

Beschikking omgevingsvergunning Uitgebreide Procedure

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

beschikkende op het verzoek d.d. 23 juni 2022

van Bouwbedrijf Bukkems-Willems B.V.

gevestigd te Deurne, Gerard Bildersstraat 8

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 appartementsgebouw met 10 appartementen, twee geschakelde woningen en twee vrijstaande woningen (OLO 7075233)

op het perceel, kadastraal bekend gemeente Gemert sectie F nummer 1774

gelegen aan Lochterweg 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h, 5j, 5k en 9, 11, 13 en 15 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 "Centrumplan De Mortel" met de bestemming 'Wonen' en 'Wonen- Uit te werken' omdat:

- er geen ontspanningsruimte op de begane grond aanwezig is
- de goothoogte wordt overschreden
- de bouwhoogte wordt overschreden
- de maximale diepte meer bedraagt dan 15 meter
- het gebouw meer dan 1 meter vanaf de bestemmingsgrens wordt opgericht
- de woningen niet voldoen aan de bestemming 'Wonen – Uit te werken'

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

gezien het collegebesluit d.d. 20 mei 2023

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 er niet meer woningen worden gerealiseerd dan planologisch reeds is toegestaan

gezien de ruimtelijke onderbouwing, ingediend op 8 mei 2025, 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

Inzage ontwerpbeschikking

De ontwerpbeschikking heeft 6 weken ter inzage gelegen en een ieder is in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn 5 zienswijzen ingediend tegen het voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen. Deze zienswijzen hebben tot enkele aanpassingen geleid, namelijk:

- Het toevoegen van een kap als vervanging van de platte dakdelen.
- Ruimtelijke onderbouwing paragraaf 4.2. 'Bedrijven en milieuzonering' wordt aangevuld met een toetsing op café 't Anker, locatie St. Antoniusstraat 55 De Mortel.
- Toevoegen van de memo aanvraag vergunning aan de stukken behorende bij de beschikking.
- Ruimtelijke onderbouwing paragraaf 2.4. 'Strijdigheden met geldend planologisch kader' wordt toegevoegd met een onderbouwing op welke aspecten van het vigerende bestemmingsplan wordt afgeweken en waarom.
- Ruimtelijke onderbouwing paragraaf 4.14. 'Groen' wordt aangepast en er wordt voor de 4 grondgebonden woningen getoetst op de groennorm. Daarnaast wordt er een beplantingsplan toegevoegd waaruit blijkt dat er 300 m² openbaar groen wordt gerealiseerd.
- Er is een waterbergingsberekening uitgevoerd, waarbij wordt getoetst en voldaan aan de 60mm norm.

De beschikking is gewijzigd ten opzichte van de ontwerpbeschikking met betrekking tot de planindeling, de civieltechnische uitwerking en het beplantingsplan. Wij zijn van mening dat deze wijzingen zijn aan te merken als wijzigingen van ondergeschikte aard en dus in de lopende procedure meegenomen kunnen worden.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 12 februari 2026 heeft de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven ten behoeve van het verlenen van de omgevingsvergunning.

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:

- 21040_bouwbesluit_totaal d.d. 08-05-2025
- 21040_DO-0-01_Situatie_20250506 d.d. 08-05-2025
- 21040_DO-1-01_Begane grond en 1e Verdieping_20250320 d.d. 08-05-2025
- 21040_DO-1-02_2e Verdieping zolder en dakaanzicht_20250320 d.d. 08-05-2025
- 21040_DO-2-01_Gevelaanzichten_20250320 d.d. 08-05-2025
- 21040_DO-2-02_Doorsneden_20250320 d.d. 08-05-2025
- 21040_DO-7-01_Principedetails_220609 d.d. 08-05-2025
- 21040_DO-8-01_Brutovloeroppervlakte (BVO)_220609 d.d. 08-05-2025
- 21040_DO-8-02_Bouwbesluit_20250320 d.d. 08-05-2025
- 21040_DO-A1-01_Plattegronden, gevels en doorsneden_220609 d.d. 08-05-2025
- 21040_DO-A7-01_Principedetails_220609 d.d. 08-05-2025
- 21040_DO-A8-01_Brutovloeroppervlakte(BVO)_220609 d.d. 08-05-2025
- 21040_DO-A8-02_Bouwbesluit_220609 d.d. 08-05-2025
- 21040_DO-B1-01_Plattegronden, gevels en doorsneden_220609 d.d. 08-05-2025
- 21040_DO-B8-01_Brutovloeroppervlakte(BVO)_220609 d.d. 08-05-2025
- 21040_DO-B8-02_Bouwbesluit_220609 d.d. 08-05-2025
- 21040_Tekeningenlijst appartementen_20250320 d.d. 08-05-2025
- 21040_Tekeningenlijst woning 1 en 2_220609 d.d. 08-05-2025
- 21040_Tekeningenlijst woning 3 en 4_220609 d.d. 08-05-2025
- 250320 2103 centrumbebouwing de Mortel - bouwkundige faunavoorziening d.d. 08-05-2025
- 250506 2103 centrumbebouwing de Mortel - aanpassing plan met hellend dak d.d. 08-05-2025
- 21111SB250422_appartementen_onderbouw+aanpassingen d.d. 08-05-2025
- 21111SB250422_woningen_onderbouw d.d. 08-05-2025
- 247 Lochterweg De Mortel 21-1393-STN d.d. 08-05-2025
- 21111TOC102 250422 d.d. 08-05-2025
- 21111TOC112 250422 d.d. 08-05-2025
- 21111TOC123 250422 d.d. 08-05-2025
- 21111TOC124 250422 d.d. 08-05-2025
- 21111TOC125 250422 d.d. 08-05-2025
- 21111TOC126 250422 d.d. 08-05-2025
- 21111TOC127 250422 d.d. 08-05-2025
- 21111UOC101 250422 d.d. 08-05-2025
- 21111UOC111 250422 d.d. 08-05-2025
- 21111UOC121 250422 d.d. 08-05-2025
- 21111UOC122 250422 d.d. 08-05-2025
- 21111UOC122w 250422 d.d. 08-05-2025
- 9643-BV-V2.0_14042025 d.d. 08-05-2025
- 9643-R-V2.2_18042025 d.d. 08-05-2025
- 250204 MAG architecten - memo aanvraag vergunning centrumplan De Mortel d.d. 08-05-2025
- 20211101-Modul-AIR-Red-Blue-Opstelruimte d.d. 08-05-2025
- MPG_appartementen_220616 d.d. 08-05-2025
- MPG_woning_1_en_2_220616 d.d. 08-05-2025
- MPG_woning_3_en_4_220616 d.d. 08-05-2025
- uniec3_9 Appartementen - screen_2025-04-14_171011 d.d. 08-05-2025
- RO woningen centrumbebouwing De Mortel AOV06052025 d.d. 08-05-2025
- Bijlage 1_Act. en verkennend onderzoek asbest Lochterweg 1-... d.d. 08-05-2025

- Bijlage 2_Quickscan flora en fauna Centrumplan De Mortel d.d. 08-05-2025
- Bijlage 3. 250314 Beregeningsberekening d.d. 08-05-2025
- Bijlage 4_Omgevingsdialoog De Mortel – geanonimiseerd d.d. 08-05-2025
- Bijlage 5_Advies Veiligheidsregio Brabant Zuidoost_geanonimiseerd d.d. 08-05-2025
- Bijlage 6_Informatie GHG De Mortel d.d. 08-05-2025
- Bijlage 7_Advies Waterschap Aa en Maas_geanonimiseerd d.d. 08-05-2025
- 250314 Rioleringsberekening (deelgebieden) d.d. 08-05-2025
- 250314 Rioleringsberekening d.d. 08-05-2025
- 01 - Ondergrondse situatie – Gv2 (K&L) d.d. 14-05-2025
- 01 - Ondergrondse situatie – Gv2 d.d. 14-05-2025
- 02 - Bovengrondse situatie – Gv2 d.d. 14-05-2025
- 04 - Beplantingsplan – Gv2 d.d. 14-05-2025
- 05 - Profielen – Gv2 d.d. 14-05-2025

onder de voorwaarden dat:

- er uiterlijk 4 weken voor uitvoering van het werk de definitieve constructieberekeningen en -tekeningen aangeleverd worden;
- de waterberging zoals is opgenomen in de rioleringsberekening behorende bij de beschikking wordt gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden;
- de parkeervoorzieningen conform de gestelde normen in de gemeentelijke Parkeernota 2017 zijn gerealiseerd voordat het bouwwerk in gebruik worden genomen. Gebruik van het bouwwerk is evenmin mogelijk indien deze parkeervoorzieningen vervolgens niet in stand worden gehouden;
- de aansluiting riolering in overleg met team Openbaar Beheer wordt aangelegd;
- de inrit in overleg met team Openbaar Beheer wordt aangelegd;
- de beplanting zoals opgenomen in het beplantingsplan binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning moet zijn gerealiseerd en vervolgens in stand worden gehouden;
- er uiterlijk 4 weken voor uitvoering van het werk dienen de definitieve tekeningen voor bouw- en woonrijp maken, de bouwplaatsinrichting en de aanvoerroutes goedgekeurd te zijn door team Openbaar Beheer.

Gemert, 3 maart 2026

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders,

Secretaris,

de loco burgemeester,



■ **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!