

BESCHIKKING

WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT (Wabo)

Beschikking van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 5 woningen.

Naam aanvrager:	Bouwcombinatie GZG V.O.F. Dorpsstraat 4 5241 EC ROSMALEN
Locatie/activiteitenadres:	Zusters van Trierstraat 9-17 te 's-Hertogenbosch (voormalig terrein Groot ziekengasthuis, Gasthuiskwartier)
Ontvangen op:	16 mei 2019
Omschrijving project:	het bouwen van 5 woningen
Activiteiten:	Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo) Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (Art. 2.1 lid 1c Wabo)
Kenmerk:	WB00047451.
IMRO-code:	NL.IMRO.0796.0002446-1401
Datum beschikking:	21 oktober 2019

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 "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" (art. 2.1 lid 1 sub c Wabo).

De activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening", 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.

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.

Tevens ben ik niet voornemens een exploitatieplan te laten vaststellen, 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° onderscheidenlijk 5° 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.

Bijgevoegde documenten

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

Bekendmaking/ter inzage legging.

De ontwerpbeschikking op de aanvraag is bekend gemaakt op www.overheid.nl, en in de Staatscourant op 30 augustus 2019.

De ontwerpbeschikking heeft vanaf maandag 2 september 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van de ontwerpbeschikking zijn er geen zienswijzen ingebracht.

De beschikking is ten opzichte van de ontwerpbeschikking ongewijzigd.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

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

- Nadere Constructieberekeningen en -tekeningen
- Definitief Rioleringsplan
- Materiaal- en kleurmonsters
- Bouwveiligheidsplan met bouwplaatsinrichting en boombeschermingsmaatregelen
- Archeologisch rapport

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.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Ik wijs u erop dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Overige toestemmingen en voorzieningen

BUS melding.

Op basis van het bijgevoegde onderzoeksrapport blijkt dat het gehele GZG-terrein sterk verontreinigd is. Vanwege de heterogeniteit is nader onderzoek niet zinvol. Soms zit de verontreiniging in de bovengrond en op meerdere plaatsen in de ondergrond. We gaan er van uit dat zowel de boven- als ondergrond van de gehele locatie sterk verontreinigd is.

Bij de verbouwing wordt in de grond wordt gegraven en er is sprake van gevoelig gebruik (wonen met tuin). Er zal er een BUS-melding moeten worden ingediend, waarin wordt aangegeven op welke wijze wordt gesaneerd (leeflaag, deklaag in de vorm van bebouwing verharding).

Er mag pas gestart worden met de daadwerkelijke bouw op het moment dat het bevoegd gezag Wbb heeft ingestemd met het evaluatieverslag. Bij een sanering waarbij een saneringsmaatregel tevens een onderdeel van het bouwwerk is (bijvoorbeeld een betonvloer die tevens als isolatielaag dient) wordt geadviseerd om praktisch om te gaan met deze voorwaarde en in overleg met het bevoegd gezag die de omgevingsvergunning heeft afgegeven te bepalen wanneer gestart mag worden met de bouw.

Archeologie.

Het betreft hier een vijftal woningen die gebouwd worden op het terrein van het voormalige ziekenhuisterrein (GZG).

De woningen worden niet voorzien van een kelder, maar er is wel sprake van het bouwen op palen. Het palenplan is relatief vrij dicht.

Aansluitend op dit terrein (achtererf van Nieuwstraat 26) in juni/juli 1018 een archeologisch onderzoek verricht. Hiervan is momenteel nog geen eindrapportage beschikbaar.

Op basis van het evaluatieraapport en de veldwerktekeningen kan vastgesteld kan dat het eerste muurwerk zich hier aftekende op een hoogte van 5.20 m. +NAP (=ca. 80 cm beneden maaiveld). Het eerste leesbare archeologisch vlak bevindt zich op een hoogte van 4.80 m. +NAP.

Het ligt in de verwachting dat op het terrein van het ingediende plan van de 5 woningen de archeologische sporen op een vergelijkbaar niveau te verwachten zijn.

Op basis van het voorliggende plan is (op basis van het archeologisch onderzoek dat op het aanliggende perceel heeft plaats gevonden) het noodzakelijk een archeologisch onderzoek uit te voeren tot 1.20 meter beneden maaiveld (= 4.80 m +NAP).

Het onderzoek dient uitgevoerd te worden door een gecertificeerd archeologisch onderzoeksbureau op basis van een door het Bevoegd Gezag goedgekeurd PvE (Programma van Eisen). Het betreft hier een beperkt archeologisch onderzoek waarbij het bodemarchief onder 4.80 m. +NAP niet onderzocht wordt en in situ behouden dient te blijven. Op basis van het ingediende palenplan wordt de dichtheid van de palen geaccepteerd als verstoring. Afhankelijk van het aanwezige muurwerk dient het palenplan aangepast te worden op het aanwezige archeologisch muurwerk. Indien noodzakelijk mag door historisch muurwerk geboord worden. Het is echter uitdrukkelijk niet toegestaan dieper dan 4.80m. +NAP te graven en dus kan dieper gelegen muurwerk niet verwijderd worden (met nadere woorden het bodemarchief mag onder 4.80 m. +NAP niet verstoord worden).

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 Oost-Brabant, 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 Oost-Brabant, 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.

Meer informatie?

Hebt u nog vragen naar aanleiding van deze brief, dan kunt u contact opnemen met dhr. F. Lamers van de afdeling VTH Omgevingswet via telefoonnummer 073 615 5199 of per e-mail via f.lamers@s-hertogenbosch.nl.

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 Bouwcombinatie Gzg V.O.F. voor het project het bouwen van 5 woningen. De locatie betreft Zusters van Trierstraat 9-17 (voormalig terrein van het Groot ziekengasthuis, Gasthuiskwartier) te 's-Hertogenbosch. Kenmerk WB00047451.

- Overwegingen
- Voorschriften
- Kennisgeving aanvang en gereedmelding werk
- Ruimtelijke onderbouwing
- 9018178 Bericht van splitsing.pdf
- 9018195 tek. BA-001 situatie A2.pdf
- 9018196 renvooimaterialen.pdf
- 9018199 tek. BA-100 begane grond A1.pdf
- 9018200 tek. BA-101 eerste verdieping A1.pdf
- 9018201 tek. BA-102 tweede_verdieping A1.pdf
- 9018202 tek. BA-103 derde verdieping A1.pdf
- 9018204 tek. BA-200 voorgevel.pdf
- 9018205 tek. BA-201 linker zijgevel A1.pdf
- 9018206 tek. BA-202 achtergevel.pdf
- 9018207 tek. BA-203 rechter zijgevel A1.pdf
- 9018208 tek. BA-300 langsdoorsnede A A1.pdf
- 9018211 tek. BA-301 dwarsdoorsnede B en C.pdf
- 9018212 tek. BA-400 details.pdf
- 9018213 3D impressies.pdf
- 9018214 integrale advisering bouwbesluit.pdf
- 9018216 Binnenriolering begane grond.pdf
- 9018217 Binnenriolering eerste verdieping.pdf
- 9018218 Binnenriolering 2e verdieping.pdf
- 9018220 kleur en materiaalstaat.pdf
- 9018221 Projectplan 5 zwerfwoningen.pdf
- 9018224 aanvraagformulier.pdf
- 9286842 GHK_ZW_BA_BWK_HFB_18115_BA-103 - derde verdieping (dakunit).pdf
- 9286855 GHK_ZW_BA_BWK_HFB_18115_BA-301 - dwarsdoorsnede B en C (dakunit).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 3 juli 2019 oordeelt de welstandscommissie dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand onder de voorwaarde dat de gevelroosters in dezelfde kleur als de gevel/dakbedekking worden uitgevoerd. Ik neem het advies van de welstandscommissie onverkort over.

Bestemmingsplan

Het bouwplan ligt binnen het bestemmingsplan "Tolbrug II" waarin voor dit perceel de bestemming "Maatschappelijk" 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 "Tolbrug II" waarin voor deze percelen de bestemming "Maatschappelijke doeleinden (ziekenhuis)" geldt.

Het bouwplan voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan omdat binnen de vigerende bestemming de bouw van woningen niet is toegestaan.

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.

De bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing: "Ruimtelijke Onderbouwing ten behoeve van het bouwen van 18 woningen in het zogenaamde zwerfgebied van het voormalige GZG terrein nu Gasthuiskwartier geheten", d.d. augustus 2018 maakt onderdeel uit van de motivering van dit besluit. Uw aanvraag voldoet aan de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.

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;
 - Constructieberekeningen en -tekeningen
 - Definitief Rioleringsplan
 - Materiaal- en kleurmonsters
 - Veiligheidsplan conform art 8.7 van het Bouwbesluit 2012 inclusief boombeschermingsplan
 - Archeologisch rapport

De gegevens voegt u toe aan de bestaande aanvraag. Hiervoor dient u in te loggen op www.omgevingsloket.nl

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

4. 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.

5. 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 voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn gecontroleerd en
- de peilhoogte is aangegeven.
- Voor een afspraak hieromtrent dient u minimaal 14 dagen van te voren contact opnemen met de afdeling SIM SO-SB cluster Geo op het volgende mailadres:
geo-informatie@s-hertogenbosch.nl

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 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.

BAG0

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
Wolvenhoek 1
5211 HH 's-Hertogenbosch
BAG@s-hertogenbosch.nl

Start werkzaamheden

Ondergetekende deelt mee dat er gestart wordt met de werkzaamheden voor het bouwen van 5 woningen op de bouwlocatie Zusters van Trierstraat 9-17 te 's-Hertogenbosch.

De werkzaamheden starten op

Datum:

Tijdstip:

De bouwtijd bedraagt in werkbare dagen

Aantal dagen:

Uitvoering werkzaamheden

Het werk wordt uitgevoerd

- ☐ Eigen beheer
☐ Door aannemer

Naam:

Adres:

Woonplaats:

Telefoon:

Vergunninginformatie

Dossiernummer : WB00047451

Bouwlocatie : Zusters van Trierstraat 9-17 te 's-Hertogenbosch

Datum verleend :

Vergunninghouder : Bouwcombinatie Gzg V.O.F.

Contactpersoon :

Adres : Dorpsstraat 4

Postcode/woonplaats : 5241 EC ROSMALEN

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

Datum:

Handtekening:

BAG0

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
Wolvenhoek 1
5211 HH 's-Hertogenbosch
BAG@s-hertogenbosch.nl

Gereedmelding werkzaamheden

Ondergetekende deelt mee dat de werkzaamheden voor het bouwen van 5 woningen op de bouwlocatie Zusters van Trierstraat 9-17 te 's-Hertogenbosch.

☐ volledig voltooid zijn op datum: -----

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

Vergunninginformatie

Dossiernummer : WB00047451
Bouwlocatie : Zusters van Trierstraat 9-17 te 's-Hertogenbosch
Datum verleend :

Vergunninghouder : Bouwcombinatie Gzg V.O.F.
Contactpersoon :
Adres : Dorpsstraat 4
Postcode/woonplaats : 5241 EC ROSMALEN

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

Datum: -----

Handtekening: -----