaker kan dit aanvragen via de (voorzieningen)rechter. U mag dus wel direct beginnen met de werkzaamheden, maar dat doet u dan op eigen risico.

Begin binnen één jaar met uw werkzaamheden

Begint u niet binnen één jaar met de uitvoering van de vergunde werkzaamheden dan hebben wij de mogelijkheid om de vergunning in te trekken. Indien u bent gestart met de werkzaamheden, dan dient u ook voortvarend de vergunde werkzaamheden uit te voeren. Dit betekent ook dat de werkzaamheden tussentijds niet langer dan 1 jaar stil mogen liggen. Kunt u niet op tijd beginnen of ligt na de aanvang van uw werkzaamheden de werkzaamheden langer dan 1 jaar stil? Neem dan schriftelijk contact op met de gemeente door het sturen van een e-mail aan gemeente@gemert-bakel.nl onder vermelding van het kenmerk van uw vergunning. Dit kenmerk is te vinden in het briefhoofd.

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens

Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u mogelijk vervelende situaties voorkomen.

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en / of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Openbare grond gebruiken

Gaat u bouwen, slopen of onderhoud plegen aan uw pand? En wilt u de stoep of groenstrook gebruiken voor containers, steigers, hekken of loodsen? Of wilt u een (bouw)kraan plaatsen op de openbare weg? Doe dan eerst een melding ingebruikname openbare grond. U hoort van ons of u de grond mag gebruiken en onder welke voorwaarden. Soms moet eerst een verkeersbesluit worden genomen voordat u een container, hekwerk of bouwkraan tijdelijk op de straat mag zetten. Kijk voor meer informatie op www.gemert-bakel.nl of neem contact op met het team Openbaar Beheer.

Wij maken het besluit bekend

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit in het Gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw projectactiviteit. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

Toekenning huisnummer(s)

Wet basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

Vanuit de Wet BAG zijn gemeenten verplicht om een registratie met uniforme adressen bij te houden. In de BAG zijn regels opgenomen over welke objecten een adres moeten krijgen. Ook veiligheidsdiensten zoals de politie, brandweer en ambulance gebruiken deze registraties. Daarom is het belangrijk om alle panden, waarin verbleven kan worden, te registreren met een apart huisnummer. Door deze gegevens te gebruiken kunnen veiligheidsdiensten u en uw panden sneller bereiken.

In artikel 3 van de Verordening naamgeving en adressering van de gemeente Gemert-Bakel is de bevoegdheid tot huisnummering verleend.

Deze omgevingsvergunning is verleend voor het wijzigen van het agrarisch gebruik voor een uitbreiding van twee bedrijfsverzamelgebouwen met in totaal 12 bedrijfsunits. Naar aanleiding daarvan zijn onderstaande huisnummer(s) toegekend aan de objecten zoals aangegeven op de situatietekening in bijlage 5 van dit besluit:

Zeelandsedijk 53 T25 t/m 53 T30 en 55 T25 t/m 55 T30, 5424 TL Elsendorp.

Aan de toekenning van huisnummers kunnen geen andere rechten worden ontleend. In bijlage 5 vindt u ook meer informatie over het aanbrengen van het huisnummer.

Doorgeven huisnummer aan derden

Wij hebben de volgende instanties op de hoogte gebracht van uw definitieve huisnummer:

Ziggo, Circet, PostNL, Blink afval, Enexis, Brabant Water en Belastingssamenwerking Oost-Brabant.

Bent u het niet eens met dit besluit of met een van de voorschriften?

Neem dan contact met ons op. Wij kunnen het besluit uitleggen. Bent u het niet eens met het besluit, dan kunt u bezwaar maken. Zorg ervoor dat wij uw bezwaarschrift ontvangen binnen 6 weken na de dag waarop dit besluit is verstuurd.

Ook anderen die belang hebben bij uw project, bijvoorbeeld uw burens, kunnen bezwaar maken tegen het besluit.

In het bezwaarschrift moet het volgende staan:

- Uw naam, adres en uw telefoonnummer
- Een duidelijke omschrijving tegen welk besluit u bezwaar maakt. U kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van het besluit noemen of een kopie meesturen
- De reden waarom u bezwaar maakt
- De datum en uw handtekening

Het bezwaarschrift moet u indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel, Postbus 10.000, 5420 DA Gemert.

Het besluit is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief, ook als u of iemand anders hiertegen bezwaar maakt. Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van dit besluit niet op. Wordt er bezwaar aangetekend? Dan laten wij u dit weten. Gebeurt dit niet? Dan hoort u niets van ons.

Kunt u of iemand anders die een bezwaarschrift heeft ingediend, de beslissing op het bezwaarschrift niet afwachten, dan kan de indiener van het bezwaarschrift de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant vragen om een schorsing van het besluit. Stuur uw verzoek naar Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Of doe uw verzoek digitaal (met DigiD) via www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht. Voor de behandeling van uw verzoek brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

Meer informatie

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met . Mail naar gemeente@gemert-bakel.nl onder vermelding van ons kenmerk van deze brief of bel naar ons algemene nummer (0492) 378 500.

Hoogachtend,

namens het college van burgemeester en wethouders,

de manager Vergunningen en Toezicht,



BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de bouw- en sloopwerkzaamheden horen de onderstaande aandachtspunten. Wij vragen u deze goed door te lezen. Het gaat om aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften/aandachtspunten

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	E-mail: gemeente@gemert-bakel.nl Telefoon: 0492-378500 Aanleveren gegevens: onder vermelding van 40809-2025
2.	Uitvoering volgens de omgevingsvergunning voorschriften	Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de omgevingsvergunning voorschriften. Controleer de omgevingsvergunning welke voorschriften dit zijn.
3.	Bouwen volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving	U moet bouwen volgens de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
4.	Documenten (digitaal) aanwezig op het bouwterrein	Aanwezige documenten op het bouwterrein: • Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning. • Actuele planning met daarop aangegeven de specifieke bouwwerkzaamheden. • Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding. • Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen. • Een ingevulde risicomatrix waaruit blijkt wat de risico's zijn voor de veiligheid tijdens de bouw- of sloopwerkzaamheden.
5.		
6.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast in de directe omgeving, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen. U bent verplicht alle maatregelen te nemen die het gevaar, hinder of overlast kunnen voorkomen.
7.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
8.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, dakgrind, armaturen, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde

		materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.
9.	Stofhinder	Tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden moet er maatregelen worden genomen om stof buiten het bouw- en sloopterrein zo veel mogelijk te beperken.
10.	Geluidhinder	Bedrijfsmatige bouw- en sloopwerkzaamheden worden alleen op werkdagen en op zaterdag tussen 07:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. De dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur in hoofdstuk 7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving mogen niet overschreden worden.
11.	Geluidhinder melden	-
12.	Stikstof uitstoot	Bij het uitvoeren van de bouw- en sloopwerkzaamheden moeten geschikte maatregelen genomen worden om de uitstoot van stikstof zo veel mogelijk te beperken.
13.		
14.	Veiligheidsplan voor het bouwen (indien van toepassing)	Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet een uitgewerkt en gedetailleerd veiligheidsplan voor het bouwen worden ingeleverd. In het veiligheidsplan moeten onderstaande eisen zijn beschreven: • gedetailleerde omschrijving van de bouwwerkzaamheden • fasen van de bouwwerkzaamheden • start van de bouwwerkzaamheden • eventueel overlast voor omwonenden • welke veiligheidsvoorzieningen u neemt • hoe is de communicatie geregeld met gebouwgebruikers en omwonenden U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten, voordat de toezichthouder het veiligheidsplan heeft goedgekeurd.
15.		
16.	Constructietekeningen en constructieberekeningen	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.
17.	Omgevingswet flora en fauna	Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking gegaan. Deze wet heeft het doel om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in

		gevaar kunnen brengen. Als u uw oude gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet weggagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de provincie Noord-Brabant. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen. Meer informatie vindt u op de website van de provincie Noord-Brabant https://www.brabant.nl.
18.	Kabels en leidingen	Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
19.		
20.	Regels tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden	In het omgevingsplan zijn regels opgenomen waaraan degene die de bouwwerkzaamheden uitvoert moet voldoen tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden. Kijk op www.omgevingswet.overheid.nl onder Regels op de kaart wat dit voor uw project betekent.
21.	Aansluitingen aanvragen voor elektriciteit, gas, water, telefoon en internet	Dit kan op www.mijnaansluiting.nl. 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. De voor kabels en leidingen benodigde strook grond moet worden vrijgehouden van bouwmaterialen en opslag.

2. Toezicht (Toepasbaar voor alle gevolgklassen Wet kwaliteitsborging voor het bouwen)

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	E-mail: gemeente@gemert-bakel.nl Telefoon: 0492-378500 Aanleveren gegevens: onder vermelding van het toezichtkenmerk locatie werkzaamheden
2.	Aanwezige documenten	Aanwezige documenten op het bouwterrein: ♦ Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning. ♦ Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding. Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.

3.	Aanwijzingen	De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.
4.	Uitzetten	Zie punt 19 hierboven.

3. Besluit bouwwerken leefomgeving (gevolgklasse 2 en 3)

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	E-mail: gemeente@gemert-bakel.nl Telefoon: 0492-378500 Aanleveren gegevens: onder vermelding van het toezichtkenmerk locatie werkzaamheden
2.	Meldingen	Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie contactgegevens voor het melden of via www.omgevingswet.overheid.nl): - Start bouw: 2 werkdagen voordat u begint moet u de graafwerkzaamheden melden - Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging
3.	Bouwen volgens Besluit bouwwerken leefomgeving	U moet bouwen volgens de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
4.	Inbraakwerendheid	Deuren, ramen, kozijnen en vergelijkbare constructie-onderdelen in een uitwendige scheidingconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte, die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2. Dit geldt ook voor een inwendige scheidingsconstructie tussen een niet-gemeenschappelijke ruimte en een aangrenzende gebruiksfunctie of een aangrenzende gemeenschappelijke ruimte.
5.	Kwaliteitsverklaringen	Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet u de kwaliteitsverklaringen indienen. Hieruit moet blijken dat de bouwmaterialen en/of bouwconstructies en installaties voor het gebruik van het pand voldoen aan de brandveiligheidsartikelen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder de kwaliteitsverklaringen heeft goedgekeurd.
6.	Veiligheidsplan voor bouwen	Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet een uitgewerkt en gedetailleerd veiligheidsplan voor het bouwen worden ingeleverd. In het veiligheidsplan moeten onderstaande

		eisen zijn beschreven: ♦ Gedetailleerde omschrijving van de bouwwerkzaamheden ♦ fasen van de bouwwerkzaamheden ♦ start van de bouwwerkzaamheden ♦ eventueel overlast voor omwonenden ♦ welke veiligheidsvoorzieningen u neemt ♦ hoe is de communicatie geregeld met bouwgebruikers en omwonenden U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder het veiligheidsplan heeft goedgekeurd.
7.		
8.	Warmtepompen	Tenminste 21 dagen voordat de buitenunit van de warmtepomp geïnstalleerd wordt, moet u akoestische gegevens aanleveren. Hieruit moet blijken dat de buitenunit minder dan 40 dB geluid produceert op de dichtstbijzijnde perceelsgrens. Het geluidsniveau van de buitenunit van de warmtepomp mag niet hoger zijn dan 40 dB op de dichtstbijzijnde perceelsgrens.

5. Constructie (gevolgklasse 2 en 3)

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	E-mail: gemeente@gemert-bakel.nl Telefoon: 0492-378500 Aanleveren gegevens: onder vermelding van het toezichtkenmerk locatie werkzaamheden
2.	Draagkracht ondergrond	De draagkracht van de ondergrond controleren met een (hand)sondeerapparaat voordat de bouw begint. De conusweerstand moet ≥ 4 MN/m² (40 kgf/cm²) zijn. Als dat niet zo is, dan moet u grondverbetering toepassen. Dit kan volgens opgave constructeur. In dat geval graag overleggen met de toezichthouder.
3.	Afwijkingen	Als er verschillen zijn tussen de bouwkundige tekeningen en de constructieve tekeningen (schetsen), moet, met betrekking tot de constructieve aspecten, uit worden gegaan van de bijbehorende constructieberekeningen en/of constructietekeningen. Als tijdens de uitvoering blijkt dat een constructiedeel hersteld moet worden, dat moet dit gebeuren in overleg met de toezichthouder.
4.	Funderingsadvies	21 dagen na de sloopwerkzaamheden moeten de sonderingen zijn ingediend. De sonderingen zijn de basis waarop een funderingsadvies is samengesteld. In het funderingsadvies staat de keuze van het funderingssysteem uitgelegd.
5.	Palenplan en heiwerk	De uitvoering van het palenplan en het heiwerk moet worden goedgekeurd door de toezichthouder.

6.	Buisschroefpalen	Bij Avegaar- (Mortelschroef-) en Buisschroefpalen moeten alle palen akoestisch worden doorgemeten. Bij minimaal 20% van de palen moet het bovenste deel van de paalschacht ontgraven worden. De toezichthouder wijst deze palen willekeurig aan.
7.	Prefab betonpalen	Bij geprefabriceerde betonpalen moeten alle of een beperkt aantal palen (minimaal 20%) akoestisch worden doorgemeten. De toezichthouder wijst deze palen willekeurig aan.
8.	Boorvolgorde	U moet een voorstel aanleveren bij de toezichthouder. In dit voorstel staat de boorvolgorde van de Avegaar- (Mortelschroef-) en/of Buisschroefpalen. Het voorstel is voorzien van de goedkeuring door de hoofdconstructeur.
9.	Werkvloer	Bij gewapende betonvloeren op staal en fundatieplaten groter dan 1,0 x 1,0 m moet een werkvloer worden toegepast. Voor een gelijkwaardige oplossing moet eerst worden overlegd met de toezichthouder.
10.	Detailtering van de bouwconstructie	21 dagen voor de start van dat onderdeel moeten de tekeningen (werktekeningen) en berekeningen over de detaillering van de bouwconstructie zijn ingediend. Hieruit moet blijken dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot belastingen en belasting- combinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk. Daarnaast ook van het bouwwerk zelf en aan de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie (fundatiegegevens en bouwconstructies, bijv. beton-, hout-, glas-, metselwerk-, staal-, aluminiumconstructies, etc., incl. bijbehorende verbindingen).
11.		
12.	Monitoren en trilling	Voor de start van de bouw- en sloopwerkzaamheden moet u het rapport over de monitoring van de trillingen tijdens de bouw bij de gemeente indienen. Dit rapport moet zijn goedgekeurd door de hoofdconstructeur. In dit rapport staat hoe u tijdens de sloop-, hei-, en bouwwerkzaamheden, het transport en de eventueel aan te brengen tijdelijke voorzieningen zorgt voor de bescherming van de omliggende panden. U moet de volgende onderdelen in het rapport opnemen: • Onderzoek naar de mogelijke gevolgen van de werkzaamheden voor de standzekerheid, stabiliteit en fundering van het bouwwerk en de aangrenzende bouwwerken. • Een beoordeling volgens de meet- en beoordelingsrichtlijnen deel A, B en C van

		de stichting Bouwresearch. In deze beoordeling staat of door trillingen (trillingspredictie) door bovengenoemde werkzaamheden schade aan bouwwerken (A), hinder voor personen (B) of storing aan apparatuur (C) optreedt. • Het plaatsen van trillingsmeters aan omliggende panden en het aanleveren van deze gegevens aan de toezichthouder. • Onderzoek waaruit blijkt in welke toestand/staat de bestaande fundatie van de aangrenzende bebouwing verkeert.
--	--	--

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

Wij hebben gevraagd om uw aanvraag aan te vullen. De aanvullende gegevens hebben wij op 13 mei 2026 ontvangen en beoordeeld.

De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteit(en)

- Bouwactiviteit (technisch)
- Afwijken van regels in het omgevingsplan

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

U heeft met de omwonenden overlegd

Voor deze aanvraag heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Het verslag van dit overleg is als bijlage toegevoegd bij dit besluit en maakt ook onderdeel uit van dit besluit. Uit het verslag kwam geen opvallend resultaat.

De gemeenteraad heeft positief geadviseerd (Bindend advies)

De gemeenteraad heeft op 2 juli 2026 positief geadviseerd over het project. Het advies is opgenomen in de overwegingen bij de activiteit 'afwijken van de regels in het omgevingsplan'.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Het besluit om u de omgevingsvergunning te geven nemen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Paragraaf 5.1.3 van de Omgevingswet waarin regels zijn genoemd om de aanvraag te beoordelen
- Paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet waarin de regulier voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van 8 weken
- Artikel 5.34 van de Omgevingswet waarin staat in welke gevallen voorschriften verbonden kunnen worden aan de omgevingsvergunning
- Artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht om de beslistermijn uit te stellen
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling waarin gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen
- Artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit waarin staat dat de gemeenteraad in bepaalde gevallen bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag adviseren
- Artikel 16.79 lid 1 onder a van de Omgevingswet waarin staat dat de omgevingsvergunning in werking treedt na de dag waarop het besluit is bekend gemaakt

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Bouwactiviteit (technisch)

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning, uitbreiding van twee bedrijfsverzamelgebouwen met in totaal 12 bedrijfsunits, hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving

Het project is getoetst aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving, zoals vastgesteld bij besluit van 21 juni 2016 'toetsingsprotocol omgevingsvergunning activiteit bouwen'.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- Artikel 5.1 lid 2 onder a van de Omgevingswet waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Artikel 5.20 van de Omgevingswet waarin de beoordelingsregels zijn genoemd voor de bouwactiviteit
- Besluit bouwwerken leefomgeving waarin technische eisen zijn opgenomen waaraan een bouwwerk moet voldoen

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (technisch)'.

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan Gemeente Gemert-Bakel, Proeftuin Elsendorp

Uw projectactiviteit in strijd is met het ter plaatse geldende omgevingsplan Gemert-Bakel, Proeftuin Elsendorp waardoor sprake is van een vergunningsplichtige omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet.

Het voldoet niet aan onderstaande artikel(en):

- Artikel 3.1 waarin staat dat de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden bestemd zijn voor 'al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik inclusief tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen'.

Uw project past niet binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan. Daarom hebben we bekeken of het mogelijk is om af te wijken van het omgevingsplan. Dit noemen wij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa).

Wij willen voor uw project afwijken van het omgevingsplan

U heeft ter onderbouwing een ruimtelijke toelichting ingediend 'Toelichting aanvraag omgevingsvergunning Buitenplanse omgevingsplanactiviteit "uitbreiding bedrijfsverzamelgebouw Zeelandsedijk 51 Elsendorp'.

De ontwikkeling sluit aan bij de ontwikkelingsrichting van de Proeftuin Elsendorp, welke samen met alle gebiedspartners in Elsendorp tot stand is gekomen. Deze locatie ligt in het 'Gemengd Gebied' waarbij wij streven naar een vitaal en evenwichtig buitengebied waar gewoond, gewerkt en geleefd kan worden, met primaat gericht op een woon-werkgebied met activiteiten gericht op een beperkte milieu-impact (milieucategorie 1 en 2).

Daarbij is de behoefte naar kleinschalige bedrijfsunits groot. Dat blijkt voor dit plan uit het feit dat de recent gerealiseerde bedrijfsunits allemaal zijn verkocht/verhuurd. Ook in de omgeving en aangrenzende dorpen blijkt dat vergelijkbare projecten voor bedrijfsunits (o.a. Vliet & Zandstraat & Weerij) in korte tijd worden verkocht/verhuurd en geen leegstand ontstaat. Vooral bij startende ondernemers in het midden- en kleinbedrijf zijn deze bedrijfsunits in trek.

Deze uitbreiding heeft een beperkte ruimtelijke impact vanwege de uitbreiding achter op het perceel. Daarbij is reeds voorzien in een goede ontsluiting op de N277, waarmee beperkte toename aan verkeersbewegingen goed wordt afgewikkeld.

Voor de bijdrage aan het gebied wordt naast de sociaal-economische meerwaarde voor dit Peeldorp, conform het meerwaardeplan 85% van de financiële meerwaarde (€ 122.754,-) gestort in het gebiedsfonds. Vanuit dit gebiedsfonds worden projecten gefinancierd die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied en de kern van Elsendorp.

Wij onderschrijven de onderbouwing die hiervoor is aangeleverd met daarbij behorende onderzoeken. Uit de onderbouwing blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functie aan locaties (ETFAL) welke inhoudelijk is beoordeeld en onder voorwaarden akkoord bevonden.

Bindend advies gemeenteraad

- De gemeenteraad bij besluit van 26 oktober 2023 gevallen heeft aangewezen waarin een bindend advies van de raad is vereist;

- De voorliggende vergunning valt onder categorie B 5 van deze lijst van gevallen;
- Het college de gemeenteraad daarom in de gelegenheid heeft gesteld om advies uit te brengen, overeenkomstig de algemene adviesbevoegdheid van artikel 16.15, eerste lid, van de Omgevingswet, in samenhang met de specifieke verplichting voor de gemeenteraad in artikel 16.15a, onder b, onder 1°, van de Omgevingswet;
- De gemeenteraad op 2 juli 2026 een positief advies heeft uitgebracht;
- Dit advies ingevolge artikel 16.15b van de Omgevingswet bindend is voor het college van burgemeester en wethouders;

Provinciale omgevingsverordening

Op 30-03-2026 heeft de provincie advies gegeven op de aanvraag. In het advies wordt aangegeven dat *‘Gelet op de ligging van het perceel aan de rand van Elsendorp achten wij de ontwikkeling onder voorwaarden op deze locatie voorstelbaar, mits nut en noodzaak op deze locatie in het besluit of ruimtelijke onderbouwing nader wordt gemotiveerd’*.

Met de aangepaste onderbouwing en hierboven opgenomen motivering is er voldoende aangetoond dat het project voldoet aan de Provinciale omgevingsverordening.

Natura 2000 activiteit (Aerius-berekening)

Bij de aanvraag heeft u een Aerius-berekening gevoegd. Hieruit blijkt dat de depositie van stikstofverbindingen afkomstig van uw project in de aanleg- en gebruiksfase 0,00 mol per hectare per jaar is op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied.

Wij hebben de bij ons bekende belangen afgewogen

Zo hebben wij naast uw belangen het algemeen belang en ook de belangen van omwonenden en mogelijk andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat het algemeen belang en de belangen van omwonenden of andere belanghebbenden niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- artikel 5.1, lid 1, onder a, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- artikel 5.21 van de Omgevingswet waarin de beoordelingsregels zijn genoemd voor een omgevingsplanactiviteit
- Artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verleend kan worden door een goede afweging en verdeling van functies op de betreffende locatie
- Artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin specifieke beoordelingsregels zijn genoemd die gelden voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit
- Omgevingsplan Gemeente Gemert-Bakel, Proeftuin Elsendorp.

Op grond van de artikelen 5.18 en 5.21 Ow en afdeling 8.1 van het Bkl kan er medewerking worden verleend aan het plan middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De omgevingsvergunning kan derhalve, op grond van artikel 8.0a, tweede lid, van het Bkl, worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

Voor de activiteit 'afwijken van de regels van het omgevingsplan' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Onder de voorwaarden dat:

- Milieucategorie: enkel bedrijven met milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan.
- Gebruik bedrijfswoning: De bedrijfswoning (Zeelandsedijk 51, Elsendorp) enkel gebruikt mag worden conform de definitie van 'bedrijfswoning' zoals opgenomen in het 'Omgevingsplan Gemeente Gemert-Bakel, Proeftuin Elsendorp' welke hieronder is toegevoegd:

Definitie Bedrijfswoning:

Een woning in of bij een gebouw of op een bestemmingsvlak, die uitsluitend is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon:

- die gemiddeld per week (maandag tot en met zondag) minimaal 2 uur per dag werkzaam is én
- die ten minste 5 dagen per week werkzaam is

in het bijbehorende, op basis van de toegekende hoofdbestemming toegestane en feitelijk aanwezige bedrijf.

- Landschappelijke inpassing: Het landschappelijk inpassingsplan, opgenomen als bijlage 5 bij de Toelichting aanvraag omgevingsvergunning Buitenplanse omgevingsplanactiviteit "uitbreiding bedrijfsverzamelgebouw Zeelandsedijk 51 Elsendorp", dient 2 jaar na onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning te zijn gerealiseerd en in stand wordt gehouden.
- Grondverontreiniging: Voordat de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd is het noodzakelijk om de bodem te saneren volgens (§3.2.23 en §4.121 Besluit activiteiten leefomgeving).
- Parkeerplaatsen: minimaal 67 parkeerplaatsen zoals opgenomen in bijlage 5 bij de Toelichting aanvraag omgevingsvergunning Buitenplanse omgevingsplanactiviteit "uitbreiding bedrijfsverzamelgebouw Zeelandsedijk 51 Elsendorp" dienen voor ingebruikname van de bedrijfsgebouwen gerealiseerd te zijn en daarna in stand te worden gehouden;
- Infiltratievoorziening: De infiltratievoorziening in de vorm van een poel/wadi (capaciteit 342 m²) en grindinfiltratiezone (capaciteit 312 m²) zoals opgenomen in bijlage 5 bij de Toelichting aanvraag omgevingsvergunning Buitenplanse omgevingsplanactiviteit "uitbreiding bedrijfsverzamelgebouw Zeelandsedijk 51 Elsendorp" dienen voor ingebruikname van de bedrijfsgebouwen gerealiseerd te zijn en daarna in stand te worden gehouden;
- Buitenopslag: gebruik van het perceel voor buitenopslag is niet toegestaan.

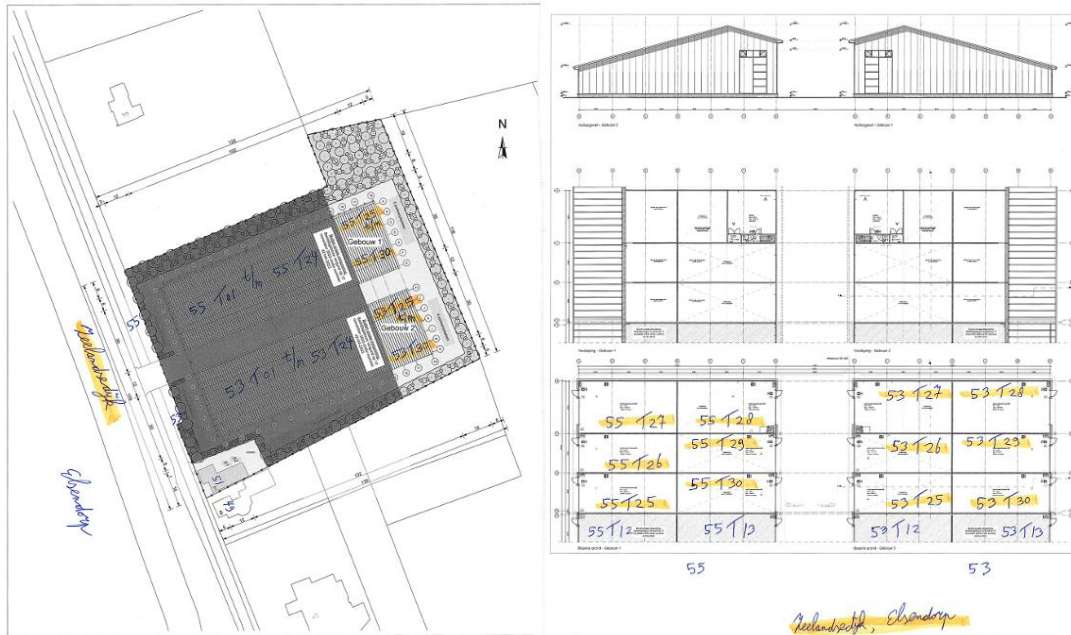
BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 40809-2025 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Ontvangst datum	Omschrijving	Document nr.
13-05-2026	Samenvatting 007 / Aanvraag omgevingsvergunning	570594552 327965
13-05-2026	BOPA_Zeelandsedijk 51 Elsendorp_v006	728931828 982129
10-04-2026	240102-R3 versie 0 Zeelandsedijk 51 Elsendorp Evaluatieverslag	587352486 308351
10-04-2026	240102-R1 versie 0 Zeelandsedijk 51 Elsendorp	225938339 483971
10-04-2026	TO-1.00_RS-24-23_uitbreiding-zeelandsedijk-51- elsendorp_situatie_v3 / Bijlage 5	366150637 538100
25-02-2026	Bijlage 11 _ rekenmodel-bij-meerwaardeplan_Zeelandsedijk 51 v2	014142359 572002
25-02-2026	Bijlage 12 _ resultaten saneringsbesluit en beperkingenbesluit bodem	627555510 807385
21-11-2025	Bijlage 1 _ Verslag omgevingsdialoog Zeelandsedijk Elsendorp 13 november 2025 v2	735478290 701602
21-11-2025	Bijlage 2 _ Stikstofdepositieonderzoek Zeelandseijk 51 te Elsendorp v2	381555972 700963
21-11-2025	Bijlage 3 _ AERIUS_projectberekening_20251120134622_RU1TiAGfKLUIJ _Aanlegfaseuitbreidingbedrijfsver_v2	613362034 770739
21-11-2025	Bijlage 4 _ AERIUS_projectberekening_20251120135009_RuZ2Nh842UX 6_Gebruiksfaseuitbreidingbedrijfsve_v2	933859000 250534
21-11-2025	Bijlage 8 _ Verkennend bodemonderzoek - Zeelandsedijk 51 Elsendorp	768139674 099903
21-11-2025	Bijlage 9 _ Plan van Aanpak - Zeelandsedijk 51 Elsendorp	473345527 694914
21-11-2025	Bijlage 10 _ DSO_Verzoek_bodemsanering	892617168 000735
10-07-2025	Bijlage 7 _ Digitale Watertoets	525065275 038750
10-07-2025	Bijlage 6 _ BESI	033892492 206515
10-07-2025	TO-1.01_RS-24-23_uitbreiding-zeelandsedijk-51- elsendorp_overzichtstekening	417533291 636610
10-07-2025	TO-1.02_RS-24-23_uitbreiding-zeelandsedijk-51- elsendorp_plattegronden	966100648 363132
10-07-2025	TO-1.03_RS-24-23_uitbreiding-zeelandsedijk-51- elsendorp_infiltratie	186951461 802665
10-07-2025	TO-1.04_RS-24-23_uitbreiding-zeelandsedijk-51- elsendorp_doorsneden-details	007118964 525670
10-07-2025	TO-1.05_RS-24-23_uitbreiding-zeelandsedijk-51- elsendorp_BBL-berekening	944734156 655783
10-07-2025	13232 uitbreiding W102 2025.03.03	797305908 483580
10-07-2025	13232 constr overzicht uitbreiding V3.0 2025.03.03	345966691 105150
10-07-2025	13232 constr berekening uitbreiding V3.0 2025.03.03	101170697 017839
10-07-2025	13232 uitbreiding W101 2025.03.03	644149120 701602

BIJLAGE 5: VASTGESTELDE HUISNUMMER(S)

Situatietekening met vastgestelde huisnummer(s)



Zelf aanbrengen huisnummer

Volgens de Verordening naamgeving en adressering gemeente Gemert-Bakel dient u zelf een huisnummer aan te brengen. Hierbij moet u voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Huisnummers moeten zo dicht mogelijk bij de toegangen van het gebouw worden aangebracht op een vanaf de weg goed zichtbare plaats. In situaties waarbij deze directe zichtbaarheid niet aanwezig is, moet een tweede huisnummering zodanig worden aangebracht dat dit vanaf de weg duidelijk zichtbaar is.
- In situaties die op onoverzichtelijke wijze op de weg aansluiten, dienen zich verzamel- en/of verwijsborden te bevinden. De huisnummers dienen duidelijk zichtbaar te zijn. Verzamelborden dienen te worden aangebracht nabij één of meer van de volgende plaatsen:
 - de (openbare) weg
 - de toegang van een (openbare) bij een gebouw behorende parkeergelegenheid of parkeergarage
 - de toegang van een afzonderlijk voetpad
 - de hoofdtoegang van het gebouw
 - de toegang van een galerij, gang, e.d.
 - een trap of lifthal
 - een lift.

Op verzamelborden kan worden volstaan met de vermelding van het laagste en het hoogste nummer, bijvoorbeeld: 2-24.