

BESCHIKKING

WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT (Wabo)

Beschikking van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 19 sociale huur en 17 zorgappartementen

Naam aanvrager:	Hoedemakers Bouw Bv Postbus 93 5240 AB Rosmalen
Locatie/activiteitenadres:	Henri Bayensstraat 1 t/m 73 in Rosmalen
Ontvangen op:	26 juni 2020
Verleend:	16 april 2021
Omschrijving project:	het bouwen van 19 sociale huur en 17 zorgappartementen
Activiteiten:	Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo) Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c)

Strijd met het bestemmingsplan (Activiteit gebruik in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in art. 2.1 lid 1 onder c Wabo).

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 opstellen in strijd met het bestemmingsplan" (art. 2.1 lid 1 sub c Wabo).

Kenmerk:	WB00054038
IMRO-code:	NL.IMRO.0796.0002451-1401

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 bestemmingsplan

De activiteit gebruik in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo kan alleen worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1, sub a3 van de Wabo. Die toepassing vereist de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht. De behandeling van de aanvraag vindt plaats op basis van de uitgebreide procedure. In het kader van deze procedure is het vereist om een ontwerpbeschikking ter inzage te leggen.

Bekendmaking/ter inzage legging

De ontwerpbeschikking is bekend gemaakt op www.overheid.nl en de Staatscourant.

De ontwerpbeschikking is op 24 januari 2021 gepubliceerd en heeft van 25 januari 2021 tot en met 7 maart 2021 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 nota zienswijzen. Hiervoor verwijs ik naar de bijlage "10992078 WB00054038 Nota zienswijzen", die bij deze beschikking is 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

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 het deze beschikking.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

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

- Constructieberekeningen en -tekeningen
- Materiaal- en kleurmonsters conform de opmerkingen van Welstandscommissie
- Brandveiligheidsvoorzieningen conform advies Brandweer d.d. 6 november 2020

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 beroepschrift 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.

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 Hoedemakers Bouw Bv voor het project het bouwen van 19 sociale huur en 17 zorgappartementen. Locatie Henri Bayensstraat 3 in Rosmalen. Kenmerk WB00054038.

- Overwegingen
- Voorschriften
- Ruimtelijke onderbouwing
- Aanvraag
 - 10145663 2538 Archeologie inventariserend veldonderzoek.pdf
 - 10145666 367644 SWNL0247822 verkennend bodemonderzoek.pdf
 - 10145667 06655-53028-03 Bouwfysica akoestisch onderzoek.pdf
 - 10145668 102894 Bouwveiligheidsplan.pdf
 - 10145669 2020-093-1a, brandveiligheidsvoorzieningen.pdf
 - 10145670 19-141 H C01b constructief overzicht balkenrooster.pdf
 - 10145671 102894 documentenlijst.pdf
 - 10145672 102894 EPC en MPG.pdf
 - 10145674 02P015371-adv-01 voorlopig funderingsadvies.pdf
 - 10145676 200024 Installateur WTB.pdf
 - 10145681 102894 ON ST Situatie.pdf
 - 10145682 aanvraagformulier.pdf
 - 10432281 Memo Vlieger Bouwplan.pdf
 - 10432282 102894 kleur- en materiaalstaat.pdf
 - 10432283 Stenen 473 M .pdf
 - 10432284 Stenen 813 M.pdf
 - 10432285 102894 ON DT detailaanduiding.pdf
 - 10432286 102894 ON HU01 plattegronden.pdf
 - 10432287 2020-093-1b Quicksan brandveiligheid.pdf
 - 10432288 102894 Veiligheidsplan.pdf
 - 10432290 102425 BP01 Bouwplaatstekening.pdf
 - 10432291 Verkeerscirculatieplan.pdf
 - 10524317 advies BRW 6nov2020.pdf
 - 10700492 terrein inrichtingstekening.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 11 november 2020 heeft de welstandscommissie het volgende geoordeeld: De commissie adviseert in principe positief over het plan, maar heeft bezwaar tegen de voorgestelde kleuren voor de installaties op het dak. Gevraagd wordt om alle installaties op het dak in donkere of middengrijze kleurstelling uit te voeren en kleuren en materialen duidelijk op tekeningen te vermelden. Ook wordt gevraagd om de kast van de zonwering iets terug te leggen t.o.v. de voorkant van de gevel. Gevraagd wordt om (vóór de start van de werkzaamheden) de definitieve bemonstering van kleuren en materialen, en met name baksteen, voor goedkeuring aan te leveren. De commissie ziet de aangepaste tekeningen graag tegemoet.

Op 13 januari 2021 heeft de welstandscommissie het gewijzigde plan beoordeeld. Het advies luidt als volgt:

De commissie adviseert in principe positief over het plan, maar kan niet instemmen met de voorgestelde witte kleur voor de installaties (o.a. warmtepomp-units) op het dak. Gevraagd wordt om alle installaties op het dak in donkere of middengrijze kleurstelling uit te voeren en de kleuren, materialen en maatvoering duidelijk op tekeningen te vermelden. De commissie kan ook niet instemmen met de voorgestelde kleur baksteen. Combinatie van een lichtere en een roodbruine (meer gedekte) kleur is in principe voorstelbaar. Gevraagd wordt om een steen te kiezen die minder harde / uitgesproken kleur heeft.

Onder bovengenoemde voorwaarden voldoet het bouwplan aan redelijke eisen van welstand. Ik neem het advies van de welstandscommissie onverkort over. De commissie ziet een aangepast voorstel, minstens 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden, tegemoet.

Bestemmingsplan

Het bouwplan ligt binnen het bestemmingsplan "Hintham" waarin voor dit perceel de bestemming "Maatschappelijk" geldt. Aanvullend geldt ook een gebiedsaanduiding "Archeologische Waarde 1". 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. Dit onder voorwaarde dat wordt voldaan aan het advies van de Brandweer d.d. 6 november 2020.

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

Bestemmingsplan

Ter plaatse van de Henri Bayensstraat 3 geldt het bestemmingsplan 'Hintham'. Dit bestemmingsplan is op 14 juli 2009 door de raad vastgesteld en op 18 mei 2011 onherroepelijk geworden. Voor de locatie geldt de bestemming 'Maatschappelijk' en is een bouwvlak opgenomen die nagenoeg exact de bestaande bebouwingscontour omsluit. Deze bebouwing heeft een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale nokhoogte van 7 meter. Aanvullend geldt ook een gebiedsaanduiding 'archeologische waarde 1'

Vanwege de bovengenoemde strijdigheid met het bestemmingsplan wordt een afwijkingsprocedure ex artikel 2.12 lid 1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gevoerd.

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 "Nieuwbouw 2 appartementencomplexen Henri Bayensstraat 3 Rosmalen (vml locatie De Vlieger)". Het bouwplan is hiermee stedenbouwkundig akkoord.

Voorschriften

Aan het besluit liggen zijn de volgende voorschriften verbonden:

VOORSCHRIFTEN BEHORENDE BIJ DE ACTIVITEITEN BOUWEN (ARTIKEL 2.1.LID 1A) EN STRIIDIG GEBRUIK VAN GRONDEN EN BOUWWERKEN MET RUIMTELIJKE ORDENING (ARTIKEL 2.1.LID 1C):

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
 - Materiaal- en kleurmonsters conform de opmerkingen van Welstandscommissie
 - Brandveiligheidsvoorzieningen conform advies Brandweer d.d. 6 november 2020De 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. 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 tevoren 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 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.