



's-Hertogenbosch

Uw brief van :
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : SOB0910200
Datum : 16 juni 2011

dhr. P.J.M de Haan
Tel: 073-6155851
Fax: 073-6155246
p.dehaan@s-hertogenbosch.nl

Onderwerp : Reguliere bouwvergunning

Geachte heer/ mevrouw,

Naar aanleiding van uw aanvraag d.d. 29 september 2010 van een reguliere bouwvergunning voor het bouwen van 58 eengezinswoningen en 92 appartementen in de Zeeheldenbuurt aan het adres Egbert Kortenaerstraat 1 t/m 22, Koopvaardijstraat 1 t/m 67, Mariniersstraat 1 t/m 24, Michiel de Ruyterstraat 14 t/m 84, Pieter Florisstraat 1 t/m 9 en Witte de Withstraat 2 t/m 34A te 's-Hertogenbosch.

De betrokken percelen liggen in het geldende bestemmingsplan "Partieel Uitbreidingsplan In Onderdelen Kruiskamp 1963" en hebben de volgende bestemmingen.

- eensgezinshuizen;
- autoboxen;
- openbare wegen, waaronder woonpaden;
- openbaar plantsoen en recreatie.

Het bouwplan is hiermee in strijd omdat de bouw van de appartementen niet is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Bovendien past een deel van de grondgebonden woningen niet binnen de bestaande bouwmogelijkheden, vanwege het - soms minimaal - verschuiven van rooilijnen ten opzichte van de bestaande woningen.

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 een projectbesluit te nemen. Hiermee worden de voorschriften van het geldende bestemmingsplan voor deze locatie buiten beschouwing gelaten.

Het project is uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar. Dit is omschreven in de bij dit besluit behorende "Ruimtelijke onderbouwing Herontwikkeling Michiel de Ruyterstraat e.o."

In het kader van de ontheffingsprocedure heeft uw bouwplan tezamen met de ontwerpbeschikking met ingang van maandag 26 april 2011 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

In haar advies van 16 maart 2011 heeft de welstandscommissie positief geoordeeld over het plan. Ik neem het advies van de welstandscommissie onverkort over.

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

1. het projectbesluit met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing en kaart met plannummer NL.IMRO.0796.002131-1401 vast te stellen;
2. te bepalen dat het bestemmingsplan "Partieel Uitbreidingsplan In Onderdelen Kruiskamp 1963" voor het gebied binnen de bij dit besluit behorende kaart met plannummer NL.IMRO.0796.002131-1401 buiten toepassing blijft ten behoeve van de bouw van 52 eengezinshuizen en 92 appartementen inclusief de inrichting van het openbaar gebied;
3. bouwvergunning, als bedoeld in artikel 40 van de Woningwet, te verlenen voor de uitvoering van de hiervoor genoemde werkzaamheden, onder de bijgevoegde voorwaarden;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in art. 6.12 Wro voor het project vast te stellen op basis van het bepaalde in art. 6.12 lid 2 Wro.

Aan de beschikkingen worden voorts de voorwaarden verbonden die in de bijlagen zijn vastgelegd.

LET OP: Op deze procedure is de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing.

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 beschikking beroep worden ingesteld (of door een belanghebbende die kan aantonen dat hij/zij daartoe niet in staat is geweest).

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

Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend en de ontwerpbeschikking ongewijzigd is vastgesteld, is er in beginsel geen beroep mogelijk.

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 inwerking treding mag gebruik worden gemaakt van de bouwvergunning en het projectbesluit.

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.: - bouwaanvraagformulier
 - voorwaarden
 - Ruimtelijke Onderbouwing "Herontwikkeling Michiel de Ruyterstraat e.o."
 - kopie bekendmaking beschikking

Tekeningen;

- Situatie TO-0-01 d.d. 27-09-2010;
- Straatgevels bestaand-nieuw Eengezinswoningen TO-0-02 d.d. 27-09-2010;
- Plattegrond blok 1 bld. TO-01-01 d.d. 27-09-2010;
- Plattegrond blok 2 bld. TO-1-02 d.d. 27-09-2010;
- Plattegrond blok 3 bld. TO-1-03 d.d. 27-09-2010;
- Plattegrond blok 4 bld. TO-1-04 d.d. 27-09-2010;
- Plattegrond blok 5 bld. TO-1-05 d.d. 27-09-2010;
- Plattegrond blok 6 bld. TO-1-06 d.d. 27-09-2010;
- Plattegrond blok 7 bld. TO-1-07 d.d. 27-09-2010;
- Plattegrond blok 8 bld. TO-1-08 d.d. 27-09-2010;
- Plattegrond blok 9 bld. TO-1-09 d.d. 27-09-2010;
- Appartementengebouw plattegrond laag -1 bld. TO-1-10 d.d. 27-09-2010;
- Appartementengebouw plattegrond laag -0 bld. TO-1-11 d.d. 27-09-2010;
- Appartementengebouw plattegrond laag 1 bld. TO-1-12 d.d. 27-09-2010;
- Appartementengebouw plattegrond laag 2 bld. TO-1-13 d.d. 27-09-2010;
- Appartementengebouw plattegrond laag 3 bld. TO-1-14 d.d. 27-09-2010;
- Gevels, doorsnede en tuinaanzicht blok 1 bld. TO-2-01 d.d. 27-09-2010;
- Gevels, doorsnede en tuinaanzicht blok 2 bld. TO-2-02 d.d. 27-09-2010;
- Gevels, doorsnede en tuinaanzicht blok 3 bld. TO-2-03 d.d. 27-09-2010;
- Gevels, doorsnede en tuinaanzicht blok 4 bld. TO-2-04 d.d. 27-09-2010;
- Gevels, doorsnede en tuinaanzicht blok 5 bld. TO-2-05 d.d. 27-09-2010;
- Gevels, doorsnede en tuinaanzicht blok 6 bld. TO-2-06 d.d. 27-09-2010;
- Gevels, doorsnede en tuinaanzicht blok 7 bld. TO-2-07 d.d. 27-09-2010;
- Gevels, doorsnede en tuinaanzicht blok 8 bld. TO-2-08 d.d. 27-09-2010;
- Gevels, doorsnede en tuinaanzicht blok 9 bld. TO-2-09 d.d. 27-09-2010;
- Appartementen buitengevels bld. TO-2-10 d.d. 27-09-2010;
- Appartementen binnengevels bld. TO-2-11 d.d. 27-09-2010;
- Appartementen doorsnedes bld. TO-3-10;
- Appartementengebouw bouwbesluit tekeningen bld. TO-6-01 d.d. 27-09-2010;
- Eengezinswoningen details bld. 1 t/m 27 TO-4-01 d.d. 27-09-2010 gewijzigd 11-02-2011;
- Appartementengebouw details bld. 1 t/m 35 TO-4-02 d.d. 27-09-2010;



's-Hertogenbosch

- CFD rapportage d.d. 11-11-2010;
- Kennisgeving van het voorgenomen tot stand brengen van een bouwwerk;
- V&G-plan Ontwerpfase 27-09-2010;
- Omgevingsfoto's Zeeheldenbuurt;
- Rapport Verkennend bodemonderzoek 19 maart 2010;
- Berekening Ventilatie 27-10-2010;
- Vleermuisonderzoek Zeeheldenbuurt 10-11-2010;
- Rapportage Geluidsberekening en toetsing Bouwbesluit Zeeheldenbuurt 20-10-2010;
- Berekening Energieprestatiecoëfficiënt 12-05-2011;
- Kelder appartementengebouw S Installatie d.d. 27-10-2010;
- Woning type 1 S Installatie bld S00. 27-10-2010;
- Woning type 2 S Installatie bld. S01. d.d. 27-10-2010;
- Woning type 3 S Installatie bld. S02. d.d. 27-10-2010;
- Begane grond appartementengebouw S Installatie bld. S10. d.d. 27-10-2010;
- 1 ste verdieping appartementengebouw S Installatie bld. S11. d.d. 27-10-2010;
- 2de verdieping appartementengebouw S Installatie bld. S12. d.d. 27-10-2010;
- dakoverzicht appartementengebouw S+W Installatie bld. S13. d.d. 27-10-2010;
- Uitleggers riool in situatie S Installatie bld. S20 d.d. 27-10-2010;
- Woning type 1 W Installatie bld. W00 d.d. 27-10-2010;
- Woning type 2 W Installatie bld. W01 d.d. 27-10-2010;
- Woning type 3 W Installatie bld. W02 d.d. 27-10-2010;
- Begane grond appartementengebouw W Installatie bld. W10. d.d. 27-10-2010;
- 1 ste verdieping appartementengebouw W Installatie bld. W11. d.d. 27-10-2010;
- 2de verdieping appartementengebouw W Installatie bld. W12. d.d. 27-10-2010;
- Begane grond appartementengebouw E Installatie tussen stramien 01 en 10 bld. E10a . d.d. 27-10-2010;
- Begane grond appartementengebouw E Installatie tussen stramien 11 en 20 bld. E10b . d.d. 27-10-2010;
- 1 ste verdieping appartementengebouw E Installatie tussen stramien 01 en 10 bld. E11a. d.d. 27-10-2010;
- Kelder appartementengebouw E Installatie tussen stramien 01 en 10 bld. E-11a. d.d. 27-10-2010;
- 1 ste verdieping appartementengebouw E Installatie tussen stramien 10 en 20 bld. E11b. d.d. 27-10-2010;
- Kelder appartementengebouw E Installatie tussen stramien 10 en 20 bld. E-11b. d.d. 27-10-2010;
- 2 de verdieping appartementengebouw E Installatie tussen stramien 01 en 10 bld. E12a. d.d. 27-10-2010;
- 2 de verdieping appartementengebouw E Installatie tussen stramien 10 en 20 bld. E12b. d.d. 27-10-2010;
- Huisnummertekening bld 1 en 2 .



's-Hertogenbosch

VOORWAARDEN behorende bij de BOUWVERGUNNING d.d. 16 juni 2011, SOB0910200, voor het bouwen van 58 eengezinswoningen en 92 appartementen in de Zeeheldenbuurt, op het adres Egbert Kortenaerstraat e.o. te 's-Hertogenbosch.

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 gas- en elektrische installaties, benevens het buizenet 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.

Met betrekking tot de in pandig gelegen gasgestookte installatie(s) dient te worden voldaan aan artikel 9.3 van NEN 6702 (TGB algemeen), waarbij op grond van het gelijkwaardigheids-beginsel een onafhankelijke gasdetectie kan worden toegestaan.

De door de commandant Brandweer nog te stellen voorwaarden moeten tijdens de uitvoering alsnog worden uitgevoerd.

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.



's-Hertogenbosch

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.