



## ONTWERPBESLUIT (Coördinatieprocedure)

### Aanvraag

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bernheze hebben op 24 februari 2021 van Bouwkunst BV een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 27 appartementen (coördinatieregeling) aan het adres 't Dorp 116 -118 - 122 te Heesch. Deze aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer 1547325.

In deze aanvraag wordt vergunning gevraagd voor de volgende activiteit:

- Bouwen (art. 2.1,lid 1 onder a Wabo)

De aanvraag valt onder artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de raad op 28 januari 2021 besloten heeft hiervoor samen met het bestemmingsplan “ 't Dorp 116, 118 en 122” de coördinatieregeling van toepassing te verklaren. Daarom is op deze aanvraag de procedure op grond van artikel 3.31 en 3.32 Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

### 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

Gemeentehuis: De Misse 6  
Postbus 19, 5384 ZG Heesch  
Telefoon (0412) 45 88 88  
Bij voorkeur digitaal:  
[www.bernheze.org](http://www.bernheze.org)  
[gemeente@bernheze.org](mailto:gemeente@bernheze.org)

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

- 3D-impressies (ontvangen op 24 februari 2021 en geregistreerd onder documentnummer 1547338)
- Begeleidend schrijven (ontvangen op 24 februari 2021 en geregistreerd onder documentnummer 1547337)
- BENG-berekening Dorpappartementen (ontvangen op 22 maart 2021 en geregistreerd onder documentnummer 1555707)
- BENG-berekening Parkappartementen (ontvangen op 22 maart 2021 en geregistreerd onder documentnummer 1555708)
- Energielabels dorpappartementen (ontvangen op 24 maart 2021 en geregistreerd onder documentnummer 1556814)
- Energielabels parkappartementen (ontvangen op 24 maart 2021 en geregistreerd onder documentnummer 1556816)
- set 1 - Situatietekeningen (ontvangen op 24 februari 2021 en geregistreerd onder documentnummer 1547339)
- set 10 - Tekeningen brand (ontvangen op 24 februari 2021 en geregistreerd onder documentnummer 1547361)
- set 11 - Berekening brandoverslag Dorpapp (ontvangen op 24 februari 2021 en geregistreerd onder documentnummer 1547367)
- set 12 - Berekening brandoverslag parkapp (ontvangen op 24 februari 2021 en geregistreerd onder documentnummer 1547369)
- set 13 - Resultaten grondonderzoek (ontvangen op 24 februari 2021 en geregistreerd onder documentnummer 1547365)
- set 14 - Hoofdropzet constructie dorpapp (ontvangen op 24 februari 2021 en geregistreerd onder documentnummer 1547371)
- set 15 - Hoofdropzet constructie parkapp (ontvangen op 24 februari 2021 en geregistreerd onder documentnummer 1547373)
- set 2 - Parkeerkelder (ontvangen op 24 februari 2021 en geregistreerd onder documentnummer 1547340)
- set 3 - Dorpappartementen (ontvangen op 24 februari 2021 en geregistreerd onder documentnummer 1547343)
- set 4 - Parkappartementen (ontvangen op 24 februari 2021 en geregistreerd onder documentnummer 1547347)
- set 5 - Bouwbesluittoets parkeerkelder (ontvangen op 24 februari 2021 en geregistreerd onder documentnummer 1547350)
- set 6 - Bouwbesluittoets dorpapp (ontvangen op 24 februari 2021 en geregistreerd onder documentnummer 1547352)
- set 7 - Bouwbesluittoets parkapp (ontvangen op 24 februari 2021 en geregistreerd onder documentnummer 1547354)
- set 8 - Bouwbesluittekeningen dorpapp (ontvangen op 24 februari 2021 en geregistreerd onder documentnummer 1547356)
- set 9 - Bouwbesluittekeningen parkapp (ontvangen op 24 februari 2021 en geregistreerd onder documentnummer 1547359)
- tekening 8, Doorsnede A-A Dorpappartementen Gew. d.d. 09-04-2021 (ontvangen op 13 april 2021 en geregistreerd onder documentnummer 1562754)

### **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](http://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 12 maart 2021 hebben verzocht de ontbrekende gegevens binnen 28 dagen na verzenddatum te overleggen;
- de gevraagde gegevens en bescheiden op 11 mei 2021 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 6 juli 2021;

#### *Activiteit Bouwen*

- het plan is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan “ ’t Dorp 116, 118 en 122 Heesch”. Aan de betreffende locatie is de bestemming “Wonen” toegekend;
- het bouwplan voldoet 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 2.0, 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;

#### **B E S L U I T E N:**

- I. Medewerking te verlenen middels de coördinatieregeling conform afdeling 3.30 Wet ruimtelijke ordening, waarbij het plan voldoet aan het hierbij ter inzage gelegde bestemmingsplan “ ’t Dorp 116, 118 en 122 Heesch”;
- II. Aan Bouwkunst BV, voornoemd, omgevingsvergunning te verlenen voor:
  - Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)
 als bovenbedoeld, volgens de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen en overige bijlagen en onder bijgevoegde voorwaarde(n):

#### **Besluitdatum**

Heesch, **PM**

#### **Verzenddatum**

Heesch, **PM**

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders,



Joey Doomernik  
Klantcontactcentrum, Vergunningen en grondzaken

Bouwkosten : € 3.327.500,00

#### **Leges**

|                     |   |                  |
|---------------------|---|------------------|
| Bouwactiviteiten    | € | 6.6051,00        |
| <b>Totaal leges</b> | € | <b>6.6051,00</b> |

## PROCEDURE

### Procedure (Coördinatieregeling)

Op 28 januari 2021 heeft de gemeenteraad van Bernheze besloten dat op het project 't Dorp 116, 118 en 122, Heesch' de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening van toepassing is. Specifiek is bepaald dat de coördinatieregeling geldt voor het bestemmingsplan (artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening) en de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit betekent dat deze omgevingsvergunning dezelfde procedure volgt als het ontwerp bestemmingsplan 't Dorp 116, 118 en 122, Heesch en dus ook gelijktijdig ter inzage ligt met dit ontwerp bestemmingsplan. De besluitvorming over bestemmingsplan en omgevingsvergunning vindt gelijktijdig plaats en er geldt één gezamenlijke beroepsprocedure. Deze ontwerp omgevingsvergunning is getoetst aan het ontwerp bestemmingsplan 't Dorp 116, 118 en 122, Heesch.

### 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.

### Ter inzagelegging/zienswijzemoogelijkheid

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van **3 juni 2021** ter inzage gelegd na publicatie van de kennisgeving. Vanaf het moment dat de stukken ter inzage liggen hebben zowel u als derden binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeschikking indienen bij de gemeente Bernheze, Postbus 19, 5384 ZG Heesch.

## VOORSCHRIFTEN

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

### Activiteit BOUWEN

1. Binnen 1 jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen, doch uiterlijk binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dienen de landschappelijke onderdelen te worden aangebracht en in stand te worden gehouden op de wijze zoals is aangegeven in de landschappelijke inpassing dat als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is opgenomen;
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:
  - *De constructieve werktekeningen met bijbehorende berekeningen van alle constructieve delen van het bouwwerk.*
  - *Een funderingsadvies waaruit de globale draagkracht van de grond blijkt.*
  - *Er dient hier een hogere milieuklasse voor beton toegepast te worden, XC3, XD1, in verband met dooizouten in de kelder.*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. Bij niet tijdig indienen van het bovengenoemde kan bouwstop volgen;
7. 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;
8. Het bouwen moet geschieden in overeenstemming met het Bouwbesluit;
9. De peilhoogte is bepaald op de hoogte van de weg ter plaatse van de toegang tot het gebouw vermeerderd met 2 cm per meter per afstand van het gebouw tot die weg. Het uitzetten van het bouwwerk en peil geschiedt door of namens de vergunninghouder. Eindcontrole hiervan vindt plaats door de buiteninspecteur van het domein leefomgeving, handhaving. De vergunninghouder dient hiervoor contact op te nemen via het telefoonnummer (0412) 45 88 88;
10. Indien voorafgaande aan dan wel tijdens de bouw wijzigingen 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 het Bouwbesluit omtrent veiligheid, bescherming van nabijgelegen bouwwerken en het gescheiden afvoeren van vrijkomend sloofafval;
13. Het is 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.