



BESLUIT

Aanvraag

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bernheze hebben op 29 mei 2019 van Gezond Vastgoed BV een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en verbouw voormalig gebouw van Rabobank tot gezondheidscentrum aan het adres Cereslaan 2 te Heesch kadastraal bekend gemeente Heesch, sectie A, nummer 6579. Deze aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer 1354948.

In deze aanvraag wordt vergunning gevraagd voor de volgende activiteit(en):

- Handelen in strijd met regels RO.
- Bouw.

Bevoegd gezag

Gelet op de bovengenoemde aanvraag en beschrijving, alsmede het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij behorende bijlage, zijn burgemeester en wethouders van Bernheze het bevoegde gezag om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn zij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in haar besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden, die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden overgelegd om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid.

Adviezen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, als mede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, en gelet op de aanvraag en de aard en omvang van de inrichting zijn er geen instanties/bestuursorganen aangewezen, waarnaar een aanvraag voor advies moet worden gezonden, dan wel waarbij een verklaring van geen bedenkingen dient te worden aangevraagd.

Documenten

Onderstaande documenten en gegevens maken onlosmakelijk deel uit van deze beschikking:

- tekening b-0, Bestektekening kelder bestaand (ontvangen op 18 juli 2019 en geregistreerd onder documentnummer 1370200)
- tekening, Plattegrond parkeren nieuw (ontvangen op 18 juli 2019 en geregistreerd onder documentnummer 1370199)
- tekening, Plattegrond parkeren bestaand (ontvangen op 18 juli 2019 en geregistreerd onder documentnummer 1370198)
- gezondheidscentrum Cereslaan 2, Heesch (ontvangen op 29 mei 2019 en geregistreerd onder documentnummer 1354973)

- aanvraag (ontvangen op 29 mei 2019 en geregistreerd onder documentnummer 1354975)
- foto 3 (ontvangen op 29 mei 2019 en geregistreerd onder documentnummer 1354972)
- foto 2 (ontvangen op 29 mei 2019 en geregistreerd onder documentnummer 1354970)
- foto 1 (ontvangen op 29 mei 2019 en geregistreerd onder documentnummer 1354963)
- tekening b-6, Plattegrond begane grond nieuw (ontvangen op 29 mei 2019 en geregistreerd onder documentnummer 1354957)
- tekening b-9, Voorgevel en doorsnede A-A nieuw (ontvangen op 29 mei 2019 en geregistreerd onder documentnummer 1354960)
- tekening b-8, Plattegrond 2e verdieping nieuw (ontvangen op 29 mei 2019 en geregistreerd onder documentnummer 1354959)
- tekening b-7, Plattegrond 1e verdieping nieuw (ontvangen op 29 mei 2019 en geregistreerd onder documentnummer 1354958)
- tekening b-10, Achtergevels nieuw (ontvangen op 29 mei 2019 en geregistreerd onder documentnummer 1354961)
- tekening b-5, Achtergevels bestaand (ontvangen op 29 mei 2019 en geregistreerd onder documentnummer 1354956)
- tekening b-3, Plattegrond 2e verdieping bestaand (ontvangen op 29 mei 2019 en geregistreerd onder documentnummer 1354951)
- tekening b-4, Voorgevel en doorsnede A-A bestaand (ontvangen op 29 mei 2019 en geregistreerd onder documentnummer 1354953)
- tekening b-2, Plattegrond 1e verdieping bestaand (ontvangen op 29 mei 2019 en geregistreerd onder documentnummer 1354950)
- tekening b-1, Plattegrond begane grond bestaand (ontvangen op 29 mei 2019 en geregistreerd onder documentnummer 1354949)

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat

Algemeen

- voor deze aanvraag de reguliere procedure van toepassing is;
- de aanvraag in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 Wabo is gepubliceerd in het huis-aan-huisblad "DeMooiBernhezeKrant" en op de gemeentelijke website www.bernheze.org;
- uit de ontvankelijkheidstoets is gebleken dat de aanvraag niet volledig aan de gestelde eisen voldeed;
- wij de aanvrager per brief verzonden op 18 juli 2019 hebben verzocht de ontbrekende gegevens binnen 28 dagen na verzenddatum te overleggen;
- de gevraagde gegevens en bescheiden op 18 juli 2019 binnen de gestelde termijn zijn ingediend;
- na het beoordelen van deze aanvullende stukken is voldaan aan de indieningvereisten;
- daarmee de datum, waarbinnen moet worden beslist in overeenstemming met het bepaalde in artikel 4:15 Algemene wet bestuursrecht, is opgeschort tot 24 juli 2019;

Activiteit Bouw

- het plan is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen Bernheze”. Aan de betreffende locatie is de bestemming “Kantoor” toegekend;
- het bouwplan voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan;
- De gemeenteraad op 5 oktober 2015 de welstandsnota Bernheze heeft vastgesteld. Daarmee zijn voor grote delen van het grondgebied van Bernheze de welstandscriteria vervallen. Onderhavige bouwlocatie valt binnen een gebied waar geen welstandscriteria van toepassing zijn, zodat uw plan in afwijking van het bepaalde in artikel 12, eerste lid Woningwet en artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet is getoetst aan redelijke eisen van welstand.
- het bouwplan voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde voorwaarden en kwaliteitseisen en de bouwverordening van de gemeente Bernheze;

Activiteit Planologisch afwijken

- het plan in strijd is met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan, omdat binnen de functieaanduiding “kantoor” het gebruik voor een gezondheidscentrum wordt aangevraagd, waarbij het bestemmingsplan geen mogelijkheden biedt om genoemde strijdigheid op te kunnen heffen;
- toepassing is gegeven aan het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, onder a van de Wabo om medewerking te verlenen aan de geconstateerde strijdigheid/strijdigheden met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan;
- Medewerking aan het bouwplan is aanvaardbaar, omdat in de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat het voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en dat een goed woon- en leefklimaat niet verstoord wordt. Daarnaast heeft wijzigen van functie weinig tot geen ruimtelijke invloed op de omgeving en tast het de verkeersveiligheid niet aan.

Wel wordt er in de vergunning opgenomen dat er op het parkeerterrein eenrichtingsverkeer ingesteld moet worden, om de doorstroming op de Cereslaan te bevorderen.

- wij bij besluit van 12 oktober 2010 de ‘beleidsregels voor toepassing ontheffing artikel 2.12, lid 1, sub a, 2e aandachtspunt Wet algemene bepalingen omgevingsrecht junctie artikel 4, bijlage II Besluit omgevingsrecht’ hebben vastgesteld. Bouwplannen worden aan deze beleidsregels getoetst indien er sprake is van strijdigheid met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. Indien bouwplannen aan deze beleidsregels voldoen, zijn wij bereid medewerking te verlenen;
- het plan aan de vastgestelde beleidsregels is getoetst en is gebleken dat het plan past binnen de gestelde criteria;

B E S L U I T E N:

- I. Medewerking, als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, te verlenen aan het opheffen van de strijdigheden met het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Bernheze";
- II. Aan Gezond Vastgoed BV, voornoemd, omgevingsvergunning te verlenen voor:
 - Handelen in strijd met regels RO
 - Bouwals bovenbedoeld, volgens de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen en overige bijlagen en onder bijgevoegde voorwaarde(n):

Besluitdatum

Heesch, 24 juli 2019

Verzenddatum

Heesch, 24 juli 2019

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Joey Doomernik
Klantcontactcentrum, Vergunningen en grondzaken

Bouwkosten : €. 150.000,00

Leges

Bouwactiviteit	€	2.992,50
Artikel 2.12 lid 1 sub a buitenplanse kleine afwijking RO	€	303,30
Totaal leges	€	3.295,80

PROCEDURE

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit(en) bouwen aan artikel 2.10, RO (afwijken van de bestemming)aan artikel 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Aanvang werkzaamheden

Dit besluit treedt daags na de bekendmaking in werking. Wij wijzen u op artikel 2.33 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waarin is bepaald dat als binnen 26 weken na het onherroepelijk (na verstrijken van de termijn van zes weken, zonder dat bezwaar en/of beroep is ingesteld of nadat de rechter uitspraak heeft gedaan op een ingesteld beroep) worden van deze omgevingsvergunning geen begin is gemaakt met de werkzaamheden of de werkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken hebben stilgelegen, wij over kunnen gaan tot intrekking van deze vergunning.

Bezwaarclausule

Als u belanghebbende bent, kunt u tegen dit besluit op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag van verzending een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders, postbus 19, 5384 ZG Heesch.

Een bezwaarschrift schorst de werking van dit besluit niet. Indien u een bezwaarschrift heeft ingediend, kunt u – wanneer er gelet op de betrokken belangen sprake is van een spoedeisend belang – de voorzieningenrechter van de rechtbank, sector bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch verzoeken een voorlopige voorziening (schorsing) te treffen.

Wij wijzen u er op dat voor de behandeling van een verzoek om een voorlopige voorziening te treffen, griffierecht is verschuldigd.

VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn per aangevraagde activiteit voorschriften verbonden. Hierna zijn deze voorschriften per activiteit weergegeven:

Activiteit BOUWEN

1. Indien de bouwactiviteiten uitsluitend gerealiseerd kunnen worden na afloop van de sloopwerkzaamheden, dan dient u eerst de sloopwerkzaamheden te hebben afgerond voordat u met de bouwwerkzaamheden mag starten;
2. Schade die ontstaat als gevolg van het gebruik maken van deze vergunning is voor rekening en risico van de vergunninghouder;
3. Er in overeenstemming met de bouwverordening van de gemeente Bernheze moet worden gebouwd;
4. Het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet geschieden op veilige wijze, onder meer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en de in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.
Het is verboden stempels, schoren, kruisen of zwiepingen weg te nemen of andere veiligheidsmaatregelen op te heffen zolang zij uit veiligheidsoogpunt nodig zijn;
5. Het is op grond van de gemeentelijke Bouwverordening verboden de werkzaamheden te starten zonder de bijgeleverde groene kaart "kennisgeving aanvang bouwwerk" retour te zenden;
6. U dient op grond van de Ministeriële regeling omgevingsrecht tenminste drie weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart de volgende gegevens ter goedkeuring te overleggen:
 - a) De constructieve detailgegevens, inclusief berekeningen, van het bouwwerk, niet zijnde de hoofdlijnen van de constructie.
De hoofdconstructeur dient op de berekeningen en tekeningen aan te geven dat hij/zij akkoord is met deze berekeningen en gegevens. Voordat u begint met de werkzaamheden dienen de berekeningen te zijn goedgekeurd. U dient hier rekening mee te houden.
 - b) Gegevens technische installaties ten dienste van het gebruik van het bouwwerk;
Bij niet tijdig indienen van het bovengenoemde kan bouwstop volgen;
7. Er dient een éénrichtingsweg te worden ingesteld over de parkeerplaats (aanbrengen richtingpijlen op parkeerplaats, borden éénrichting/inrijverbod). Uiterlijk drie weken voor start werkzaamheden dient het inrichtingsplan ter goedkeuring te worden overlegd;
8. De vergunninghouder of diens aannemer moet minimaal 3 werkdagen voor datum van de betonstort hier melding van doen. Bij het niet tijdig melden kan een bouwstop volgen;
9. Het bouwen moet geschieden in overeenstemming met het Bouwbesluit;
10. Indien voorafgaande aan dan wel tijdens de bouw wijzigen optreden in de geregistreerde gegevens bij de gewaarmerkte omgevingsvergunning en bijbehorende bescheiden, documenten, constructieberekeningen en tekeningen, isolatievoorzieningen met bijbehorende berekening, moeten deze wijzigingen schriftelijk aan de afdeling bouw- en woningtoezicht worden doorgegeven;
11. Het bij de bouwwerkzaamheden vrijgekomen gevaarlijk afval moet worden gescheiden van overig afval en worden verzameld en afgevoerd naar de bewerkings- of verwerkingsinrichting die over de vereiste vergunningen beschikt, dan wel worden overgedragen aan een inzamelaar en/of transporteur die vergunninghouder is op grond van de Wet Milieubeheer;

12. Indien aan de bouwwerkzaamheden sloopactiviteiten vooraf gaan of daarmee gepaard gaan, moet worden voldaan aan de bepalingen van de bouwverordening omtrent veiligheid, bescherming van nabijgelegen bouwwerken en het gescheiden afvoeren van vrijkomend sloopafval;
13. Het is op grond van het Bouwverordening van de gemeente Bernheze verboden een bouwwerk in gebruik te nemen of te geven als het bouwwerk niet is gereedgemeld met de bijgevoegde oranje kaart "kennisgeving gereedmelding bouwwerk" of niet is gebouwd in overeenstemming met de omgevingsvergunning;
14. De omgevingsvergunning laat, voor zover niet tegelijk aangevraagd, eventuele andere vereiste vergunningen, toestemmingen of privaatrechtelijke verplichtingen uit hoofde van het Burgerlijk Wetboek onverlet. Indien de wijze waarop de vergunninghouder gebruik maakt van de vergunning aan derde schade berokkent, is hij hiervoor ten volle aansprakelijk;
15. Dat de houd(st)er van deze omgevingsvergunning er voor zorg dient te dragen dat de omgevingsvergunning met alle daarbij behorende bescheiden te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn en op eerste aanvraag aan de ambtenaar van bouw- en woningtoezicht ter inzage worden gegeven;
16. Het niet nakomen van de bovengenoemde voorwaarden en het niet tijdig indienen van de gevraagde gegevens en het niet tijdig door het bouw- en woningtoezicht laten controleren van constructiedelen waaronder grondverbetering, wapening en rioleringen, kan stopleggen van de bouwwerkzaamheden door de ambtenaar van bouw- en woningtoezicht ten gevolge hebben;