Omgevingsdialoog ‘’Heren van Hezik’’





Zuidersteen Vastgoed
Het Schild 33
5275EB Den Dungen
E: info@zuidersteenvastgoed.nl
I: www.zuidersteenvastgoed.nl

Inhoudsopgave

1. Algemene informatie

2. Toelichting plan

3. Omgevingsdialoog
   - 3.1 Algemeen
   - 3.2 Vorm van de omgevingsdialoog
   - 3.3 Verloop en toelichting

4. Specifieke communicatie tussen omwonenden per email
   - 4.1 Hoofdstraat 43
   - 4.2 Antoon Coolenstraat 2
   - 4.3 Willebrordstraat 15
   - 4.4 Monseigneur van Oorschotstraat 7
   - 4.5 Hoofdstraat 51
   - 4.6 Verdere omwonende plangebied

5. Bijlagen
   - 5.1 Adressenlijst van de omgeving die een brief en uitnodiging voor een persoonlijk keukentafelgesprek hebben ontvangen
   - 5.2 Plattegrondtekening van de adressen in de omgevingsdialoog
   - 5.3 Brief met tekeningen welke verstrekt is tijdens de omgevingsdialoog

1. Algemene informatie

Onderwerp	*Herontwikkeling ''Heren van Hezik''. 2 nieuwbouw appartementencomplexen met een totaal van 36 appartementen.*
Datum dialoog	De dialoog is op verschillende momenten gehouden. *- 24 juni 2021* *- 1 juli 2023* *- 4 juli 2023* *- 5 juli 2023*
Locatie dialoog	Omwonende plangebied
Deelnemers	*Directe aangrenzende bewoners van het plangebied*

2. Toelichting plan

De totale (her)ontwikkeling is genaamd "**Heeren van Hezik**", een verwijzing naar de geschiedenis van het landgoed en kasteel Heeswijk. Daarnaast zijn de afzonderlijke bouwvolumes vernoemd naar de personen die ervoor hebben gezorgd dat Heeswijk en Dinther een bestuurlijke eenheid vormde, **Agnes** van Heeswijk (ontwikkeling Hoofdstraat) en **Walraven** van Bentheim, heer van Dinther (ontwikkeling Monseigneur van Oorschotstraat).

Het plan bestaat uit 36 appartementen verdeeld over 2 woonblokken

3. Samenvatting omgevingsdialoog

3.1 Algemeen:

De omgevingsdialoog is eerst gevoerd met de directe aangrenzende bewoners. Zij zijn geïnformeerd middels een brief en een persoonlijk (keukentafel)gesprek. Omdat zij direct aan de herontwikkeling grenzen is daar de informatievoorziening als eerste gestart.

3.2 Vorm van de omgevingsdialoog:

X Keukentafelgesprek (persoonlijk met alle aangrenzende bewoners)

☐ Informatiebijeenkomst (deze volgt later, na ter inzage ontwerp bestemmingplan, en zal gehouden worden in het kantoorpand van de oude Rabobank. Alle buurtbewoners en overige omwonenden mogen hierbij aansluiten en vrijblijvend inlopen waar de plannen zullen worden gepresenteerd)

3.3 *Verloop en toelichting van de omgevingsdialoog*:

Op 01-07-2023 is vanaf 11:15 uur een ronde gemaakt en begonnen bij Hoofdstraat huisnummer 43. De bewoners waren niet thuis dus hebben we de brief met tekeningen achtergelaten in de brievenbus.

Vervolgens zijn we de Antoon Coolenstraat ingelopen naar huisnummers 2 en 4. Bij beide adressen waren de bewoners wel thuis maar hadden op het moment van aanbellen geen tijd voor een gesprek. We hebben dan ook de brief met tekeningen achtergelaten en aangegeven dat als er behoefte was om een verdere toelichting, ze contact met ons kunnen opnemen om een vervolg gesprek te kunnen inplannen.

Vervolgens de ronde vervolgd en aangebeld bij Willebrordstraat huisnummer 17. De mensen waren thuis en vroegen ons binnen voor een toelichting op onze plannen. De reactie naar ons verhaal en het zien van de impressie was erg positief. Ze zijn juist heel erg blij als de schuur van ‘’Van Lieshout’’ gesloopt gaat worden. Daar hebben ze wel wat hinder van ondervonden. Ze hadden wel de vraag of de erfafscheiding in hen achtertuin behouden kon blijven. Deze loopt namelijk zowel bij huisnummer 17 als bij huisnummer 15 achter door en bestaat uit één geheel. Algemeen samengevat was het een prettig en verhelderend gesprek voor beide partijen.

Vanuit de Willebrordstraat doorgegaan naar de Monseigneur van Oorschotstraat huisnummers 11, 11 A en 11 B. Deze bewoners waren niet thuis dus ook hebben we hier bij beide adressen de brief met tekeningen in de brievenbus achtergelaten.

Bij de Monseigneur van Oorschotstraat huisnummer 7 was de eigenaresse wel thuis maar haar echtgenoot niet. Ze gaf aan graag gezamenlijk met haar echtgenoot bij de uitleg van ons aanwezig te zijn. Zodra haar echtgenoot thuis zou zijn zullen ze een email sturen met daarin wat data voor de vervolg afspraak.

Vanuit de Monseigneur van Oorschotstraat 7 zijn we terug gelopen naar de Hoofdstraat huisnummer 51. Ook waren helaas deze bewoners niet thuis, dus hebben we ook hier de brief met tekeningen in de bus achtergelaten om contact met ons op te nemen. We hebben de ronde hierbij beëindigd en zullen later nogmaals in ronde inplannen.

Naar aanleiding van onze brief is door de bewoners van huisnummer 43 contact met ons opgezocht. Op verzoek is een gezamenlijke afspraak ingepland op 4 juli 2023 om 19:00 ‘s avonds. We hebben het plan aan tafel toegelicht en de impressies laten zien. Na het zien van de impressies en de bijbehorende toelichting hebben zij ook zeer positief gereageerd over het plan. Zij zijn vooral blij dat er rekening is gehouden met hen privacy. Wel hebben ze de vraag of de toekomstige erfafscheiding een stenen muur zou kunnen zijn om het geluid en het licht van de koplampen, van de straks parkeren de auto’s, zoveel als mogelijk te keren. Samengevat wederom een prettig gesprek voor beide partijen en de conclusie van de bewoners was dat het een prachtig plan gaat worden. Afgesproken dat het verzoek om de tuinmuur nog wordt besproken in de verdere uitwerking van het plan. Pas bij de definitieve uitwerking voor aanvraag omgevingsvergunning zal de terreininrichting met erfafscheidingen wordt meegenomen dan zullen we de bewoners er zeker bij betrekken, waardoor ze dan ook weer op de hoogte worden gehouden.

Op 5 juli om 19:15 op bezoek geweest bij de bewoners van Willebrordstraat huisnummer 15. Ook zij hebben naar aanleiding van onze brief contact gezocht voor het maken van een afspraak. Ook hier hebben we het plan toegelicht en de impressies laten zien. Hen reactie was dat ze blij waren met de opzet van het bouwplan. Met name het open karakter vanaf hun woning vinden zij zeer prettig. Wel ook hier de vraag of de erfafscheiding kan blijven staan die nu in hun afscheiding voorziet. Zij hebben de wens of er in de toekomst wellicht nog een groen scherm in de vorm van hoge leilindes direct achter de bestaande muur geplaatst kan worden zodat ze op het groen kijken. Afgesproken dat we ze verder op de hoogte zullen houden van het verdere verloop van het bouwplan.

Na het gesprek bij Willebrordstraat huisnummer 15 nogmaals geprobeerd om bij de bewoners van de Monseigneur van Oorschotstraat huisnummers 11, 11 A en 11 B langs te gaan. Wederom werd er niet open gedaan. Vanuit de bewoners van Monseigneur van Oorschotstraat 7 hebben we eerder dan ook te horen gekregen dat de eigenaar van Monseigneur van Oorschotstraat huisnummers 11, 11 A en 11 B veelal bedlegerig en ziek is. Zo komt daar regelmatig thuiszorg langs om hem ter verzorgen. Zijn zoon zou daarnaast inwonen op huisnummer 11a maar is vrijwel nooit thuis. We hebben dan ook nog het bericht achtergelaten dat zij ten alle tijden met ons in contact kunnen komen als zij nog nader een toelichting wensen op onze bouwplannen.

Op 24 juli zijn we nog op bezoek geweest bij de bewoners van Monseigneur van Oorschotstraat 7 en Hoofdstraat 51. Ook zij hebben n.a.v. onze brief contact gezocht en een afspraak ingepland.

Ook bij de bewoners van Monseigneur van Oorschotstraat 7 is het plan in beginsel positief ontvangen. Wel hadden ze de vraag wat de toekomstige bebouwing gaat doen met het lichtinval in hen tuin. Wellicht kon dat inzichtelijk worden gemaakt. Ze hadden dan ook het voorstel om ter compensatie een lichtkoepel in de overkapping te maken om zo het daglicht te vergroten. Ook hier is de wens uitgesproken om met de toekomstige erfafscheiding afspraken te maken. Zo hebben men de wens om deze te kunnen integreren met een houtopslag.

Bij de bewoners van Hoofdstraat 51 zijn wel wat ongenoegen aan de keukentafel geuit n.a.v. het gewijzigd bouwplan. Zo hebben wij onderling altijd een goede communicatie gehad en waren de begin gesprekken ook altijd positief. We zijn bij deze bewoners dan ook al vanaf 4 juni 2021 begonnen om aan de keukentafel de plannen toe te lichten. Op basis van die gesprekken zijn ook aanpassingen gemaakt in het plan om de privacy te waarborgen. Zo zijn de raampartijen in de zijgevel van het bouwplan verminderd en voorzien van gemetselde spiegelstukken en zijn de overgebleven raampartijen voorzien van matglas zodat er niet in de tuin gekeken kan worden. Echter heeft er later een wijziging in het plan plaats gevonden op basis van de stedenbouwkundige eisen vanuit gemeente Bernheze. Zo moest het bouwplan verder naar de weg gesitueerd worden en moet daarvoor een stuk grond aangekocht worden. Deze wijziging valt voor de bewoners Hoofdstraat 51 koud op hen dak en met deze wijziging vinden zij dat ze achteruit gaan op woongenot. De bewoners hebben dan ook ter tafel hen bezwaarpunten toegelicht en gevraagd om een reactie.

De reacties en toelichting per email naar de bewoners en omwonende zijn separaat toegevoegd aan deze rapportage.

4. Specifieke communicatie tussen omwonenden per email

4.1. Hoofdstraat 43

Re: Afbeelding linkerzijde

[redacted]

Zo 3-9-2023 20:43

Aan:Paul | Zuidersteen Vastgoed B.V. <paul@zuidersteenvastgoed.nl>

Hallo Paul

Bedankt voor de 3d foto en tekening. We hebben nu een goed beeld en het ziet er goed uit.
Wat ons betreft kan de bouw spoedig starten.

Met vriendelijke groet;
[redacted]

Verzonden vanaf Outlook voor Android

From: Paul | Zuidersteen Vastgoed B.V. <paul@zuidersteenvastgoed.nl>
Sent: Friday, September 1, 2023 4:06:38 PM
To: [redacted]
Subject: Re: Afbeelding linkerzijde

Beste [redacted]

Hopelijk hebben jullie een goede vakantie gehad?
Voor de bouwvak hebben wij onderstaand verzoek nog binnengekregen.

Zoals gevraagd zitten in de bijlage de impressies en de linkerzijgevel van het bouwplan.
Hoewel de impressie vanuit een hoek vanaf de straat is gemaakt geeft het denk ik toch een goed beeld hoe de gevel eruit komt te zien.

Laat het gerust weten of jullie op basis hiervan nog vragen en/of opmerkingen hebben.

Met vriendelijke groet,

Paul Vissers
Zuidersteen Vastgoed
Het Schild 33
5275EB Den Dungen
E: paul@zuidersteenvastgoed.nl
I: www.zuidersteenvastgoed.nl

Van: Paul | Zuidersteen Vastgoed B.V. <paul@zuidersteenvastgoed.nl>
Verzonden: woensdag 12 juli 2023 13:04
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Afbeelding linkerzijde

Geachte [redacted]

Dat kan zeker!
Echter is de architect op dit moment nog de laatste hand aan het leggen op het tekenwerk/visualisaties.
Daar worden zeker geen grote aanpassingen meer in doorgevoerd maar wellicht nog wel kleine nuances.

We willen gelieve daarop wachten om tegenstrijdigheden van de visualisaties te voorkomen.
De architect heeft aangegeven rond de bouwvak de aanpassingen te hebben doorgevoerd.
Zodra dit is gebeurd zullen wij u de 3d visualisatie doorsturen.

Laat het gerust weten als u meer opmerkingen en/of vragen heeft.

Met vriendelijke groet,
Paul Vissers
Zuidersteen Vastgoed
Het Schild 33
5275EB Den Dungen
E: paul@zuidersteenvastgoed.nl
I: www.zuidersteenvastgoed.nl

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 juli 2023 20:05
Aan: Paul | Zuidersteen Vastgoed B.V. <paul@zuidersteenvastgoed.nl>
Onderwerp: Afbeelding linkerzijde

Hallo;

Is het mogelijk om een tekening of 3d afbeelding van de GEHELE linkerzijde van het pand gezien vanaf de Hoofdstraat.
Mag ook een foto via mail.
Wij wonen op nr 43 en hebben nog geen duidelijk beeld hoe het er in zijn geheel uitziet.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Verzonden vanaf Outlook voor Android

4.2. Antoon Coolenstraat 2

Re: Nieuwbouw Appartementen a.d. Hoofdstraat 45 t/m 49 en Mgr. van Oorschotstraat 9 te Heeswijk-Dinther

Paul | Zuidersteen Vastgoed B.V.
Vr 14-7-2023 16:22
Aan: [redacted]

Geachte [redacted]

Excuses voor de wat late reactie.

Maar in uw onderstaande email vindt u de antwoorden terug op uw gestelde vragen.
Als het wenselijk is kunnen we altijd nog even ter plaatse bij u langskomen. Mocht u daar behoefte aan hebben dan hoor ik het graag.

Als u tevens n.a.v. de onderstaande antwoorden nog vragen en/of opmerkingen hebben dan vernemen we dan natuurlijk ook graag.
Fijn weekend gewenst.

Met vriendelijke groet,
Paul Vissers
Zuidersteen Vastgoed
Het Schild 33
5275EB Den Dungen
E: paul@zuidersteenvastgoed.nl
I: www.zuidersteenvastgoed.nl

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 5 juli 2023 19:20
Aan: Paul | Zuidersteen Vastgoed B.V. <paul@zuidersteenvastgoed.nl>
Onderwerp: Nieuwbouw Appartementen a.d. Hoofdstraat 45 t/m 49 en Mgr. van Oorschotstraat 9 te Heeswijk-Dinther

LOVAGO II BV
De Heer Paul Vissers
Zuidersteen Vastgoed bv
Het Schild 33
5275 EB Den Dungen

Geachte Heer Vissers,

Zaterdag j.l., 1 juli 2023 kwamen twee medewerkers van uw bureau aan onze deur met een brief, waarin dokumenten omtrent ‘Nieuwbouw appartementen aan de Hoofdstraat 45 t/m 49 en Mgr. Van Oorschotstraat 9, te Heeswijk-Dinther'.

N.a.v. deze brief wilde ik u, mede namens mijn echtgenote, een aantal vragen voorleggen. Wij wonen weliswaar aan de Antoon Coolenstraat, op Nr. 2, in Heeswijk-Dinther, maar voelen ons eveneens – zij het zijdelings - betrokkenen bij uw plannen voor de nabije toekomst, aangezien onze achtertuin (d.m.v. een gemetselde muur van ± 180 - 200 cm en draadafscheiding + hek) inclusief de beide bomen, grenst aan het gebied, in uw brief omschreven en zichtbaar gemaakt op het bijgevoegde bouwkundig Definitief Ontwerp (situatie).

Onze vragen:

1. Wat wordt de afscheiding (van uw kant gezien) tussen de nieuw aan te leggen 16 parkeerplaatsen en ons perceel, i.c. onze achtertuin, en
a. Hoe hoog wordt deze?
b. Welk materiaal wordt daarvoor gebruikt – (blinde) platen of houten schutting, of iets dergelijks?
c. Welke lengte heeft de afscheiding?
De erfafscheiding zijn in dit stadium van het ontwikkelingsproject (bestemmingsplanprocedure) nog niet uitgewerkt. Pas bij de definitieve aanvraag voor omgevingsvergunning zal de terreininrichting met erfafscheidingen bekend moeten zijn. De architecten zullen dan ook een verkennende studie gaan uitvoeren wat bij verschillende percelen een haalbaar initiatief is. Dit zal pas in het 4e kwartaal van dit jaar worden uitgevoerd. Qua bouwwerk mag de erfafscheiding in ieder geval niet hoger worden dan 2m gemeten vanaf het aansluitend terrein.

2. Als de grote hal *met den aankleve vandien*, verdwijnt, ontstaat er een grote open ruimte, waarop 2 bouwblokken met appartementen oprijzen, met 'Nok hoogte 10 m1'; hoe wordt dan onze privacy gewaarborgd?
De architect op dit moment nog de laatste hand aan het leggen op het tekenwerk/visualisaties. Daar worden zeker geen grote aanpassingen meer in doorgevoerd maar wellicht nog wel kleine nuances.
De architect heeft aangegeven rond de bouwvak de aanpassingen te hebben doorgevoerd.
Zodra dit is gebeurd zullen wij u de 3d visualisatie doorsturen. Maar gezien de geruime afstand van uw perceel tot het bouwplan zal de privacy zeker gewaarborgd zijn.

3. En is (daarmee verbonden) in uw plannen voor de te bouwen appartementen ook voorzien, waar de ramen worden geplaatst?
Zie het bovenstaand antwoord bij punt 2.

4. Wij gaan ervan uit dat de twee grote bomen in onze achtertuin behouden (moeten) blijven, u ook?
Wat ons betreft ook. De beide bomen staan op uw perceel en daar bent u zelf verantwoordelijk voor. Wij hebben geen zeggenschap over andermans percelen en kunnen daar dan ook natuurlijk geen werkzaamheden verrichten. Van ons hoeven de bomen ook zeker niet weg. Dus als u ze wilt behouden is dat geen probleem.

5. Wat betekenen a. die rode stippellijn (achter ons perceel) en b. het getal ± 30 (zie bijgesloten foto' s)?
De rode stippellijn is de aanduiding van de bestaande bebouwing die nu aanwezig is en nog gesloopt wordt. Dat is in dit geval de grote hal met aankleve.

6. Wanneer zouden de bouwplannen gerealiseerd worden? Is daar enig zicht op?

Qua planning hopen we een eerste start te kunnen maken in het 1e kwartaal van 2024.

Wij zouden het erg op prijs stellen, indien u ook aan deze vragen bij de realisering van uw plannen aandacht zou kunnen besteden.

Met vriendelijke groet, mede namens mijn echtgenote,

[redacted]

[redacted]

Antoon Coolenstraat 2
5473AZ Heeswijk-Dinther / Nederland

[redacted]



4.3. Willebrordstraat 15

Re: nieuwbouw app heeswijk-dinther

Paul | Zuidersteen Vastgoed B.V.
Vr 1-9-2023 16:19
Aan [redacted]

2 bijlagen (2 MB)
Situatie.pdf; Impressies.pdf;

Beste Rene,

Hopelijk hebben jullie een goede vakantie gehad?
Voor de bouwvak hebben wij onderstaand verzoek nog binnengekregen.

Zoals gevraagd zitten in de bijlage de impressies en de situatietekening van het bouwplan.
De impressies zijn puur bedoeld ter illustratie. De bebouwing komt overeen, maar de terreininrichting rondom de gebouwen is gedeeltelijk ingevuld door de architect. Hier kunnen op dit moment dan ook nog geen rechten aan ontleend worden.

Echter geven de impressies zelf wel een heel goed beeld van hoe de gebouwen eruit komen te zien.

Laat het gerust weten of jullie op basis hiervan nog vragen en/of opmerkingen hebben.

Met vriendelijke groet,

Paul Vissers
Zuidersteen Vastgoed
Het Schild 33
5275EB Den Dungen
E: paul@zuidersteenvastgoed.nl
I: www.zuidersteenvastgoed.nl

Van: Paul | Zuidersteen Vastgoed B.V. <paul@zuidersteenvastgoed.nl>
Verzonden: woensdag 12 juli 2023 13:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: nieuwbouw app heeswijk-dinther

Beste [redacted]

Dat kan zeker!
Echter is de architect op dit moment nog de laatste hand aan het leggen op het tekenwerk/visualisaties.
Daar worden zeker geen grote aanpassingen meer in doorgevoerd maar wellicht nog wel kleine nuances.

We willen gelieve daarop wachten om tegenstrijdigheden van de visualisaties te voorkomen.
De architect heeft aangegeven rond de bouwvak de aanpassingen te hebben doorgevoerd.
Zodra dit is gebeurd zullen wij u de 3d visualisatie doorsturen.

Laat het gerust weten als u meer opmerkingen en/of vragen heeft.

Met vriendelijke groet,
Paul Vissers
Zuidersteen Vastgoed
Het Schild 33
5275EB Den Dungen
E: paul@zuidersteenvastgoed.nl

I: www.zuidersteenvastgoed.nl

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 11 juli 2023 08:47
Aan: Paul | Zuidersteen Vastgoed B.V. <paul@zuidersteenvastgoed.nl>
Onderwerp: RE: nieuwbouw app heeswijk-dinther

Herinnering,

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 juli 2023 15:46
Aan: paul@zuidersteenvastgoed.nl
Onderwerp: RE: nieuwbouw app heeswijk-dinther

Hoi Paul,

Zou je me de 3D tekening kunnen sturen die we gisteren hebben gezien?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 4 juli 2023 09:58
Aan: paul@zuidersteenvastgoed.nl
Onderwerp: nieuwbouw app heeswijk-dinther

Goedemorgen Paul,

Ik heb jullie brief ontvangen afgelopen weekend en blijkbaar ben jij of collega al bij mijn buurman geweest aan de Willebrordstraat nummer 17. Wij wonen op nummer 15
De tekening ziet er op zich goed uit voor ons mits de muur die op de scheiding staat mag blijven staan en dat er achter de muur vanuit ons gezien hoge Leilindes worden geplaatst zodat
we op het groen kijken.

Ik zou graag een kleine afspraak willen maken zodat jij de situatie vanuit onze kant kunt bekijken.

Ik kan door de week veelal overdags dus hoor het wel wanneer jou het beste uitkomt.

[redacted]

4.4. Monseigneur van Oorschotstraat 7

RE: Persoonlijk gesprek

Paul | Zuidersteen Vastgoed B.V.
Za 2-9-2023 10:01
Aan: [redacted]

2 bijlagen (15 MB)
app klein 1.jpg; straatbeeld 3.jpg;

Beste [redacted]

Hopelijk hebben jullie een goede vakantie gehad?
Voor de bouwvak hebben wij bij jullie aan de keukentafel gesproken over het voorgenomen bouwplan en we zouden het gesprek nog even terugkoppelen per email.

Zoals gevraagd zitten in de bijlage de impressies van het naastgelegen bouwplan. Laat het gerust weten of jullie op basis hiervan nog vragen en/of opmerkingen hebben.

Ook is gevraagd of er een achteruitgang/poort in de schutting gerealiseerd zou kunnen worden. Wat ons betreft hoeft dat geen probleem te zijn. De poort dient dan echter wel naar binnen te draaien (dus jullie tuin in).

Jullie gaven ook aan bang te zijn dat door de bouw de hoeveel daglicht binnen veel minder zou worden. Door de overkapping welke er nu zit is het nu ook al vrij donker binnen. Maar door hier een lichtkoepel in aan te brengen zal de hoeveelheid daglicht aanzienlijk toenemen en het eventuele verlies ruimschoots compenseren. Zouden jullie hiervoor dan een voorstel op de mail willen zetten wat dan precies jullie wens is. Dan kunnen wij kijken of we tegemoet kunnen komen in deze wens. Wij willen daarin zeker meedenken.

Mochten jullie naar aanleiding van het vorenstaande nog vragen en/of opmerkingen hebben dan horen we dat natuurlijk graag. De deur staat altijd open en we kunnen altijd nog even persoonlijk langskomen als dat wenselijk is.

Met vriendelijke groet,
Paul Vissers
Zuidersteen Vastgoed
Het Schild 33
5275EB Den Dungen
Mobiel: 06-23439296
E: paul@zuidersteenvastgoed.nl
I: www.zuidersteenvastgoed.nl

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 17 juli 2023 20:00
Aan: Paul | Zuidersteen Vastgoed B.V. <paul@zuidersteenvastgoed.nl>
Onderwerp: Re: Persoonlijk gesprek

Dag Paul,

Bedankt voor je reactie. Kunnen jullie 1 van deze momenten?

Maandagavond 24 juli 19.30
Woensdagavond 26 juli 19.30
Donderdagavond 27 juli 19.30

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Op 17 jul. 2023 om 19:53 heeft Paul | Zuidersteen Vastgoed B.V. <paul@zuidersteenvastgoed.nl> het volgende geschreven:

Beste [redacted]

Excuses voor de late reactie, maar ik was in de veronderstelling dat er al contact was gelegd door mijn collega. Vandaar dat ik had niet meer gereageerd hadop jullie eerder verzonden e-mail.

Maar natuurlijk komen we graag nog langs voor een persoonlijk gesprek.
Heeft u voorkeur voor een dag en/of avond? Dan bekijk ik het morgen even met mijn collega's en koppel ik het aan u terug.

Met vriendelijke groet,
Paul Vissers
Zuidersteen Vastgoed
Het Schild 33
5275EB Den Dungen
E: paul@zuidersteenvastgoed.nl
I: www.zuidersteenvastgoed.nl

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 17 juli 2023 16:13
Aan: Paul | Zuidersteen Vastgoed B.V. <paul@zuidersteenvastgoed.nl>
Onderwerp: Re: Persoonlijk gesprek

Dag Paul,

Heb je onderstaande mail ontvangen? We gaan graag een persoonlijk gesprek met jullie aan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

> Op 12 jul. 2023 om 15:34 heeft [redacted] het volgende geschreven:
>
> Dag Paul,
>
> Van mijn vrouw [redacted] kreeg ik te horen dat jullie waren langs gekomen bij ons voor een gesprek. Ik was op dat moment helaas niet aanwezig. Hebben jullie morgenavond de tijd om langs te komen voor een persoonlijk gesprek?
>
> Met vriendelijke groet,
>
> [redacted]

4.5. Hoofdstraat 51

Re: nieuwbouw app Hoofdstraat 45 t/m 49 en mgr v Oorschotstraat 9 Heeswijk-Dinther

Paul | Zuidersteen Vastgoed B.V.

Za 2-9-2023 10:08

Aan [redacted]

Beste [redacted]

Hopelijk hebben jullie een goede vakantie gehad?
Voor de bouwvak hebben wij jullie nog geveltekeningen en plattegronden opgestuurd zodat jullie die konden bestuderen. Is dat inmiddels gelukt en hebben jullie daar nog vragen en/of opmerkingen op?

Verder was er tijdens het keukentafelgesprek afgesproken dat er nog een reactie zou komen per email op jullie schrijven van 10 juli 2023. Hieronder onze toelichting op dat schrijven en hoe bepaalde afwegingen tot stand zijn gekomen.

We hebben geprobeerd om de opmerkingen te clusteren en te bundelen gezien sommige opmerkingen elkaar overlappen.

Massa/omvang bebouwing
We zijn sinds begin 2020 in gesprek gegaan met gemeente Bernheze met de vraag over mogelijkheden m.b.t. de herontwikkeling van het perceel. Op 1 juni 2021 kregen we vanuit gemeente Bernheze een positief schrijven maar stelde daarin wel een aantal randvoorwaarden.
Zo vindt gemeente Bernheze het belangrijk dat de appartementen passen binnen het straatbeeld en de omgeving en heeft ons de volgende voorwaarde toegestuurd per beantwoording in een brief:

Stedenbouwkundige randvoorwaarden
Wij vinden het belangrijk dat de woningen passen binnen het straatbeeld en de omgeving.
Houdt u daarom rekening met de volgende voorwaarden:

Hoofdstraat 47a en 49, 45, 47
Het plan voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden.
- Maximaal 30 appartementen (worden er 27);
- Maximaal 2 lagen met een kap;
- Maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 6m en 10m;
- Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan beide zijden minimaal 3m.

Monseigneur van Oorschotstraat 9
Het plan voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden.
- Maximaal 12 appartementen (worden er 9);
- Maximaal 2 bouwlagen met een kap;
- Maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 6m en 10m;
- Toepassing van een zadeldak waarbij een klein deel van het dakvlak evt. plat afgedekt mag zijn;

- Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan beide zijden dient minimaal 3m te bedragen.

De Hoofdstraat is een belangrijke doorgaande weg in de kern. De huidige invulling van de locatie is deels bedrijf en deels dienstverlening. De bebouwing in de directe omgeving heeft een centrumfunctie. Een herontwikkeling naar appartementengebouw is een passende ontwikkeling. Het voorstel bestaat uit een appartementengebouw bestaande uit 2 lagen met een schuine kap deels plat afgedekt. De parkeerplaatsen en bergingen ten behoeve van de appartementen zijn aan de achterzijde gesitueerd. Het achterterrein is toegankelijk via een eenrichtingsverkeerontsluiting. De ruimte aan de voorzijde van het gebouw is ingericht met groen. De positionering, volume en uitvoering van het gebouw passen bij de directe omgeving.

De bebouwingsstructuur van de Monseigneur van Oorschotstraat bestaat voornamelijk uit woningen. Dit is met name aan de overzijde van de planlocatie. Aan de zijde van de planlocatie liggen wat gemengde functies zoals dienstverlening, kantoor en horeca. Gelet op de omgeving zijn maximaal 2 bouwlagen met een kap voorstelbaar. Deze kap mag niet te steil zijn zodat het als een zadeldak wordt ervaren. Een zeer beperkt deel van het dakvlak mag plat afgedekt zijn.

Op 4 juni 2021 zijn we met het toen gemaakte plan bij jullie aan de keukentafel geweest en hebben deze ter tafel besproken. Vanuit die bespreking kwam naar voren dat jullie de wens hadden om meer privacy in de achtertuin en een eigen achteruitingang wenselijk te vinden.
We hebben onze plannen daar dan ook op aangepast door de ramen in de zijgevel gedeeltelijk te vervangen voor gemetselde spiegelstukken en de beglazing te vervangen voor matglas.

De massa/omvang van het gebouw bestond toen al uit 2 bouwlagen met kap en is daarbij ongewijzigd gebleven.

Parkeren
Elke nieuwbouw/herontwikkeling dient op basis van de parkeernormnota gemeente Bernheze te voldoen aan de geldende parkeernorm. Het uitgangspunt is dat elke ontwikkeling zijn eigen broek op houdt en dus het parkeren op eigen terrein oplost. Een uitzondering daarop kan zijn dat er met parkeerbalansberekeningen een beroep wordt gedaan op het openbaar gebied. Dat is bij ons niet het geval en in onze ontwikkeling hebben we de benodigde parkeerplaatsen volledig op eigen terrein gerealiseerd. In totaal 65 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn straks ook voor bezoekers en omwonende beschikbaar en in dubbelgebruik van de parkeerplaatsen wordt dus voorzien.

Dat gemeente Bernheze bij de inrichting van de nieuwe Traverse openbare parkeerplaatsen heeft gewijzigd en/of heeft laten vervallen is ronduit vervelend te noemen. Helaas kunnen wij daar als ontwikkelaar ook niets in betekenen. Zoals eerder benoemd voorziet onze ontwikkeling in voldoende eigen parkeermogelijkheden op eigen terrein. Openbare parkeergelegenheid is en blijft een basistaak van gemeente Bernheze.

Situering bouwplan
Tijdens de beoordeling van het bouwplan door gemeente Bernheze wordt intern advies gevraagd aan verschillende disciplines. Een daarvan is de afdeling stedenbouw. Vanuit de stedenbouwkundig adviseur van gemeente Bernheze is dan ook een studie gedaan op het bouwplan. Een voorwaarde was daarbij dat het bouwplan meer in één lijn lag met de rooilijnen van de Hoofdstraat. Onze bebouwing was in eerste instantie op eigen terrein, dus verder naar achteren, ingetekend omdat aan de voorzijde gemeentegrond aanwezig is. De eis vanuit gemeente Bernheze werd aan ons opgelegd om het bouwplan verplicht naar voren te situeren om de rooilijn van de Hoofdstraat te respecteren. Daarvoor werd ons ook verplicht om het stuk gemeentegrond aan de voorzijde over te kopen. Vanuit ons perspectief waren wij hier niet gelukkig mee, maar het was vanuit gemeente Bernheze noodzakelijk om te kunnen voldoend aan een goede ruimtelijke ontwikkeling. Deze keuze is dan ook niet vanuit ons genomen.

Omdat het bouwplan verder naar voren gesitueerd moet worden vanuit gemeente Bernheze is dus ook discipline "verkeer" aangehaakt omdat aan de voorzijde de openbare parkeerplaatsen hierdoor onbruikbaar worden. Intern is bij gemeente Bernheze de adviseur parkeren om advies gevraagd en heeft daarvoor het volgende geadviseerd.
De openbare parkeerplaatsen aan de voorzijde (Hoofdstraat) hoeven niet gecompenseerd te worden. De reden hiervoor is dat het behouden en/of realiseren van parkeerplaatsen aan de Hoofdstraat verkeerskundig überhaupt niet wenselijk is, aangezien deze binnen 5 meter van de T-splitsing liggen.

Zoals eerder vermeld zijn openbare parkeerplaatsen op gemeentegrond een basistaak van gemeente Bernheze.

Afstand zijdelingse perceelsgrens
Vanuit de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente Bernheze is de eis gesteld dat de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter moet zijn. Tijdens de eerste bouwplannen gepresenteerd aan jullie keukentafel op 4 juni 2021 stond de bebouwing met de volledige zijgevel parallel aan de erfgrens op 3 meter. Vanuit dat gesprek is dan ook de privacy besproken en is daarop het plan aangepast door de gemetselde spiegelstukken en matglas. Nu het bouwplan vanwege de stedenbouwkundig adviseur verplicht naar voren gesitueerd moet worden en daarbij de rooilijn van de Hoofdstraat gerespecteerd moet worden is het bouwplan gedraaid uitgevoerd. Zo loopt de bebouwing nu schuin weg van de erfgrens, van 3 meter in de voorste hoek tot ca. 5 meter in de achterste hoek. Dit betekent dat de afstand van de erfgrens juist vergroot wordt t.o.v. het vorige plan wat een positief effect heeft op de privacy.

Groene omgeving
De huidige omgeving en bebouwing van de percelen bestaat voor nu alleen uit stenen bebouwing en verhard terrein.
Zo is er een horecapand met een volledig verhard achter terrein, een transportbedrijf met volledig verhard buitenterrein met loods bebouwing en een kantoorpand welke volledig bebouwd is op het perceel. Aan de achterzijde van het kantoorpand staat nu 1 boom.
In het nieuwe plan is er veel meer ruimte voor groen en bomen teruggekomen wat juist de groene omgeving alleen maar vergroot. Het groenplan is ook getoetst en afgestemd met de adviseur "bomen en groen" van gemeente Bernheze.
Dat jullie waarde hechten aan een groene omgeving zal met de nieuwbouw alleen maar beter worden t.o.v. de huidige bebouwing en verharde terreinen.

Bouwoverlast en risico's t.a.v. schade
Hoewel op dit moment hier nog geen sprak van is kunnen we wel alvast aangeven dat de bouwoverlast en schade straks een aandachtspunt wordt en blijft voor de aannemer. Zo is in het ontwerp wel al rekening gehouden met zogeheten boorpalen. Deze funderingsvorm is trillings- en geluidsarm waardoor de hinder voor de omgeving nihil is. Daarnaast zal de gemeente Bernheze bij de vergunning en toekomstige aannemer een bouw- en sloopveiligheidsplan opvragen en toetsen waarin de bouwoverlast en hinder naar de omgeving juist beoordeeld wordt. Hierop zal in de toekomst dan ook op worden toegezien.

Bestemmingsplan
Het klopt dat in het huidige bestemmingsplan de ontwikkeling niet passend is. Daarom is er ook een nieuw bestemmingsplan voorbereid waarin het bouwplan moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Alle aspecten welke van invloed zijn op de fysieke leefomgeving dienen daarin getoetst en akkoord bevonden te zijn door het bevoegd gezag. Zo zijn bijvoorbeeld bodem, water, groen, stikstof, milieu, wonen, natuur etc. allemaal aspecten die getoetst worden en waar we aan moeten voldoen. Voor al deze aspecten zijn onafhankelijke onderzoeken uitgevoerd welke onderdeel uitmaken van het nieuwe bestemmingsplan. Pas bij alle goedgekeurde disciplines zal het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

We snappen dat vernieuwing en/of verandering in ieders woonomgeving spannend en/of enerverend kan zijn. Hopelijk hebben we middels het bovenstaand jullie enigszins wat meer inzicht gegeven in hoe het ontwerp tot stand is gekomen.

Mochten jullie naar aanleiding van het vorenstaande nog vragen en/of opmerkingen hebben dan horen we dat natuurlijk graag. De deur staat altijd open en we kunnen altijd nog even persoonlijk langskomen als dat wenselijk is.

Met vriendelijke groet,

Paul Vissers
Zuidersteen Vastgoed
Het Schild 33
5275EB Den Dungen
E: paul@zuidersteenvastgoed.nl

I: www.zuidersteenvastgoed.nl

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 31 juli 2023 14:02
Aan: Paul | Zuidersteen Vastgoed B.V. <paul@zuidersteenvastgoed.nl>
Onderwerp: RE: nieuwbouw app Hoofdstraat 45 t/m 49 en mgr v Oorschotstraat 9 Heeswijk-Dinther

Hoi Paul,
Dank je voor je snelle reactie.
Wij gaan ermee aan de slag.
[redacted]

Van: Paul | Zuidersteen Vastgoed B.V. <paul@zuidersteenvastgoed.nl>
Verzonden: maandag 31 juli 2023 13:15
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: nieuwbouw app Hoofdstraat 45 t/m 49 en mgr v Oorschotstraat 9 Heeswijk-Dinther

Beste [redacted]

Hartelijk dank voor de onderstaande email.

Bij deze vinden jullie in de bijlage de gevraagde tekeningen.
Mochten er nog meer vragen en/of opmerkingen zijn dan horen we het graag.

Met vriendelijke groet,
Paul Vissers
Zuidersteen Vastgoed
Het Schild 33
5275EB Den Dungen
E: paul@zuidersteenvastgoed.nl
I: www.zuidersteenvastgoed.nl

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 31 juli 2023 12:27
Aan: Paul | Zuidersteen Vastgoed B.V. <paul@zuidersteenvastgoed.nl>
Onderwerp: RE: nieuwbouw app Hoofdstraat 45 t/m 49 en mgr v Oorschotstraat 9 Heeswijk-Dinther

Hoi,
Bij het gesprek van vorige week maandag, was ons beloofd, dat jullie de geveltekeningen, plattegronden en de indelingstekeningen aan ons zouden toesturen, ter beoordeling.
Ik heb tot op heden nog niets ontvangen.
Kunnen jullie deze per ommegaande opsturen, zodat ik deze kan laten bestuderen!
Als wij e.e.a. deze week kunnen ontvangen, kunnen we i.v.m. vakantiereces nog snel reageren.
Alvast bedankt,
[redacted]

Van: Paul | Zuidersteen Vastgoed B.V. <paul@zuidersteenvastgoed.nl>
Verzonden: woensdag 19 juli 2023 09:43
Aan [redacted]
Onderwerp: Re: nieuwbouw app Hoofdstraat 45 t/m 49 en mgr v Oorschotstraat 9 Heeswijk-Dinther

Beste [redacted]

Bij deze nog de bevestiging dat de onderstaande email in goede orde ontvangen is.
We zijn 2 weken geleden gestart om de direct aangrenzende bewoners te informeren middels een brief en een persoonlijk (keukentafel)gesprek.

Wij zijn zo ook 2 keer bij jullie aan de deur geweest maar helaas op de momenten dat jullie niet thuis waren. We hebben voor a.s. maandagavond 24 juli een ander gesprek in de buurt gepland staan om 19:30.

Zou het wellicht schikken om dan daarvoor bij jullie een gezamenlijk gesprek in te plannen, rond de klok van 18:30?

We horen het graag.

Met vriendelijke groet,
Paul Vissers
Zuidersteen Vastgoed
Het Schild 33
5275EB Den Dungen
E: paul@zuidersteenvastgoed.nl
I: www.zuidersteenvastgoed.nl

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 10 juli 2023 23:35
Aan: Paul | Zuidersteen Vastgoed B.V. <paul@zuidersteenvastgoed.nl>; [redacted]
Onderwerp: nieuwbouw app Hoofdstraat 45 t/m 49 en mgr v Oorschotstraat 9 Heeswijk-Dinther

Hallo

Naar aanleiding van uw schrijven van 1 juli jl. betreffende nieuwbouw appartementen aan de Hoofdstraat 45 t/m/ 49 en Mgr. v Oorschotstraat 9 te Heeswijk-Dinther, vindt u in de bijlage een betreffende reactie.

Hoogachtend,

[redacted]

Aan: Zuidersteen Vastgoed b.v.

t.a.v. Paul Vissers

Het Schild 33

5275 EB Den Dungen

Onderwerp: app.Hoofdstraat 45 t/m/49 en

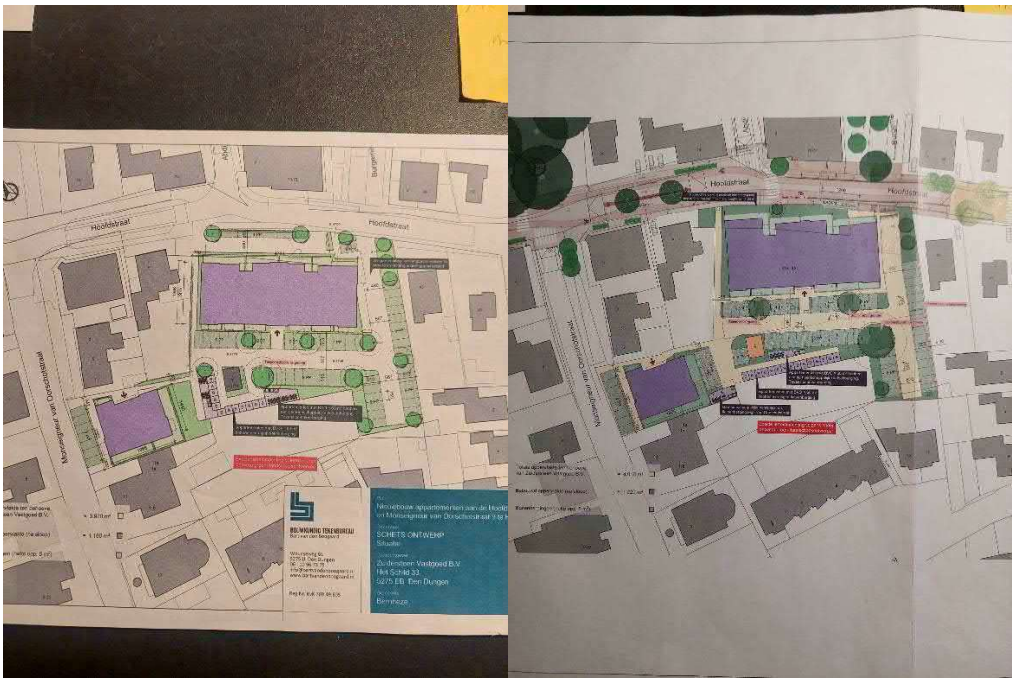
Mgr v Oorschotstraat 9 Heeswijk-Dinther,10 juli 2023

Naar aanleiding van uw schrijven van 1 juli jl., willen wij de volgende opmerkingen c.q. bezwaren indienen op het door u gepresenteerde plan voor realisatie van 28 en 8 koop appartementen.

Bezwaren c.q. opmerkingen:

*Het plan is veel te kolossaal t.o.v. ons pand aan de Hoofdstraat 51, zeker omdat we aan de andere kant al een dergelijk groot gebouw (vml. Gemeentehuis) als buren hebben en we naar ons idee helemaal weg gedrukt worden hierdoor.

* Het plan voor 28 en 8 appartementen is veel te groot voor dit gebied, zeker met het oog op de ontwikkeling van appartementen in het kerkgebouw van Heeswijk en de nu al erg drukke Hoofdstraat/ Mgr. Van Oorschotstraat. De leefbaarheid komt in het geding.



* Bij onze vorige ontmoeting kregen wij een plattegrond(tek.1), waarbij de bebouwing weliswaar naar voren gesitueerd was t.o.v. de oude Rabobank, maar veel verder naar

achteren dan de nieuwe plattegrond(tek.2). Dit heeft voor ons verstrekkende gevolgen m.b.t. de ontsluiting van onze huidige daar gesitueerde parkeerplaatsen en belemmert in ernstige mate ons uitzcht in ons woongedeelte, evenals de lichtinval. Wij hebben hier ernstige bezwaren tegen!

*Het gebouw voorziet weliswaar in parkeergelegenheid voor eigen gebruik aan de achterzijde, maar onttrekt aan de voorzijde van de Hoofdstraat 8 openbare parkeerplaatsen (we hebben in dit gebied al 10 openbare parkeerplekken moeten inleveren t.b.v. de Traverse). We merken nu al, dat het vervallen van deze parkeerplekken grote problemen geeft met betrekking tot o.a. bezoek en zakelijke contacten voor ons en de hele buurt. Wanneer de huidige openbare parkeervakken ook nog vervallen, zal dit, zeker met het oog op uw voornemens om zoveel appartementen te bouwen een nog groter probleem worden. Wij hebben hier ernstige bezwaren tegen.

*Hoewel we geen nieuwe geveltekeningen hebben aangeleverd gekregen , vinden we 3 bouwlagen(goot 6 m1, nok 10 m1), zeker aan de aan ons grenzende zijde (zowel aan onze erfgrens links, als aan de achter zijde op mgr v. oorschotstraat 9) veel te hoog! (de huidige situatie heeft in de Hoofdstraat slechts 1 en in de Mgr v. Oorschotstraat max 2 bouwlagen). Wat ons betreft is 1 uiterlijk 2 bouwlagen t.o.v. onze bebouwingshoogte het uiterste.



*Op vorige geveltekeningen werden een aantal ramen naar ons perceel gericht, wat voor ons erg ten koste zou gaan van onze privacy, vrijheidsbeleving, inkijk en geluidsoverlast. Wij vinden dit zeer bezwaarlijk en zeer onwenselijk.

* De bebouwing aan de aan ons grenzende zijden (zowel erfgrens links als achter), zou op 3 m1 van ons perceel beginnen; wij vinden dit met dit uitzonderlijk grote bouwplan veel te dicht tegen onze perceelsgrens en wensen een groene overgangsruimte van minimaal 6 m1.

* De plannen zullen in zijn geheel voor ons nadelig zijn voor: privacy, lichtinval, opbrengst zonnepanelen, geluidsoverlast, verkeersbewegingen, uitstoot uitlaatgassen, veiligheid, waardevermindering pand. Zeker, omdat we aan zowel de linkerzijde als aan de achterzijde bebouwing krijgen, met een groot aantal bewoners en dito bouwwerk.

*Op de plattegrond staat zowel aan onze erfgrens links, als achter een doorgang getekend voor fietsers en voetgangers. Wij voorzien hier hinder van m.b.t. geluidsoverlast, hangjeugd en sluipverkeer vanaf de mgr. v. Oorschotstraat naar de Hoofdstraat.

*Wij hechten aan een groene omgeving. De huidige erfgrens en achter gebied voorziet in veel groen met bomen en huisvest vele vogels, vleermuizen en andere diersoorten. Deze oase is als compensatie voor de drukke weg aan de voorkant onontbeerlijk. Wij vrezen dan ook, dat door huidige plannen en bewegingen de natuurlijke habitat verstoord gaat worden.

*een dergelijk bouwproject brengt aanmerkelijk veel bouwoverlast gedurende een lange periode en aanmerkelijke risico's t.a.v. schade aan ons pand.

* Verder willen wij opmerken, dat het bestemmingsplan de gewenste ontwikkeling niet toestaat.

Dit is in het kort onze denkwijze t.o.v. uw bouwplannen en merken erbij op, dat we puur op basis van uw schrijven, een plattegrond en wat oude gevelaanzichten, geen accuraat beeld kunnen vormen van de daadwerkelijke plannen.

De door uw gestelde deadline van 2 weken vanaf de dagtekening van uw schrijven om opmerkingen c.q. bezwaren in te dienen, zal zonder ontoereikende gegevens volstrekt onhaalbaar zijn. Derhalve moet dit schrijven enkel gezien worden als een reactie op uw brief van 1 juli jl..

Wij stellen voor, dat u ons de volledige plannen ter beschikking stelt, die u met de gemeente Bernheze heeft besproken, om zo de wens van de gemeente om de omwonenden en bedrijven in de directe omgeving bij de bouwplannen te betrekken op een juiste en accurate manier zal kunnen geschieden, zodat de gemeente Bernheze de juiste reacties kan meenemen bij het beoordelen van uw plannen. Na aanlevering dient een redelijke termijn aangehouden worden om te reageren.

Wij behouden ons alle rechten en weren voor.

Hoogachtend,

[redacted]

Hoofdstraat 51

5473 AP Heeswijk-Dinther

4.6. Verdere omwonende plangebied

Re: Omwonenden plangebied

Paul | Zuidersteen Vastgoed B.V.
Vr 14-7-2023 16:05
Aan: [redacted]

Geachte heer [redacted]

Hartelijk dank voor uw onderstaand bericht.

Het klopt dat de meeste buurtgenoten nog niet op de hoogte zijn van de plannen.
Gezien het stadium waarin we ons nu nog bevinden zijn eerst de directe aangrenzende bewoners geïnformeerd middels een brief en een persoonlijk (keukentafel)gesprek. Omdat zij direct aan de herontwikkeling grenzen is daar de informatievoorziening als eerste gestart. Grenst u ook direct aan het te ontwikkelen gebied? We hebben namelijk nog adressen waar een afspraak gemaakt dient te worden. Als u behoefte hebt aan een persoonlijk gesprek dan kan dat op dit moment ook zeker. Laat het dan vooral weten.

In de verstrekte informatie is bewust op dit moment alleen nog de situatietekening gedeeld. Tijdens de keukentafelgesprekken met de direct aangrenzende bewoners is al wel al het overig tekenwerk en visualisaties gedeeld en besproken.
Echter is de architect op dit moment nog de laatste hand aan het leggen op het tekenwerk/visualisaties.
Daar worden zeker geen grote aanpassingen meer in doorgevoerd maar wellicht nog wel kleine nuances.

We willen gelieve daarop wachten om tegenstrijdigheden van de tekeningen/visualisaties te voorkomen.
De architect heeft aangegeven rond de bouwvak de aanpassingen te hebben doorgevoerd.
Zodra dit is gebeurd zullen wij ook het overig tekenwerk en de 3d visualisatie doorsturen.

In een later stadium van de procedure zal de informatievoorziening zeker nog worden uitgebreid. Op dit moment is dat nog iets te vroeg gezien we bij gemeente Bernheze nog de laatste hand aan het leggen zijn m.b.t. verschillende afspraken. Gezien de vakantieperiodes zal dat pas altijd pas na de bouwvak worden.

We vragen dus nog even het geduld van de omwonenden.

Laat het gerust weten als u meer opmerkingen en/of vragen heeft en of u op dit moment behoefte heeft aan een persoonlijk gesprek.

Met vriendelijke groet,
Paul Vissers
Zuidersteen Vastgoed
Het Schild 33
5275EB Den Dungen
E: paul@zuidersteenvastgoed.nl
I: www.zuidersteenvastgoed.nl

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 14 juli 2023 09:56
Aan: Paul | Zuidersteen Vastgoed B.V. <paul@zuidersteenvastgoed.nl>
Onderwerp: Omwonenden plangebied

Beste heer Vissers,

Wij hebben vorige week zaterdag uw bericht ontvangen over de plannen voor de nieuwbouw van 28 + 8 appartementen aan de Hoofdstraat en Mgr. van Oorschotstraat te Heeswijk.

Wij waarderen het dat u ons op de hoogte wilt stellen van deze plannen, aangezien wij als omwonenden betrokken willen zijn bij de ontwikkelingen in onze buurt. Echter, we merkten dat de meeste buurtgenoten nog niet op de hoogte zijn gebracht van de plannen en ook geen informatie van u hebben ontvangen. Tot nu toe lijkt het erop dat alleen de direct aangrenzende bewoners een brief van u hebben ontvangen.

We vinden het jammer dat de ontvangen informatie vrij beperkt is. We hebben alleen een situatietekening gezien waarop het bebouwde oppervlakte, parkeerplaatsen en groen zijn aangegeven.

Namens alle omwonenden van het plangebied willen we graag meer informatie ontvangen. We zouden het zeer op prijs stellen als er een informatieavond georganiseerd kan worden, waarop u een uitgebreide presentatie kunt geven over de plannen. Op deze avond willen wij graag duidelijk geïnformeerd worden over wat de plannen precies inhouden. Dit stelt ons in staat om gerichte vragen te stellen en eventuele reacties te geven.
We zijn ervan overtuigd dat uw bereidheid om met ons in gesprek te gaan, zal bijdragen aan een constructieve dialoog.

Graag willen wij deze informatieavond plannen op een moment dat de meeste omwonenden aanwezig kunnen zijn, bij voorkeur buiten de vakantieperiode. Als alle omwonenden van het plangebied willen wij graag een bericht ontvangen met een voorstel voor de presentatie. Uw betrokkenheid bij onze vragen en zorgen wordt zeer gewaardeerd.

Wij kijken uit naar uw reactie en hopen dat we samen kunnen werken aan een prettige en transparante communicatie rondom deze plannen.

Met vriendelijke groeten,
Omwonenden plangebied

Verzonden vanuit Mail voor Windows

5. Bijlagen

5.1 Adressenlijst behorende bij de omgevingsdialoog

- Hoofdstraat 51;
- Hoofstraat 43;
- Antoon Coolenstraat 2;
- Antoon Coolenstraat 4;
- Willebrordstraat 17
- Willebrordstraat 15;
- Monseigneur van Oorschotstraat 11
- Monseigneur van Oorschotstraat 11A
- Monseigneur van Oorschotstraat 11B
- Monseigneur van Oorschotstraat 7

5.2 Adressen behorende bij de omgevingsdialoog



Adressen behorende
bij de omgevingsdialoog

HET BOUW BURO.

BOUWKUNDIG ONTWERP- EN TEKENBURO
SINT-MICHIELSGESTEL - NL
06 - 204 525 21
POST@HET-BOUWBURO.NL

BART VAN DEN BOOGAARD
06 - 10 96 73 75
info@bartvandenboogaard.nl
www.bartvandenboogaard.nl

Plan
Nieuwbouw appartementen a/d Hoofdstraat 47a / 49 en Mgr. van Oorschotstraat 9 te Heeswijk-Dinther

Onderdeel
DEFINITIEF ONTWERP
Situatie

Opdrachtgever
LOVAGO II B.V.
Het Schild 33
5275 EB Den Dungen

Gemeente
Bernheze

Gew. 4	
Gew. 3	
Gew. 2	26-06-2023
Gew. 1	07-06-2023
Datum	19-01-2023
Schaal	1 : 500
Formaat	A2
Blad No.	30
WERK No.	202102

Het ontwerp is eigendom van BART VAN DEN BOOGAARD en mag zonder schriftelijke toestemming niet verspreid of gepubliceerd worden door en voor derden.

5.3 Brief met tekeningen welke verstrekt is tijdens de omgevingsdialoog

Zuider Steen vastgoed

info@zuidersteenvastgoed.nl
www.zuidersteenvastgoed.nl

Aan de bewoners van dit adres,

Den Dungen, 1 juli 2023

Onderwerp: nieuwbouw appartementen aan de Hoofdstraat 45 t/m 49 en Mgr. van Oorschotstraat 9 te Heeswijk-Dinther

Beste buurtbewoner,

Graag willen wij u persoonlijk informeren over onze plannen. Zoals u wellicht heeft kunnen zien of wellicht gemerkt heeft zijn er de afgelopen tijd diverse onderzoeken geweest op Hoofdstraat 45 t/m 49a en de Msg van Oorschotstraat 9 te Heeswijk-Dinther. Op de Hoofdstraat 45 t/m 47 zit momenteel transportbedrijf van Lieshout, Hoofdstraat 47a + 49 oftewel de voormalige Rabobank zit momenteel een Pools uitzendbureau. Dan is er nog het pand gelegen aan de Msg. Van Oorschot 9 dit horeca pand met bovenwoning wordt momenteel ook nog verhuurd.

Wij zijn al geruime tijd in gesprek met de gemeente Bernheze om op deze locaties koop appartementen te realiseren. Het plan bestaat uit 2 bouwblokken met voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het blok gelegen aan de Hoofdstraat 45 t/m 49 bestaat uit 28 appartementen in de diverse prijs klassen.

Dan het blok gelegen aan de Msg. van Oorschot 9 bestaat uit 8 appartementen in het midden segment.

Voor beide bouwblokken gelden de volgende uitgangspunten:

- Nok hoogte : 10 m1
- Goot hoogte : 6 m1
- Voldoende parkeer gelegenheid

Wij willen u in de gelegenheid stellen om binnen 2 weken eventuele opmerkingen op ons plan per mail of in een persoonlijk gesprek aan ons kenbaar te maken.

Waarom doen wij dit?

De gemeente verwacht dat wij de omwonenden en bedrijven in de directe omgeving betrekken bij het maken van onze plannen. Wij laten de gemeente zien welke reacties er op onze plannen zijn gekomen. De gemeente neemt deze reacties mee bij het beoordelen van onze plannen.

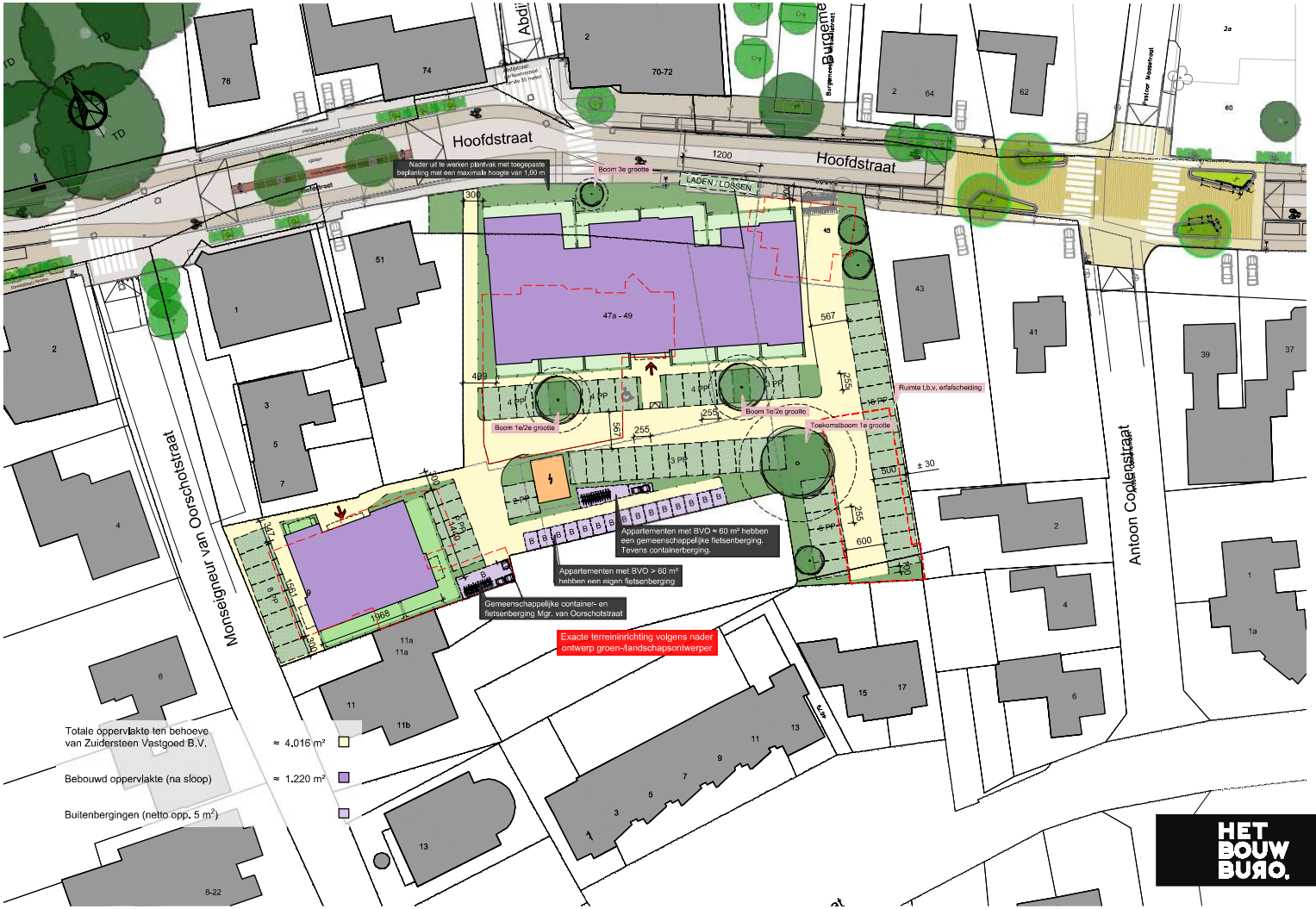
Later is het ook nog mogelijk om een reactie in te dienen bij de gemeente. De mogelijkheden hiervoor worden door de gemeente bekend gemaakt via de Mooi Bernheze krant, www.bernheze.org en De Staatscourant.

Heb u vragen?

Als u na deze brief of gesprek nog vragen hebt, dan kunt u altijd contact opnemen met ons.

Met vriendelijke groeten,

Lovago II BV
Paul Vissers
Zuidersteen Vastgoed bv
Het Schild 33
5275 EB Den Dungen
Email: Paul@zuidersteenvastgoed.nl



HET BOUW BURO.

BOUWKUNDIG ONTWERP- EN TEKENBURO
SINT-MICHIELSGESTEL - NL
06 - 204 525 21
POST@HET-BOUWBURO.NL

BART VAN DEN BOOGAARD
06 - 10 96 73 75
info@bartvandenboogaard.nl
www.bartvandenboogaard.nl

Plan
Nieuwbouw appartementen a/d Hoofdstraat 47a / 49 en Mgr. van Oorschotstraat 9 te Heeswijk-Dinther

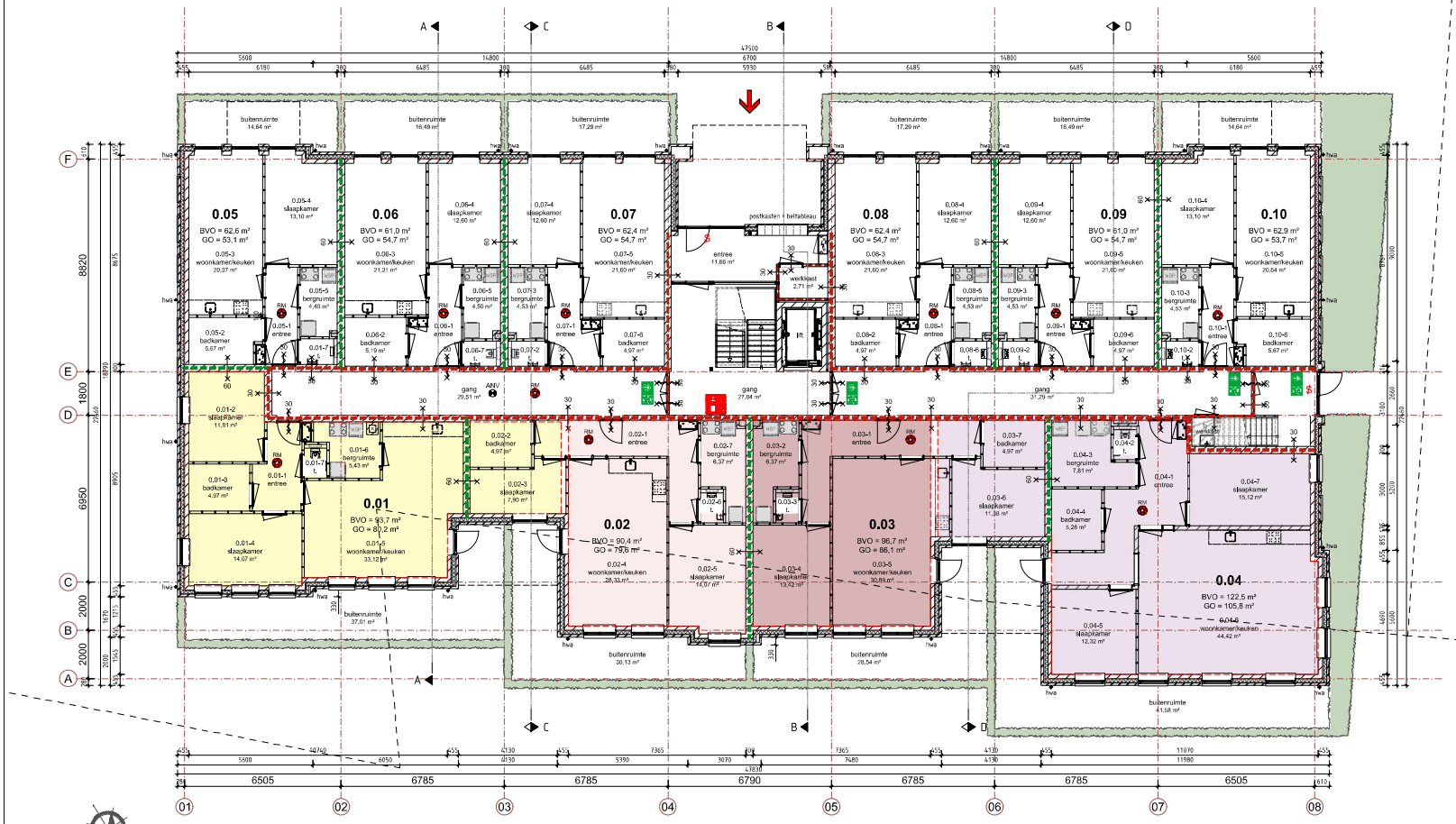
Onderdeel
DEFINITIEF ONTWERP
Situatie

Opdrachtgever
LOVAGO II B.V.
Het Schild 33
5275 EB Den Dungen

Gemeente
Bernheze

Gew. 4	
Gew. 3	
Gew. 2	26-06-2023
Gew. 1	07-06-2023
Datum	19-01-2023
Schaal	1 : 500
Formaat	A2
Blad No.	**30**
WERK No.	**202102**

Het ontwerp is eigendom van BART VAN DEN BOOGAARD en mag zonder schriftelijke toestemming niet verspreid of gepubliceerd worden door en voor derden.



PLATTEGROND - BEGANE GROND PEIL=0

Appartement 0.01 GO = 95,6 m²	**Appartement 0.03** GO = 63,1 m²	**Appartement 0.05** BVO = 62,6 m² GO = 53,1 m²	**Appartement 0.07** BVO = 62,4 m² GO = 54,7 m²	**Appartement 0.09** BVO = 61,0 m² GO = 54,7 m²
Appartement 0.02 GO = 63,7 m²	**Appartement 0.04** GO = 130,9 m²	**Appartement 0.06** BVO = 61,0 m² GO = 54,7 m²	**Appartement 0.08** BVO = 62,4 m² GO = 54,7 m²	**Appartement 0.10** BVO = 62,9 m² GO = 53,7 m²

De buitenruimten (balkon/loggia) zijn niet in deze metrages opgenomen

Normversies volgens bijlage 1 behorende bij artikel 1,2 lid 1 van de regeling Bouwbesluit 2012 geldend ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning.

Alle dragende en constructieve onderdelen volgens tekeningen en berekening constructeur.

Een vloer, trap of hellingbaan waarover of waaronder een vluchtroute voert, bezwijkt niet binnen 30 min. bij brand in een subbrandcompartiment waarin die vluchtroute niet ligt.

Een bouwconstructie bezwijkt bij brand in een brandcompartiment waarin de bouwconstructie niet ligt, niet binnen 60min. (permanente vuurbelasting is < 500 MJ/m2) door het bezwijken van een bouwconstructie binnen of grenzend aan het brandcompartiment waar brand wordt verondersteld.

Bij het bepalen van het bezwijken van een bouwconstructie wordt uitgegaan van de buitengewone belastingcombinaties die volgens NEN-EN 1990 kunnen optreden bij brand. De tijdsduur van het bezwijken wordt afhankelijk van het materiaal van de bouwconstructie bepaald volgens NEN-EN 1992 t/m 1996 en 1999.

De exacte grootte en positie van de leidingschachten volgens opgave installateurs en nutsbeheerder.

Gebouw voorzien van mechanische ventilatie. Minimale eis zoals aangegeven het Toetsingsrapport Bouwbesluit.

Sanitaire ruimten voorzien van wand- en vloertegels, wandtegels over volledige hoogte. De scheidingsconstucties hebben volgens NEN 2778 bepaalde wateropname die gemiddeld niet groter is dan 0,01 kg/(m².s1/2) en op geen enkele plaats groter dan 0,2 kg/(m².s1/2).

Alle aansluitingen tussen de verschillende bouwkundige onderdelen dienen naadloos uitgevoerd te worden. Kierdichtingen voldoen aan SBR klasse zoals vermeld in de rapportage Bouwbesluit.

De indeling van de keukens en badkamers is indicatief, de exacte indeling volgens nadere opgave leverancier.

Lagenmaat 62,5 mm, 16 lagen per 1000 mm.

Alle binnenwanden en vloeren op bouwvlit plaatsen, alle vloeren rondom vrijhouden door middel van kunststof randisolatie dik ± 5mm.

Inbraakwerendheid van alle buitenkozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in een uitwendige scheidingsconstructie uitvoeren in weerstandsklasse 2 volgens NEN 5096.

Alle binnendeuren uitvoeren met deurhoogte van 2315 mm en een deurbreedte van 930 mm

Normen ten aanzien van water, elektra:
Water : conform NEN 1006
Elektra : conform NEN 1010

Standaard verlichtingsinstallatie 10 lux.

- Nieuwe kalkzandsteen wand
- Nieuwe baksteen metselwerk wand
- Nieuwe cellenbeton binnenwand
- Gevelisolatie

Uitvoering trapoen overeenkomstig afdeling 2.5 van Bouwbesluit 2012.

Maximale optrede	188	mm
Minimale aantrede	220	mm
Minimale breedte	800	mm

Uitvoering traplauning overeenkomstig afdeling 2.5, artikel 2.35 van Bouwbesluit 2012.

Uitvoering vloerafscheiding ter plaatse van bordes hoog 1m overeenkomstig afdeling 2.5 van Bouwbesluit 2012.

Materiaal toegepast aan de binnenzijde van een schacht, koker of een kanaal grenzend aan meer dan een brandcompartiment of subbrandcompartiment met een inwendige doorsnede groter dan 0,015 m², voldoet over een dikte van ten minste 0,01m, gemeten loodrecht op de binnenzijde, aan brandklasse A2 bepaald volgens NEN-EN 13501-1. Dit geldt niet voor:
- boven elkaar gelegen toiletten, badruimten;
- 5% van de totale oppervlakte van de binnenzijde;
- materiaal van een constructie of installatie dat door de schacht, koker of kanaal wordt omsloten.

Constructieonderdelen grenzend aan buitenlucht met uitzondering van dakvlakken:
- Constructieonderdelen vanaf het aansluitende terrein tot een hoogte van 2,5m voldoen aan klasse B volgens NEN-EN 13501-1 (vanwege hoogste verblijfsvloer > 5m).
- Deuren, ramen, kozijnen en hieraan gelijk te stellen constructieonderdelen voldoen aan brandklasse D volgens NEN-EN 13501-1.
- De bovenzijde van het dak is niet brandgevaarlijk volgens NEN 6063.

Constructieonderdelen grenzend aan binnenlucht:
- Constructieonderdelen grenzend aan binnenlucht voldoen minimaal aan rookklasse s2 volgens NEN-EN 13501-1.
- De bovenzijde beloopbare vlakken (vloer, trap, hellingbaan bestemd voor personen) voldoet minimaal aan rookklasse s1fl volgens NEN-EN 13501-1.

Bouwconstructies welke brandwerende eigenschappen moeten bezitten voldoen aan de relevante WBDBO-criteria volgens NEN 6069.

Indien aan 1 zijde een kruisje staat afgebeeld wordt bedoeld uitsluitend brandwerendheid aan de zijde waar het kruisje is afgebeeld.

- Brandwerende deur 30 minuten WBDBO
- Brandwerende zelfsluitende deur 30 minuten WBDBO
- Brandwerende scheidingsconstructie 30 minuten WBDBO
- Brandwerende scheidingsconstructie 60 minuten WBDBO
- Brandwerende scheidingsconstructie 60 minuten WBDBO
- Brandwerende scheidingsconstructie 30 minuten WBDBO
- Brandwerende scheidingsconstructie 20 minuten WBDBO (subbrandcompartiment)

De uitvoering en afwerking van doorvoeringen (leidingen, kanalen, kabels, kabelgoten etc.) in brandscheidingen is zodanig dat de benodigde brandwerendheid van deze scheidingen niet negatief wordt beïnvloed . Brandveilige doorvoeringen voldoen aan de gestelde WSD eis volgens NEN 6069, de NEN-EN 1366 serie of aan uitgave "Brandveilige doorvoeringen" van SBR.

Afmetingen doorgangen in vluchtroutes minimaal 850 (b) x 2.300 mm (h), waarbij deuren waarop meer dan 37 pers. zijn aangewezen niet tegen de vluchtrichting in draaien.

Aan de buitenzijde van een nooddeur of nooduitgang met risico op blokkade van de deur worden stickers aangebracht met opschrift "Nooduitgang vrijlaten a.u.b." vlgs NEN 3011.

Alle blusmiddelen worden zichtbaar opgehangen dan wel gemarkeerd met een pictogram volgens NEN 3011.

- Draagbaar blusmiddel, minimaal 6 kg/ltr blusstof.
- Vluchtrouteaanduidingen volgens NEN-EN-ISO 7010 en aan artikel 5.2 t/m 5.6 van NEN-EN 1838: 1999 (uitvoering als transparanten).
- Brandweeringang, (fictief ter bepaling van opstelplaats en bluswatervoorziening bevindt zich hier in de openbare ruimte buiten het perceel).
- Voorziening waarmee zonder gebruik te maken van een los voorwerp de deur kan worden geopend (paniekslot, draaiknopcilinder).
- ANV Noodverlichting geeft binnen 15 sec. na het uitvallen van de voorziening voor elektriciteit terminste 60 minuten een op de vloer en het tredevlak gemeten verlichtingssterkte van tenminste 1 lux. De installatie moet voldoen aan NEN 1010.
- RM Rookmelder(s) uitvoeren conform NEN 2555.

MG = Gematteerde beglazing
BG = Brandwerende beglazing

HET BOUW BURO.
BOUWKUNDIG ONTWERP- EN TEKENBURO
SINT-MICHIELSGESTEL - NL
06 - 264 825 21
POST@HET-BOUWBURO.NL

BART VAN DEN BOOGAARD
06 - 10 36 73 75
info@bartvandenboogaard.nl
www.bartvandenboogaard.nl
Reg.Nr. Kvk 166 24 005

Plan
Nieuwbouw appartementen a/d Heidestraat 47a / 49
5473 AP te Heeswijk-Dinther

Onderdeel
DEFINITIEF ONTWERP
Plattegrond Begane Grond

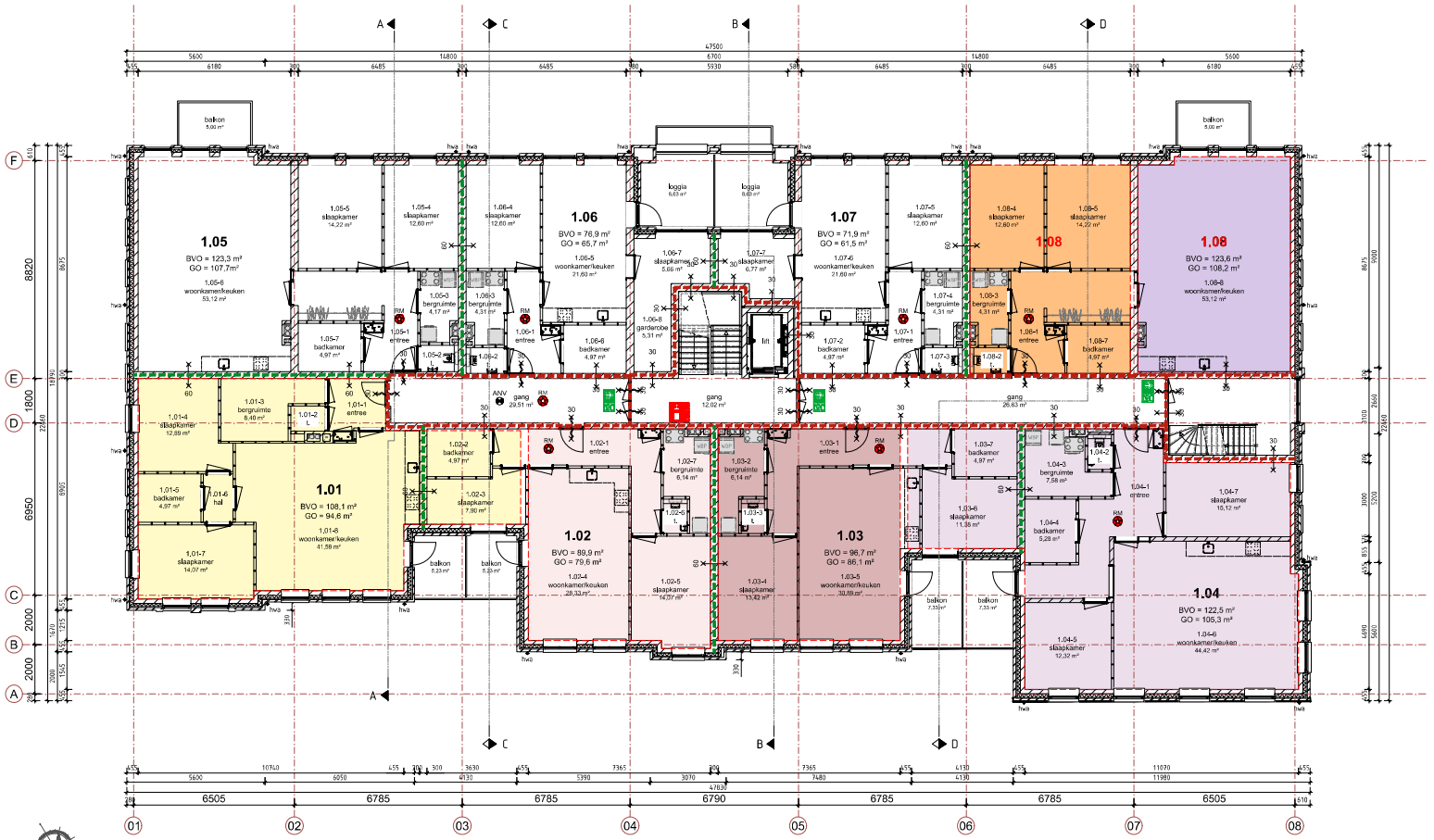
Opdrachtgever
LOVAGO II B.V.
Het Schild 33
5275 EB Den Dungen

Gemeente
Bernheze

CONCEPT

Gew. 4	
Gew. 3	
Gew. 2	
Gew. 1	CONCEPT
Datum	19-01-2023
Schaal	1 : 100
Formaat	A1
Blad No.	H-31.0
WERK No.	202102

Het ontwerp is eigendom van BART VAN DEN BOOGAARD en mag zonder schriftelijke toestemming niet verspreid of gepubliceerd worden door en voor derden.



PLATTEGROND - EERSTE VERDIEPING 3000+P

Appartement 1.01 GO = 110,1 m²	Appartement 1.03 GO = 63,1 m²	Appartement 1.05 BVO = 123,3 m² GO = 107,7 m²	Appartement 1.07 BVO = 71,9 m² GO = 61,5 m²	Appartement 1.09 GO = 53,6 m²
Appartement 1.02 GO = 63,7 m²	Appartement 1.04 GO = 130,9 m²	Appartement 1.06 BVO = 76,9 m² GO = 65,7 m²	Appartement 1.08 GO = 54,7 m²	

De buitenruimten (balkon/loggia) zijn niet in deze metrages opgenomen

Normversies volgens bijlage 1 behorende bij artikel 1.2 lid 1 van de regeling Bouwbesluit 2012 geldend ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning.

Alle dragende en constructieve onderdelen volgens tekeningen en berekening constructeur.

Een vloer, trap of hellingbaan waarover of waaronder een vluchtroute voert, bezwijkt niet binnen 30 min. bij brand in een subbrandcompartiment waarin die vluchtroute niet ligt.

Een bouwconstructie bezwijkt bij brand in een brandcompartiment waarin de bouwconstructie niet ligt, niet binnen 60min. (permanente vuurbelasting is < 500 MJ/m2) door het bezwijken van een bouwconstructie binnen of grenzend aan het brandcompartiment waar brand wordt verondersteld.

Bij het bepalen van het bezwijken van een bouwconstructie wordt uitgegaan van de buitengewone belastingcombinaties die volgens NEN-EN 1990 kunnen optreden bij brand. De tijdsduur van het bezwijken wordt afhankelijk van het materiaal van de bouwconstructie bepaald volgens NEN-EN 1992 t/m 1996 en 1999.

De exacte grootte en positie van de leidingschachten volgens opgave installateurs en nutsbedrijven.

Gebouw voorzien van mechanische ventilatie. Minimale eis zoals aangegeven het Toetsingsrapport Bouwbesluit.

Sanitaire ruimten voorzien van wand- en vloertegels, wandtegels over volledige hoogte. De scheidingsconstructies hebben volgens NEN 2778 bepaalde wateropname die gemiddeld niet groter is dan 0,01 kg/(m².s1/2) en op geen enkele plaats groter dan 0,2 kg/(m².s1/2).

Alle aansluitingen tussen de verschillende bouwkundige onderdelen dienen naadloos uitgevoerd te worden. Kierdichtingen voldoen aan SBR klasse zoals vermeld in de rapportage Bouwbesluit.

De indeling van de keukens en badkamers is indicatief, de exacte indeling volgens nadere opgave leverancier.

Lagenmaat 62,5 mm, 16 lagen per 1000 mm.

Alle binnenwanden en vloeren op bouwvilt plaatsen, alle vloeren rondom vrijhouden door middel van kunststof randisolatie dik ± 5mm.

Inbraakwerendheid van alle buitenkozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in een uitwendige scheidingsconstructie uitvoeren in weerstandsklasse 2 volgens NEN 5096.

Alle binnendeuren uitvoeren met deurhoogte van 2315 mm en een deurbreedte van 930 mm

Normen ten aanzien van water, elektra:
Water : conform NEN 1006
Elektra : conform NEN 1010

Standaard verlichtingsinstallatie 10 lux.

- Nieuwe kalkzandsteen wand
- Nieuwe baksteen metselwerk wand
- Nieuwe cellenbeton binnenwand
- Gevelisolatie

Uitvoering trappen overeenkomstig afdeling 2.5 van Bouwbesluit 2012.

Maximale optrede	188 mm
Minimale aantrede	220 mm
Minimale breedte	800 mm

Uitvoering trapleuning overeenkomstig afdeling 2.5, artikel 2.35 van Bouwbesluit 2012.

Uitvoering vloerafscheiding ter plaatse van bordes hoog 1m overeenkomstig afdeling 2.5 van Bouwbesluit 2012.

Materiaal toegepast aan de binnenzijde van een schacht, koker of een kanaal grenzend aan meer dan een brandcompartiment of subbrandcompartiment met een inwendige doorsnede groter dan 0,015 m², voldoet over een dikte van ten minste 0,01m, gemeten loodrecht op de binnenzijde, aan brandklasse A2 bepaald volgens NEN-EN 13501-1. Dit geldt niet voor:
- boven elkaar gelegen toiletten, badruimten;
- 5% van de totale oppervlakte van de binnenzijde;
- materiaal van een constructie of installatie dat door de schacht, koker of kanaal wordt omsloten.

Constructieonderdelen grenzend aan buitenlucht met uitzondering van dakvlakken:
- Constructieonderdelen vanaf het aansluitende terrein tot een hoogte van 2,5m voldoen aan klasse B volgens NEN-EN 13501-1 (vanwege hoogste verblijfsvloer > 5m).
- Deuren, ramen, kozijnen en hieraan gelijk te stellen constructieonderdelen voldoen aan brandklasse D volgens NEN-EN 13501-1.
- De bovenzijde van het dak is niet brandgevaarlijk volgens NEN 6063.

Constructieonderdelen grenzend aan binnenlucht:
- Constructieonderdelen grenzend aan binnenlucht voldoen minimaal aan rookklasse s2 volgens NEN-EN 13501-1.
- De bovenzijde beloopbare vlakken (vloer, trap, hellingbaan bestemd voor personen) voldoet minimaal aan rookklasse s1ft volgens NEN-EN 13501-1.

Bouwconstructies welke brandwerende eigenschappen moeten bezitten voldoen aan de relevante WBDBO-criteria volgens NEN 6069.

Indien aan 1 zijde een kruisje staat afgebeeld wordt bedoeld uitsluitend brandwerendheid aan de zijde waar het kruisje is afgebeeld.

- 30 — Brandwerende deur 30 minuten WBDBO
- 30 — Brandwerende zelfsluitende deur 30 minuten WBDBO
- 30 — Brandwerende scheidingsconstructie 30 minuten WBDBO
- 60 — Brandwerende scheidingsconstructie 60 minuten WBDBO
- Brandwerende scheidingsconstructie 60 minuten WBDBO
- Brandwerende scheidingsconstructie 30 minuten WBDBO
- Brandwerende scheidingsconstructie 20 minuten WBDBO (subbrandcompartiment)

De uitvoering en afwerking van doorvoeringen (leidingen, kanalen, kabels, kabelgoten etc.) in brandscheidingen is zodanig dat de benodigde brandwerendheid van deze scheidingen niet negatief wordt beïnvloed . Brandveilige doorvoeringen voldoen aan de gestelde WBD eis volgens NEN 6069, de NEN-EN 1366 serie of aan uitgave "Brandveilige doorvoeringen" van SBR.

Afmetingen doorgangen in vluchtroutes minimaal 850 (b) x 2.300 mm (h), waarbij deuren waarop meer dan 37 pers. zijn aangewezen niet tegen de vluchtrichting in draaien.

Aan de buitenzijde van een nooddeur of nooduitgang met risico op blokkade van de deur worden stickers aangebracht met opschrift "Nooduitgang vrijlaten a.u.b." vlgs NEN 3011.

Alle blusmiddelen worden zichtbaar opgehangen dan wel gemarkeerd met een pictogram volgens NEN 3011.

- Draagbaar blusmiddel, minimaal 6 kg/ltr blusstof.
- Vluchtrouteaanduidingen volgens NEN-EN-ISO 7010 en aan artikel 5.2 t/m 5.6 van NEN-EN 1838: 1999 (uitvoering als transparanten).
- Brandweeringang, (fictief ter bepaling van opstelplaats en bluswatervoorziening bevindt zich hier in de openbare ruimte buiten het perceel).
- Voorziening waarmee zonder gebruik te maken van een los voorwerp de deur kan worden geopend (paniekslot, draaiknopcilinder).
- ANV — Noodverlichting geeft binnen 15 sec. na het uitvallen van de voorziening voor elektriciteit tenminste 60 minuten een op de vloer en het tredevlak gemeten verlichtingssterkte van tenminste 1 lux. De installatie moet voldoen aan NEN 1010.
- RM — Rookmelder(s) uitvoeren conform NEN 2555.

MG = Gematteerde beglazing
BG = Brandwerende beglazing

HET BOUW BURO.
BOUWKUNDIG ONTWERP- EN TEKENBURO
SINT-MICHIELSGESTEL - NL
06 - 404 826 21
POST@HET-BOUWBURO.NL

BART VAN DEN BOOGAARD
06 - 10 56 73 71
info@bartvandenboogaard.nl
www.bartvandenboogaard.nl

Plan
Nieuwbouw appartementen a/d Hoofdstraat 47a / 49
5473 AP te Heeswijk-Dinther

Onderdeel
DEFINITIEF ONTWERP
Plattegrond Eerste Verdieping

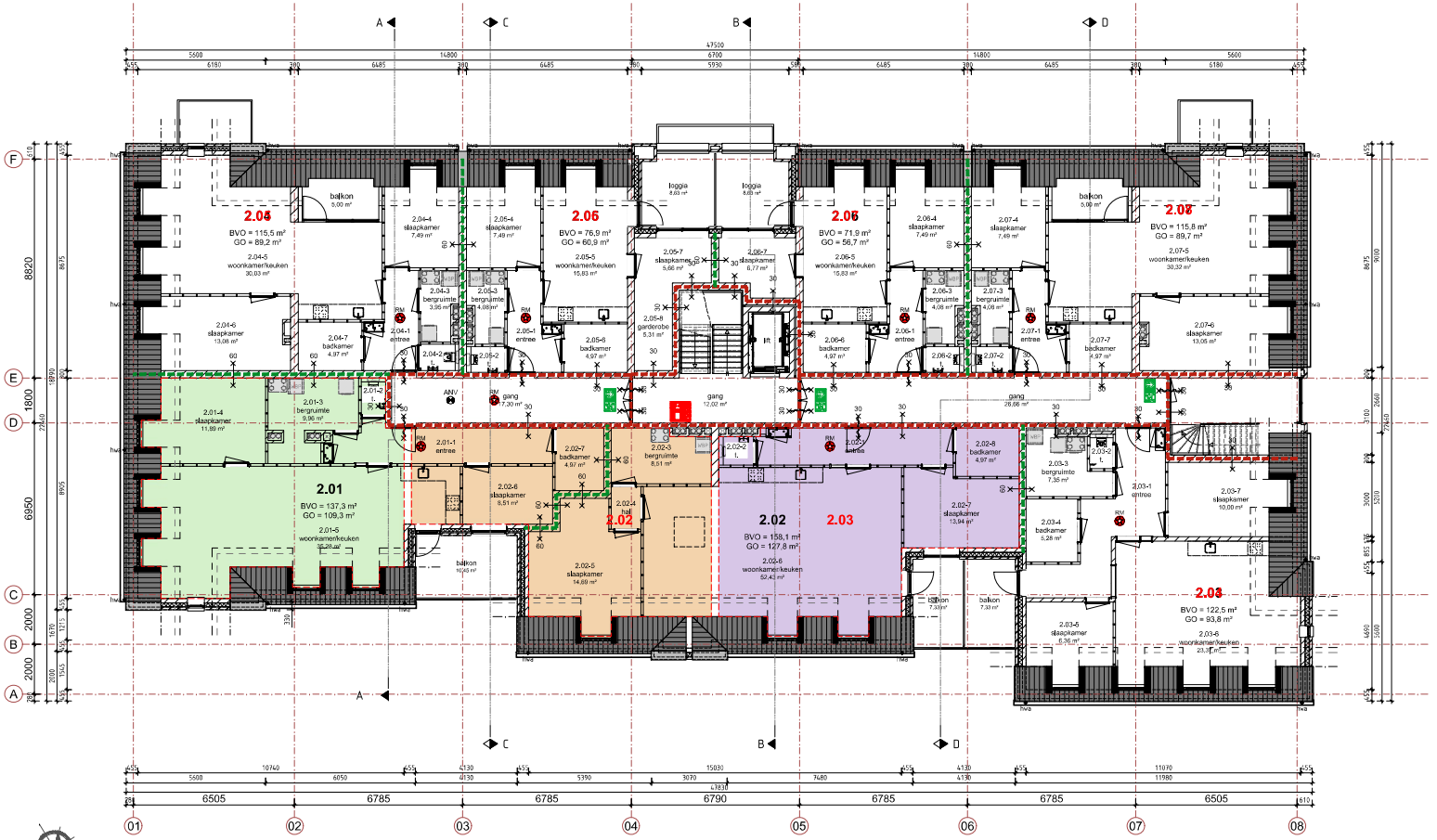
Opdrachtgever
LOVAGO II B.V.
Het Schild 33
5275 EB Den Dungen

Gemeente
Bernheze

CONCEPT

Gew. 4	
Gew. 3	
Gew. 2	
Gew. 1	CONCEPT
Datum	19-01-2023
Schaal	1 : 100
Formaat	A1
Blad No.	H-31.1
WERK No.	202102

Het ontwerp is eigendom van BART VAN DEN BOOGAARD en mag zonder schriftelijke toestemming niet verspreid of gepubliceerd worden door en voor derden.



PLATTEGROND - TWEEDE VERDIEPING 6000+ P

Het oppervlakte van de verblijfsruimten (woonkamer/keuken en slaapkamer(s)) is aangegeven met een vrije hoogte van 2,6 meter

Appartement 2.01 GO = 81,3 m²	**Appartement 2.03** GO = 80,5 m²	**Appartement 2.05** BVO = 115,5 m² GO = 89,2 m²	**Appartement 2.07** BVO = 71,9 m² GO = 56,7 m²
Appartement 2.02 GO = 74,9 m²	**Appartement 2.04** BVO = 122,5 m² GO = 93,8 m²	**Appartement 2.06** BVO = 76,9 m² GO = 60,9 m²	**Appartement 2.08** BVO = 115,8 m² GO = 89,7 m²

De buitenruimten (balkon/loggia) zijn niet in deze metrages opgenomen

Normversies volgens bijlage 1 behorende bij artikel 1,2 lid 1 van de regeling Bouwbesluit 2012 geldend ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning.

Alle dragende en constructieve onderdelen volgens tekeningen en berekening constructeur.

Een vloer, trap of hellingbaan waarover of waaronder een vluchtroute voert, bezwijkt niet binnen 30 min. bij brand in een subbrandcompartiment waarin die vluchtroute niet ligt.

Een bouwconstructie bezwijkt bij brand in een brandcompartiment waarin de bouwconstructie niet ligt, niet binnen 60min. (permanente vuurbelasting is < 500 MJ/m2) door het bezwijken van een bouwconstructie binnen of grenzend aan het brandcompartiment waar brand wordt verondersteld.

Bij het bepalen van het bezwijken van een bouwconstructie wordt uitgegaan van de buitengewone belastingcombinaties die volgens NEN-EN 1990 kunnen optreden bij brand. De tijdsduur van het bezwijken wordt afhankelijk van het materiaal van de bouwconstructie bepaald volgens NEN-EN 1992 t/m 1996 en 1999.

De exacte grootte en positie van de leidingschachten volgens opgave installateurs en nutsbedrijven.

Gebouw voorzien van mechanische ventilatie. Minimale eis zoals aangegeven het Toetsingsrapport Bouwbesluit.

Sanitaire ruimten voorzien van wand- en vloertegels, wandtegels over volledige hoogte. De scheidingsconstructies hebben volgens NEN 2778 bepaalde wateropname die gemiddeld niet groter is dan 0,01 kg/(m².s1/2) en op geen enkele plaats groter dan 0,2 kg/(m².s1/2).

Alle aansluitingen tussen de verschillende bouwkundige onderdelen dienen naadloos uitgevoerd te worden. Kierdichtingen voldoen aan SBR klasse zoals vermeld in de rapportage Bouwbesluit.

De indeling van de keukens en badkamers is indicatief, de exacte indeling volgens nadere opgave leverancier.

Lagenmaat 62,5 mm, 16 lagen per 1000 mm.

Alle binnenwanden en vloeren op bouwvlit plaatsen, alle vloeren rondom vrijhouden door middel van kunststof randisolatie dik ± 5mm.

Inbraakwerendheid van alle buitenkozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in een uitwendige scheidingsconstructie uitvoeren in weerstandsklasse 2 volgens NEN 5096.

Alle binnendeuren uitvoeren met deurhoogte van 2315 mm en een deurbreedte van 930 mm

Normen ten aanzien van water, elektra:
Water : conform NEN 1006
Elektra : conform NEN 1010

Standaard verlichtingsinstallatie 10 lux.

- Nieuwe kalkzandsteen wand
- Nieuwe baksteen metselwerk wand
- Nieuwe cellenbeton binnenwand
- Gevelisolatie

Uitvoering trapoen overeenkomstig afdeling 2.5 van Bouwbesluit 2012.

Maximale optrede	188	mm
Minimale aantrede	220	mm
Minimale breedte	800	mm

Uitvoering trapleuning overeenkomstig afdeling 2.5, artikel 2.35 van Bouwbesluit 2012.

Uitvoering vloerafscheiding ter plaatse van bordes hoog 1m overeenkomstig afdeling 2.5 van Bouwbesluit 2012.

Materiaal toegepast aan de binnenzijde van een schacht, koker of een kanaal grenzend aan meer dan een brandcompartiment of subbrandcompartiment met een inwendige doorsnede groter dan 0,015 m², voldoet over een dikte van ten minste 0,01m, gemeten loodrecht op de binnenzijde, aan brandklasse A2 bepaald volgens NEN-EN 13501-1. Dit geldt niet voor:
- boven elkaar gelegen toiletten, badruimten;
- 5% van de totale oppervlakte van de binnenzijde;
- materiaal van een constructie of installatie dat door de schacht, koker of kanaal wordt omsloten.

Constructieonderdelen grenzend aan buitenlucht met uitzondering van dakvlakken:
- Constructieonderdelen vanaf het aansluitende terrein tot een hoogte van 2,5m voldoen aan klasse B volgens NEN-EN 13501-1 (vanwege hoogste verblijfsvloer > 5m).
- Deuren, ramen, kozijnen en hieraan gelijk te stellen constructieonderdelen voldoen aan brandklasse D volgens NEN-EN 13501-1.
- De bovenzijde van het dak is niet brandgevaarlijk volgens NEN 6063.

Constructieonderdelen grenzend aan binnenlucht:
- Constructieonderdelen grenzend aan binnenlucht voldoen minimaal aan rookklasse s2 volgens NEN-EN 13501-1.
- De bovenzijde beloopbare vlakken (vloer, trap, hellingbaan bestemd voor personen) voldoet minimaal aan rookklasse s1fl volgens NEN-EN 13501-1.

Bouwconstructies welke brandwerende eigenschappen moeten bezitten voldoen aan de relevante WBDBO-criteria volgens NEN 6069.

Indien aan 1 zijde een kruisje staat afgebeeld wordt bedoeld uitsluitend brandwerendheid aan de zijde waar het kruisje is afgebeeld.

- Brandwerende deur 30 minuten WBDBO
- Brandwerende zelfsluitende deur 30 minuten WBDBO
- Brandwerende scheidingsconstructie 30 minuten WBDBO
- Brandwerende scheidingsconstructie 60 minuten WBDBO
- Brandwerende scheidingsconstructie 60 minuten WBDBO
- Brandwerende scheidingsconstructie 30 minuten WBDBO
- Brandwerende scheidingsconstructie 20 minuten WBDBO (subbrandcompartiment)

De uitvoering en afwerking van doorvoeringen (leidingen, kanalen, kabels, kabelgoten etc.) in brandscheidingen is zodanig dat de benodigde brandwerendheid van deze scheidingen niet negatief wordt beïnvloed . Brandveilige doorvoeringen voldoen aan de gestelde WSD eis volgens NEN 6069, de NEN-EN 1366 serie of aan uitgave "Brandveilige doorvoeringen" van SBR.

Afmetingen doorgangen in vluchtroutes minimaal 850 (b) x 2.300 mm (h), waarbij deuren waarop meer dan 37 pers. zijn aangewezen niet tegen de vluchtrichting in draaien.

Aan de buitenzijde van een nooddeur of nooduitgang met risico op blokkade van de deur worden stickers aangebracht met opschrift "Nooduitgang vrijlaten a.u.b." vlgs NEN 3011.

Alle blusmiddelen worden zichtbaar opgehangen dan wel gemarkeerd met een pictogram volgens NEN 3011.

- Draagbaar blusmiddel, minimaal 6 kg/ltr blusstof.
- Vluchtrouteaanduidingen volgens NEN-EN-ISO 7010 en aan artikel 5.2 t/m 5.6 van NEN-EN 1838: 1999 (uitvoering als transparanten).
- Brandweeringang, (fictief ter bepaling van opstelplaats en bluswatervoorziening bevindt zich hier in de openbare ruimte buiten het perceel).
- Voorziening waarmee zonder gebruik te maken van een los voorwerp de deur kan worden geopend (paniekslot, draaiknopcilinder).
- ANV Noodverlichting geeft binnen 15 sec. na het uitvallen van de voorziening voor elektriciteit terminste 60 minuten een op de vloer en het tredevlak gemeten verlichtingssterkte van tenminste 1 lux. De installatie moet voldoen aan NEN 1010.
- RM Rookmelder(s) uitvoeren conform NEN 2555.

MG = Gematteerde beglazing
BG = Brandwerende beglazing

HET BOUW BURO.
BOUWKUNDIG ONTWERP- EN TEKENBURO
SINT-MICHELSGESTEL - NL
06 - 204 525 21
POST@HET-BOUWBURO.NL

BART VAN DEN BOOGAARD
06 - 10 36 73 75
info@bartvandenboogaard.nl
www.bartvandenboogaard.nl

Plan
Nieuwbouw appartementen a/d Hoofdstraat 47a / 49
5473 AP te Heeswijk-Dinther

Onderdeel
DEFINITIEF ONTWERP
Plattegrond Tweede Verdieping

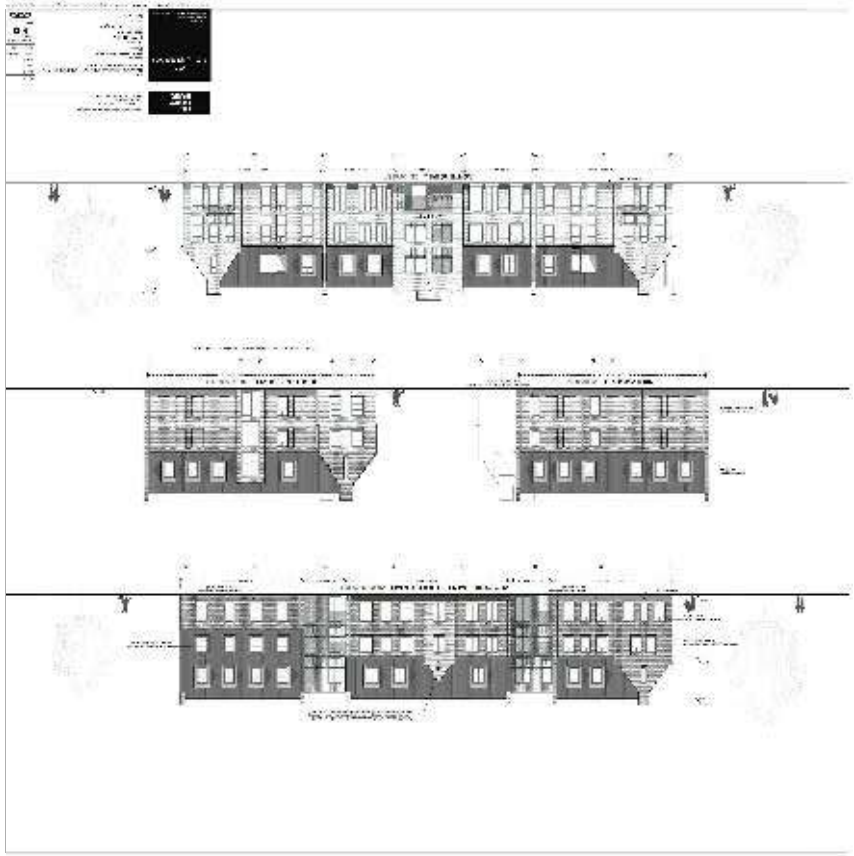
Opdrachtgever
LOVAGO II B.V.
Het Schild 33
5275 EB Den Dungen

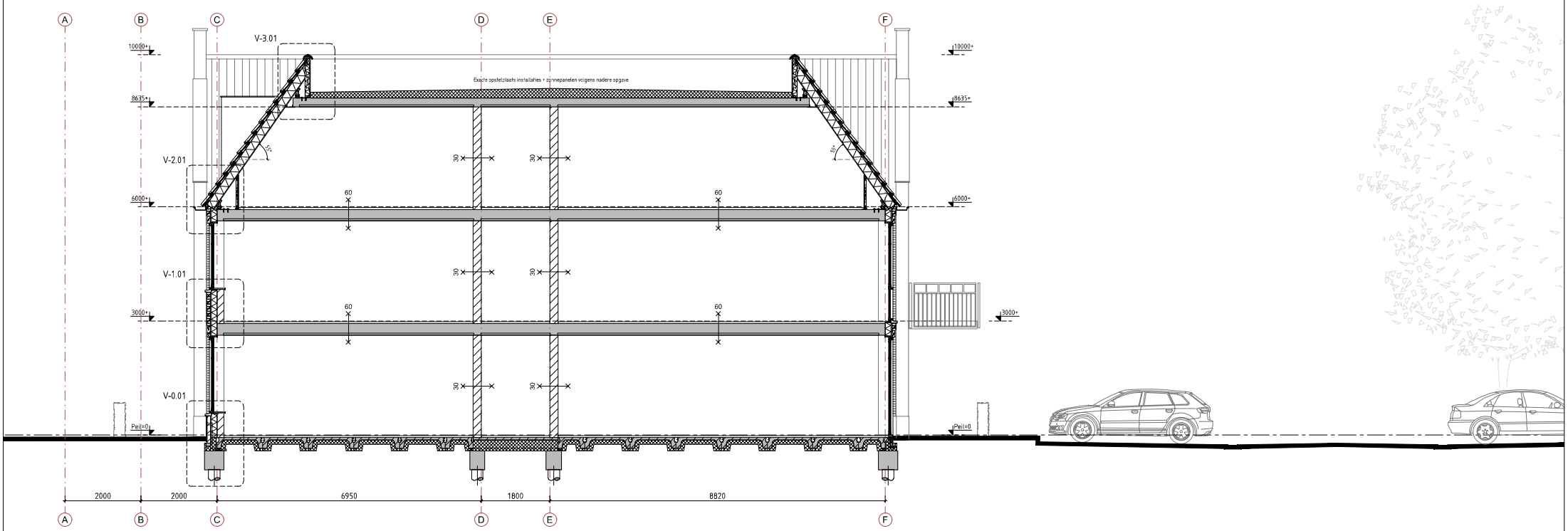
Gemeente
Bernheze

CONCEPT

Gew. 4	
Gew. 3	
Gew. 2	
Gew. 1	CONCEPT
Datum	19-01-2023
Schaal	1 : 100
Formaat	A1
Blad No.	H-31.2
WERK No.	202102

Het ontwerp is eigendom van BART VAN DEN BOOGAARD en mag zonder schriftelijke toestemming niet verspreid of gepubliceerd worden door en voor derden.





DOORSNEDE A-A - TUSSEN STR. 02-03

HET BOUW BURO.

BOUWKUNDIG ONTWERP- EN TEKENBURO
SINT-MICHIELSGESTEL - NL
06 - 204 825 21
POST@HET-BOUWBURO.NL

BART VAN DEN BOOGAARD

06 - 30 35 73 75
info@bartvandenboogaard.nl
www.bartvandenboogaard.nl

Plan
Nieuwbouw appartementen a/d Hoofdstraat 47a / 49
5473 AP te Heeswijk-Dinther

Onderdeel
DEFINITIEF ONTWERP
Doorsnede A-A

Opdrachtgever
LOVAGO II B.V.
Het Schild 33
5275 EB Den Dungen

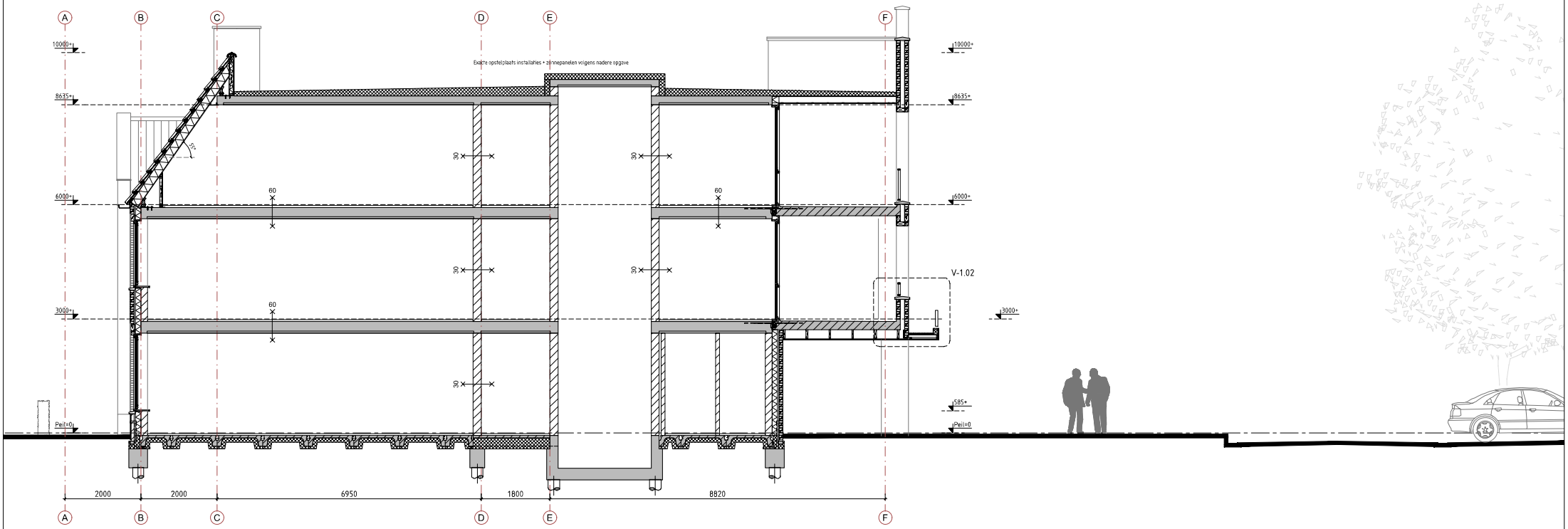
Gemeente
Bernheze

Gew. 4	
Gew. 3	
Gew. 2	
Gew. 1	
Datum	19-01-2023
Schaal	1 : 50
Formaat	A1

Blad No.
H-33A

WERK No.
202102

Het ontwerp is eigendom van BART VAN DEN BOOGAARD en mag zonder schriftelijke toestemming niet verspreid of gepubliceerd worden door en voor derden.



DOORSNEDE B-B - TUSSEN STR. 04-05

HET BOUW BURO.

BOUWKUNDIG ONTWERP- EN TEKENBURO
SINT-MICHIELSGESTEL - NL
06 - 204 325 21
POST@HET-BOUWBURO.NL

BART VAN DEN BOOGAARD

06 - 30 36 73 75
info@bartvandenboogaard.nl
www.bartvandenboogaard.nl
Reg.Nr. Kvk 100 24 005

Plan
Nieuwbouw appartementen a/d Hoofdstraat 47a / 49
5473 AP te Heeswijk-Dinther

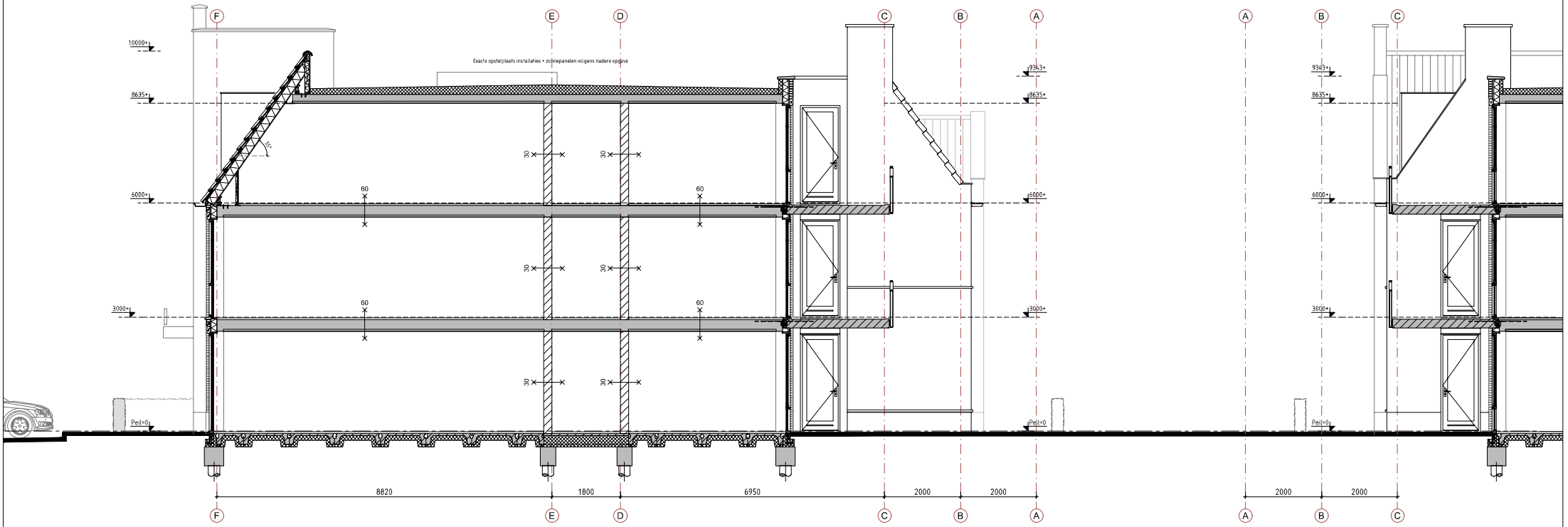
Onderdeel
DEFINITIEF ONTWERP
Doorsnede A-A

Opdrachtgever
LOVAGO II B.V.
Het Schild 33
5275 EB Den Dungen

Gemeente
Bernheze

Gew. 4	
Gew. 3	
Gew. 2	
Gew. 1	
Datum	19-01-2023
Schaal	1 : 50
Formaat	A1
Blad No.	**H-33A**
WERK No.	**202102**

Het ontwerp is eigendom van BART VAN DEN BOOGAARD en mag zonder schriftelijke toestemming niet verspreid of gepubliceerd worden door en voor derden.



DOORSNEDE C-C - TUSSEN STR. 03-04

HET BOUW BURO.
BOUWKUNDIG ONTWERP- EN TEKENBURO
SINT-MICHIELSGESTEL - NL
06 - 204 325 21
POST@HET-BOUWBURO.NL

BART VAN DEN BOOGAARD
06 - 30 35 73 75
info@bartvandenboogaard.nl
www.bartvandenboogaard.nl

Plan
Nieuwbouw appartementen a/d Hoofdstraat 47a / 49
5473 AP te Heeswijk-Dinther

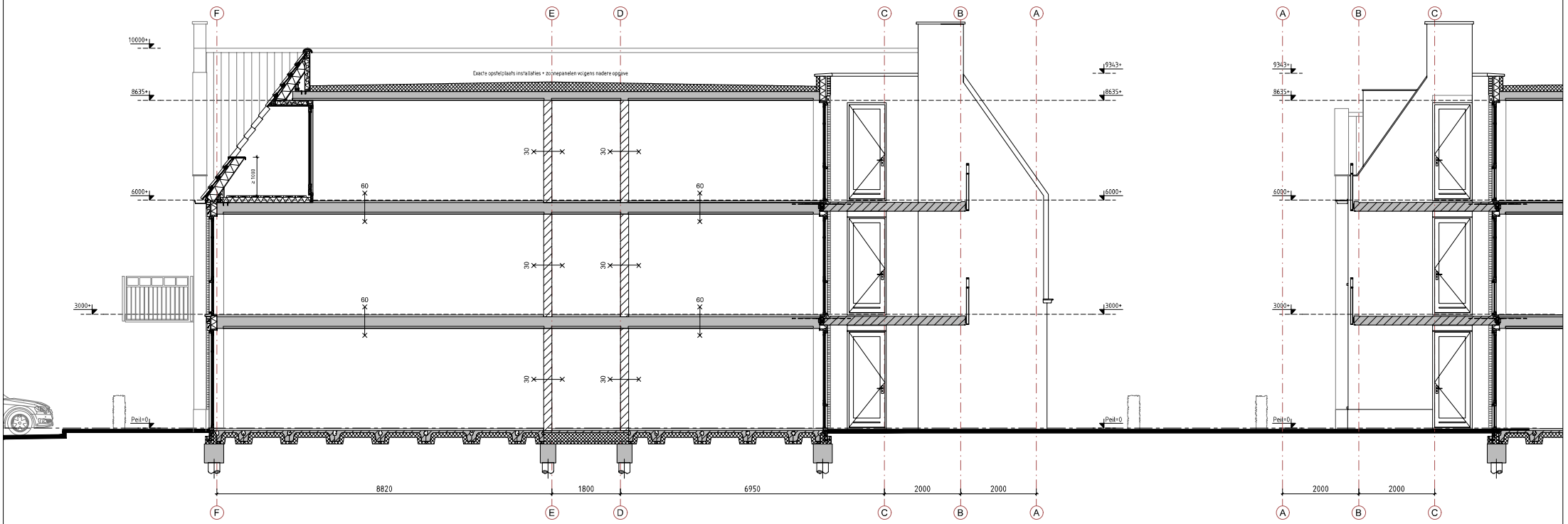
Onderdeel
DEFINITIEF ONTWERP
Doorsnede C-C

Opdrachtgever
LOVAGO II B.V.
Het Schild 33
5275 EB Den Dungen

Gemeente
Bernheze

Gew. 4	
Gew. 3	
Gew. 2	
Gew. 1	
Datum	19-01-2023
Schaal	1 : 50
Formaat	A1
Blad No.	**H-33C**
WERK No.	**202102**

Het ontwerp is eigendom van BART VAN DEN BOOGAARD en mag zonder schriftelijke toestemming niet verspreid of gepubliceerd worden door en voor derden.



DOORSNEDE D-D - TUSSEN STR. 06-07

HET BOUW BURO.

BOUWKUNDIG ONTWERP- EN TEKENBURO
SINT-MICHIELSGESTEL - NL
06 - 204 325 21
POST@HET-BOUWBURO.NL

BART VAN DEN BOOGAARD
06 - 30 35 73 75
info@bartvandenboogaard.nl
www.bartvandenboogaard.nl

Plan
Nieuwbouw appartementen a/d Hoofdstraat 47a / 49
5473 AP te Heeswijk-Dinther

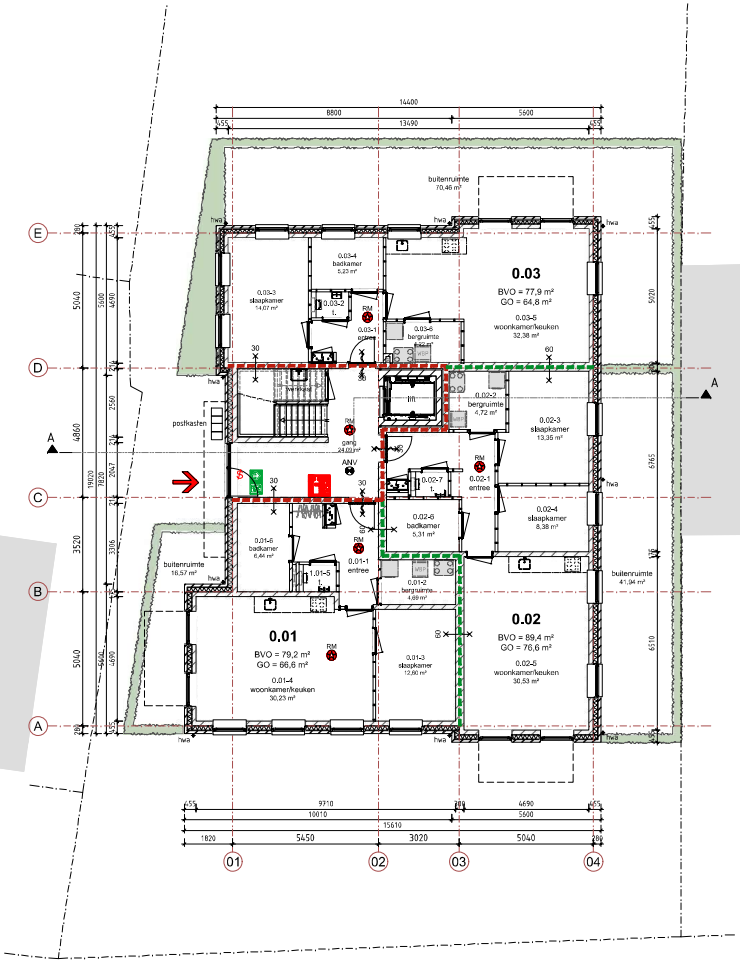
Onderdeel
DEFINITIEF ONTWERP
Doorsnede D-D

Opdrachtgever
LOVAGO II B.V.
Het Schild 33
5275 EB Den Dungen

Gemeente
Bernheze

Gew. 4	
Gew. 3	
Gew. 2	
Gew. 1	
Datum	19-01-2023
Schaal	1 : 50
Formaat	A1
Blad No.	**H-33D**
WERK No.	**202102**

Het ontwerp is eigendom van BART VAN DEN BOOGAARD en mag zonder schriftelijke toestemming niet verspreid of gepubliceerd worden door en voor derden.



Appartement 0.01
BVO = 79,2 m²
GO = 66,6 m²

Appartement 0.02
BVO = 89,4 m²
GO = 76,6 m²

Appartement 0.03
BVO = 77,9 m²
GO = 64,8 m²

PLATTEGROND - BEGANE GROND PEIL=0

Normversies volgens bijlage 1 behorende bij artikel 1,2 lid 1 van de regeling Bouwbesluit 2012 geldend ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning.

Alle dragende en constructieve onderdelen volgens tekeningen en berekening constructeur.

Een vloer, trap of hellingbaan waarover of waaronder een vluchtroute voert, bezwijkt niet binnen 30 min. bij brand in een subbrandcompartiment waarin die vluchtroute niet ligt.

Een bouwconstructie bezwijkt bij brand in een brandcompartiment waarin de bouwconstructie niet ligt, niet binnen 60min. (permanente vuurbelasting is < 500 MJ/m2) door het bezwijken van een bouwconstructie binnen of grenzend aan het brandcompartiment waar brand wordt verondersteld.

Bij het bepalen van het bezwijken van een bouwconstructie wordt uitgegaan van de buitengewone belastingcombinaties die volgens NEN-EN 1990 kunnen optreden bij brand.
De tijdsduur van het bezwijken wordt afhankelijk van het materiaal van de bouwconstructie bepaald volgens NEN-EN 1992 t/m 1996 en 1999.

De exacte grootte en positie van de leidingschachten volgens opgave installateurs en nutsbeheerder.

Gebouw voorzien van mechanische ventilatie. Minimale eis zoals aangegeven het Toetsingsrapport Bouwbesluit.

Sanitaire ruimten voorzien van wand- en vloertegels, wandtegels over volledige hoogte. De scheidingsconstucties hebben volgens NEN 2778 bepaalde wateropname die gemiddeld niet groter is dan 0,01 kg/(m².s1/2) en op geen enkele plaats groter dan 0,2 kg/(m².s1/2).

Alle aansluitingen tussen de verschillende bouwkundige onderdelen dienen naadloos uitgevoerd te worden.
Kierdichtingen voldoen aan SBR klasse zoals vermeld in de rapportage Bouwbesluit.

De indeling van de keukens en badkamers is indicatief, de exacte indeling volgens nadere opgave leverancier.

Lagenmaat 62,5 mm, 16 lagen per 1000 mm.

Alle binnenwanden en vloeren op bouwvlit plaatsen, alle vloeren rondom vrijhouden door middel van kunststof randisolatie dik ± 5mm.

Inbraakwerendheid van alle buitenkozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in een uitwendige scheidingsconstructie uitvoeren in weerstandsklasse 2 volgens NEN 5096.

Alle binnendeuren uitvoeren met deurhoogte van 2315 mm en een deurbreedte van 930 mm

Normen ten aanzien van water, elektra:
Water : conform NEN 1006
Elektra : conform NEN 1010

Standaard verlichtingsinstallatie 10 lux.

- Nieuwe kalkzandsteen wand
- Nieuwe baksteen metselwerk wand
- Nieuwe cellenbeton binnenwand
- Gevelisolatie

Uitvoering trappen overeenkomstig afdeling 2.5 van Bouwbesluit 2012.

Maximale optrede	188	mm
Minimale aantrede	220	mm
Minimale breedte	800	mm

Uitvoering trapleuning overeenkomstig afdeling 2.5, artikel 2.35 van Bouwbesluit 2012.

Uitvoering vloerafscheiding ter plaatse van bordes hoog 1m overeenkomstig afdeling 2.5 van Bouwbesluit 2012.

Materiaal toegepast aan de binnenzijde van een schacht, koker of een kanaal grenzend aan méér dan een brandcompartiment of subbrandcompartiment met een inwendige doorsnede groter dan 0,015 m², voldoet over een dikte van ten minste 0,01m, gemeten loodrecht op de binnenzijde, aan brandklasse A2 bepaald volgens NEN-EN 13501-1.
Dit geldt niet voor:
- boven elkaar gelegen toiletten, badruimten;
- 5% van de totale oppervlakte van de binnenzijde;
- materiaal van een constructie of installatie dat door de schacht, koker of kanaal wordt omsloten.

Constructieonderdelen grenzend aan buitenlucht met uitzondering van dakvlakken:

- Constructieonderdelen vanaf het aansluitende terrein tot een hoogte van 2,5m voldoen aan klasse B volgens NEN-EN 13501-1 (vanwege hoogste verblijfsvloer > 5m).
- Deuren, ramen, kozijnen en hieraan gelijk te stellen constructieonderdelen voldoen aan brandklasse D volgens NEN-EN 13501-1.
- De bovenzijde van het dak is niet brandgevaarlijk volgens NEN 6063.

Constructieonderdelen grenzend aan binnenlucht:

- Constructieonderdelen grenzend aan binnenlucht voldoen minimaal aan rookklasse s2 volgens NEN-EN 13501-1.
- De bovenzijde beloopbare vlakken (vloer, trap, hellingbaan bestemd voor personen) voldoet minimaal aan rookklasse s1fl volgens NEN-EN 13501-1.

Bouwconstructies welke brandwerende eigenschappen moeten bezitten voldoen aan de relevante WBDBO-criteria volgens NEN 6069.

Indien aan 1 zijde een kruisje staat afgebeeld wordt bedoeld uitsluitend brandwerendheid aan de zijde waar het kruisje is afgebeeld.

- Brandwerende deur 30 minuten WBDBO
- Brandwerende zelfsluitende deur 30 minuten WBDBO
- Brandwerende scheidingsconstructie 30 minuten WBDBO
- Brandwerende scheidingsconstructie 60 minuten WBDBO
- Brandwerende scheidingsconstructie 60 minuten WBDBO
- Brandwerende scheidingsconstructie 30 minuten WBDBO
- Brandwerende scheidingsconstructie 20 minuten WBDBO (subbrandcompartiment)

De uitvoering en afwerking van doorvoeringen (leidingen, kanalen, kabels, kabelgoten etc.) in brandscheidingen is zodanig dat de benodigde brandwerendheid van deze scheidingen niet negatief wordt beïnvloed . Brandveilige doorvoeringen voldoen aan de gestelde WBD eis volgens NEN 6069, de NEN-EN 1366 serie of aan uitgave "Brandveilige doorvoeringen" van SBR.

Afmetingen doorgangen in vluchtroutes minimaal 850 (b) x 2.300 mm (h), waarbij deuren waarop meer dan 37 pers. zijn aangewezen niet tegen de vluchtrichting in draaien.

Aan de buitenzijde van een nooddeur of nooduitgang met risico op blokkade van de deur worden stickers aangebracht met opschrift "Nooduitgang vrijlaten a.u.b." vlgs NEN 3011.

Alle blusmiddelen worden zichtbaar opgehangen dan wel gemarkeerd met een pictogram volgens NEN 3011.

- Draagbaar blusmiddel, minimaal 6 kg/ltr blusstof.
- Vluchtrouteaanduidingen volgens NEN-EN-ISO 7010 en aan artikel 5.2 t/m 5.6 van NEN-EN 1838: 1999 (uitvoering als transparanten).
- Brandweeringang, (fictief ter bepaling van opstelplaats en bluswatervoorziening bevindt zich hier in de openbare ruimte buiten het perceel).
- Voorziening waarmee zonder gebruik te maken van een los voorwerp de deur kan worden geopend (paniekslot, draaiknopcilinder).
- ANV Noodverlichting geeft binnen 15 sec. na het uitvallen van de voorziening voor elektriciteit terminste 60 minuten een op de vloer en het tredevlak gemeten verlichtingssterkte van tenminste 1 lux. De installatie moet voldoen aan NEN 1010.
- RM Rookmelder(s) uitvoeren conform NEN 2555.

MG = Gematteerde beglazing
BG = Brandwerende beglazing

HET BOUW BURO.
BOUWKUNDIG ONTWERP- EN TEKENBURO
SINT.MICHIELSGESTEL - NL
06 - 204 825 21
POST@HET-BOUWBURO.NL

BART VAN DEN BOOGAARD
06 - 10 95 73 75
info@bartvandenboogaard.nl
www.bartvandenboogaard.nl

Plan
Nieuwbouw appartementen a/d Monseigneur van Oorschotstraat 9 5473 AX te Heeswijk-Dinther

Onderdeel
DEFINITIEF ONTWERP
Plattegrond Begane Grond

Opdrachtgever
LOVAGO II B.V.
Het Schild 33
5275 EB Den Dungen

Gemeente
Bernheze

Gew. 4	
Gew. 3	
Gew. 2	
Gew. 1	
Datum	19-01-2023
Schaal	1 : 100
Formaat	A1
Blad No.	**O-31.0**
WERK No.	**202102**

Het ontwerp is eigendom van BART VAN DEN BOOGAARD en mag zonder schriftelijke toestemming niet verspreid of gepubliceerd worden door en voor derden.



Appartement 1.01
BVO = 90,5 m²
GO = 76,5 m²

Appartement 1.02
BVO = 89,4 m²
GO = 76,6 m²

Appartement 1.03
BVO = 77,9 m²
GO = 64,8 m²

PLATTEGROND - EERSTE VERDIEPING 3000+P

Normversies volgens bijlage 1 behorende bij artikel 1,2 lid 1 van de regeling Bouwbesluit 2012 geldend ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning.

Alle dragende en constructieve onderdelen volgens tekeningen en berekening constructeur.

Een vloer, trap of hellingbaan waarover of waaronder een vluchtroute voert, bezwijkt niet binnen 30 min. bij brand in een subbrandcompartiment waarin die vluchtroute niet ligt.

Een bouwconstructie bezwijkt bij brand in een brandcompartiment waarin de bouwconstructie niet ligt, niet binnen 60min. (permanente vuurbelasting is < 500 MJ/m2) door het bezwijken van een bouwconstructie binnen of grenzend aan het brandcompartiment waar brand wordt verondersteld.

Bij het bepalen van het bezwijken van een bouwconstructie wordt uitgegaan van de buitengewone belastingcombinaties die volgens NEN-EN 1990 kunnen optreden bij brand.
De tijdsduur van het bezwijken wordt afhankelijk van het materiaal van de bouwconstructie bepaald volgens NEN-EN 1992 t/m 1996 en 1999.

De exacte grootte en positie van de leidingschachten volgens opgave installateurs en netbeheerder.

Gebouw voorzien van mechanische ventilatie. Minimale eis zoals aangegeven het Toetsingsrapport Bouwbesluit.

Sanitaire ruimten voorzien van wand- en vloertegels, wandtegels over volledige hoogte. De scheidingsconstucties hebben volgens NEN 2778 bepaalde wateropname die gemiddeld niet groter is dan 0,01 kg/(m².s1/2) en op geen enkele plaats groter dan 0,2 kg/(m².s1/2).

Alle aansluitingen tussen de verschillende bouwkundige onderdelen dienen naadloos uitgevoerd te worden.
Kierdichtingen voldoen aan SBR klasse zoals vermeld in de rapportage Bouwbesluit.

De indeling van de keukens en badkamers is indicatief, de exacte indeling volgens nadere opgave leverancier.

Lagenmaat 62,5 mm, 16 lagen per 1000 mm.

Alle binnenwanden en vloeren op bouwvlit plaatsen, alle vloeren rondom vrijhouden door middel van kunststof randisolatie dik ± 5mm.

Inbraakwerendheid van alle buitenkozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in een uitwendige scheidingsconstructie uitvoeren in weerstandsklasse 2 volgens NEN 5096.

Alle binnendeuren uitvoeren met deurhoogte van 2315 mm en een deurbreedte van 930 mm

Normen ten aanzien van water, elektra:
Water : conform NEN 1006
Elektra : conform NEN 1010

Standaard verlichtingsinstallatie 10 lux.

- Nieuwe kalkzandsteen wand
- Nieuwe baksteen metselwerk wand
- Nieuwe cellenbeton binnenwand
- Gevelisolatie

Uitvoering trappen overeenkomstig afdeling 2.5 van Bouwbesluit 2012.

Maximale optrede	188	mm
Minimale aantrede	220	mm
Minimale breedte	800	mm

Uitvoering trapleuning overeenkomstig afdeling 2.5, artikel 2.35 van Bouwbesluit 2012.

Uitvoering vloerafscheiding ter plaatse van bordes hoog 1m overeenkomstig afdeling 2.5 van Bouwbesluit 2012.

Materiaal toegepast aan de binnenzijde van een schacht, koker of een kanaal grenzend aan méér dan een brandcompartiment of subbrandcompartiment met een inwendige doorsnede groter dan 0,015 m², voldoet over een dikte van ten minste 0,01m, gemeten loodrecht op de binnenzijde, aan brandklasse A2 bepaald volgens NEN-EN 13501-1.
Dit geldt niet voor:
- boven elkaar gelegen toiletten, badruimten;
- 5% van de totale oppervlakte van de binnenzijde;
- materiaal van een constructie of installatie dat door de schacht, koker of kanaal wordt omsloten.

Constructieonderdelen grenzend aan buitenlucht met uitzondering van dakvlakken:

- Constructieonderdelen vanaf het aansluitende terrein tot een hoogte van 2,5m voldoen aan klasse B volgens NEN-EN 13501-1 (vanwege hoogste verblijfsvloer > 5m).
- Deuren, ramen, kozijnen en hieraan gelijk te stellen constructieonderdelen voldoen aan brandklasse D volgens NEN-EN 13501-1.
- De bovenzijde van het dak is niet brandgevaarlijk volgens NEN 6063.

Constructieonderdelen grenzend aan binnenlucht:

- Constructieonderdelen grenzend aan binnenlucht voldoen minimaal aan rookklasse s2 volgens NEN-EN 13501-1.
- De bovenzijde beloopbare vlakken (vloer, trap, hellingbaan bestemd voor personen) voldoet minimaal aan rookklasse s1fl volgens NEN-EN 13501-1.

Bouwconstructies welke brandwerende eigenschappen moeten bezitten voldoen aan de relevante WBDBO-criteria volgens NEN 6069.

Indien aan 1 zijde een kruisje staat afgebeeld wordt bedoeld uitsluitend brandwerendheid aan de zijde waar het kruisje is afgebeeld.

- Brandwerende deur 30 minuten WBDBO
- Brandwerende zelfsluitende deur 30 minuten WBDBO
- Brandwerende scheidingsconstructie 30 minuten WBDBO
- Brandwerende scheidingsconstructie 60 minuten WBDBO
- Brandwerende scheidingsconstructie 60 minuten WBDBO
- Brandwerende scheidingsconstructie 30 minuten WBDBO
- Brandwerende scheidingsconstructie 20 minuten WBDBO (subbrandcompartiment)

De uitvoering en afwerking van doorvoeringen (leidingen, kanalen, kabels, kabelgoten etc.) in brandscheidingen is zodanig dat de benodigde brandwerendheid van deze scheidingen niet negatief wordt beinvloed . Brandveilige doorvoeringen voldoen aan de gestelde WBD eis volgens NEN 6069, de NEN-EN 1366 serie of aan uitgave "Brandveilige doorvoeringen" van SBR.

Afmetingen doorgangen in vluchtroutes minimaal 850 (b) x 2.300 mm (h), waarbij deuren waarop meer dan 37 pers. zijn aangewezen niet tegen de vluchtrichting in draaien.

Aan de buitenzijde van een nooddeur of nooduitgang met risico op blokkade van de deur worden stickers aangebracht met opschrift "Nooduitgang vrijlaten a.u.b." vlgs NEN 3011.

Alle blusmiddelen worden zichtbaar opgehangen dan wel gemarkeerd met een pictogram volgens NEN 3011.

- Draagbaar blusmiddel, minimaal 6 kg/ltr blusstof.
- Vluchtrouteaanduidingen volgens NEN-EN-ISO 7010 en aan artikel 5.2 t/m 5.6 van NEN-EN 1838: 1999 (uitvoering als transparanten).
- Brandweeringang, (fictief ter bepaling van opstelplaats en bluswatervoorziening bevindt zich hier in de openbare ruimte buiten het perceel).
- Voorziening waarmee zonder gebruik te maken van een los voorwerp de deur kan worden geopend (paniekslot, draaiknopcilinder).
- ANV Noodverlichting geeft binnen 15 sec. na het uitvallen van de voorziening voor elektriciteit tenminste 60 minuten een op de vloer en het tredevlak gemeten verlichtingssterkte van tenminste 1 lux. De installatie moet voldoen aan NEN 1010.
- RM Rookmelder(s) uitvoeren conform NEN 2555.

MG = Gematteerde beglazing
BG = Brandwerende beglazing

HET BOUW BURO.
BOUWKUNDIG ONTWERP- EN TEKENBURO
SINT-MICHIELSGESTEL - NL
06 - 264 825 21
POST@HET-BOUWBURO.NL

BART VAN DEN BOOGAARD
06 - 30 95 73 75
info@bartvandenboogaard.nl
www.bartvandenboogaard.nl

Plan
Nieuwbouw appartementen a/d Monseigneur van Oorschotstraat 9 5473 AX te Heeswijk-Dinther

Onderdeel
DEFINITIEF ONTWERP
Plattegrond Eerste Verdieping

Opdrachtgever
LOVAGO II B.V.
Het Schild 33
5275 EB Den Dungen

Gemeente
Bernheze

Gew. 4	
Gew. 3	
Gew. 2	
Gew. 1	
Datum	19-01-2023
Schaal	1 : 100
Formaat	A1
Blad No.	**O-31.1**
WERK No.	**202102**

Het ontwerp is eigendom van BART VAN DEN BOOGAARD en mag zonder schriftelijke toestemming niet verspreid of gepubliceerd worden door en voor derden.



Appartement 2.01
BVO = 127,7 m²
GO = 89,6 m²

Appartement 2.02
BVO = 130,0 m²
GO = 94,3 m²

PLATTEGROND -TWEEDE VERDIEPING 6000+P

Normversies volgens bijlage 1 behorende bij artikel 1,2 lid 1 van de regeling Bouwbesluit 2012 geldend ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning.

Alle dragende en constructieve onderdelen volgens tekeningen en berekening constructeur.

Een vloer, trap of hellingbaan waarover of waaronder een vluchtroute voert, bezwijkt niet binnen 30 min. bij brand in een subbrandcompartiment waarin die vluchtroute niet ligt.

Een bouwconstructie bezwijkt bij brand in een brandcompartiment waarin de bouwconstructie niet ligt, niet binnen 60min. (permanente vuurbelasting is < 500 MJ/m2) door het bezwijken van een bouwconstructie binnen of grenzend aan het brandcompartiment waar brand wordt verondersteld.

Bij het bepalen van het bezwijken van een bouwconstructie wordt uitgegaan van de buitengewone belastingcombinaties die volgens NEN-EN 1990 kunnen optreden bij brand. De tijdsduur van het bezwijken wordt afhankelijk van het materiaal van de bouwconstructie bepaald volgens NEN-EN 1992 t/m 1996 en 1999.

De exacte grootte en positie van de leidingschachten volgens opgave installateurs en nutsbedrijven.

Gebouw voorzien van mechanische ventilatie. Minimale eis zoals aangegeven het Toetsingsrapport Bouwbesluit.

Sanitaire ruimten voorzien van wand- en vloertegels, wandtegels over volledige hoogte. De scheidingsconstructies hebben volgens NEN 2778 bepaalde wateropname die gemiddeld niet groter is dan 0,01 kg/(m².s1/2) en op geen enkele plaats groter dan 0,2 kg/(m².s1/2).

Alle aansluitingen tussen de verschillende bouwkundige onderdelen dienen naadloos uitgevoerd te worden. Kierdichtingen voldoen aan SBR klasse zoals vermeld in de rapportage Bouwbesluit.

De indeling van de keukens en badkamers is indicatief, de exacte indeling volgens nadere opgave leverancier.

Lagenmaat 62,5 mm, 16 lagen per 1000 mm.

Alle binnenwanden en vloeren op bouwvlit plaatsen, alle vloeren rondom vrijhouden door middel van kunststof randisolatie dik ± 5mm.

Inbraakwerendheid van alle buitenkozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in een uitwendige scheidingsconstructie uitvoeren in weerstandsklasse 2 volgens NEN 5096.

Alle binnendeuren uitvoeren met deurhoogte van 2315 mm en een deurbreedte van 930 mm

Normen ten aanzien van water, elektra:
Water : conform NEN 1006
Elektra : conform NEN 1010

Standaard verlichtingsinstallatie 10 lux.

- Nieuwe kalkzandsteen wand
- Nieuwe baksteen metselwerk wand
- Nieuwe cellenbeton binnenwand
- Gevelisolatie

Uitvoering trappen overeenkomstig afdeling 2.5 van Bouwbesluit 2012.

Maximale optrede	188	mm
Minimale aantrede	220	mm
Minimale breedte	800	mm

Uitvoering trapleuning overeenkomstig afdeling 2.5, artikel 2.35 van Bouwbesluit 2012.

Uitvoering vloerafscheiding ter plaatse van bordes hoog 1m overeenkomstig afdeling 2.5 van Bouwbesluit 2012.

Materiaal toegepast aan de binnenzijde van een schacht, koker of een kanaal grenzend aan méér dan een brandcompartiment of subbrandcompartiment met een inwendige doorsnede groter dan 0,015 m², voldoet over een dikte van ten minste 0,01m, gemeten loodrecht op de binnenzijde, aan brandklasse A2 bepaald volgens NEN-EN 13501-1. Dit geldt niet voor:
- boven elkaar gelegen toiletten, badruimten;
- 5% van de totale oppervlakte van de binnenzijde;
- materiaal van een constructie of installatie dat door de schacht, koker of kanaal wordt omsloten.

Constructieonderdelen grenzend aan buitenlucht met uitzondering van dakvlakken:
- Constructieonderdelen vanaf het aansluitende terrein tot een hoogte van 2,5m voldoen aan klasse B volgens NEN-EN 13501-1 (vanwege hoogste verblijfsvloer > 5m).
- Deuren, ramen, kozijnen en hieraan gelijk te stellen constructieonderdelen voldoen aan brandklasse D volgens NEN-EN 13501-1.
- De bovenzijde van het dak is niet brandgevaarlijk volgens NEN 6063.

Constructieonderdelen grenzend aan binnenlucht:
- Constructieonderdelen grenzend aan binnenlucht voldoen minimaal aan rookklasse s2 volgens NEN-EN 13501-1.
- De bovenzijde beloopbare vlakken (vloer, trap, hellingbaan bestemd voor personen) voldoet minimaal aan rookklasse s1fl volgens NEN-EN 13501-1.

Bouwconstructies welke brandwerende eigenschappen moeten bezitten voldoen aan de relevante WBDBO-criteria volgens NEN 6069.

Indien aan 1 zijde een kruisje staat afgebeeld wordt bedoeld uitsluitend brandwerendheid aan de zijde waar het kruisje is afgebeeld.

- Brandwerende deur 30 minuten WBDBO
- Brandwerende zelfsluitende deur 30 minuten WBDBO
- Brandwerende scheidingsconstructie 30 minuten WBDBO
- Brandwerende scheidingsconstructie 60 minuten WBDBO
- Brandwerende scheidingsconstructie 60 minuten WBDBO
- Brandwerende scheidingsconstructie 30 minuten WBDBO
- Brandwerende scheidingsconstructie 20 minuten WBDBO (subbrandcompartiment)

De uitvoering en afwerking van doorvoeringen (leidingen, kanalen, kabels, kabelgoten etc.) in brandscheidingen is zodanig dat de benodigde brandwerendheid van deze scheidingen niet negatief wordt beïnvloed . Brandveilige doorvoeringen voldoen aan de gestelde WBD eis volgens NEN 6069, de NEN-EN 1366 serie of aan uitgave "Brandveilige doorvoeringen" van SBR.

Afmetingen doorgangen in vluchtroutes minimaal 850 (b) x 2.300 mm (h), waarbij deuren waarop meer dan 37 pers. zijn aangewezen niet tegen de vluchtrichting in draaien.

Aan de buitenzijde van een nooddeur of nooduitgang met risico op blokkade van de deur worden stickers aangebracht met opschrift "Nooduitgang vrijlaten a.u.b." vlgs NEN 3011.

Alle blusmiddelen worden zichtbaar opgehangen dan wel gemarkeerd met een pictogram volgens NEN 3011.

- Draagbaar blusmiddel, minimaal 6 kg/ltr blusstof.
- Vluchtrouteaanduidingen volgens NEN-EN-ISO 7010 en aan artikel 5.2 t/m 5.6 van NEN-EN 1838: 1999 (uitvoering als transparanten).
- Brandweeringang, (fictief ter bepaling van opstelplaats en bluswatervoorziening bevindt zich hier in de openbare ruimte buiten het perceel).
- Voorziening waarmee zonder gebruik te maken van een los voorwerp de deur kan worden geopend (panieksloten, draaiknopcilinder).
- ANV Noodverlichting geeft binnen 15 sec. na het uitvallen van de voorziening voor elektriciteit tenminste 60 minuten een op de vloer en het tredevlak gemeten verlichtingssterkte van tenminste 1 lux. De installatie moet voldoen aan NEN 1010.
- RM Rookmelder(s) uitvoeren conform NEN 2555.

MG = Gemaatteerde beglazing
BG = Brandwerende beglazing

HET BOUW BURO.
BOUWKUNDIG ONTWERP- EN TEKENBURO
SINT MICHIELSGESTEL - NL
06 - 204 825 21
POST@HET-BOUWBURO.NL

BART VAN DEN BOOGAARD
06 - 10 36 73 75
info@bartvandenboogaard.nl
www.bartvandenboogaard.nl
Reg.Nr. Kvk 166 49 605

Plan
Nieuwbouw appartementen a/d Monseigneur van Oorschotstraat 9 5473 AX te Heeswijk-Dinther

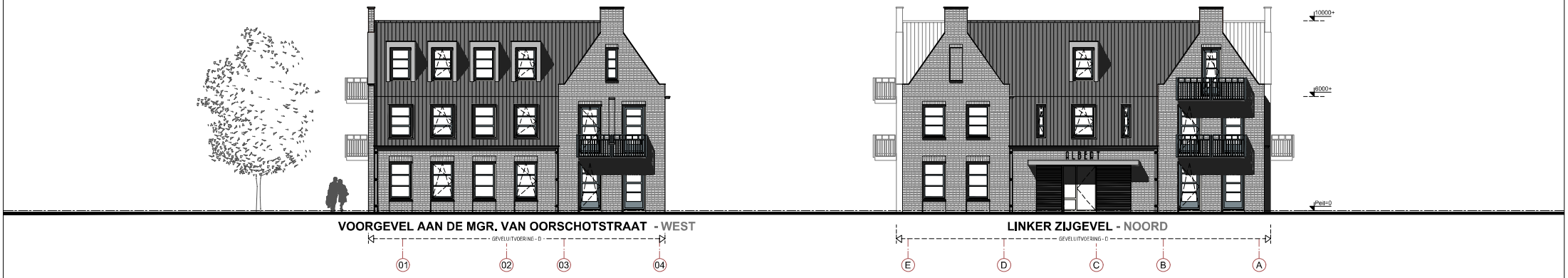
Onderdeel
DEFINITIEF ONTWERP
Plattegrond Tweede Verdieping

Opdrachtgever
LOVAGO II B.V.
Het Schild 33
5275 EB Den Dungen

Gemeente
Bernheze

Gew. 4	
Gew. 3	
Gew. 2	
Gew. 1	
Datum	19-01-2023
Schaal	1 : 100
Formaat	A1
Blad No.	**O-31.2**
WERK No.	**202102**

Het ontwerp is eigendom van BART VAN DEN BOOGAARD en mag zonder schriftelijke toestemming niet verspreid of gepubliceerd worden door en voor derden.



VOORGEVEL AAN DE MGR. VAN OORSCHOTSTRAAT - WEST

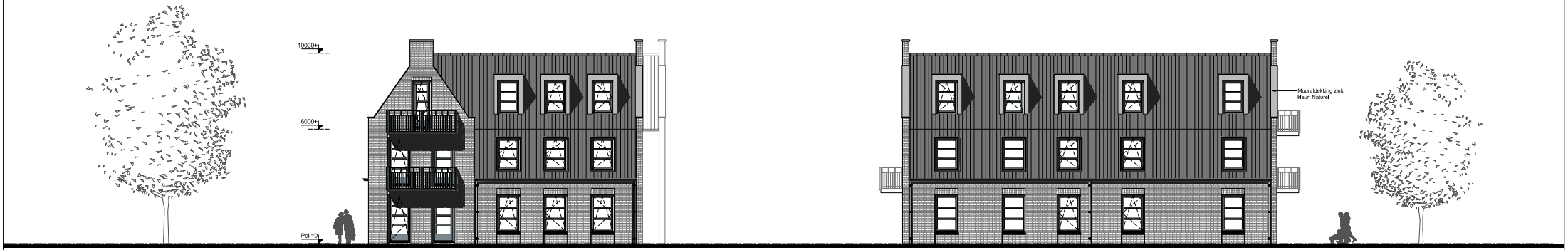
GEVELUITVOERING - D

01 02 03 04

LINKER ZIJGEVEL - NOORD

GEVELUITVOERING - D

E D C B A



ACHTERGEVEL - OOST

GEVELUITVOERING - D

04 03 02 01

RECHTER ZIJGEVEL - ZUID

GEVELUITVOERING - D

A B C D E

HET BOUW BURO.

BOUWKUNDIG ONTWERP- EN TEKENBURO
SINT-MICHIELSGESTEL - NL
06 - 204 525 21
POST@HET-BOUWBURO.NL

BART VAN DEN BOOGAARD
06 - 10 76 73 73
info@bartvandenboogaard.nl
www.bartvandenboogaard.nl

Plan
Nieuwbouw appartementen a/d Monseigneur van Oorschotstraat 9 5473 AX te Heeswijk-Dinther

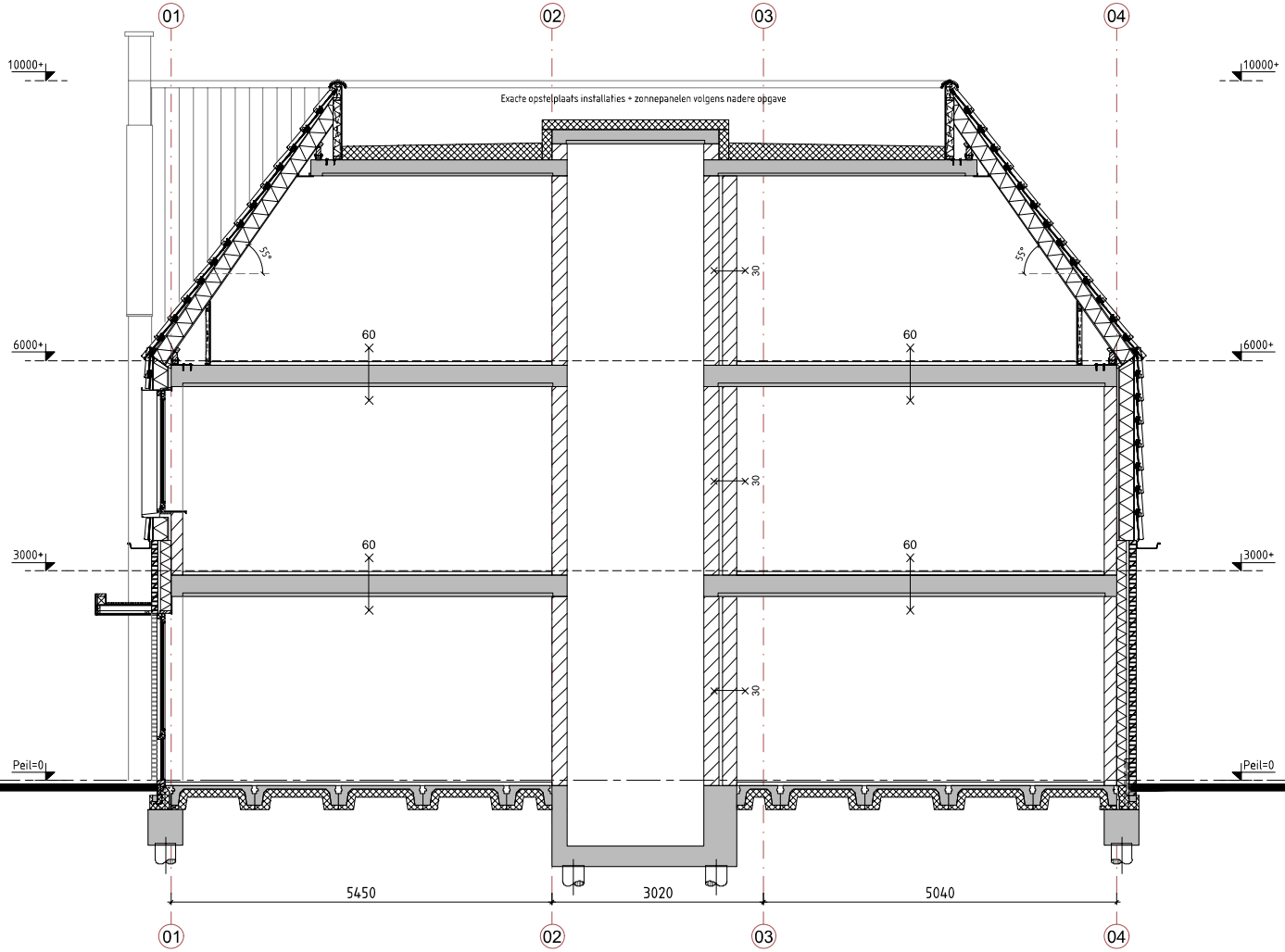
Onderdeel
DEFINITIEF ONTWERP
Gevels

Opdrachtgever
LOVAGO II B.V.
Het Schild 33
5275 EB Den Dungen

Gemeente
Bernheze

Gew. 4	
Gew. 3	
Gew. 2	
Gew. 1	
Datum	19-01-2023
Schaal	1 : 100
Formaat	A1
Blad No.	**O-32**
WERK No.	**202102**

Het ontwerp is eigendom van BART VAN DEN BOOGAARD en mag zonder schriftelijke toestemming niet verspreid of gepubliceerd worden door en voor derden.



DOORSNEDE A-A - TUSSEN STR. C-D

HET BOUW BURO.

BOUWKUNDIG ONTWERP- EN TEKENBURO
SINT-MICHIELSGESTEL - NL
06 - 2014 6525 21
POST@HET-BOUWBURO.NL

BART VAN DEN BOOGAARD
06 - 10 96 73 75
info@bartvandenboogaard.nl
www.bartvandenboogaard.nl
Reg.Nr. KvK 7101 49 025

Plan
Nieuwbouw appartementen a/d Monseigneur van Oorschotstraat 9 5473 AX te Heeswijk-Dinther

Onderdeel
DEFINITIEF ONTWERP
Doorsnede A-A

Opdrachtgever
LOVAGO II B.V.
Het Schild 33
5275 EB Den Dungen

Gemeente
Bernheze

Gew. 4	
Gew. 3	
Gew. 2	
Gew. 1	
Datum	19-01-2023
Schaal	1 : 50
Formaat	A2
Blad No.	**O-33A**
WERK No.	**202102**

Het ontwerp is eigendom van BART VAN DEN BOOGAARD en mag zonder schriftelijke toestemming niet verspreid of gepubliceerd worden door en voor derden.






30



















