

BESCHIKKING

WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT (Wabo)

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

Naam aanvrager:	Mwpo Ghk B.V. Brugstraat 1 5211 VS 's-Hertogenbosch
Locatie/activiteitenadres:	Zuster van Trierstraat 4 en 6 te 's-Hertogenbosch
Ontvangen op:	30 juni 2021
Omschrijving project:	het bouwen van twee stadsvilla's
Activiteiten:	Bouwen (art. 2.1 lid 1a Wabo) Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1 lid 1c Wabo)
Kenmerk:	WB00059487
IMRO-code:	NL.IMRO.0796.0002501-1401
Datum	11 oktober 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

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 Wabo, vereist de algemene voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht. De behandeling van de aanvraag vindt plaats op basis van de uitgebreide procedure met een standaard termijn van 26 weken. In het kader van deze procedure is het vereist om een ontwerpbeschikking ter inzage te leggen.

Besluit

Gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en gelet op bijgevoegde overwegingen heb ik, handelend namens burgemeester en wethouders, daartoe gemachtigd bij mandaatbesluit, besloten de gevraagde vergunning te verlenen 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.

De ontwerpbeschikking heeft, met de aanvraag omgevingsvergunning en alle relevante bescheiden, met ingang van maandag 23 augustus 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van de ontwerpbeschikking zijn er geen zienswijzen ingebracht.

De definitieve beschikking is ten opzichte van de ontwerpbeschikking ongewijzigd.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

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

- Nadere constructieberekeningen en -tekeningen
- Materiaal- en kleurmonsters
- Bouwveiligheidsplan met bouwplaatsinrichting en boombeschermingsmaatregelen
- PvE archeologie

Voorschriften en relevante wettelijke bepalingen.

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

Burgerlijk wetboek

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

Overige aandachtspunten, toestemmingen en/of voorzieningenBodemonderzoek (milieu)

Op basis van het vooronderzoek is uitgegaan van een onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie volgens de NEN5740. De strategie voor de hele locatie is terecht gesteld.

Op basis van het onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem niet geschikt voor het beoogde gebruik en de civieltechnische maatregelen. Verdeeld over de locatie komen sterke verontreinigingen met enkele zware metalen en PAK voor. Bij het uitvoeren van civieltechnische werkzaamheden en de herontwikkeling van het perceel, zal rekening moeten worden gehouden met de resultaten uit bovengenoemde rapportages. Op basis van de resultaten van de huidige onderzoeken is voor de locatie sprake van een geval van ernstige grondverontreiniging met zware metalen en/of PAK (> 25 m3 sterk verontreinigde grond). Deze grond zal (gedeeltelijk) moeten worden uitgeplaatst voor de civieltechnische werkzaamheden en de herontwikkeling, danwel functiegericht worden gesaneerd (afgraven en/of afdekken).

Afvoeren van binnenstadsgrond

De locatie ligt op binnenstadsgrond. Het betreft binnenstad grond die historisch verontreinigd kan zijn door ophogingen en middeleeuwse activiteit die vroeger in de binnenstad hebben plaats gevonden. Als de grond moet worden afgevoerd van de locatie moet dat onder milieukundige begeleiding gebeuren. Hiervoor is het onder andere nodig om de milieuhygiënische kwaliteit van de af te voeren grond vast te stellen door het uitvoeren van een bodemonderzoek. Mogelijk dat een BUS-melding moet worden ingediend. Als bij werkzaamheden grond van de locatie wordt afgevoerd, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Het is dan noodzakelijk voorafgaand de kwaliteit van de vrijkomende grond te onderzoeken. De bodemkwaliteit van de ontvangende grond mag niet verslechteren door grondverzet. Dit is onder andere vastgelegd in hoofdstuk 7 van de geldende Nota

Bodembeheer 2019-2024 van de Omgevingsdienst Brabant Noord. Als er door graafwerkzaamheden grond moet worden afgevoerd van de locatie mag de grond slechts onder voorwaarden hergebruikt worden. De bodemkwaliteit mag niet verslechteren door grondverzet. Dit is onder andere vastgelegd in de Nota Bodembeheer 2019-2024 van de Omgevingsdienst Brabant Noord. Ook moet er rekening worden gehouden met het "tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie".

Hierin staan onder voorlopige regels voor het hergebruiken van PFAS-houdende grond beschreven. De PFAS-problematiek is met name relevant voor grondverzet. Bij onderzoek in situaties waar grondverzet gaat plaatsvinden zal ook altijd op PFAS onderzocht moeten worden. Voor de nota kan de volgende site bezocht worden:

<https://www.s-hertogenbosch.nl/ondernemer/milieu-en-afval/bodem informatie.html>. Voor de nota bodembeheer PFAS kan de volgend site worden bezocht:

<http://bodemloket.odbn.nl/item3/bodembeheernota-s>

Archeologie

Voorafgaand aan de bodemversturende werkzaamheden dient eerst een archeologisch onderzoek plaats te vinden conform het door het bevoegd gezag vastgestelde PvE " 's-Hertogenbosch, Nieuwstraat 20,22 en 24" , gedateerd 8-6-2021 (datering opstelling auteur).

Indien er sprake is van een CSM-wand dient voorafgaand aan de aanleg van deze wand ook hier een archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Kapvergunning

T.b.v. de bouw van onderhavig project dienen 2 bomen te worden gekapt. Hiervoor is op 9 januari 2020 met kenmerk WB00049294 vergunning verleend. Hierbij is in de beslissing op bezwaar de voorwaarde opgenomen dat pas van de vergunning gebruik mag worden gemaakt als daadwerkelijk met de bouwwerkzaamheden kan worden gestart.

Waterbeheer

Afstromend hemelwater dient gescheiden te worden afgevoerd conform de beschrijving in het Waterhuishoudkundig plan van het Gasthuiskwartier.

Grondwaterhuishouding

Deze locatie is gesitueerd in een invloedsgebied t.b.v. de grondwaterhuishouding.

Er mogen door de ontwikkeling geen nadelige effecten optreden m.b.t. de grondwaterhuishouding. Bij eventuele bronnering, zal het onttrokken grondwater o.b.v. artikel 34, lid 7 van de Keur volledig terug in de bodem worden gebracht.

Dit invloedsgebied is aangemerkt en heeft relatie met het Natura 2000. Dit is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Deze gebieden zijn aangewezen, omdat hier bepaalde planten en dieren leven die beschermd moeten worden. Invloedsgebieden Natura 2000 zijn bufferzones rond de Natura 2000-gebieden. Op onze keurkaarten behorende bij de algemene regels is te zien dat het plangebied binnen een invloedsgebied ligt.

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.

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 Mwpo Ghk B.V. voor het project het bouwen van twee stadsvilla's. Locatie Zuster van Trierstraat 4 en 6 te 's-Hertogenbosch. Kenmerk WB00059487.

- Overwegingen
- Voorschriften
- Ruimtelijke onderbouwing
- Ruimtelijk kader GZG_LR 25062014.pdf
- 11207839 OAO000 situatie nieuw.pdf
- 11207840 OAO100 kelder-begane grond.pdf
- 11207841 OAO101 verdieping 1 - verdieping 2.pdf
- 11207842 OAO102 verdieping 3-dakaanzicht.pdf
- 11207844 OAO200 voor - linkerzijgevel.pdf
- 11207845 OAO201 achter - rechterzijgevel.pdf
- 11207846 OAO300 doorsnede A-A - B-B.pdf
- 11207847 OAO400 details horizontaal.pdf
- 11207848 OAO401 details verticaal.pdf
- 11207849 OAO900 afwerkstaat exterieur.pdf
- 11207850 013 bouwbesluitberekeningen.pdf
- 11207851 MPG berekening.pdf
- 11207852 Aanvraagformulier.pdf
- 11262266 definitief BENG incl bijlage.pdf
- 11291432 definitieve rapportage brand.pdf
- 11291433 6297-19 Akoestiek toetsParkvilla.pdf
- 11291438 378002A Bouwaanvraag berekeningen w installatie.pdf
- 11291441 378002A W-10K werktuigbouwkundige installaties kelder.pdf
- 11291443 378002A W-30K sanitaire installaties kelder.pdf
- 11291444 378002A W-100 werktuigbouwkundige installaties begane grond.pdf
- 11291445 378002A W-101 werktuigbouwkundige installaties 1e verdieping.pdf
- 11291446 378002A W-102 werktuigbouwkundige installaties 2e verdieping.pdf
- 11291449 378002A W-103 werktuigbouwkundige installaties 3e verdieping.pdf
- 11291450 378002A W-104 werktuigbouwkundige installaties dak.pdf
- 11291451 378002A W-300 sanitaire installaties begane grond.pdf
- 11291452 378002A W-301 sanitaire installaties 1e verdieping.pdf
- 11291454 378002A W-302 sanitaire installaties 2e verdieping.pdf
- 11291455 378002A W-303 sanitaire installaties 3e verdieping.pdf
- 11291456 378002A W-304 sanitaire installaties dakt.pdf
- 11291457 19AF185c AERIUS stikstofberekening.pdf
- 11291459 toelichting archeologie Nieuwstraat.pdf
- 11291460 PvE definitief 3 incl bijlagen.pdf
- 11291461 PvE Nieuwstraat20-22-24.pdf
- 11291463 GHK ontgravingstekening.pdf
- 11291464 verkennend bodemonderzoek.PDF
- 11291465 VMT B19 aanvullend grondonderzoek.pdf
- 11291466 waterhuishoudkundig plan v2 2.pdf
- 11291467 1 Bijlage A Rioleringsplan.pdf
- 11291469 HF3 Bijlage F vlakkenkaart .pdf
- 11291470 T3427HF3 Bijlage G Bui 08.pdf
- 11291471 lage H Bui 10 en 10 procent.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 21 juli 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 "Maatschappelijk" 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 "Tolbrug II" waarin voor dit perceel de bestemming "Maatschappelijke doeleinden (ziekenhuis)" geldt.

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

Afwijken van het bestemmingsplan

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

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

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

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;
4.
 - Constructieberekeningen en -tekeningen
 - Materiaal- en kleurmonsters
 - Veiligheidsplan conform art 8.7 van het Bouwbesluit 2012 inclusief boombeschermingsplan
 - PvE archeologie

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.

5. De volgende voorwaarden met betrekking tot brandveiligheid moeten tijdens de uitvoering alsnog worden uitgevoerd:

De verkeersruimten van de woning moeten worden voorzien van rookmelders welke zijn aangesloten op het lichtnet én zijn voorzien van een secundaire energievoorziening (back-up batterij). Dit overeenkomstig NEN 2555.

6. 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.