

OMGEVINGSVERGUNNING

WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT (Wabo)

Beschikking van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het herbestemmen van een voormalig kantoorpand tot 57 wooneenheden

Naam aanvrager:	Certitudo Property Development Bv Postbus 777 5201 AT 'S-HERTOGENBOSCH
Locatie/activiteitenadres:	Boschveldweg 17 t.e.m. 23H. Gemeente 's-Hertogenbosch, sectie I, nr. 2033
Ontvangen op:	29 augustus 2014
Datum beschikking:	14 november 2014
Omschrijving project:	het verbouwen van een voormalig kantoorpand tot 57 wooneenheden
Activiteiten:	- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo) - Strijd gebruik gronden/bouwwerken met ruimtelijke regels (Art. 2.1 lid 1c Wabo) - Slopen in beschermd stads- en dorpsgezicht (Art. 2.1 lid 1h Wabo)
Kenmerk:	WB00009751
IMRO-code:	NL.IMRO.0796.0002252-1401

Voorgeschreven wettelijke procedure.

Strijd bestemmingsplan

De activiteit gebruik in strijd met het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 lid 1, sub a3 of artikel 2.12, lid 2 (tijdelijk) Wabo, vereist de algemene voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht. De behandeling van de aanvraag vindt plaats op basis van de uitgebreide procedure met een standaard termijn van 26 weken. In het kader van deze procedure is het vereist om een ontwerpbeschikking ter inzage te leggen.

Bevoegd gezag

Uit de ingediende gegevens is gebleken dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om te beslissen op de aanvraag.

Bekendmaking/ter inzage legging.

De ontwerpbeschikking is bekend gemaakt in het huis-aan-huisblad de Bossche Omroep en de Staatscourant.

De ontwerpbeschikking is op vrijdag 19 september 2014 in de Staatscourant en op zondag 21 september 2014 in de Bossche omroep gepubliceerd en heeft met ingang van maandag 22 september 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van de ontwerpbeschikking zijn er zienswijzen ingebracht.

Een samenvatting van de zienswijze en de reactie daarop treft u aan in de bijlagen, die bij deze beschikking zijn gevoegd.

De samenvatting en de reactie op de zienswijze maken onderdeel uit van deze beschikking.

De afweging van de zienswijzen heeft niet geleid tot een gewijzigd inzicht ten aanzien van de besluitvorming.

Na afweging van de belangen komen wij tot de conclusie dat het belang van de aanvrager prevaleert boven het belang van diegenen die zienswijzen hebben ingediend. De zienswijzen worden derhalve als ongegrond aangemerkt.

De beschikking is ten opzichte van de ontwerpbeschikking ongewijzigd.

Besluit

Aan de hiervoor genoemde voorwaarden voor toepassing van artikel 2.12, lid 1A, sub 3 Wabo wordt voldaan. Bij de aanvraag is sprake van goede ruimtelijke ordening en de vereiste goede ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd.

Gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en gelet op bijgevoegde overwegingen heb ik, handelend namens burgemeester en wethouders, daartoe gemachtigd bij mandaatbesluit, besloten de gevraagde vergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend overeenkomstig de bijgevoegde gewaarmerkte tekeningen en berekeningen en onder de voorschriften en overwegingen zoals vermeld in de bijlagen.

Voorts heb ik besloten 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 c⁴, onderscheidenlijk 5^o, Wro noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2b, c of d Wro noodzakelijk is.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden ter goedkeuring worden ingediend:

- Materiaal- en kleurmonsters
- Bouwveiligheidsplan met bouwplaatsinrichting en boombeschermingsmaatregelen
- Brandveiligheidsvoorzieningen als genoemd in de voorwaarden

Voorschriften en relevante wettelijke bepalingen.

Aangeraden wordt om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. De aan de vergunning verbonden voorschriften en relevante wettelijke bepalingen moeten worden nageleefd.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening is voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag wordt separaat na verlening van de definitieve vergunning een gespecificeerde nota verzonden. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze eventueel bezwaar kan worden aangetekend tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Beroep

Met ingang van de dag na die waarop de definitieve beschikking op de aanvraag omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd is beroep mogelijk. Beroep indienen is in principe mogelijk voor de vergunninghouder en voor andere belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend. De beroepstermijn bedraagt zes weken.

Een beroepsschrift tegen dit besluit moet worden ingediend bij de Rechtbank 's-Hertogenbosch, Sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Een beroep schort de werking van het besluit niet op.

Tegelijkertijd met of na indiening van een beroepsschrift kan voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank 's-Hertogenbosch, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Wanneer een voorlopige voorziening wordt gevraagd, treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Indien er geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, treedt de beschikking in werking na zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd.

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

Daarom is het niet toegestaan om buiten de beroepstermijn nog (aanvullende) beroepsgronden aan te voeren.

Hoogachtend,
Het Hoofd van de afdeling Bouwen,

ing. N.J.M. Feiter

Bijlagen

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerpbeschikking aan Certitudo Property Development Bv voor het project het herbestemmen van een voormalig kantoorpand tot 57 wooneenheden. Locatie Boschveldweg 17 t.e.m. 23H. Kenmerk WB00009751.

- Overwegingen
 - Voorschriften
 - Kennisgeving aanvang en gereedmelding werk
 - Reactie op zienswijze ontwerpbeschikking
-
- 3976773-akoestisch onderzoek weg- en railverkeer.pdf
 - 3976775-1402-501 ventilatieberekening totaal pand.pdf
 - 3976776-afwerkstaat.pdf
 - 3976777-bouwbesluit.pdf
 - 3976778-materiaal- en kleurenschema.pdf
 - 3976779-oppervlakten BVO GO VG.pdf
 - 3976780-tekeningenlijst.pdf
 - 3976781-033000 situatie.pdf
 - 3976794-033300 doorsnede AA en BB.pdf
 - 3976796-1315 033301 doorsnede CC.pdf
 - 3976797-033400 principedetails.pdf
 - 3976798-aanvraagformulier.pdf
 - 3982515-033100 2e parkeerlaag 4800-P-3700-P WIJZIGING.pdf
 - 3982516-1315 033101 1e parkeerlaag 2400-P-souterain 1300-P WIJZIGING.pdf
 - 3982518-033102 begane grond P=0 00-begane grond 1600+P WIJZIGING.pdf
 - 3982519-033103 1e verdieping 3200+P-4800+P WIJZIGING.pdf
 - 3982520-033104 2e verdieping 6400+P-8000+P WIJZIGING.pdf
 - 3982521-033105 derde verdieping 9600+P-11200+P WIJZIGING.pdf
 - 3982522-033106 12800+P-14400+P WIJZIGING.pdf
 - 3982523-033200 noordgevel WIJZIGING.pdf
 - 3982524-033201 oostgevel WIJZIGING.pdf
 - 3982526-033202 zuidgevel WIJZIGING.pdf
 - 3982527-1315 033203 westgevel WIJZIGING.pdf
 - 3982528-akoestisch onderzoek geluidwering gevels WIJZIGING.pdf
-
- 4013494-(Notitie) (2) externeveiligheid.pdf
 - 4013500-(Notitie)aanv akoest onderz 23 6 014.pdf
 - 4013470-Bestuurlijk behandelvoorstel.docx
 - 4013468-Eindverslag vooroverleg en inspraak.docx
 - 4001742-publicatietekst.doc
 - 4013459-Ruimtelijke onderbouwing.docx

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

OVERWEGINGEN BEHORENDE BIJ DE ACTIVITEIT BOUWEN (ARTIKEL 2.1.LID 1A):

Welstand

In haar advies van 10 september 2014 oordeelt de welstandscommissie dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand met uitzondering van de kleurstelling.

De commissie is van wel van mening dat de kleuren die worden voorgesteld, de drie bruin tinten, op een groot vlak te fel en te nadrukkelijk aanwezig kunnen zijn. Daarnaast dient de gekeimde plint van de rechterzijde van de zuidgevel niet in een aparte kleur te worden uitgevoerd.

De commissie is voorts van mening dat de witte kleur van het tussenlid, minder hard dient te worden uitgevoerd en stelt voor om deze in gebroken wit of grijs/wit uit te voeren.

De commissie vraagt om bemonstering op de gevel ter beoordeling.

Bestemmingsplan

Het bouwplan ligt binnen het bestemmingsplan “t Zand” waarin voor dit perceel / deze percelen de bestemming “kantoor” geldt. Het bouwplan voldoet niet aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. Zie hiervoor de overwegingen die horen bij de activiteit “Strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met ruimtelijke ordening”

Bouwbesluit/Bouwverordening

Het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

OVERWEGINGEN BEHORENDE BIJ DE ACTIVITEIT STRIJDIG GEBRUIK VAN GRONDEN EN BOUWWERKEN MET RUIMTELIJKE ORDENING (ARTIKEL 2.1.LID 1C):

Bestemmingsplan

Het bouwplan ligt binnen het bestemmingsplan “t Zand” waarin voor dit perceel / deze percelen de bestemming “Kantoor” geldt..

Het bouwplan voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan omdat de beoogde woningbouw-ontwikkeling past niet binnen de geldende bestemming.

Afwijken van het bestemmingsplan

Artikel 2.10 lid 1.c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalt onder meer dat een aanvraag om omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien het bouwplan in strijd is met een bestemmingsplan.

Artikel 2.12 lid 1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt daarentegen de mogelijkheid af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

Uw aanvraag voldoet aan de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing “Ruimtelijke Onderbouwing ten behoeve van het verbouwen van een bestaand kantoor aan de Boschveldweg 17-23 naar 57 appartementen” d.d. mei 2014

Voorschriften

Aan het besluit liggen zijn de volgende voorschriften verbonden:

VOORSCHRIFTEN BEHORENDE BIJ DE ACTIVITEIT BOUWEN (ARTIKEL 2.1.LID 1A):

1. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit.
2. Het bouwen moet worden uitgevoerd in overeenstemming met het gewaarmerkt aanvraagformulier en de gewaarmerkte tekeningen. Dit geldt eveneens voor later in te dienen en goed te keuren tekeningen en berekeningen.
3. De volgende tekeningen, berekeningen en bescheiden dienen minimaal drie weken voor de start uitvoering van het betreffende onderdeel te worden ingediend met vermelding van ons dossiernummer en duidelijke projectgegevens;
 - Materiaal- en kleurmonsters
 - Installatietekeningen
 - Bouwveiligheidsplan met bouwplaatsinrichting en boombeschermingsplan
 - Ventilatieberekening parkeerkelder

De gegevens voegt u toe aan de bestaande aanvraag. Hiervoor dient u in te loggen op www.omgevingsloket.nl met uw digiD- inlogcode.

De betreffende bouwwerkzaamheden mogen niet worden gestart voordat bovenstaande gegevens zijn goedgekeurd door het Hoofd van de afdeling Bouwen.

4. De Brandveiligheidsvoorzieningen conform het advies van de brandweer moeten tijdens de uitvoering alsnog worden uitgevoerd.

De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie van de parkeerkelder, als bedoeld in de NEN 2535, moet worden uitgevoerd als volledige bewaking.

De parkeerkelder moet worden voorzien van noodverlichting.

De noodverlichting moet binnen 15 seconden na het uitvallen van de hoofdvoorziening voor elektriciteit gedurende tenminste 60 minuten een verlichtingssterkte van tenminste 1 lux geven op een vloer, een tredevlak of een hellingbaan.

De hoofdingang van het gebouw en de toegang tot de parkeerkelder moeten worden uitgevoerd als brandweeringang.

5. de raampartijen aan de risicozijde (spoorzijde) te worden voorzien van een type glas dat voldoende druk- en warmtebelasting aan kan en voldoen aan het principe dat door rondvliegend glas bij een calamiteit (druk golf) geen personen gewond kunnen raken.
6. Bij een calamiteit met toxische gassen/dampen dienen de aanwezige aanvoer voor luchtventilatie en de deuren van de ondergrondse parkeergarage centraal te kunnen worden afgesloten om instroom van gas/damp tegen te gaan.
7. Met nadruk wordt gewezen op de plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij in gebruikname van het bouwwerk. Zie ook de overige eisen uit het Bouwbesluit 2012 hieronder.

ADVIES T.A.V BRANDVEILIGHEID:

Het pand dient te voldoen aan het niveau verbouw zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012 Dit houdt feitelijk in dat er ten minste moet worden voldaan aan het rechtens verkregen niveau met als ondergrens bestaande bouw.

Het niveau van (brand)veiligheid wordt bepaald door het samenhangend geheel van bouwkundige, installatietechnische en organisatorische brandveiligheidsmaatregelen (kortweg: BIO-maatregelen) voor het bouwwerk. Door het lagere kwaliteitsniveau van de bouwkundige voorzieningen (zoals de weerstand tegen branddoorslag en tussen brandcompartimenten van slechts 30 minuten), het ontbreken van organisatorische maatregelen door de bewoners en een minimaal niveau van brandbeveiligingsinstallaties ontstaat er met name voor het gebruik van de parkeergarage een situatie die weliswaar kan voldoen aan wet en regelgeving maar nog niet zorgt voor een adequaat veiligheidsniveau.

Om het veiligheidsniveau in de parkeergarage te verhogen adviseren wij u om de mechanische ventilatie van de parkeerkelder te laten sturen door een CO- en LPG ontruimingsalarminstallatie. Een en ander uitgevoerd zoals gesteld in NEN 2443:2013 nl.

BIJLAGE “ZIENSWIJZEN BETREFFENDE DE ONTWERPBESCHIKKING”

Reactie op de ingediende zienswijzen m.b.t. ontwerp-beschikking op de aanvraag omgevingsvergunning voor het herbestemmen van een voormalig kantoorpand tot 57 wooneenheden te aan de Boschveldweg 17 t.e.m. 23H te 's-Hertogenbosch.
Het betreft dossier: WB00004673.

Tegen het voornemen vergunning te verlenen zijn zienswijzen ingediend door Wabo juristen, de heer H. Pardoel.

De zienswijzen kunnen als volgt worden samengevat:

1. Ten aanzien van het parkeren wordt een theoretische situatie gecreëerd. Er zijn op papier 42 parkeerplaatsen, maar in de praktijk zullen die niet bruikbaar zijn;
2. Het is in strijd met de rechtszekerheid en zorgvuldigheid vergunning te verlenen als niet zeker is dat een procedure hogere grenswaarden met succes wordt doorlopen;
3. Het is onzorgvuldig de vraag op te werpen of Wabo juristen wel belanghebbende is.

Ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen wordt het volgende opgemerkt:

Ad 1. Parkeren

Zoals in het eindverslag inspraak al is vermeld wordt de parkeernorm bepaald op basis van de vastgestelde parkeernormen van 2003. Deze normen zijn gebaseerd op de landelijk gangbare en aanbevolen CROW richtlijnen die zijn gebaseerd op wettelijke ervaringscijfers. De huidige bestemming Kantoor kende op basis van deze parkeernormen een nog veel grotere behoefte dan de nieuwe bestemming wonen. Op basis van bestaande jurisprudentie is saldering in deze situatie toegestaan. In de bestaande parkeergarage onder het gebouw was een parkeercapaciteit van 54 parkeerplaatsen aanwezig. Door herschikking van de ruimte en om de parkeerplaatsen goed bereikbaar te maken is er ruimte gecreëerd voor 42 parkeerplaatsen. Aan de reguliere norm voor een parkeervak van 2,30 bij 5 meter wordt ruimschoots voldaan. Het voorliggende transformatieprogramma bestaat uit:

53 Appartementen < 80 m²:

4 Appartementen > 80 m²:

Op basis van de gestelde parkeereisen geldt er voor woningen < 80m² een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning en voor woningen > 80 m² een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning. De totale parkeerbehoefte bedraagt 59 parkeerplaatsen. Van deze parkeernormen mag 0,3 (het zogenaamde bezoekers parkeren) aan het openbare gebied worden toegerekend. Dit betekent dat er $53 \times 0,7 = 37,1$ en $4 \times 1,1 = 4,4 = 41,5$ parkeerplaatsen, (afgerond 42) op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden.

Met de realisering van 42 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de gestelde parkeereisen, los nog van het feit dat op basis van saldering er nooit meer parkeerplaatsen kunnen worden geëist. Van de door reclamant gestelde suggestie dat de procedure uit de nota parkeernormen wordt omzeild is dan ook geen sprake.

De zinsnede uit het eindverslag inspraak ‘Overigens wordt opgemerkt dat het nog maar de vraag is of de werkelijke behoefte 42 parkeerplaatsen zal bedragen. Vooral de grootte van de kleinere woonstudio's zijn uitermate geschikt voor studenten of starters die lang niet altijd in het bezit zijn van een auto. Het bezit van een auto voor deze doelgroep is gezien de kosten niet direct noodzakelijk, mede gezien het feit dat het openbaar vervoer op loopafstand ligt” wordt door reclamant uitgelegd als een bevestiging dat de gemeente een theoretische situatie creëert en dat er nadrukkelijk rekening wordt gehouden met minder auto's.

Zoals gesteld wordt voldaan aan de parkeernormen. Deze zinsnede is bedoeld als toelichting op de situatie waarbij is uitgelegd wat de gemeente in redelijkheid verwacht over de toekomstige situatie. Uitgangspunt blijft echter dat voldaan wordt aan de vereiste parkeernormen.

ad 2. Geluid

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Boschveldweg en Stationstunnel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ter plaatse van de wooneenheden wordt overschreden op de zuidzijde van het plan. Als gevolg van het railverkeerslawaai wordt de voorkeursgrenswaarde aan alle zijden overschreden. Door de ligging (de onderste verdiepingen en enkele terug gelegen appartementen) zijn enkele wooneenheden niet hoger geluid belast dan de voorkeursgrenswaarde. In totaal hebben 44 van de 57 wooneenheden een gevelbelasting voor geluid (weg en/of rail) die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde.

Naast de toets aan de wettelijke grenswaarden is het plan getoetst aan de 'Nota hogere grenswaarden geluid' van de gemeente 's-Hertogenbosch, vastgesteld op 31 augustus 2010. Het gebied wordt voor het wegverkeer op de Boschveldweg en de Stationstunnel geluid belast voor ten hoogste 56 dB. Volgens de 'Nota hogere grenswaarde geluid' komt dit overeen met een kwalificatie "zeer onrustig".

Het gebied wordt voor het spoorweglawaai geluid belast voor ten hoogste 61 dB. Dit komt overeen met een kwalificatie "zeer onrustig".

De Nota beschrijft onder welke voorwaarden afgeweken kan worden van de ambitiewaarde en hoe de bevoegdheid tot het vaststellen van hogere grenswaarden wordt ingevuld. Er worden slechts hogere waarden vastgesteld indien naar het oordeel van de gemeente voldoende verzekerd is, dat een acceptabel leefklimaat behaald kan worden.

De gevelbelasting als gevolg van de Boschveldweg komt boven de ambitiewaarde. Maatregelen aan deze weg zijn niet realistisch in deze situatie, mede gezien het beperkte effect als gevolg van het, verhoudingsgewijs, grote aantal bussen wat op dit traject rijdt. Ook het vergroten van de afstand tot de weg is geen optie, aangezien het hier gaat om een bestaand gebouw. Voor wat betreft maatregelen aan het spoor is alleen een scherm een optie, waarbij de kosten van een dergelijk scherm niet doelmatig zijn voor het beperkt aantal woningen.

Omdat er sprake is van blootstelling aan meer dan één bron is gekeken naar cumulatie. Daar waar cumulatie aan de orde is wordt (gecumuleerd) nergens meer toename berekent dan 1 dB. De bijdrage van de cumulatie is hiermee beperkt en daarmee acceptabel.

Voorwaarden ontheffing

De Nota beschrijft onder welke voorwaarden afgeweken kan worden van de ambitiewaarde en hoe de bevoegdheid tot het vaststellen van hogere grenswaarden wordt ingevuld. De geluidbelasting op een aantal van de gevels van de "nieuw" te bouwen woningen valt ten hoogste in de geluidklasse 'zeer onrustig'.

Criteria voor het toekennen van een hogere waarde tot en met de geluidsklasse "zeer onrustig"
Bij het toekennen van een verzoek om een hogere grenswaarde voor geluidgevoelige bestemmingen tot en met de geluidsklasse "onrustig" worden de volgende criteria bij de afweging betrokken:

- indien mogelijk moeten overdrachtsmaatregelen worden getroffen;
- het stedenbouwkundig ontwerp dient zodanig vorm te worden gegeven dat zoveel mogelijk afscherming voor het achterliggende gebied ontstaat;
- in ieder geval bij woningen/appartementen dient de buitenruimte (tuin/balkon) te voldoen aan de ambitiewaarde van het betreffende gebied;

de woning dient tenminste één geluidsluwe gevel te bezitten;
bij appartementen en seniorenwoningen dient minimaal 1 verblijfsruimte aan de geluidsluwe zijde (gevel met een geluidsbelasting kleiner of gelijk aan de voorkeursgrenswaarde Wgh) te worden gesitueerd; bij eengezinswoningen minimaal 3 verblijfsruimten aan de geluidsluwe zijde of tenminste de woon- en hoofdslaapkamer aan de geluidsluwe zijde;
bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in de geluidklasse “onrustig” dient bij een aanvraag om bouwvergunning een bouw akoestisch onderzoek te worden gevoegd en wordt getoetst of wordt voldaan aan de binnenwaarde van het Bouwbesluit waarbij voor de geluidsbelasting wordt uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting indien daar sprake van is.

Voor punt 1 is reeds vermeld waarom deze maatregelen niet tot de mogelijkheden behoren. Daar het een bestaand pand is zijn er beperkingen ten opzichte van ontwerp en indeling van het gebouw. Criterium 2, afscherming voor het achtergelegen gebied, is gezien de bestaande situatie niet van toepassing.

De woonstudio's krijgen bijna nergens een buitenruimte. De toets aan de buitenruimte (criterium 3) is derhalve niet van toepassing behalve aan enkele woonstudio's aan de voorzijde. Aan deze voorzijde van het gebouw zijn op de tweede, derde en vierde verdieping kleine balkonnetjes aangebracht waar na omzetting per verdieping twee appartementen aan zijn gelegen. Ook hier geldt dat het een bestaande situatie is, waar geen aanpassingen (die van invloed kunnen zijn op de gevelbelasting) realiseerbaar zijn.

Aan punt 4, 5 en 6 wordt niet voldaan. Dit is gelegen in het feit dat een bestaand gebouw wordt omgebouwd van kantorencomplex naar wooncomplex. De schil van het gebouw evenals de ligging van de centrale voorzieningen blijft ongewijzigd. Er is geen buitenruimte voorzien.

Aangezien de appartementen zijn gericht op eenpersoons huishoudens (met name starters) zijn de appartementen klein gehouden. Hierdoor beschikken de appartementen niet over een geluidsluwe gevel. Gezien de dringende vraag naar woonruimten voor deze doelgroep en een overaanbod aan beschikbare kantoorruimte in relatie tot de mogelijkheden binnen de wettelijke grenzen voor wat geluid betreft, wordt dit acceptabel geacht.

Aangezien aan deze drie punten niet wordt voldaan, is vanuit de gemeente 's-Hertogenbosch geadviseerd een binnen niveau te hanteren van 33 dB. Dit sluit bij de grenswaarde geldend bij nieuwe situaties (zoals nieuwe woningen nabij een bestaande weg) uit het Bouwbesluit.

Ondanks dat niet aan alle uitgangspunten van het gemeentelijk beleid kan worden voldaan kan met omzetting naar woonstudio's, voor de doelgroep een acceptabel woonklimaat worden gerealiseerd. Dit mede door een afdoende gevelwering.

De procedure hogere grenswaarden wordt gelijker tijd gevoerd met de procedure om te komen tot een omgevingsvergunning. Daartoe bestaat overigens geen wettelijke verplichting.

Ad 3. Belanghebbende

Op de onderhavige procedure is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Ten gevolge daarvan geldt dat er niet alleen sprake moet zijn van belanghebbende, maar ook dat de gronden om bezwaar- of beroep op aan tekenen dienen om de belangen van de belanghebbende te beschermen. Voor zover het gaat om geluidsnormen die dienen om de belangen van de toekomstige bewoners te beschermen en de parkeernormen die in voldoende parkeerruimte dienen te voorzien voor de bewoners, is daar in uw geval geen sprake van.

Gelet op het bovenstaande moet aan het belang van het realiseren van woonstudio's meer gewicht worden toegekend dan aan de belangen die door reclamant zijn ingebracht.

Eisen uit het Bouwbesluit 2012 m.b.t. het uitvoeren van bouwwerkzaamheden

Aanwezigheid bescheiden op de bouwplaats (art 1.23)

Tijdens het bouwen moeten de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het bouwterrein aanwezig zijn:

- de vergunning voor het bouwen
- indien vereist het bouwveiligheidsplan
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen voor de activiteit bouwen.

Melding aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden/verbod tot ingebruikneming (art 1.25)

- De vergunninghouder is verplicht tenminste 2 werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden de afdeling Bouwen schriftelijk in kennis te stellen van de aanvang van die bouwwerkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden.
- Eenzelfde schriftelijke melding is verplicht met betrekking tot de beëindiging van de bouwwerkzaamheden niet later dan de op de dag van beëindiging.
- Het vergunde bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen als niet is voldaan aan de hierboven genoemde bepaling.

Installaties (art 6.1, 6.2 en 6.3)

De gas- en elektrische installaties, verlichting en het buizenet voor de waterleiding moeten worden uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen in artikel 6 uit het Bouwbesluit 2012.

Uitvoering van bouwwerkzaamheden (art 8)

Deze uitvoering moet zodanig geschieden dat een onveilige situatie voor de omgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen, terwijl ook voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder voor de omgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Veiligheid in de omgeving (art 8.2 en 8.3)

Bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden worden indien nodig maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouwterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- letsel van personen die het bouwterrein onbevoegd betreden, en
- beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouwterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.
- Indien een bouwveiligheidsplan onderdeel uitmaakt van deze vergunning om te bouwen dan dient dit bouwveiligheidsplan strikt in acht te worden genomen.

Geluidhinder (art 8.4)

- Bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden mag geen geluidhinder worden veroorzaakt. Daar wordt aan voldaan indien de wettelijke geluidsnormen in acht worden genomen. Bouw- of sloopwerkzaamheden die een geluidniveau veroorzaken van ten minste 60 dB(A) op de gevel van een aangrenzende woonfunctie of van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel, mogen alleen op werkdagen tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd.
- Alleen nadat ontheffing is gevraagd en door de afdeling Bouwen verleend mogen werkzaamheden die een hoger geluidniveau veroorzaken dan de onder 1 genoemde 60 dB(A) worden uitgevoerd op werkdagen tussen 19.00 uur en 7.00 uur, en op zaterdag, zondag of feestdagen.

Trillinghinder (art 8.5)

De eventuele trillinghinder mag niet meer bedragen dan wettelijk toegestaan.

Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006. De afdeling Bouwen kan ontheffing verlenen van de trillingsterkte, bedoeld in de vorige volzin.

Stofhinder (art 8.6)

Tijdens het uitvoeren van bouwwerkzaamheden moeten indien nodig maatregelen worden getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouwterrein te voorkomen.

Grondwaterstand (art 8.7)

Het bemaalen van bouwputten e.d. mag niet leiden tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid, gezondheid of bruikbaarheid van belendingen. Dat geldt evenzeer voor het bemaalen van leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen.

Afvalscheiding (art 8.8 en 8.9)

Tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en of sloopafval dient deugdelijk te worden gescheiden conform de geldende wettelijke bepalingen.



KENNISGEVING AANVANG WERK

Algemeen

Wij verzoeken u vriendelijk om, zoals de wet dat voorschrijft, deze kennisgeving minimaal 48 uur voor de aanvang van het werk per post of e-mail op te sturen naar:

gemeente 's-Hertogenbosch
afdeling Bouwen
Wolvenhoek 1
5211 HH 'S HERTOGENBOSCH
omgevingsloket@s-hertogenbosch.nl

Start werkzaamheden

Ondergetekende deelt mee dat er gestart wordt met de werkzaamheden voor het herbestemmen van een voormalig kantoorpand tot wooneenheden op de bouwlocatie Boschveldweg 17 t.e.m. 23H.

De werkzaamheden starten op

Datum :

Tijdstip :

De bouwtijd bedraagt in werkbare dagen

Aantal dagen :

Uitvoering werkzaamheden

Het werk wordt uitgevoerd

☐ In eigen beheer

☐ door aannemer

naam :

adres :

woonplaats :

telefoon :

Vergunninginformatie

Dossiernummer :WB00009751

Bouwlocatie :Boschveldweg 17 t.e.m. 23H

Datum verleend : 14 -11 - 2014

Vergunninghouder :Certitudo Property Development Bv

Contactpersoon :

Adres :Postbus 777

Postcode/woonplaats :5201 AT 'S-HERTOGENBOSCH

Ondergetekende verklaart deze kennisgeving aanvang werk naar waarheid te hebben ingevuld.

Datum:

Handtekening:



KENNISGEVING GEREEDMELDING WERK

Algemeen

Wij verzoeken u vriendelijk om, zoals de wet dat voorschrijft, deze kennisgeving direct na de voltooiing van het werk per post of e-mail op te sturen naar:

gemeente 's-Hertogenbosch
afdeling Bouwen
Wolvenhoek 1
5211 HH 'S HERTOGENBOSCH
omgevingsloket@s-hertogenbosch.nl

Gereedmelding werkzaamheden

Ondergetekende deelt mee dat de werkzaamheden voor het herbestemmen van een voormalig kantoorpand tot wooneenheden op de bouwlocatie Boschveldweg 17 t.e.m. 23H.

- ☐ volledig voltooid zijn op datum:
☐ voltooid zijn op datum:
met uitzondering van:

Vergunninginformatie

Dossiernummer :WB00009751
Bouwlocatie :Boschveldweg 17 t.e.m. 23H
Datum verleend : 14-11-2014

Vergunninghouder :Certitudo Property Development Bv
Contactpersoon :
Adres :Postbus 777
Postcode/woonplaats :5201 AT 'S-HERTOGENBOSCH

Ondergetekende verklaart deze kennisgeving gereedmelding werk naar waarheid te hebben ingevuld.

Datum:

Handtekening: