

BESCHIKKING

WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT (Wabo)

Beschikking van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het realiseren van 27 woningen.

Naam aanvrager:	Bc Gasthuiskwartier Vof Dorpsstraat 4 5241 EC Rosmalen
Locatie/activiteitenadres:	Gasthuiskwartier (voormalig terrein GZG) Lintermansstraat 2 t/m 10, 5211 ZW 's-Hertogenbosch Lintermansstraat 88 t/m 98, 5211 ZW 's-Hertogenbosch Zoemerestraat 9 t/m 13, 5211 ZX 's-Hertogenbosch Chirurgijnstraat 19 t/m 25, 5211 ZV 's-Hertogenbosch Tolbrugstraat 107 t/m 123, 5211 RW 's-Hertogenbosch
Ontvangen op:	12 november 2020
Omschrijving project:	het realiseren van 27 woningen (blok D en E)
Activiteiten:	Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo) Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (Art. 2.1 lid 1c Wabo)
Kenmerk:	WB00056045.
IMRO-code:	NL.IMRO.0796.0002495-1401
Datum beschikking:	11 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

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 aanvraag is getoetst aan de bepalingen van het geldende bestemmingsplan. Geconstateerd is dat het plan niet voldoet aan het geldende bestemmingsplan.

De aanvraag wordt dan ook tevens aangemerkt als een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo.

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)
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (Art. 2.1 lid 1c Wabo)

Een en ander overeenkomstig de bijgevoegde gewaarmerkte tekeningen en berekeningen en onder de voorschriften en overwegingen zoals vermeld in de bijlage.

Tevens ben ik niet voornemens een exploitatieplan te laten vaststellen, nu het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c 4° onderscheidenlijk 5° Wro noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 b, c of d Wro noodzakelijk is.

Bijgevoegde documenten

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

Bekendmaking/ter inzage legging.

De ontwerpbeschikking op de aanvraag is bekend gemaakt op www.overheid.nl, en in de Staatscourant op 16 april 2021.

De ontwerpbeschikking heeft, met de aanvraag omgevingsvergunning en alle relevante bescheiden, met ingang van maandag 19 april 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van de ontwerpbeschikking zijn er geen zienswijzen ingebracht.

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
- Rioleringsplan
- Materiaal- en kleurmonsters
- Bouwveiligheidsplan met bouwplaatsinrichting en boombeschermingsmaatregelen

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. 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.

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 Bc Gasthuiskwartier Vof voor het project het realiseren van 27 woningen, Locatie Gasthuiskwartier Blok D en E te 's-Hertogenbosch. Kenmerk WB00056045.

- Overwegingen
- Voorschriften
- Ruimtelijke Onderbouwing 67 woningen in deelgebieden C, D en E van het Gasthuiskwartier.pdf
- 10529688 KD_blok_C_D_E_tbv_OGV_dd_20201111 kadastrale grenzent.pdf
- 10529689 Kelder-blok_D-E_OGV-20201111.pdf
- 10529690 kleur-materiaalstaat_blok_D-E_20200715.pdf
- 10529691 Woonrijp_blok_C_D_E-20201009-T03-1.pdf
- 10529693 Akoestisch_onderzoek.pdf
- 10529706 gelijkwaardigheid_2_17_opstapmogelijkheid.pdf
- 10529707 GHK_D-E_Onderzoek_stikstofdepositie.pdf
- 10529732 GHK_D01-02_BA-001-renvooi_algemeen.pdf
- 10529733 GHK_D01-02_BA-100-begane_grond.pdf
- 10529734 GHK_D01-02_BA-101-eerste_verdieping.pdf
- 10529735 GHK_D01-02_BA-102-tweede_verdieping.pdf
- 10529737 GHK_D01-02_BA-103-dak_aanzicht.pdf
- 10529739 GHK_D01-02_BA-200-gevels_en_doorsnede.pdf
- 10529740 GHK_D01-02_BA-400-details.pdf
- 10529751 GHK_D07_BA-100-begane_grond.pdf
- 10529754 GHK_D07_BA-101-eerste_verdieping.pdf
- 10529756 GHK_D07_BA-102-dak_aanzicht.pdf
- 10529757 GHK_D07_BA-200-gevels_en_doorsnede.pdf
- 10529759 GHK_D07_BA-400-details.pdf
- 10529761 GHK_D08-11_BA-100-begane_grond.pdf
- 10529762 GHK_D08-11_BA-101-eerste_verdieping.pdf
- 10529763 GHK_D08-11_BA-102-tweede_verdieping.pdf
- 10529764 GHK_D08-11_BA-103-derde_verdieping.pdf
- 10529765 GHK_D08-11_BA-104-dak_aanzicht.pdf
- 10529766 GHK_D08-11_BA-200-gevels_en_doorsnede.pdf
- 10529768 GHK_D08-11_BA-400-details.pdf
- 10529769 GHK_D12_BA-100-begane_grond.pdf
- 10529770 GHK_D12_BA-101-eerste_verdieping.pdf
- 10529772 GHK_D12_BA-102-dak_aanzicht.pdf
- 10529773 GHK_D12_BA-103-kelder.pdf
- 10529776 GHK_D12_BA-200-gevels_en_doorsnede.pdf
- 10529777 GHK_D12_BA-400-details.pdf
- 10529779 GHK_E20-28_BA-100-begane grond.pdf
- 10529780 GHK_E20-28_BA-101-eerste verdieping.pdf
- 10529781GHK_E20-28_BA-102-tweede verdieping.pdf
- 10529782 GHK_E20-28_BA-103-derde verdieping.pdf
- 10529784 GHK_E20-28_BA-104-vierde verdieping.pdf
- 10529784 GHK_E20-28_BA-105-dak aanzicht.pdf
- 10529784 GHK_E20-28_BA-105-dak.pdf
- 10529784 GHK_E20-28_BA-200-gevels en doorsnede.pdf
- 10529788 GHK_E20-28_BA-400-details.pdf
- 10529789 GHK_E29-34_BA-100-begane_grond.pdf
- 10529790 GHK_E29-34_BA-101-eerste_verdieping.pdf

- 10529791 GHK_E29-34_BA-102-tweede_verdieping.pdf
- 10529792 GHK_E29-34_BA-103-dak_aanzicht.pdf
- 10529796 GHK_E29-34_BA-200-gevels_en_doorsnede.pdf
- 10529797 GHK_E29-34_BA-400-details.pdf
- 10529798 Installatie_tbv_vergunning_D01-02.pdf
- 10529800 Installatie_tbv_vergunning_D03-06.pdf
- 10529801 Installatie_tbv_vergunning_D07.pdf
- 10529802 Installatie_tbv_vergunning_D08-11.pdf
- 10529803 installatie_tbv_vergunning_D12_Kelder.pdf
- 10529804 Installatie_tbv_vergunning_D12 .pdf
- 10529805 Installatie_tbv_vergunning_E20-28.pdf
- 10529807 Installatie_tbv_vergunning_E29-34.pdf
- 10529809 aanvraagformulier.pdf
- 10850706 advisering BB Blok D-E 20210301.pdf
- 10850707 GHK D03-06 BA-100-beg gr 20210222.pdf
- 10850708 GHK D03-06 BA-101-1e 20210222 .pdf
- 10850710 GHK D03-06 BA-102-2e 20210222.pdf
- 10850712 GHK D03-06 BA-103-3e 20210222.pdf
- 10850714 GHK D03-06 BA-104-4e 20210222.pdf
- 10850715 GHK D03-06 BA-105-dak 20210222.pdf
- 10850717 GHK D03-06 BA-200-gvls drsnd 20210222.pdf
- 10850719 GHK D03-06 BA-400-details 20210222t.pdf
- 10850721 Opstelling groendaken GHK 210212.pdf
- 10975916 E20-E27_gevelaanpassingen-ronde 2_201123.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 10 maart 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 "Tolbrug II" waarin voor dit perceel de bestemming "Maatschappelijke doeleinden (ziekenhuis)" 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.

De aanvraag bevat een gelijkwaardigheidsverzoek. Dit gelijkwaardigheidsverzoek wordt geaccepteerd als gelijkwaardige oplossing v.w.b. brandveiligheid. Geadviseerd wordt de motivatie en de verantwoording naar de toekomstige eigenaars / bewoners goed te laten vastleggen.

De gelijkwaardigheid betreft de gebruiksfunctie(s):

Woonfunctie:

- Andere woonfunctie

De gelijkwaardigheid geldt voor de volgende voorschriften:

Artikel 2.102 van het Bouwbesluit

Casus

Het bouwplan betreft de nieuwbouw van grondgebonden woningen binnen het plangebied Gasthuiskwartier. Bij 12 woningen is de loopafstand binnen de woningen meer dan de voorgeschreven maximale 30 m. Als gelijkwaardige oplossing is voorgesteld deze woningen te voorzien van onderling gekoppelde rookmelders.

Overweging

- a. Met artikel 2.102 wordt beoogd om mensen bij brand niet te lang door rook te laten lopen zodat op veilige wijze de uitgang bereikt kan worden;
- b. De voorgestelde oplossing komt overeen met de gelijkwaardige oplossingen van de Werkgroep Gelijkwaardigheid, Vereniging Stadswerk Nederland (dd 19-01-2009).
- c. Er is gebruik gemaakt van een oplossing die is gebaseerd op het Bouwbesluit 2003. Hierin was een maximale loopafstand van 25 m aangegeven. Deze mocht met maximaal 10 m worden opgerekt mits alle aangesloten ruimten werden voorzien van een rookmelder conform NEN 2555.
- d. De gelijkwaardigheid is erop gebaseerd dat mensen door door een snelle signalering en alarmering eerder kunnen aanvangen met vluchten;
- e. De lengte van de maximaal toegestane loopafstand wordt met niet meer dan 10 m overschreden;
- f. De gekozen gelijkwaardige oplossing zal bij het gebruik van het bouwwerk in stand gehouden moeten worden. Dit kan middels regelmatig, zeg jaarlijks, onderhoud;

Beoordeling

- a. Met het gebruikmaken van het handboek Gelijkwaardige oplossingen wordt gebruik gemaakt van een methode die tot het Bouwbesluit 2012 algemeen werd erkend. Mede daardoor zal het accepteren van de gelijkwaardige oplossing een besluit zijn van de gemeente;
- b. In dit specifieke geval zou dit mogelijk zijn;
- c. Bij de gekozen oplossing is reden om aan te nemen dat de mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu niet minder is als beoogd;
- d. Omdat voor rookmelders conform de NEN 2555 geen onderhoudsplan kan worden voorgeschreven wordt geadviseerd de toekomstige eigenaars / bewoners erop te wijzen dat de rookmelders met rede in de woning zijn aangebracht. Het is in het belang van de eigenaars / bewoners dat zij zelf zorgdragen voor het onderhoud en de juiste werking van de rookmelders.

Hiermee kan worden voldaan aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit;

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

Bestemmingsplan

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

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

Afwijken van het bestemmingsplan

Artikel 2.10 lid 1.c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalt onder meer dat een aanvraag om omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien het bouwplan in strijd is met een bestemmingsplan.

Artikel 2.12 lid 1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt daarentegen de mogelijkheid af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

De bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing: "Ruimtelijke Onderbouwing 67 woningen in deelgebieden C, D en E van het Gasthuiskwartier", d.d. april 2019 maakt onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

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
 - Rioleringsplan
 - Materiaal- en kleurmonsters
 - 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. De motivatie en verantwoording voor acceptatie van de gelijkwaardige oplossing dient te worden vastgelegd voor/naar de toekomstige eigenaars / bewoners
5. In de parkeerkelder dient minimaal 1 parkeerplaats per woning/appartement te worden (en blijven), gereserveerd om in de parkeerbehoefte van deze woningen te voorzien.
6. Voor de platte daken dient een groene sedum-achtige dakbedekking te worden toegepast.
7. 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 buizennet 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.