

BESCHIKKING

WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT (Wabo)

De definitieve beschikking van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 46 appartementen

Naam aanvrager:	Stichting Brabant Wonen Venusstraat 2 5345 LP OSS
Locatie:	Eindhovenlaan 1 in 's-Hertogenbosch, gemeente , sectie K, nr. 02884
Toekomstig adressen:	Eindhovenlaan 1 t/m 7 's-Hertogenbosch Kooikersweg 353 t/m 361 's-Hertogenbosch
Ontvangen op:	29 september 2017
Omschrijving project:	het bouwen van 46 appartementen
Activiteiten:	Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo) Strijd Gebruik van gronden en bouwwerken met RO (art. 2.1 lid 1c)
Kenmerk:	WB00039379
IMRO-code:	NL.IMRO.0796.0002372-1401

Voorgeschreven wettelijke procedure.

Bevoegd gezag

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

Strijd met het bestemmingsplan

De aanvraag is getoetst aan het geldende bestemmingsplan. De aanvraag is daarmee in strijd. Voor nadere informatie verwijs ik naar de bijlage.

In artikel 2.10 lid 2 van de Wabo staat aangegeven dat als een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen" is ingediend en deze strijdig is met het bestemmingsplan tevens wordt aangemerkt als aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit "gebruik van gronden en opstallen in strijd met het bestemmingsplan" (art. 2.1 lid 1 sub c Wabo).

Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen" wordt tevens aangemerkt als een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit "afwijking van het bestemmingsplan" als het bouwen niet in overeenstemming is met de bepalingen van het bestemmingsplan.

De aanvraag is getoetst aan de bepalingen van het geldende bestemmingsplan. Geconstateerd is dat het plan niet voldoet aan het geldende bestemmingsplan. De aanvraag wordt dan ook tevens aangemerkt als een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c, Wabo.

Procedure coördinatieregeling met het besluit tot hogere waarde geluid

Ten behoeve van herbestemmen van een schoolgebouw naar 46 appartementen is een Ruimtelijke onderbouwing "Eindhovenlaan 1" opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing geeft de motivering aan om af te wijken van het geldende bestemmingsplan

Om het herbestemmen van het kantoorgebouw naar 46 appartementen te kunnen realiseren is er naast de omgevingsvergunning tevens een ontheffing hogere grenswaarde geluid noodzakelijk. Dit omdat de voorkeurswaarde voor wegverkeersgeluid wordt overschreden. De coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 Wro maakt het mogelijk om de procedure voor de omgevingsvergunning gelijktijdig op te laten lopen met de procedure ontheffing hogere grenswaarde.

De aanvrager heeft verzocht de coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 Wro op zijn aanvraag van toepassing te verklaren.

Vervolgens heeft de gemeenteraad bij besluit van 24 oktober 2017 het project 'Eindhovenlaan 1' aangewezen als geval waarop de coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 Wro van toepassing is. Deze coördinatieregeling wordt uitgevoerd voor de uitgebreide afwijkingsprocedure (art. 2.12 lid 1 onder a. onder 3 van de Wabo) en het besluit tot hogere waarde voor wegverkeersgeluid als bedoeld in artikel 83 Wet geluidhinder (Wgh).

Derhalve wordt op grond van artikel 3.30 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op de voorbereiding van de besluiten afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht (Awb) van toepassing en wordt de ontwerp omgevingsvergunning gelijktijdig met het ontwerp besluit tot hogere waarde voor wegverkeersgeluid ter inzage gelegd en bekendgemaakt.

Besluit

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 bijlage.

Bijgevoegde documenten

De documenten in de bijlage horen bij en maken deel uit van de beschikking en worden meegezonden met deze beschikking.

Bekendmaking/ter inzage legging

De ontwerpbeschikking op de aanvraag is samen met de ontwerpbeschikking hogere grenswaarde voor wegverkeersgeluid bekendgemaakt op www.overheid.nl, en www.s-Hertogenbosch.nl/inwoner/vergunning-of-melding/omgevingsvergunning en de Staatscourant. De ontwerpbeschikking is op 8 december 2017 gepubliceerd en heeft van 11 december 2017 tot en met 22 januari 2018 ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van de ontwerpbeschikking zijn er geen zienswijzen ingebracht.

De beschikking is ten opzichte van de ontwerpbeschikking ongewijzigd.

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

De beschikking op de aanvraag op omgevingsvergunning is / wordt samen met het besluit hogere grenswaarde geluid bekend gemaakt op www.s-hertogenbosch.nl/inwoner/vergunning-of-melding/omgevingsvergunning en in de Staatscourant van 23 februari 2018 en Bossche omroep op 25 februari 2018. De beschikkingen liggen, met de aanvraag omgevingsvergunning, de beschikking hogere grenswaarde geluid en alle relevante stukken, met ingang van 26 februari 2018 gedurende zes weken ter inzage. De besluiten zijn gecoördineerd vastgesteld.

Met ingang van de dag na die waarop de definitieve beschikking op de aanvraag omgevingsvergunning met de definitieve beschikking hogere grenswaarde wegverkeersgeluid ter inzage wordt gelegd is beroep mogelijk. Beroep indienen is in principe mogelijk voor de vergunninghouder en voor andere belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, dan wel kunnen aantonen dat zij hiertoe redelijkerwijs niet in staat zijn geweest.

De besluiten worden gecoördineerd vastgesteld. Op grond van artikel 3.30 Wro en 8.3 Wro worden de verschillende besluiten voor beroep als één besluit aangemerkt. De beroepstermijn bedraagt zes weken. Het beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Dit kan alleen in de periode dat het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning ter inzage ligt. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het

besluit niet. Om dit laatste te bereiken kan gedurende de hiervoor geldende beroepstermijn tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zowel voor het indienen van een beroepschrift als een verzoek om voorlopig voorziening is griffierecht verschuldigd. Het besluit treedt in werking na afloop van beroepstermijn tenzij binnen deze termijn naast een beroepschrift tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend.

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,

Namens burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
hoofd afdeling VTH Omgevingswet,

mr. P.M. Muselaers

Bijlagen

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de beschikking aan Stichting Brabant Wonen voor het project het bouwen van 46 appartementen op de locatie Eindhovenlaan 1 in 's-Hertogenbosch . Kenmerk WB00039379.

- Overwegingen
- Voorschriften
- Kennisgeving aanvang en gereedmelding werk
- Ruimtelijke onderbouwing
- Aanvraag
 - o 7343401 Brandveiligheid.pdf
 - o 7343402 projectbeschrijving.pdf
 - o 7343404 akoestisch.pdf
 - o 7343406 akoestisch geluidwering gevels.pdf
 - o 7343408 blad B00 situatie.pdf
 - o 7343409 B01 begane grond.pdf
 - o 7343410 B02 1e verdieping.pdf
 - o 7343413 B03 2e verdieping.pdf
 - o 7343414 blad B04 derde verdieping.pdf
 - o 7343415 B05 4e verdieping.pdf
 - o 7343416 B06 vijfde verdieping.pdf
 - o 7343419 blad B07 gevelaanzichten-1.pdf
 - o 7343420 B09 doorsneden a t-m c.pdf
 - o 7343421 B08 dd gevelaanzichten.pdf
 - o 7343422 B10 principe detaillering 1.pdf
 - o 7343423 B11 principe detaillering 2.pdf
 - o 7343424 Epc berekeningen .pdf
 - o 7343426 overzicht 5e verdieping + dak.pdf
 - o 7343427 ventilatie berekening.pdf
 - o 7343428 blad BBB doorsneden en detail.pdf
 - o 7343429 algemene constructiegegevens.pdf
 - o 7343431 blad B01 begane grond .pdf
 - o 7343432 B2 Plattegronden.pdf
 - o 7343434 aanvraagformulier.pdf
 - o 7367231 adviesaanvraag Brandweer.pdf
 - o 7413670 BA1-241017 gevel tussenappartement + bijbehorende details.PDF
 - o 7413672 BA2-241017 gevel hoekappartement + bijbehorende details.PDF
 - o 7413673 BA3-241017 entreegevel 1e verdieping + bijbehorende detailst.PDF
 - o 7429743 10081 Rapport BBC Brandveiligheid.pdf

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 1 november 2017 oordeelt de welstandscommissie dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Ik neem het advies van de welstandscommissie onverkort over.

Bestemmingsplan

Het bouwplan ligt binnen het bestemmingsplan “Kruiskamp - Schutskamp” waarin voor dit perceel de bestemming “Gemengd -1” 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 STRIIDIG GEBRUIK VAN GRONDEN EN BOUWWERKEN MET RUIMTELIJKE ORDENING (ARTIKEL 2.1.LID 1C):

Bestemmingsplan

Het project ligt binnen het bestemmingsplan “Kruiskamp-Schutskamp” waarin voor dit perceel de bestemming “Gemengd-1” geldt.

Het project voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan omdat wonen niet is toegestaan binnen de bestemming gemengd.

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 project 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.

De reden waarom wij meewerken aan de afwijking van het bestemmingsplan staan in de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing Ruimtelijke onderbouwing ‘Eindhovenlaan 1’

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 voorwaarden met betrekking tot brandveiligheid 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.
4. 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.

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.

Het uitzetten van bebouwingsgrenzen (art 1.24)

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend, wordt onverminderd de voorwaarden bij die vergunning niet begonnen voordat voorzover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet en
- het straatpeil is uitgezet.

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 VTH Omgevingswet 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 8.1)

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 8.7)

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 8.3)

- Bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden mag geen geluidhinder worden veroorzaakt. Daar wordt aan voldaan indien de wettelijke geluidsnormen in acht worden genomen.

Trillinghinder (art 8.4)

De eventuele trillinghinder mag niet meer bedragen dan wettelijk toegestaan.

Stofhinder (art 8.5)

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

Grondwaterstand (art 8.6)

Het bemalen 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 bemalen van leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen.

Afvalscheiding (art 8.8 en 8.9)

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

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

1. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de bij of krachtens deze regelingen gestelde nadere regelen.
2. Het bouwen moet voorts geschieden overeenkomstig het bij de omgevingsvergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte aanvraagformulier en bescheiden.
3. De aandacht wordt gevestigd op het volgende:
De houder moet ervoor zorgdragen dat de omgevingsvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan de afdeling VTH Omgevingswet ter inzage wordt gegeven. Burgemeester en wethouders kunnen de omgevingsvergunning bij een met reden omkleed besluit intrekken in de gevallen die genoemd zijn in artikel 2.33 van de Wabo.



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 VTH Omgevingswet
Wolvenhoek 1
5211 HH 'S HERTOGENBOSCH
VTH-toezicht@s-hertogenbosch.nl

Start werkzaamheden

Ondergetekende deelt mee dat er gestart wordt met de werkzaamheden voor het bouwen van 46 appartementen op de bouwlocatie Eindhovenlaan 1 in 's-Hertogenbosch.

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 : WB00039379

Bouwlocatie : Eindhovenlaan 1 in 's-Hertogenbosch

Datum verleend :

Vergunninghouder : Stichting Brabant Wonen

Contactpersoon :

Adres : Venusstraat 2

Postcode/woonplaats : 5345 LP OSS

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 VTH Omgevingswet
Wolvenhoek 1
5211 HH 'S HERTOGENBOSCH
VTH-toezicht@s-hertogenbosch.nl

Gereedmelding werkzaamheden

Ondergetekende deelt mee dat de werkzaamheden voor het bouwen van 46 appartementen op de bouwlocatie Eindhovenlaan 1 in 's-Hertogenbosch.

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

Vergunninginformatie

Dossiernummer : WB00039379
Bouwlocatie : Eindhovenlaan 1 in 's-Hertogenbosch
Datum verleend :

Vergunninghouder : Stichting Brabant Wonen
Contactpersoon :
Adres : Venusstraat 2
Postcode/woonplaats : 5345 LP OSS

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

Datum:

Handtekening: