

BESCHIKKING

WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT (Wabo)

Beschikking van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 57 appartementen met bergingen en parkeergarage.

Naam aanvrager:	Van Deursen Vastgoed Bv Heer en Beekstraat 5 5242 AC Rosmalen
Locatie/activiteitenadres:	Lekstraat 69 t/m 183
Ontvangen op:	16 december 2020
Omschrijving project:	het bouwen van 57 appartementen met bergingen en parkeergarage
Activiteiten:	Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo) Werk of werkzaamheden uitvoeren (Art. 2.1 lid 1b Wabo) Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (Art. 2.1 lid 1c Wabo) Uitrit aanleggen of veranderen (Art. 2.2 lid 1e Wabo)
Kenmerk:	WB00056606.
IMRO-code:	NL.IMRO.0796.0002452-1401
Datum beschikking:	14 juni 2021

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 (Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening 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 “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 ontwerpbesikking 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 voor de deelactiviteiten:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- Werk of werkzaamheden uitvoeren (Art. 2.1 lid 1b Wabo)
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (Art. 2.1 lid 1c Wabo)
- Uitrit aanleggen of veranderen (Art. 2.2 lid 1e Wabo)

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 deze beschikking.

Bekendmaking/ter inzage legging

De ontwerpbesikking is bekend gemaakt op www.overheid.nl en in de Staatscourant op 5 maart 2021 en heeft van maandag 8 maart 2021 tot en met zondag 18 april 2021 ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van de ontwerpbesikking 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. Wel zijn naar aanleiding van de zienswijzen ter verduidelijking en ondersteuning een aanvullende voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden.

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.

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
- Materiaal- en kleurmonsters
- Bouwveiligheidsplan met bouwplaatsinrichting en boombeschermingsmaatregelen
- Brandveiligheidsvoorzieningen (zie voorwaarden)
- Bodemonderzoeksrapport na uitvoering sloopwerkzaamheden

Na sloop van de gebouwen zal de bodem onder de huidige bebouwing nog onderzocht moeten worden ter controle op de bodemkwaliteit of deze geschikt is voor het beoogde gebruik als ook de afvoer van grond naar een andere locatie, voor grond die vrijkomt bij het graven van de parkeerkelder. Ook al is er sprake van een momentopname dan nog is er geen aanleiding om te veronderstellen dat er nog een bodemverontreiniging aanwezig is, al is dit nooit met 100% zekerheid vast te stellen. Er is altijd sprake van een (rest)risico waarbij financiële risico's aanwezig kunnen zijn

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.

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 Van Deursen Vastgoed Bv voor het project het bouwen van 57 appartementen met bergingen en een parkeergarage. Locatie Rijnstraat 427 in 's-Hertogenbosch. Kenmerk WB00056606.

- Overwegingen
- Voorschriften
- Samenvatting van de zienswijzen en de reactie daarop
- Besluitenlijst B&W 3 november 2020 openbare deel.pdf
- 10630706 ruimtelijke onderbouwing.pdf
- 10630707 Bezonningsstudie.pdf
- 10630710 inrichtingsplan.pdf
- 10630723 aanvraagformulier.pdf
- 10630647 tekeningenlijst architect.pdf
- 10630648 plattegrond parkeerkelder.pdf
- 10630677 plattegrond begane grond.pdf
- 10630649 plattegrond 1e verdieping.pdf
- 10630650 plattegrond 2e verdieping.pdf
- 10630651 plattegrond 3e verdieping.pdf
- 10630652 dakoverzicht.pdf
- 10630653 noord- en oostgevel.pdf
- 10630654 zuid- en westgevel.pdf
- 10630655 binnengevels.pdf
- 10630656 doorsneden A-A B-B.pdf
- 10630657 doorsneden C-C en D-D.pdf
- 10630658 doorsneden E-E en F-F.pdf
- 10630660 1806 bouwbesluit.pdf
- 10630664 materiaal en kleurenschema.pdf
- 10630661 1806-023400 principedetails.pdf
- 10630663 EPC-berekening.pdf
- 10630665 MPG-berekening.pdf
- 10630667 BOUWFYSISCHE RAPPORTAGE.pdf
- 10630668 MM19064 Basis-001.pdf
- 10630670 MM19064 D-0002 constructieschema kelder.pdf
- 10630672 D-0003 begane grondvloer.pdf
- 10630673 D-0004 1e verdiepingvloer.pdf
- 10630674 D-0005 2e verdiepingvloer.pdf
- 10630679 D-0006 3e verdiepingvloer.pdf
- 10630680 D-0007 dakvloer.pdf
- 10630685 bodemonderzoek draagkracht.pdf
- 10630696 parkeer onderbouwing 21-11-2019.pdf
- 10630700 luchtfoto.pdf
- 10630703 toetsing geluid gevel 06-04-2020.pdf
- 10630705 situatie.pdf
- 10630713 verkennend bodemonderzoek.pdf
- 10630714 Energievisie.pdf
- 10630716 Wet Natuurbescherming.pdf
- 10630717 Hemelwaterberging.pdf
- 10630718 Machtigingsformulier.pdf
- 10715992 berekening stikstofdepositie 18 januari 2021.pdf
- 10716000 Bijlage 2 - referentiesituatie.pdf
- 10716008 Bijlage 3 - aanlegfase.pdf
- 10716020 Bijlage 4 - gebruiksfase.pdf
- 10843078 Principedetail dakrand.pdf

Samenvatting van de zienswijzen en de reactie daarop

Nota zienswijzen herontwikkeling Rijnstraat 427- 429 (WB00056606)

I. Procedure

Het bouwplan en de ruimtelijke onderbouwing hebben vanaf 8 maart 2021 tot en met 18 april 2021 zes weken ter inzage gelegen in de publieksruimte van het stadskantoor. De bekendmaking stond op 5 maart 2021 in de Staatscourant, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Daarnaast waren ze in te zien via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening ruimtelijke plannen.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

Het bouwplan en de ruimtelijke onderbouwing hebben vanaf 8 maart 2021 tot en met 18 april 2021 zes weken ter inzage gelegen. De termijn was op 19 april 2021 afgelopen. Tegen het bouwplan en de ruimtelijke onderbouwing zijn vijf zienswijzen ingediend in de periode van 11 maart 2021 t/m 18 april 2021. Alle zienswijzen zijn hiermee tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

III. Samenvatting en beoordeling zienswijzen

Hieronder zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. De naam en het adres van reclamanten mag in verband met de bescherming van persoonsgegevens niet op internet openbaar gemaakt worden. Daarom wordt in deze nota gesproken van reclamant 1 t/m 5.

Reclamant 1 (omwonende plangebied)

Reclamant geeft aan bezwaar te maken in verband met parkeeroverlast en/of onduidelijkheid over de vraag of de parkeerplaatsen verplicht gehuurd moeten worden bij de appartementen. Daarnaast geeft reclamant aan dat de berekening met betrekking tot het minimaal aantal parkeerplaatsen niet conform de nieuwe berekeningsfactor is. Reclamant stelt dat er tenminste 74 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd volgens de nieuwe afspraken en dit plan maar 70 parkeerplaatsen kent.

Ook bestaat er een onduidelijkheid bij reclamant over het blijven bestaan van eenrichtingsverkeer in de Lekstraat, de plaatsing van de ondergrondse afvalcontainers en vergoedingen van eventuele schade aan woningen in verband met de werkzaamheden aan de parkeergarage.

Reactie gemeente:

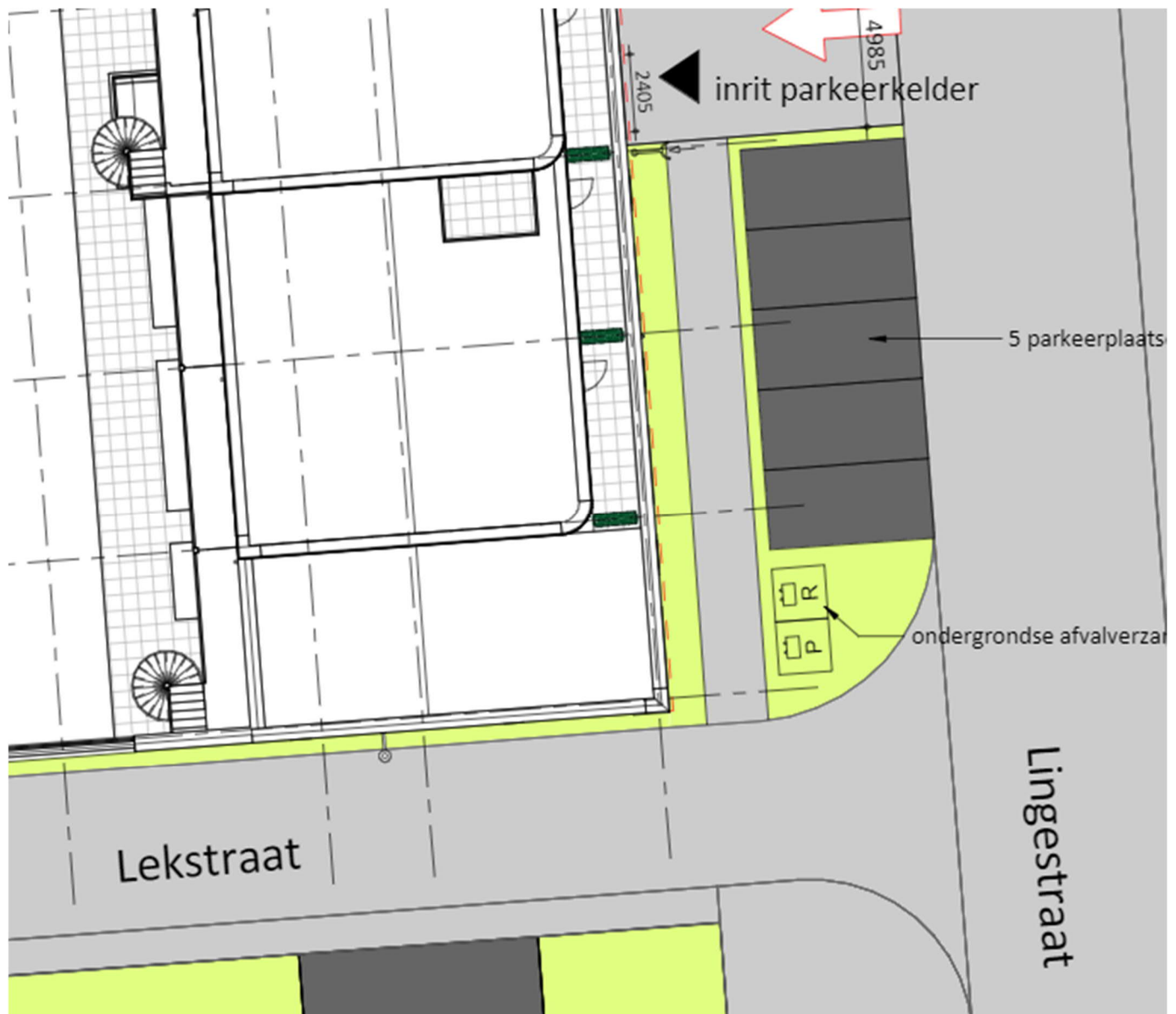
Gesteld wordt dat de nieuwbouw zal leiden tot parkeeroverlast en dat er volgens de normen 4,1 parkeerplaats extra moet worden aangelegd. De normen die in de Nota Parkeernormering 2016 staan opgenomen, bestaan uit een bewoners- en een bezoekersdeel. In tegenstelling tot wat reclamant stelt, is er geen sprake van een cumulatie van beide normen om tot een verplichte parkeerbehoefte komen. Er mag namelijk ook rekening worden gehouden met het feitelijke gebruik: op geen moment is 100% van de bewoners én 100% van de bezoekers gelijktijdig aanwezig. Daarom volgen we reclamant niet in zijn stelling dat er 4,1 parkeerplaats extra zou moeten worden aangelegd ten opzichte van hetgeen in het ontwerpbesluit is opgenomen.

De 45 parkeerplaatsen in de parkeerkelder worden contractueel gekoppeld aan een woning. Het merendeel van de appartementen heeft daarmee een vaste eigen parkeerplaats in de kelder. Dit leidt ertoe dat de parkeerkelder benut zal worden.

Initiatiefnemer heeft met zijn parkeerkundige onderbouwing (welke onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing) objectief en in voldoende mate aangetoond dat ook in de nieuwe situatie voldaan wordt aan onze gemeentelijke beleidsuitgangspunten voor parkeren. Wij zien in hetgeen reclamant aanvoert geen aanleiding te veronderstellen dat het onderzoek niet correct is uitgevoerd of dat wij niet uit mochten gaan van de daarin opgenomen conclusies.

Ten aanzien van de zorgen van reclamant dat het eenrichtingsverkeer in de Lekstraat als gevolg van het bouwplan ook verandert, nemen wij hierbij graag deze zorg weg. Er is destijds op verzoek van en in overleg met de aanwonenden van de betreffende straat een inrij verbod ingesteld ter hoogte van het voorliggende bouwplan en dit inrijverbod verandert niet als gevolg van dit bouwplan. Een

verkeersbesluit tot aanpassing van het inrijverbod aan de noordzijde van de Lekstraat maakt namelijk geen onderdeel uit van ons ontwerpbesluit danwel deze procedure.



Zoals uit bovenstaande uitsnede blijkt, komen de ondergrondse afvalcontainers aan de zijde van de Lingestraat. Door een positionering aan de oostzijde van het plangebied, leidt de komst van extra ondergrondse afvalcontainers niet tot een toename aan vrachtwagen bewegingen in de Lekstraat.

Ten aanzien van de opmerkingen over overlast vergoeding of eventuele schade aan woningen welke tijdens de bouw kunnen plaatsvinden, merken wij het volgende op. Een ontwikkeling kan bouwschade tot gevolg hebben. Bouwschade is schade aan nabijgelegen objecten (onroerende zaken) die het gevolg is van de bouwactiviteiten. Scheurvorming in een woning is hiervan een voorbeeld. Voor deze vorm van schade is initiatiefnemer dan wel aannemer aansprakelijk. Voor deze mogelijke bouwschade wordt een verzekering afgesloten. Indien schade aan een pand wordt waargenomen, is het van belang om te kunnen vaststellen of die schade is veroorzaakt door de uitvoering van de werkzaamheden. Initiatiefnemer zal daarom voor de aanvang van een werk de zogenaamde "nul situatie" in kaart brengen, door een nauwkeurige opname van gebouwen die mogelijk risico lopen. Daarnaast moet men volgens de voorschriften in het (ontwerp)besluit vooraf bij ons een veiligheidsplan indienen welke wij zullen controleren en tevens toezien op de naleving daarvan.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het besluit.

Reclamant 2 (omwonende plangebied)

1. Reclamant uit zijn zorgen over onvoldoende parkeerplaatsen. In de parkeergarage worden slechts een beperkt deel van de parkeerplaatsen gerealiseerd en de resterende parkeerplaatsen in de openbare ruimte zullen nooit voldoende zijn.

Reclamant geeft aan tijdens een bijeenkomst al verzocht te hebben om aandacht voor het tekort aan parkeerplaatsen. Reclamant geeft aan dat er geen rekening gehouden wordt met het feit dat bewoners meer dan één voertuig bezitten en er ook voldoende ruimte voor bezoekers moet zijn. Het bevreemdt reclamant dat door te werken met 2 deelauto parkeerplaatsen, er voldaan kan worden aan het vereiste minimumaantal parkeerplaatsen.

De bestaande parkeerproblematiek in de Rijnstraat is al erg groot. Reclamant vreest dat bezoekers van het tegenovergelegen makelaarskantoor en de fietsenwinkel dankzij het wegvallen van de parkeerplaatsen aan de noordzijde, voor de deur van bewoners van de Rijnstraat gaan parkeren. Ten aanzien van de verkeersdrukte stelt reclamant dat als gevolg van dit bouwplan en een ander bouwplan even verderop in de Rijnstraat, de toch al overbelaste rotonde op de Merwedelaan de toename aan verkeersdruk op piekmomenten niet meer goed aan zal kunnen. Dit zal zorgen voor nog meer onveilige situaties voor bijv. de bewoners van het nabijgelegen verzorgingstehuis en de schoolgaande jeugd.

2. Aangepaste rooilijn, hoogte en valschaduw

Reclamant stelt dat hij zijn woning 50 jaar geleden niet zou hebben gekocht, indien de rooilijn van het gebouw zo ver naar voren had gelegen als nu met de nieuwbouw naar voren wordt geschoven. Ook is reclamant van mening dat hem als gevolg van de hogere bouwhoogte zonlicht en zicht op de blauwe lucht wordt ontnomen. Reclamant vreest ook een vermindering van de opbrengst van zijn zonnepanelen als gevolg van schaduwwerking.

3. Overlast tijdens de bouw

Reclamant is bevreesd voor de overlast tijdens de bouw vanwege o.a. extra verkeersbewegingen, modder op de weg, en het parkeren van bouwvakkers en zzp'ers. Ook vraagt reclamant zich af waar het laden en lossen van de vrachtauto's plaats gaat vinden.

Reactie gemeente:

Ad. 1: Ten aanzien van de opmerkingen over te parkeeroverlast als gevolg van onvoldoende parkeerplaatsen, merken wij het volgende op:

Conform de Nota parkeernormering 2016 is het mogelijk om een (deel van de) parkeerbehoefte ook in de openbare ruimte op te lossen. Nu er in dit geval sprake is van een substantieel deel van de parkeerplaatsen dat in de openbare ruimte zal worden aangelegd, is er namens initiatiefnemer door bureau Goudappel en Coffeng BV een parkeeronderzoek uitgevoerd waarbij de bestaande (werkelijke) gebruiksintensiteiten zijn gemeten. Vervolgens is de extra parkeerbehoefte als gevolg van de nieuwbouw berekend en verwerkt. Uit dit onderzoek is gebleken dat ook met de toename aan auto's voldaan wordt aan de uitgangspunten van ons parkeerbeleid.

Het gebruik van deelauto's is een nieuwe manier van mobiliteit die sterk in opkomst is in zowel Nederland als daarbuiten. Deelauto's maken het bezit van een eigen (tweede) auto overbodig en voorzien zo in een groeiende behoefte. Het in enige mate rekening houden met de inzet van deelauto's vinden wij gezien het voorgaande aanvaardbaar en leidt vervolgens inderdaad tot een geringere behoefte aan parkeergelegenheid. De gemeente stelt dat de inzet van een deelauto leidt tot een reductie van de parkeerbehoefte met netto drie plaatsen. Netto, omdat de parkeerbehoefte weliswaar afneemt met vier plaatsen, maar er voor de deelauto zelf uiteraard wel een parkeerplaats beschikbaar moet zijn. Het aantal in te zetten deelauto's moet in verhouding staan tot het aantal te realiseren woningen.

Voor dit initiatief met 57 nieuwe wooneenheden wordt de inzet van maximaal twee deelauto's passend geacht. De inzet van deelauto's is beschreven in hoofdstuk 3 van het onderzoek van Goudappel en Coffeng BV.

Ad. 2: De vormgeving, waaronder rooilijn en bouwhoogte, van het nieuwe bouwwerk zijn ruimtelijk en stedenbouwkundig afgewogen en passend bevonden in de huidige omgeving. Er is aansluiting gezocht bij de bestaande rooilijnen, met als gevolg dat de rooilijn opschuift in noordelijke richting. De rooilijn van de bebouwing komt hierdoor meer in lijn met de rooilijn van de woonhuizen van de

Rijnstraat, zoals dit ook aan de overzijde van de straat is gehanteerd. De gehanteerde bouwhoogte hangt zowel samen met de inpassing in de omgeving als met de mogelijkheid om voor het programma parkeren op te lossen op eigen terrein. Ook de onafhankelijke welstandscommissie heeft positief geadviseerd over het bouwplan. Daarmee is de ruimtelijke aanvaardbaarheid wat ons betreft voldoende aangetoond.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is door middel van een bezonningsstudie de toekomstige schaduwval van het nieuw te bouwen appartementengebouw aan de Rijnstraat te 's-Hertogenbosch inzichtelijk gemaakt (zie paragraaf 3.1.1 Ruimtelijke onderbouwing herontwikkeling Rijnstraat 427-429). Uit deze bezonningsstudie blijkt dat er op zeer geringe momenten sprake is van een mindere mate van bezonning dan wel toename van schaduw. Hierbij is uitgegaan van de gangbare normen van TNO. Het totale aantal zonuren voor omliggende woningen voldoet ruimschoots aan de bezonningsnormen. Het algemene belang van dit bouwplan op deze locatie weegt ons inziens op tegen een mogelijke geringe vermindering van zon dan wel uitzicht op blauwe lucht van het individu.

Indien men echter van mening is dat er als gevolg van dit besluit een waardedaling van zijn onroerend goed en/of vermindering van opbrengsten van zonnepanelen plaats vindt, bestaat daarvoor een andere, aparte procedure om een eventuele tegemoetkoming daarvoor te verkrijgen. Dan kan men een planschadeverzoek indienen met een verzoek om compensatie van deze schade. Een verzoek om planschadevergoeding kan pas ingediend worden nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk in werking is getreden en dat is nu nog niet het geval. Een verzoek moet in ieder geval binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van een planologisch besluit worden ingediend.

Bij de beoordeling van een planschadeverzoek wordt onderzocht of er voor verzoeker sprake is geweest van een nadelige wijziging van het planologische regime. Daarvoor wordt een vergelijking gemaakt tussen het oude en het nieuwe planologische regime, dat wil zeggen tussen het nu geldende bestemmingsplan en de nog te verlenen omgevingsvergunning. Zaken als het eventuele waarde effect van een vermindering van daglichtintrede, zon en privacy komen in die procedure aan bod.

Ad. 3: De aannemer heeft toegezegd dat er, voorafgaand aan de start van de bouw- en sloopwerkzaamheden een inventarisatie uitgevoerd zal worden van alle bebouwing op belendende percelen. Tijdens de bouw komt er voor de omliggende bewoners een vast contactpersoon. Tevens streeft de aannemer er naar de eventuele overlast tot een minimum te beperken. Enkele maatregelen die de aannemer neemt zijn de volgende:

- Palen worden geboord aangebracht, dit betekent geen trillingen en/of kans op verzakkingen.*
- Er wordt gewerkt met een vaste kraan.*
- Keten en containers zullen in de eerste fase op de parkeerplaats tussen het huidige pand van Rudy van de Zande woninginrichting en de Merwedelaan staan, deze zullen later op het binnenterrein van de bouw geplaatst worden om hier ruimte te besparen.*
- De parkeerplaats tussen het huidige pand van Rudy van de Zande woninginrichting en de Merwedelaan zal ingericht worden als bouwplaats. Ook worden hier bouwmaterialen opgeslagen.*
- De bouwafrastering komt voor het fietspad van de Rijnstraat te staan, fietsers zullen hier geen hinder van ondervinden.*

De aannemer is verplicht om voorafgaande aan de werkzaamheden een veiligheidsplan in te dienen. Bovengenoemde punten krijgen daarin een plek. Tevens wordt er nadrukkelijk gekeken naar een veilige rijroute voor bouwverkeer, parkeerplaatsen voor personeel en de meeste geschikte locatie voor laden en lossen. Voorts heeft de gemeente een toezichthoudende rol tijdens de bouw zelf.

Conclusie:

Deze zienswijze heeft voor ons geen aanleiding gevormd om het besluit aan te passen.

Reclamant 3 (omwonende plangebied)

1. Reclamant verzoekt de vergunning niet te verlenen omdat deze in strijd is met het bestemmingsplan en vraagt het bestemmingsplan niet aan te passen. Reclamant geeft aan dat het in de huidige situatie na 18 uur muisstil is. In de nieuwe situatie verandert dat. Ook verdwijnt diens uitzicht en zonlicht. Reclamant geeft ook aan dat diens privacy ernstig aangetast wordt en dat het aantal zonuren in de tuin drastisch minder wordt. Reclamant geeft aan dat door deze zaken de woning ook in waarde zal dalen.

2. Reclamant geeft aan veel overlast te verwachten vanwege de ingang van de parkeergarage aan de Lingestraat. Dit leidt tot lichthinder, overlast van uitlaatgassen en geluidoverlast van onder ander stationair draaiende auto's.

3. Daarnaast verwacht reclamant een verhoging van de parkeerdruk. Er zouden nu al niet voldoende parkeerplaatsen zijn voor de huidige bewoners. Door de bouw zal de verkeersdrukte enkel alleen maar toenemen. Reclamant uit ook zorgen over de twee speelplaatsen die het bouwverkeer moet passeren. Tot slot geeft reclamant aan de voorlopige plaatsing van ondergrondse vuilcontainers onacceptabel te vinden omdat reclamant vanuit zijn kantoor direct zicht heeft op die plek.

Reactie gemeente:

Ad. 1:

Voor de beantwoording van dit onderdeel verwijzen wij naar hetgeen is gesteld onder ad. 2 van reclamant 2.

Ad. 2: Ten aanzien van eventuele overlast als gevolg van stationair draaiende auto's en uitlaatgassen kunnen wij reclamant niet volgen in diens stelling dat dat verband zou houden met onderliggend ontwerpbesluit. Er verandert als gevolg van de bouwontwikkeling niets aan de bestaande verkeersstructuur. En enkel de komst van een inrit voor de parkeerkelder maakt niet dat sprake is van bovenmatig stilstaand verkeer of filevorming. De doorstroming van verkeer blijft vergelijkbaar met de huidige situatie op de Rijnstraat, Lingestraat en overige omringende straten.

Bij deze planontwikkeling is gezocht naar de meest optimale locatie voor de ingang van de parkeerkelder. Een oplossing die verkeersveilig is, eventuele overlast voor direct omwonenden tot een minimum beperkt én zo veel mogelijk parkeerplaatsen oplevert. Deze oplossing is gevonden in het plan dat nu voorligt. De ingang van de parkeerkelder is gesitueerd tegenover de inrit van de Volkerakstraat. Zo wordt overlast van koplampen bij de woningen aan de Lingestraat en Rijnstraat zoveel mogelijk voorkomen.

Ad. 3: Met betrekking tot het gestelde ten aanzien van parkeren en parkeerdruk, verwijzen wij naar hetgeen wij hebben geantwoord op de gelijkluidende onderdelen van reclamant 1 en 2. Aanvullend merken wij ten aanzien van de opmerking over de plaatsing van de ondergrondse afvalcontainers op, dat een andere locatie daarvoor niet mogelijk is. De hoek bij de rotonde is niet bereikbaar voor de vrachtauto die de ondergrondse containers moet legen en ook verder aan de Rijnstraat is het onveilig om dergelijke containers te legen. De nu voorgestelde groene inrichting heeft bovendien ook een belangrijke toegevoegde waarde in het straatbeeld en willen wij dus behouden.

Op de hoek met de Rijnstraat en de Lingestraat is het verkeersonveilig om vrachtwagens stil te laten staan voor het leeg maken van de containers. En aangezien bij de Lekstraat al een trafo kast komt en we de Lekstraat ook niet extra willen belasten met vrachtwagen bewegingen, is de huidige locatie van de afvalcontainers gekozen. Deze ruimtelijke en verkeerskundige afweging laten wij prevaleren boven het uitzicht van een omwonende.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het besluit.

Reclamant 4 (omwonende plangebied)

1. Parkeren

Reclamant verwacht problemen voor de eerste 20 huizen van de Lekstraat en Lingestraat met betrekking tot parkeren. De verwachting is dat de nieuwe bewoners hun auto niet iedere keer in de parkeergarage zullen zetten maar in de Lekstraat. Daarnaast geeft reclamant ook aan dat er met de huidige parkeerdruk ook al geen plaats is voor bezoek.

2. Verkeersdrukte in de straten

Reclamant geeft aan dat in het verleden eenrichtingsweg is ingesteld voor de spelende kinderen. Door de ingang van de parkeergarage hier te maken verwacht reclamant een hogere verkeersdrukte. Dit staat niet in verhouding met elkaar.

3. Privacy

Reclamant geeft aan dat de privacy in de tuinen door de hoogte van het appartementencomplex behoorlijk aangetast wordt. Bewoners kunnen in de tuinen kijken.

Reactie gemeente

Ad. 1 en 2:

Voor een beantwoording van de eerste twee onderdelen van deze zienswijze verwijzen wij naar onze beantwoording van reclamant 1 en bij ad. 1 van reclamant 2.

Ad. 3: Wij stellen ons op het standpunt dat er geen sprake is van onevenredig aantasting van de privacy. Deze reclamant woont niet direct tegen het plangebied aan maar met enkele andere huizen en tuinen daartussen. Bovendien heeft die zijde van het bouwplan een open deel (binnentuin) en voor de rest alleen een gesloten wand met een enkel raam. Nu er aan die zijde geen buitenruimte zoals een balkon of galerij wordt gebouwd en er bovendien een opgaande, groene afscheiding wordt aangebracht om ook de eventuele inkijk van verder weg gelegen appartementen tegen te gaan, zien wij in hetgeen reclamant op dit punt inbrengt, geen aanleiding om te veronderstellen dat het bouwplan een onevenredige inbreuk op de privacy door middel van inkijk zou veroorzaken.

Indien en voor zo ver reclamant van mening is dat er als gevolg van dit besluit wel sprake is van een derving van woongenot en zodoende waardevermindering, verwijzen wij naar het gestelde onder ad 2. bij reclamant 2.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het besluit.

Reclamant 5 (omwonende plangebied)

1. Activiteiten bouw

Reclamant merkt op dat er in de ontwerp vergunning een andere datum staat voor het welstandsadvies dan dat er in de ruimtelijke onderbouwing staat.

Reactie gemeente

De door de Welstandscommissie beoordeelde tekening is onderdeel van hetgeen ter inzage is gelegd en onderdeel van de vergunning. Het klopt dat er sprake is van twee verschillende data omdat ten tijde van de Ruimtelijke onderbouwing er nog een voorontwerp tekening is beoordeeld. Nu er daadwerkelijk een ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage is gelegd, is de welstandscommissie formeel advies gevraagd over de definitieve bouwtekeningen. Dat laatste advies is derhalve doorslaggevend.

2. Bedrijf – detailhandel volumineus

Reclamant geeft aan dat het bouwplan voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan omdat het vigerende bestemmingsplan het niet mogelijk maakt om de voorgenomen woonfunctie in de vorm van een appartementencomplex met 57 woningen in de planlocatie te realiseren. Reclamant geeft aan dat hoewel gesteld wordt dat de maximale bouwhoogte in het (gehele)bouwlak 9 meter bedraagt, is deze hoogte slechts binnen een klein deel van het bouwlak toegestaan. De maximale bouwhoogte binnen het overgrote deel van de het bouwlak is 6 meter:

Reactie gemeente

Omdat het bouwplan niet voldoet aan het vigerende bestemmingsplan is juist onderhavige procedure gestart. In de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Specifiek ten aanzien van de zienswijze over de bouwhoogte wordt verwezen naar ad. 2 bij reclamant 2.

3. Dubbelbestemming Archeologie

Reclamant geeft aan dat er onterecht geen omgevingsvergunningactiviteit is opgenomen voor grondwerkzaamheden van meer dan 100m² en dieper dan 1 meter. Reclamant geeft aan dat het ontwerpbesluit en archeologisch rapport dus niet volledig zijn.

Reactie gemeente

Er heeft bureauonderzoek plaatsgevonden naar de projectlocatie. Hieruit is geconcludeerd dat er geen nader archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden, maar dat de afgraving in afstemming met

een medewerker van de afdeling Erfgoed van de gemeente moet plaats vinden. Dit voorschrift is opgenomen in de vergunning.

4. Parkeren

Reclamant geeft aan dat de berekening met betrekking tot de parkeerplaatsen niet klopt. Nu zijn er 45 auto's in de parkeerkelder en 25 parkeerplaatsen openbaar gepland, dus in totaal 70 parkeerplaatsen. Volgens reclamant moet dit een totaal van 76,9 parkeerplaatsen zijn maar wordt er nergens onderbouwd waarom dit er maar 70 zijn.

Reactie gemeente

Gesteld wordt dat er 76,9 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Dit is onjuist omdat de norm bestaat uit een bewoners- en een bezoekersdeel zoals eerder ook al aangegeven in deze zienswijzenota.

De juiste toepassing van ons gemeentelijke beleid is onderzocht en beschreven in het rapport van Goudappel en Coffeng BV, onderdeel 2.3.

Over het aantal te realiseren parkeerplaatsen in de kelder en het aantal vervallen plaatsen rond het huidige winkelpand wordt verwezen naar het rapport van Goudappel en Coffeng BV, onderdeel 2.2.

Uit het bijgevoegde onderzoek van Goudappel en Coffeng BV blijkt dat de bestaande parkeerdruk ruim binnen de norm van ons gemeentelijk parkeerbeleid blijft, namelijk 53% op het drukste moment. Het is daarom dat niet alle 33 openbare parkeerplaatsen gecompenseerd hoeven te worden. In de nieuwe situatie is aangetoond dat ook dan de maximale parkeerbehoefte nog steeds binnen de toegestane norm van 80% blijft.

5. Differentiatie woningen

Reclamant stelt dat het plan niet bijdraagt aan de ambities van de woonvisie.

Reactie gemeente

Reclamant stelt dat niet bijgedragen wordt aan de doelstellingen van de woonvisie, maar daarin kunnen wij hem niet volgen. Gezien het grote tekort op de woningmarkt zowel nu als in de komende jaren, draagt iedere woning die wij kunnen realiseren bij aan het terugdringen van dat woningtekort. Daarnaast is het ook nog zo dat met dit plan het totale aandeel van sociale huur en middel huurovereenkomst met de ambitie van 50% uit de woonvisie. Dus zowel het toevoegen van wooneenheden als de differentiatie daarbinnen draagt bij aan de ambities uit de woonvisie.

6. Detailhandel

Reclamant geeft aan dat het planvoornemen een solitaire, grootschalige detailhandelsvestiging buiten bedrijf genomen wordt, wil niet zeggen dat het plan daarmee aan het detailhandelsbeleid voldoet.

Reactie gemeente

Als gevolg van dit bouwplan verdwijnt er een solitaire, grootschalige detailhandelsvestiging op een plaats die conform ons beleid daarvoor ook niet geschikt is. Dus hoewel het doel van dit bouwplan is het realiseren van woningen, is het verdwijnen van deze winkel op deze locatie ook niet in strijd met ons detailhandelsbeleid. In hetgeen reclamant heeft aangegeven, zien wij geen aanleiding ons voornemen te heroverwegen.

7. Ladder duurzame verstedelijking

Reclamant geeft aan dat er geen behoefte is voor appartementen in het duurdere segment en dat het voorgestelde plan voornamelijk appartementen heeft in het duurdere segment.

Reactie gemeente

Wij kunnen reclamant zonder nadere onderbouwing van diens stellingname, moeilijk volgen. Wij hebben bij het voorgestelde woonprogramma een gedegen onderbouwing van de actuele woningbehoefte opgenomen in paragraaf 4.1.2 van de ruimtelijke onderbouwing. Desgewenst kunnen wij hierop aanvullen dat dat wij periodiek monitoren of de ambities en uitvoering nog aansluiten op de concrete woonwensen en -behoefte. 1x per 4 jaar voeren wij een kwalitatief woonwensenonderzoek uit. [De laatste uitkomsten](#) zijn gebruikt in onze woonvisie en stoelen dus op daadwerkelijk gemeten onderzoek.

Daarnaast geeft ook de informatie van het samenwerkingsverband WoonService inzicht in de behoefte aan sociale huurwoningen. WoonService zorgt namelijk voor de publicatie van de

vrijkomende huurwoningen en registreert de reacties op dit woningaanbod. Juist omdat dit bouwplan alleen huurwoningen betreft, willen we graag het meest recente beeld daarvan hier aanvullend vermelden, namelijk:

- $\frac{3}{4}$ van de 6600 verhuiscandidate starters zoekt in de huursector. Bijna 60% van de starters zoekt een huurwoning tot € 607. Ruim 20% zoekt een woning tot de liberalisatiegrens (in het onderzoek € 720) en bijna 20% zoekt een huurwoning die duurder is.
- Bij doorstromers is de belangstelling voor huur en koop ongeveer gelijk. Jonge doorstromers, senioren en alleenstaanden zijn relatief vaker gericht op huurwoningen. Stellen met of zonder kinderen juist meer op koopwoningen. Wat prijsklassen zoeken stellen tot 65 jaar veel vaker een duurdere huurwoning (bijna 40%). Senioren zoeken in een brede mix van prijsklassen (voor 2/3^{de} in de sociale huur en voor 1/3^{de} in de duurdere huur) en alleenstaanden zoeken meer in de sociale huursector (bijna 80% zoekt een sociale huurwoning en de rest zoekt een duurdere huurwoning)
- Als we kijken naar het gewenste woningtype blijkt dat ongeveer 2/3^{de} van de starters en de senioren een appartement zoekt. Van de doorstromers zoekt bijna 40% een appartement.
- De binnenstad en omgeving (max 15 minuten loopafstand) is het meest populair bij zowel starters als doorstromers.

De cijfers van WoonService laten (zoals opgenomen in de [jaarlijkse voorgangsrapportage wonen](#)) laten zien dat er 's-Hertogenbosch in 2020 14.600 mensen actief gereageerd hebben op de vrijkomende woningen van de woningcorporaties. Het jaarlijkse aanbod vrijkomende huurwoningen schommelt tussen de 1700 en 1800 woningen. De verhouding tussen het aantal actief woningzoekenden en het aantal vrijkomende huurwoningen noopt tot een stevige inzet op nieuwbouw in de huursector, zoals dat ook in de Woonvisie is opgenomen. De nieuwbouw aan de Rijnstraat draagt hieraan bij.

8. Provinciaal beleid

Reclamant geeft aan dat er niet wordt ingegaan op (onder andere) art 3.42 Interim Omgevingsverordening waarin staat op welke wijze een ontwikkeling van een locatie voor wonen onderbouwd moet worden. Verder geeft reclamant aan dat niet valt in te zien hoe het planvoornemen in lijn is met de Verordening Ruimte Noord-Brabant, wat daar verder ook van zij, bij kan dragen aan de benodigde onderbouwing.

Reactie gemeente

Artikel 3.42 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant richt zich op een duurzame stedelijke ontwikkeling en zorgvuldig ruimtegebruik en komt daarmee overeen met de doelstellingen van de Ladder. Daarom verwijzen wij voor dit onderdeel primair naar onze eerdere reactie hiervoor. Uit de zienswijze valt op te maken dat men ook twijfelt of de voorgenomen ontwikkeling op andere punten niet in strijd zou zijn met de provinciale verordening. Nu deze twijfels niet nader onderbouwd worden, zien wij geen aanleiding te veronderstellen dat onze onderbouwing op dit punt (zie hoofdstuk 4.2 van de ruimtelijke onderbouwing) onjuist of onvolledig zou zijn.

Bovendien is dit plan in het kader van vooroverleg op 30 juli 2020 aangeboden aan de provincie. De provincie heeft zodoende kennis kunnen nemen van het plan en onze onderbouwing. Gezien het feit dat de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en in overeenstemming is met de regionale afspraken over woningbouw, heeft de provincie geen aanleiding gehad tot het maken van opmerkingen.

9. Bedrijven en milieuzonering

Reclamant geeft verdergaande op het voorgaande punt dat daar er in de directe omgeving van het plan een tweetal bedrijven (Volkerakstraat 19 en 37A) zijn gelegen, volgens het vigerende bestemmingsplan alle bedrijven uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging toegestaan zijn, valt niet in te zien dat met succes gesteld is dat het aspect bedrijven en milieuzonering niet van invloed is op het planvoornemen.

Reactie gemeente

Op de genoemde adressen Volkerakstraat 19 en 37a zijn, conform het vigerende bestemmingsplan, bedrijven in de categorie A en B toegestaan (Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging). In de bijlage van de regels is een opsomming weergegeven van de toegestane

bedrijven. Aangrenzend aan deze bedrijfsbestemming zijn woonbestemmingen, tussen deze bedrijven en het plangebied, gevestigd. Zoals in paragraaf 5.2 bedrijven en milieuzonering is omschreven zijn de bestaande woningen in de directe omgeving van deze bedrijven bepalend voor de milieubelasting welke zij mogen uitstoten. De planontwikkeling beïnvloedt de bedrijfsvoering van deze bedrijven niet. Tevens is, gelet op de ligging van de bestaande woningen, het woon- en leefklimaat in het plangebied aanvaardbaar.

10. Bodem

Reclamant wijst erop dat er wordt vermeld dat na sloop en voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een nieuw bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om de bodemkwaliteit te toetsen. Anderzijds geeft reclamant aan dat er nu reeds wordt geconcludeerd dat op basis van de resultaten van het (tot nu toe uitgevoerde) bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt om de planlocatie te herontwikkelen c.q. herstructureren van de huidige bedrijfsbestemming (meubelzaak) naar een woonbestemming bestaande uit een appartementencomplex van 57 woningen.

Reactie gemeente

Er is geen aanleiding om aan te nemen dat er sprake is van een bodem bedreigende situatie. Dit blijkt uit de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken. Tevens hebben er de laatste jaren geen bodem bedreigende activiteiten plaatsgevonden die deze aanname kan ontkrachten.

Aangezien het slopen van een gebouw wel zo'n bodem bedreigende activiteit is, moet de eerste halve meter van de bodem na sloop nog nader worden onderzocht. Deze verplichting volgt uit het bodembeleid van de gemeente 's-Hertogenbosch en is door middel van een voorschrift opgenomen in het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

11. Water

Reclamant wijst erop dat de realisatie van infiltratiekratten onvoldoende gewaarborgd is (belemmeringen). Deze zijn nu alleen vastgelegd in een anterieure-overeenkomst.

Reactie gemeente

In de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat het plan haalbaar en uitvoerbaar is voor wat betreft het milieuaspect water. De infiltratiekratten worden voorzien op grond van de ontwikkelaar en deze is daarmee verantwoordelijk voor de werking ervan. De Verordening Bomen, Water en Groen vormt een toetsingskader bij aanvragen omgevingsvergunning. Zo ook bij onderliggend ontwerpbesluit. Blijkens de documenten: 10630717 bepalingen hemelwaterberging en 10630710 Inrichtingsplan, wordt voldaan aan de vereisten en deze documenten maken onlosmakelijk onderdeel uit van de te verlenen vergunning. Mocht onverhoopt blijken dat initiatiefnemer zich niet houdt aan de bescheiden bij de vergunning, zal handhavend worden opgetreden.

Aanvullend op de publiekrechtelijke verankering in de vergunning, zijn er ook nog privaatrechtelijke afspraken aangaande de waterberging vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en ontwikkelaar. Hierbij heeft de ontwikkelaar zich gecommitteerd aan realisatie en instandhouding van deze voorzieningen. Gezien het voorgaande delen wij het standpunt van reclamant niet dat er sprake zou zijn van een belemmering op het gebied van water en achten wij de nakoming daarvan voldoende verzekerd.

12. MER

Reclamant geeft aan dat er onterecht geen m.e.r.-beoordelingsbesluit is genomen.

Reactie gemeente

Een m.e.r.-beoordelingsbesluit is wel degelijk door ons college voor deze planontwikkeling genomen en wel in haar vergadering van 3 november 2020. Voor de volledigheid hebben wij het openbare deel van de besluitenlijst van die vergadering als bijlage bij deze nota van zienswijzen toegevoegd.

13. Soortbescherming

Reclamant geeft aan dat ten onrechte geen voorschrift is opgenomen om de broedvogels te beschermen. Daarnaast wordt opgemerkt dat natuur inclusief bouwen gestimuleerd wordt maar dat alleen een stimulans geen juridische waarde heeft. Het Voorschrift controle bomen op broedvogels niet opgelegd en dat natuur inclusief bouwen geen juridische waarde heeft,

Reactie gemeente

Abusievelijk is er geen voorschrift gesteld over de algemene zorgplicht Wet natuurbescherming. Zoals ook in de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende QuickScan is opgemerkt, geldt te allen tijde de algemene zorgplicht en mogen bouwwerkzaamheden alleen tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd indien voorgaand aan deze werkzaamheden een deskundige ecoloog ter plaatse controleert dat er geen broedvogels in de directe omgeving aanwezig zijn. Dit voorschrift wordt alsnog opgenomen in de definitieve vergunning. In het kader van natuur inclusief bouwen blijkt uit de tekeningen die onderdeel van de vergunning worden, dat het gebouw aan drie kanten groen wordt ingekleed, er een groen dak wordt gerealiseerd en er Samenvatting van de zienswijzen en de reactie daarop bijen-, zwaluw en mezenkasten worden aangebracht. Doordat deze voorzieningen op de tekeningen staan, is een juridische borging verzekerd. Wij volgen reclamant dan ook niet in zijn stelling dat deze voorziening geen juridische waarde heeft.

Conclusie:

Deze zienswijze heeft ons aanleiding gegeven om het besluit aan te vullen met een voorschrift in het kader van de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming.

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 17 februari 2021 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 "Graafsewijk – Aawijk 2017" waarin voor dit perceel de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduiding "detailhandel volumineus" geldt. Het bouwplan voldoet niet aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. Zie hiervoor de overwegingen die horen bij de activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening"

Bouwbesluit/Bouwverordening

Het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

OVERWEGINGEN BEHORENDE BIJ DE ACTIVITEIT HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (ARTIKEL 2.1.LID 1C):

Bestemmingsplan

Het bouwplan ligt binnen het bestemmingsplan "Graafsewijk – Aawijk 2017" waarin voor dit perceel de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduiding "detailhandel volumineus" geldt.

Deze bestemming is bedoeld voor bedrijven zoals genoemd in de bij de regels als bijlage behorende Staat van Bedrijvenactiviteiten – functiemenging, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en ter plaatse van de 'detailhandel volumineus', tevens voor detailhandel in volumineuze artikelen. Binnen de planlocatie is een bouwvlak aangegeven, waarbij voor het gedeelte aan de kruising van de Rijnstraat-Merwedelaan een maximale bouwhoogte 9 meter is vastgelegd.

Het bouwvlak met een oppervlakte van ca. 1.400 m² mag volledig worden bebouwd. Tevens mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenberging, buiten het bouwvlak gebouwd worden tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 50 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter. In de regels zijn verder nog regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen.

Het bouwplan voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan omdat het vigerende bestemmingsplan het niet mogelijk maakt om de voorgenomen woonfunctie in de vorm van een appartementencomplex met 57 woningen in de planlocatie te realiseren. Tevens wordt met het planvoornemen buiten het bestaande bouwvlak gebouwd en wordt de maximale bouwhoogte van 9 meter overschreden.

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: "herontwikkeling Rijnstraat 427-429", d.d. 20 oktober 2020 maakt onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

Uw aanvraag voldoet aan de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.

OVERWEGINGEN BEHORENDE BIJ DE ACTIVITEIT WERK OF WERKZAAMHEDEN UITVOEREN **(ARTIKEL 2.1.LID 1B):**

Binnen de planlocatie geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-5'. Binnen deze dubbelbestemming zijn geen bouwwerkzaamheden toegestaan met een grondoppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 1 meter beneden maaiveld. In artikel 24.3 is opgenomen dat in afwijking van de bouwregels het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen onder bepaalde voorwaarden.

Met het planvoornemen wordt onder andere voorzien in een half verdiepte parkeergarage met een oppervlakte van ca. 1.690 m². Aangezien de bouwwerkzaamheden plaatsvinden op een grondoppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 1 meter beneden maaiveld is volgens artikel 24.3 lid a een rapport opgesteld door een deskundige. Dit rapport is in paragraaf 5.16 nader toegelicht.

Op de archeologische waarden en verwachtingenkaart van de gemeente 's-Hertogenbosch (figuur 7) heeft de planlocatie een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. Conform het vigerende bestemmingsplan dient op deze locatie archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd indien de geplande bodemingrepen een bedreiging kunnen vormen voor de archeologische waarden in de ondergrond. In het vigerende bestemmingsplan is dit verder gespecificeerd in bodemingrepen die plaats vinden op een grondoppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 1 meter beneden maaiveld.

Onderzoek Zoals beschreven in paragraaf 2.4 van deze ruimtelijke onderbouwing overschrijdt het planvoornemen, waarbij een kelder met parkeergelegenheid is opgenomen, deze vrijstellingsgrenzen. In dit kader is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd (Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek - verkennende fase Rijnstraat te Den Bosch, gemeente Den Bosch (NB), Laagland Archeologie Rapport 344) om de bestaande archeologische verwachtingen te toetsen.

Op basis van het bureauonderzoek is de planlocatie aangeduid met een hoge archeologische verwachting voor archeologische resten uit de Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd, vanwege de ligging in of in de nabijheid het voormalige klooster Baseldonk, dat was gelegen op een hoger gelegen dekzandwiel (donk). Dit verwachtingsmodel is getoetst en aangevuld door middel van verkennend booronderzoek. Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is geconstateerd dat het terrein tenminste 3 m opgehoogd is met ophoogzand, waarbinnen geen archeologische resten te verwachten zijn. Onder de ophogingen is de archeologische verwachting laag omdat het oorspronkelijke terrein vrij nat moet zijn geweest.

Het onderzoek concludeert: "Anders dan verwacht liggen er binnen de planlocatie geen van oorsprong hogere terreindelen, zoals de Baseldonk. Omdat eventuele archeologisch relevante lagen of vindplaatsen zich op tenminste 3 m bevinden, worden deze niet bedreigd door de geplande ingrepen. Om deze reden adviseren we geen vervolgonderzoek uit te voeren en de planlocatie vrij te geven."

Conclusie

Gelet op het bovenstaande is een nader archeologisch onderzoek niet nodig. Naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Echter zal er wel een voorschrift gesteld worden dat de afgraving in afstemming met een medewerker van de afdeling Erfgoed van de gemeente moet plaats vinden. Het aspect archeologie vormt voor het planvoornemen geen belemmeringen.

OVERWEGINGEN BEHORENDE BIJ DE ACTIVITEIT UITWEG (ART. 2.2 LID 1e WABO)

Er zijn uit verkeerstechnische en uitvoeringstechnische oogpunt geen bezwaren.

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;
 - Nadere constructieberekeningen en -tekeningen
 - materiaal- en kleurmonsters
 - Bodemonderzoeksrapport na uitvoering sloopwerkzaamheden
 - Veiligheidsplan conform art 8.7 van het Bouwbesluit 2012 inclusief boombeschermingsplan
 - Van alle onderdelen uit een brandwerende scheiding die een brandwerendheid bezitten moeten testrapporten conform de NEN 6069, 6076, 6077 (of eenzelfde Europese norm) overgelegd worden.

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 op eigen terrein te realiseren (in pandige) parkeerplaatsen dienen duurzaam in stand te worden gehouden en dienen onlosmakelijk verbonden te blijven met de woningen in het project.
5. Van alle onderdelen uit een brandwerende scheiding die een brandwerendheid bezitten moeten testrapporten conform de NEN 6069, 6076, 6077 (of eenzelfde Europese norm) overgelegd worden.
6. Om personen voldoende tijd te kunnen bieden om te vluchten mogen elektrische leidingen en pijpisolatie in een gebouw niet bijdragen aan een te grote branduitbreiding of rookontwikkeling. Dit geldt niet voor leidingen die zodanig zijn weggewerkt in andere constructieonderdelen, zoals wanden, dat deze niet zelf grenzen aan de binnen- of buitenlucht. Uit de aanvraag blijkt niet of de elektrische leidingen en de pijpisolatie in het gebouw voldoen aan de brand- en rookklassen zoals gesteld in artikel 2.69a, bepaald volgens de NEN 13501-1 en NEN 13501-6.
7. Er moet een brandmeldinstallatie en ontruimingsinstallatie worden aangebracht conform tabel 1. Deze installatie is bedoeld om een brand, al dan niet na een automatische detectie, te kunnen lokaliseren en signaleren. Hierna kan de interne organisatie worden gewaarschuwd en kunnen automatisch alle noodzakelijke brandveiligheidsvoorzieningen worden geactiveerd. De aanwezige personen kunnen zich hiermee vervolgens in veiligheid brengen of in veiligheid worden gebracht. De omvang van de installatie is voldoende benoemd op de tekeningen en in het bouwfysisch rapport, maar de uitwerking moet ten minste 4 weken voor aanvang van de werkzaamheden worden ingediend bij het bevoegd gezag.

8. Omdat het gebouw een parkeerkelder onder het meetniveau heeft is geadviseerd een droge blusleiding aan te brengen. Deze is op de tekening van de begane grond wel aangegeven, maar ontbreekt nog op de tekeningen van de parkeerkelder.
De droge blusleiding moet voldoen aan NEN 1594.
9. Vergunninghouder is gebonden aan de algemene zorgplichtbepaling van artikel 1.11 Wet natuurbescherming. Indien niet buiten de broedperiode wordt gewerkt, dient het terrein en naaste omgeving eerst door een deskundige (ecoloog) te worden gecontroleerd en vrij gegeven, alvorens met de bouwwerkzaamheden mag worden gestart.
10. 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.

**VOORSCHRIFTEN BEHORENDE BIJ DE ACTIVITEIT WERK OF WERKZAAMHEDEN
UITVOEREN (ARTIKEL 2.1.LID 1B):**

11. De afgraving dient in afstemming met een medewerker van de afdeling Erfgoed van de gemeente 's-Hertogenbosch plaats te vinden.

VOORSCHRIFTEN BEHORENDE BIJ DE ACTIVITEIT UITWEG (ART. 2.2 LID 1e WABO)

12. U wilt een in- en/of uitrit? De gemeente stelt voorschriften op als eigenaar van de openbare ruimte. Hierbij wordt iets gezegd over de breedte en uitvoering van de inrit. De aanleg van een inrit gebeurt altijd door de gemeente of een door haar aangewezen aannemer. Naast legeskosten zijn er ook aanlegkosten (manuren en materiaal) verschuldigd. De aanlegkosten zijn afhankelijk van de breedte en de soort inrit. Ook de kosten voor het verwijderen / verplaatsen van eventuele obstakels langs de weg die voor de inrit moeten wijken worden bij de kosten van de inritvergunning opgeteld. Hierbij kunt u denken aan bijvoorbeeld lichtmasten, straat- of trottoir kolken, kabelkasten, verkeersborden e.d. maar ook bomen en beplanting.

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.