

BESCHIKKING

WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT (Wabo)

Beschikking van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een logies/ kantoorgebouw

Naam aanvrager:	G.W. Luyendijk Tuinbouwweg 25 5254 VJ HAARSTEEG
Locatie/activiteitenadres:	Willemspoort 36-46 (even) in 's-Hertogenbosch,
Ontvangen op:	7 mei 2020
Omschrijving project:	het bouwen van een logies/kantoorgebouw (Vlek K)
Activiteiten:	- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo) - Strijd Gebruik gronden/bouwwerken met Ruimtelijke Ordening (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 opstallen in strijd met het bestemmingsplan" (art. 2.1 lid 1 sub c Wabo).

Kenmerk:	WB00053311
IMRO-code:	NL.IMRO.0796.0002281-1301
Datum definitief	30 oktober 2020

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.

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 stel ik geen exploitatieplan vast, 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 4º onderscheidenlijk 5º 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 is bekend gemaakt op www.overheid.nl en de Staatscourant.

De ontwerpbeschikking heeft van 27 juli 2020 tot en met 7 september 2020 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:

- (Bouw)veiligheidsplan met bouwplaatsinrichting

Voor het logiesgebouw is een gebruiksvergunning vereist.

Voorschriften en relevante wettelijke bepalingen.

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

Betaling leges

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

Beroep

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

Een beroepsschrift tegen dit besluit moet worden ingediend bij de
Rechtbank 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.

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 G.W. Luyendijk voor het project het bouwen van een logies- en kantoorgebouw. Locatie Willemspoort 36-46 (even) in 's-Hertogenbosch. Kenmerk WB00053311.

- Overwegingen
- Voorschriften
- Ruimtelijke onderbouwing
- Aanvraag:
 - o 9995485 1823 documentenlijst.pdf
 - o 9995487 1823 materialen en kleurenstaat.pdf
 - o 9995489 1823 oppervlakten en inhouden.pdf
 - o 9995490 1823 TO-01 situatie.pdf
 - o 9995491 1823 TO-02 plattegronden.pdf
 - o 9995492 1823 TO-03 gevels.pdf
 - o 9995493 1823 TO-04 doorsneden - doorsneden.pdf
 - o 9995495 1823 TO-05 kozijnen.pdf
 - o 9995499 1823 TO-06 details.pdf
 - o 9995500 1823 TO-07 3D-beelden.pdf
 - o 9995501 Aanvraagformulier.pdf
 - o 10010989 15954-01 DO-C01 Constructieschema's vlek K.pdf
 - o 10010991 15954-01 DO-C02 Doorsneden en details.pdf
 - o 10029182 15954-02 Rap-01A toetsing bouwbesluit.pdf
 - o 10126665 15954-01 Ber-01A constructieve berekening.pdf
 - o 10126668 R2001327-01 grondonderzoek.pdf
 - o 10126671 R2001327-02 Funderingsadvies.pdf
 - o 10127765 15954-TO-C01A Palenplan .pdf
 - o 10127772 15954-TO-C02 Wapening fundering.pd
- Kennisgeving aanvang en gereedmelding werk

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 24 juni 2020 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 "Paleiskwartier-Willemspoort-Station" waarin voor dit perceel de bestemming "Verkeer" geldt. Het bouwplan voldoet niet aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. Zie hiervoor de overwegingen die horen bij de activiteit "Strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met ruimtelijke ordening"

Bouwbesluit/Bouwverordening

Het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

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

Bestemmingsplan

Het bouwplan ligt binnen het bestemmingsplan "Paleiskwartier-Willemspoort-Station" waarin voor dit perceel de bestemming "Verkeer" geldt.

Het bouwplan voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Het gebruik is niet ten behoeve van de bestemming Verkeer (artikel 13 van het bestemmingsplan).

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 sub 3 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 "ontwikkeling noordelijk deel middengebied Willemspoort".

Daarnaast is ook nog het volgende afgewogen:

Vlek K is gepland als 6 longstay kamers maar als daar op een of andere manier geen vraag naar is dan moet het gebouw cq de ruimtes ook kunnen functioneren als kantoor gebouw.

Voor beide functies, kantoor van 196 m² BVO óf 6 kamers, (zone binnenstad) is een parkeerbehoefte nodig van 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hieraan wordt voldaan omdat er 4 parkeerplaatsen ingetekend zijn.

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
 - Veiligheidsplan conform art 8.7 van het Bouwbesluit 2012 inclusief boombeschermingsplan

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. Het door Verhoeven milieutechniek uitgevoerde actualiserend bodemonderzoek is goed van opzet en voldoet aan de wettelijke richtlijnen. De onderzoekslocatie binnen het plangebied Willemspoort aan de Henri Dunantstraat is voldoende onderzocht en belicht. Door het uitvoeren van het actualiserend bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de planlocatie voldoende vastgelegd. Op basis van de onderzoekresultaten bestaat er geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek en bestaan er geen beperkingen voor de geplande vestiging van een kinderdagverblijf.

Bij de herontwikkeling moet rekening worden gehouden met de volgende aandachtspunten:

- Aangezien ter plaatse van de onderzoekslocatie geen sterke grondverontreinigingen zijn aangetroffen, zijn wettelijk geen sanerende maatregelen van toepassing;
 - Bij indicatieve toetsing van de grondresultaten aan Besluit bodemkwaliteit blijkt dat de civieltechnische werkzaamheden maximaal plaatsvinden in bodemfunctieklassse "industrie";
 - Vrijkomende grond kan binnen de grenzen van de onderzoekslocatie worden hergebruikt mits de milieuhygiënische kwaliteit van de ontvangende bodem niet verslechterd. Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders tijdelijk wordt opgeslagen en/of wordt toegepast, kan in overleg met het bevoegd worden bepaald of voorliggend onderzoek afdoende is voor de acceptatie van de grond. Indien het rapport niet afdoende is, dient alsnog een keuring conform het Besluit bodemkwaliteit worden uitgevoerd, alvorens een verwerkingslocatie kan worden geselecteerd;
 - Conform de CROW 400 is geen veiligheidsklasse (ARBO) van toepassing, aangezien zintuiglijk schone grondlagen aanwezig zijn, die indicatief maximaal de bodemfunctieklassse "industrie" betreffen.
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 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 sloopaafval dient deugdelijk te worden gescheiden conform de geldende wettelijke bepalingen.

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

1. Het bouwen / gebruik moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de bij of krachtens deze regelingen gestelde nadere regelen.
2. Het bouwen / gebruik moet voorts geschieden overeenkomstig het bij de omgevingsvergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte aanvraagformulier en bescheiden.
3. Parkeren bezoekers dient op eigen terrein plaats te vinden; daarvoor dient voldoende ruimte beschikbaar te zijn.
4. Er mag, geen reclame op het pand of perceel worden gevoerd met uitzondering van reclame waarvoor een bouw- of omgevingsvergunning is verleend.
5. De aandacht wordt gevestigd op het volgende:
De houder moet ervoor zorgdragen dat de omgevingsvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan de afdeling VTH Omgevingswet ter inzage wordt gegeven. Burgemeester en wethouders kunnen de omgevingsvergunning bij een met reden omkleed besluit intrekken in de gevallen die genoemd zijn in artikel 2.33 van de Wabo.

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 een logies- en kantoorgebouw op de bouwlocatie Willemspoort 36-46 (even).

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 : WB00053311
Bouwlocatie : Willemspoort 36-46 (even)
Datum verleend :

Vergunninghouder : G.W. Luyendijk
Contactpersoon :
Adres : Tuinbouwweg 25
Postcode/woonplaats : 5254 VJ HAARSTEEG

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

Gereedmelding werkzaamheden

Ondergetekende deelt mee dat de werkzaamheden voor het bouwen van een logies- en kantoorgebouw op de bouwlocatie Willemspoort 36-46 (even).

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

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

Vergunninginformatie

Dossiernummer : WB00053311
Bouwlocatie : Willemspoort 36-46 (even)
Datum verleend :

Vergunninghouder : G.W. Luyendijk
Contactpersoon :
Adres : Tuinbouwweg 25
Postcode/woonplaats : 5254 VJ HAARSTEEG

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

Datum: -----

Handtekening: -----