

Ontwikkelingscombinatie Meerendonk
Beemdstraat 22
5652 AB EINDHOVEN

Uw brief van : 23 oktober 2009
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : SOB0815250
Datum : 23 maart 2010

A. Montfoort
Tel: 073-6155663
Fax: 073-6155246
a.montfoort@s-hertogenbosch.nl

Onderwerp : Reguliere bouwvergunning

Geachte heer/ mevrouw,

Naar aanleiding van uw aanvraag d.d. 23 oktober 2009 van een reguliere bouwvergunning voor het bouwen van 76 woningen op de locatie Meerendonk, alhier, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch, sectie S nr. 845, deel ik u het volgende mede.

Het betrokken perceel ligt in het geldende bestemmingsplan ZUIDE EN OOST BP en heeft de bestemming TERREIN VOOR ACTIEVE EN PASSIEVE RECREATIE. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatieve doeleinden.

Het bouwplan is hiermee in strijd omdat er niet gebouwd wordt ten behoeve van de geldende bestemming.

Artikel 44 van de Woningwet bepaalt onder meer dat een aanvraag om bouwvergunning moet worden geweigerd indien het bouwwerk in strijd is met een bestemmingsplan of krachtens zodanig plan gestelde eisen.

Artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening biedt evenwel de mogelijkheid om een projectbesluit te nemen. Hiermee worden de voorschriften van het geldende bestemmingsplan voor deze locatie buiten beschouwing gelaten.

Uw bouwaanvraag wordt mede gezien als een verzoek om een projectbesluit.

Het project is uit oogpunt van een goede ruimtelijke onderbouwing aanvaardbaar. Dit is omschreven in de bij dit besluit behorende "ruimtelijke onderbouwing".

In het kader van de ontheffingsprocedure heeft uw bouwplan tezamen met de ontwerpbeschikking met ingang van maandag 1 februari 2010 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn de volgende zienswijzen ingediend door de bewonerscommissie Gestelse Buurt:

1. De bewonerscommissie uit haar zorgen over de ontsluiting van de Gestelse Buurt via de Hildebrandstraat. Bovendien vreest ze voor sluipt- en bouwverkeer ten gevolge van de verkeersregelinstallatie op de kruising Brabantlaan - Gestelseweg - Pettelaarseweg maar ook ten gevolge van het project.
2. De bewonerscommissie maakt zich zorgen over mogelijke boor- of heiwerkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw. De woningen in de Gestelse Buurt en ook de woonwagens op de sublocatie zijn op palen gebouwd en zijn mogelijk gevoelig voor boor- of heiwerkzaamheden.
3. De bewonerscommissie merkt op dat recent is afgesproken dat een deel van de woonwagens op de sublocatie opschuift richting het achterliggende water, zodat om veiligheidsredenen tussen de woonwagens meer ruimte kan worden gecreëerd. In het voorlopige inrichtingsplan is de breedte van de oever hierop niet aangepast.

Reactie gemeente:

1. Gemeente 's-Hertogenbosch onderkent het probleem dat op de Hildebrandstraat bestaat en wil de inrichting ervan aanpakken, tegelijk met de ontwikkeling van 76 woningen in de eerste fase van het nieuwe woongebied Meerendonk. Wat betreft het bouw- en sluiptverkeer zullen het projectgebied en de Gestelse Buurt straks via drie wegen worden ontsloten: de Hildebrandstraat, de Rodenbachstraat en een nieuwe ontsluitingsweg richting de Poeldonkweg. De laatste dient in eerste instantie alleen voor bouwverkeer. Hoewel bestemmingsverkeer voor het nieuwe woongebied toeneemt naarmate meer woningen worden opgeleverd, zal de overlast daarvan beperkt zijn. Zodra de laatste woningen worden opgeleverd en ook de Brede Bossche School gereedkomt, gaat de nieuwe ontsluitingsweg richting de Poeldonkweg als zodanig functioneren en zal de hoofdstroom van het verkeer voor het nieuwe woongebied via de Rodenbachstraat en de nieuwe ontsluitingsweg rijden.
2. De aanvraag om bouwvergunning voorziet in het bouwen op palen. Gemeente 's-Hertogenbosch overlegt met de aannemer over de wijze waarop de palen in de grond gaan (heien of boren). In geval van een risico vindt vooraf overleg plaats en worden vooraf afspraken gemaakt met omwonenden. Overigens acht de gemeente dit risico, gezien de afstand tot de bestaande woningen, gering.
3. De oever aangrenzend aan de sublocatie maakt niet deel uit van het projectgebied. Niettemin bekijkt de gemeente, in overleg met BrabantWonen, ten behoeve van de inrichting van de omgeving en ten behoeve van de volgende fasen in de ontwikkeling van Meerendonk, op welke wijze ze een volgend inrichtingsplan zal aanpassen.

In haar advies van 20 januari 2010 heeft de welstandscommissie het volgende geoordeeld: "De commissie kan instemmen met het bouwplan waarbij ze de bemonstering van de kleuren en materialen nog ter beoordeling tegemoet ziet. Zij gaat er daarbij vanuit dat de toegepaste platen met het uiterlijk van stucwerk, zonder zichtbare naden uitgevoerd kan worden om het vanuit het beeldkwaliteitsplan vereiste beeld van gestucte stroken overeind te houden."

Ik neem het advies van de welstandscommissie onverkort over. Uw bouwplan voldoet derhalve aan redelijke eisen van welstand.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 5.1.1 Bro zijn de VROM-inspectie, provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas benaderd. De VROM-inspectie en de provincie Noord-Brabant hebben niet op het ontwerp projectbesluit gereageerd. Met het Waterschap Aa en Maas heeft in het kader van het "watertoetsoverleg" d.d. 18 maart 2010 nader overleg plaatsgevonden. Er bestaan dezerzijds geen bezwaren tegen het uitvoeren van onderhavig bouwplan.

Gelet op het voorgaande, de Woningwet, artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening, het Bouwbesluit, de Bouwverordening, de Algemene Wet Bestuursrecht en het Delegatiebesluit 2008, besluit ik, handelend namens burgemeester en wethouders, daartoe gemachtigd bij het mandaatbesluit;

1. het projectbesluit "Meerendonk deel 1" met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing en verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.0002088-1401.dgn (die in acht moeten worden genomen bij de realisatie van het project en waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd is en wordt bewaard in het bestand NL.IMRO.0796.0002088-1401.dgn) vast te stellen;
2. bouwvergunning, als bedoeld in artikel 40 van de Woningwet, te verlenen voor de uitvoering van de hiervoor genoemde werkzaamheden, onder de bijgevoegde voorwaarden;
3. de termijn voor de ter inzage legging van een ontwerp voor een bestemmingsplan overeenkomstig dit projectbesluit als bedoeld in artikel 3.13 lid 1, met toepassing van artikel 3.13 lid 3, onder b, te verlengen met maximaal vier jaar.
4. geen exploitatieplan vast te stellen, nu het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c 4^o onderscheidenlijk 5^o Wro noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 b, c of d Wro noodzakelijk is.

Binnen zes weken, te rekenen vanaf de kennisgeving van de vastgestelde beschikking op het internet en/of in de Bossche Omroep op Zondag, kan door belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend tegen de ontwerpbeschikking beroep worden ingesteld (of door een belanghebbende die kan aantonen dat hij/zij daartoe niet in staat is geweest). Dit geldt ook als u het niet eens bent met eventuele wijzigingen in de definitieve beschikking ten opzichte van het ontwerp.

Beroepschriften kunnen worden gericht aan: Rechtbank 's-Hertogenbosch, Sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Dit besluit treedt pas in werking na het verstrijken van de bovengenoemde beroepstermijn. Of nog later als binnen de beroepstermijn een voorlopige voorziening wordt gevraagd. Pas na de inwerkingtreding mag gebruik worden gemaakt van de bouwvergunning en de ontheffing. Ik zal u hiervan schriftelijk op de hoogte brengen.

Verder dient u 48 uur voordat u begint met de uitvoering van het werk de "kennisgeving aanvang werk" in te dienen bij de afdeling Bouwen.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
Het hoofd van de afdeling Bouwen,

ing. N.J.M. Feiter

Bijl.: voorwaarden
 bouwaanvraagformulier
 tekeningen + bijlagen
 kopie bekendmaking beschikking

VOORWAARDEN behorende bij de BOUWVERGUNNING d.d. 23 maart 2010, SOB0815250, voor het bouwen van 76 woningen, op de locatie Meerendonk, alhier.

Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regelen.

Het bouwen moet voorts geschieden overeenkomstig het bij de bouwvergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte aanvraagformulier met tekeningen.

Wijze van funderen inclusief het grondonderzoek dient in overleg met de afdeling Bouwen plaats te vinden.

Peilhoogte ten opzichte van NAP dient in nader overleg met de afdeling Bouwen bepaald te worden.

Alle constructies moeten worden uitgevoerd overeenkomstig nader door de afdeling Bouwen goed te keuren tekeningen en berekeningen, welke daartoe tijdig, doch uiterlijk twee weken voor de start uitvoering van het betreffende constructie-onderdeel, respectievelijk in drievoud en in tweevoud moeten worden ingediend met vermelding van ons dossiernummer en duidelijke projectgegevens; bedoelde gegevens maken indien goedgekeurd deel uit van deze bouwvergunning.

De afvoerleidingen dienen te worden uitgevoerd overeenkomstig een door het hoofd van de afdeling Bouwen nader goed te keuren rioleringsplan, hetwelk in tweevoud moet worden ingediend. Het plan maakt indien goedgekeurd deel uit van deze bouwvergunning.

De gegevens (verloop en capaciteit) van de mechanische ventilatie en de gegevens (verloop en diameter) van de binnenriolering (gescheiden systeem met afvoer van hemelwater naar open water) moeten ruim vóór aanvang bouw ter controle in drievoud worden ingediend en maken daarna onderdeel uit van de verleende vergunning.

De gas- en elektrische installaties, benevens het buizennet voor de waterleiding en de voorzieningen voor telecommunicatie moeten worden uitgevoerd overeenkomstig de daarop betrekking hebbende bepalingen in het Bouwbesluit alsmede de Algemene Aansluitvoorwaarden en de daarin genoemde NEN-bladen.

Het gebruik van bouwmachines, welke lawaai, stank of trillingen veroorzaken, of op enige andere wijze het milieu belasten, behoeft vooraf goedkeuring van het hoofd van de afdeling Bouwen.

Met de uitvoering van het bouwwerk niet mag worden begonnen, alvorens de daarop betrekking hebbende materiaalmonsters en kleuren zijn goedgekeurd door het hoofd van de afdeling Bouwen.

Met nadruk wordt erop gewezen, dat voldaan dient te worden aan het bepaalde in afdelingen 3.3 en 3.5 van het Bouwbesluit.

Indien bij nadere controle door het hoofd van de afdeling Bouwen mocht blijken, dat de in voornoemde afdelingen bedoelde karakteristieke isolatie-indexen niet gehaald worden, dienen dusdanige voorzieningen getroffen te worden, dat wel voldaan wordt aan het bepaalde in die afdelingen.

Ingevolge afdeling 3.1 van het Bouwbesluit moet de karakteristieke geluidwering van de gevel van het gebouw, waarvan de geluidsbelasting meer bedraagt dan 55dB(A), voor zover deze gevel dient ter bescherming van een verblijfsruimte in het gebouw, ten minste gelijk zijn aan het verschil tussen de waarde van de geluidsbelasting van de gevel en 35 dB(A).

De betreffende gevel dient te worden uitgevoerd overeenkomstig door de afdeling Bouwen goed te keuren detailtekeningen en berekeningen, welke daartoe binnen een maand na aanvang van de bouwwerkzaamheden in drievoud moeten worden ingediend.

De verkeersruimten van de woning moeten worden voorzien van rookmelders welke zijn aangesloten op het lichtnet én zijn voorzien van een secundaire energievoorziening (back-up batterij). Dit overeenkomstig NEN 2555.

Ingevolge artikel 56, lid 1 van de Woningwet dienen uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de werkzaamheden de gegevens van ondernemers en ondernemingen die met de uitvoering zijn belast te worden overlegd, inclusief een door de K.v.K. gewaarmerkte kopie van inschrijving in het register als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit registratie vestigingsvergunningen. Indien hieraan niet wordt voldaan kunnen burgemeester en wethouders conform het gestelde in artikel 59, lid 1, sub b van de Woningwet de verleende vergunning intrekken. Ingevolge artikel 8, lid 3, sub e van de Woningwet dienen, indien in de bouwregistratie gegevens wijzigingen optreden, deze binnen twee dagen na wijziging te worden overlegd.

De aandacht wordt gevestigd op het volgende:

De houder moet ervoor zorgdragen dat de bouwvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan de afdeling Bouwen ter inzage wordt gegeven.

Burgemeester en wethouders kunnen de bouwvergunning bij een met reden omkleed besluit intrekken in de gevallen welke genoemd zijn in artikel 59 van de Woningwet.

afdeling Bouwen

SOB0815250

KENNISGEVING AANVANG WERK

(Ten minste 48 uur voor de aanvang van het werk toezenden aan of bezorgen bij de afdeling Bouwen, Wolvenhoek 1, 5211 HH 's Hertogenbosch.)

Ondergetekende:

Adres :

Postcode : Woonplaats:

deelt mede dat op 20..... om uur zal worden

aangevangen met

op het adres/locatie

waarvoor namens burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch bij besluit

van 23 maart 2010 bouwvergunning is verleend.

De bouwtijd in werkbare dagen zal gaan bedragen: dagen.

Het werk wordt uitgevoerd:

☐ In eigen beheer

☐ door aannemer, naam: _____

adres: _____

woonplaats: _____

telefoon: _____

datum, 20

Handtekening vergunninghouder:

ATTENTIE

Niet tijdige inzending van deze kennisgeving is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 110 van de Woningwet en wordt gestraft met een hechtenis van ten hoogste vier maanden, of een geldboete van de derde categorie.

Gemeente 's-Hertogenbosch
afdeling Bouwen
SOB0815250

GEREEDMELDING WERK

(Direct na voltooiing van het werk toezenden aan of bezorgen bij de afdeling Bouwen, Wolvenhoek 1, 5211 HH 's-Hertogenbosch.)

Ondergetekende:

Adres :

Postcode : Woonplaats:

deelt mede dat op 20....., de werkzaamheden

☐ volledig zijn voltooid.

☐ zijn voltooid met uitzondering van:

op het adres/locatie

Door het hoofd van de afdeling Bouwen, namens burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch, daartoe gemachtigd bij het mandaatbesluit, werd op 23 maart 2010 vergunning verleend voor een vergunningsplichtig bouwwerk.

datum, 20

Handtekening vergunninghouder:

☐ Aankruisen hetgeen van toepassing is.

Retour SO/BOU 10 mei 2010

BEKENDMAKING als bedoeld in art. 3: 44 Algemene Wet Bestuursrecht.

Verleende bouwvergunning en vastgesteld projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

Op 23 maart 2010 is bouwvergunning verleend en een projectbesluit vastgesteld voor het bouwen van 76 woningen op de locatie Meerendonk, alhier.

De bouwvergunning en projectbesluit liggen met ingang van 29 maart 2010 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage bij het Informatiecentrum.

Tegen de bouwvergunning en projectbesluit kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Rechtbank 's-Hertogenbosch, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch, binnen zes weken te rekenen vanaf de datum van ter visie legging van de vastgestelde beschikking en genomen besluit. Ingevolge artikel 6.13 Algemene Wet bestuursrecht kan slechts beroep worden ingesteld door een belanghebbende die zienswijzen heeft ingediend tegen de ontwerpbeschikking (of door een belanghebbende die kan aantonen dat hij/zij daartoe niet in staat is geweest). Tevens kan door een belanghebbende beroep worden ingesteld indien de uiteindelijke beschikking is gewijzigd ten opzichte van de ontwerpbeschikking bouwvergunning en ontwerp projectbesluit. In het onderhavig geval zijn geen wijzigingen aangebracht ten opzichte van de ontwerpbeschikking bouwvergunning en ontwerp projectbesluit. Het bouwplan is geregistreerd onder nummer SOB0815250

's-Hertogenbosch, d.d. 28 maart 2010.

A. Montfoort
073-6155663