



ONTWERPBESLUIT (COÖRDINATIEPROCEDURE)

Aanvraag

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bernheze hebben op 10 februari 2021 van Traject Heesch BV een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 6 CPO senioren woningen (coördinatieregeling) aan het adres De Hoge Wal 17 te Heesch. Deze aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer 1542705.

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

- 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 "Hoge Wal 17" 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

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

- energielabels patiowoningen (ontvangen op 23 maart 2021 en geregistreerd onder documentnummer 1556206)
- BENG berekeningen (ontvangen op 17 maart 2021 en geregistreerd onder documentnummer 1554323)
- aanvraag (ontvangen op 10 februari 2021 en geregistreerd onder documentnummer 1542722)
- tekening 15 t/m 22, Bouwbesluit (ontvangen op 10 februari 2021 en geregistreerd onder documentnummer 1542713)
- tekening, Verbeelding bestemmingsplan (ontvangen op 10 februari 2021 en geregistreerd onder documentnummer 1542719)
- statische berekening uitgangspunten (ontvangen op 10 februari 2021 en geregistreerd onder documentnummer 1542715)
- constructieve tekeningen (ontvangen op 10 februari 2021 en geregistreerd onder documentnummer 1542717)
- planregels bestemmingsplan (ontvangen op 10 februari 2021 en geregistreerd onder documentnummer 1542721)
- berekening, Bouwbesluit toets (ontvangen op 10 februari 2021 en geregistreerd onder documentnummer 1542712)
- tekening 1 t/m 14a, Bestektekeningen (ontvangen op 10 februari 2021 en geregistreerd onder documentnummer 1542710)
- tekening, 3D-impressies (ontvangen op 10 februari 2021 en geregistreerd onder documentnummer 1542708)
- kleur- materiaalstaat (ontvangen op 10 februari 2021 en geregistreerd onder documentnummer 1542711)

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 volledig is ingediend en in behandeling is genomen;

Activiteit Bouw

- het plan is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan "De Hoge Wal 17 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 2.10, 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;

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 "De Hoge Wal 17 Heesch";
- II. Aan Traject Heesch 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 gronczaken

Bouwkosten : €. 1.450.224,00

Leges

Bouwactiviteit

€ 35.636,24

Totaal leges

€ **35.636,24**

PROCEDURE

Procedure (Coördinatieregeling)

Op 28 januari 2021 heeft de gemeenteraad van Bernheze besloten dat op het project ' De Hoge Wal 17, 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 De Hoge Wal 17, 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 De Hoge Wal 17, 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/zienswijzemogelijkheid

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van **6 mei 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:
 - *een funderingsadvies waaruit de globale draagkracht van de grond blijkt.*
 - *De constructieve werktekeningen met bijbehorende berekeningen van alle constructieve delen van het bouwwerk*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 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 sloopafval;
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.