

BESCHIKKING

WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT (Wabo)

Beschikking van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de transformatie en verbouwing van het Regentenhuis en de Oude Apotheek

Naam aanvrager:	MWPO GHK B.V. Koninginnenlaan 32 5211 WG 's-Hertogenbosch
Locatie/activiteitenadres:	Apothekerstraat 10 t.e.m. 24, 5211 ZS 's-Hertogenbosch
Ontvangen op:	29 juli 2022
Omschrijving project:	transformatie en verbouwing van het Regentenhuis en de Oude Apotheek (Gasthuiskwartier)
Activiteiten:	Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo) Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (Art. 2.1 lid 1c Wabo) Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten (Art. 2.1 lid 1f Wabo)
Kenmerk:	079614146460
IMRO-code:	0796.0002531-1401
Datum besluit:	31 januari 2023

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.

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 Wabo, vereist de algemene voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Rijksmonument

Het plan betreft een ingrijpende wijziging aan het rijksmonument. Vanwege deze ingreep moet advies worden gevraagd aan de adviseur van de Rijkdienst voor het Cultureel Erfgoed (artikel 6.4 Besluit omgevingsrecht).

In onderhavige situatie vereist de activiteit “handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten” 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 omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (Art. 2.1 lid 1c Wabo)
- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten (Art. 2.1 lid 1f Wabo)

De omgevingsvergunning wordt verleend overeenkomstig de bijgevoegde gewaarmerkte tekeningen en berekeningen en onder de voorschriften en overwegingen zoals vermeld in de bijlage.

Bijgevoegde documenten

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

Bekendmaking/ter inzage legging.

De ontwerpbeschikking op de aanvraag is bekend gemaakt op www.overheid.nl. en heeft vanaf maandag 31 oktober 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van de ontwerpbeschikking zijn er zienswijzen ingebracht. Een samenvatting van de zienswijze en de reactie daarop treft u aan in de 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.

Na afweging van de belangen komen wij tot de conclusie dat het belang van de aanvrager prevaleert boven het belang van diegenen die zienswijzen hebben ingediend. De zienswijzen worden derhalve als ongegrond aangemerkt.

De beschikking is ten opzichte van de ontwerpbeschikking ongewijzigd.

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
- Veiligheidsplan conform art 8.7 van het Bouwbesluit 2012 inclusief boombeschermingsplan
- Alle bescheiden als genoemd in het advies van de welstands- en monumentencommissie.

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 vergunningen/voorzieningen

BUS melding.

Er is sprake van een heterogeen verontreinigde bodem. Om de locatie geschikt te maken voor de beoogde functie zijn saneringsmaatregelen nodig. Dit kan een BUS immobiel worden gemeld bij het bevoegd gezag. Nader (afperkend) bodemonderzoek is, mede gelet op de heterogeniteit van de verontreiniging en locatie, niet zinvol/nuttig.

De uitkomende grond is licht tot sterk verontreinigd met zware metalen en het gehalte aan PFAS/PFOS ligt hoger dan de hergebruiksnorm uit het tijdelijk handelingskader. Grondverzet kan met een BUS melding Immobiel worden gemeld bij de gemeente 's-Hertogenbosch. De werkzaamheden dienen daarbij door een erkende bodemintermediair uitgevoerd en begeleid te worden. Op basis van een indicatieve toetsing van de analyseresultaten geldt dat vrijkomende grond als 'niet herbruikbaar' moet worden afgevoerd naar een erkende verwerker. Voor de bovengrond is het gehalte PFAS/PFOS bepalend, voor de ondergrond het gehalte lood.

Het voorlopige veiligheidsregime (volgende de CROW400; bijlage 6) is op basis van het gehalte aan lood rood niet vluchtig. Het definitieve veiligheidsregime dient door een hogere veiligheidskundige voorafgaand aan de uitvoering te worden vastgesteld.

Sloopmelding

Indien ten gevolge van sloopwerkzaamheden meer dan 10 m3 sloopaafval vrijkomt of indien er sprake is van het verwijderen van asbest is een sloopmelding (incl. asbestinventarisatie) verplicht.

Gebruiksmelding

Het object is verplicht om een gebruiksmelding in te dienen, op grond van artikel 1.18 van het Bouwbesluit. Minimaal 4 weken voor in gebruik name van het object moet een gebruiksmelding ingediend zijn bij het bevoegd gezag.

Watervergunning

De Binnendieze valt op basis van de Legger van het Waterschap Aa en Maas onder een categorie A-Watergang. Op basis van de Keur geldt aan weerszijden van A-Watergangen een beschermingszone van 5 meter. Gelet op de waterhuishoudkundige belangen is het noodzakelijk om deze zone, de beschermingszone, vrij te houden van alle obstakels. Op basis van de Keur dient bij werkzaamheden in of in de beschermingszone van een A-Watergang een watervergunning aangevraagd te worden. Tevens is een verbod opgenomen om binnen 5,00 meter breedte uit de insteek aan beide zijden van een A-watergang obstakels te plaatsen of te hebben.

Archeologie

Voor de bestaande gebouwen geldt dat indien hier bodemverstorende werkzaamheden gaan plaats vinden hier ook archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.

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.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
hoofd afdeling VTH Omgevingswet,

B.J. Berendsen

Bijlagen

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerpbeschikking aan MWPO GHK B.V. voor het project transformatie en verbouwing van het Regentenhuis en de Oude Apotheek. Locatie Apotheekstraat 10-24 (GZG terrein, regentenhuis en oude apotheek) in 's-Hertogenbosch. Kenmerk 079614146460.

- Overwegingen
- Voorschriften
- Ruimtelijke onderbouwing Oude Apotheek, Regentenhuis en kavel 2.pdf
- Samenvatting en reactie op de zienswijzen
- 0AO impressies.pdf
- 0AO plan van aanpak.pdf
- Aanvraagformulier.pdf
- afwerkstaat.pdf
- Blad 0AO000 situatie transformatie.pdf
- Blad 0AO100 kelder 9-9-2022.pdf
- Blad 0AO101 begane grond 9-9-22.pdf
- Blad 0AO102 eerste verdieping 9-9-22.pdf
- Blad 0AO103 tweede verdieping 9-9-22.pdf
- Blad 0AO104 dak aanzicht 9-9-22.pdf
- Blad 0AO200 gevelaanzichten regentenhuis 9-9-22.pdf
- Blad 0AO201 gevelaanzichten oude apotheek 9-9-22.pdf
- Blad 0AO300 doorsneden regentenhuis 9-9-22.pdf
- Blad 0AO301 doorsneden oude apotheek 9-9-22.pdf
- Blad 0AO400 details.pdf
- Blad 0BS100 kelder bestaand.pdf
- Blad 0BS101 begane grond bestaand.pdf
- Blad 0BS102 eerste verdieping bestaand.pdf
- Blad 0BS103 tweede verdieping bestaand.pdf
- Blad 0BS104 dak aanzicht bestaand.pdf
- Blad 0SL100 slooptekening kelder.pdf
- Blad 0SL101 slooptekening begane grond.pdf
- Blad 0SL102 slooptekening eerste verdieping.pdf
- Blad 0SL103 slooptekening tweede verdieping.pdf
- Blad 0SL104 slooptekening kap.pdf
- Bomen effect analyse.pdf
- Bomeninventarisatie.pdf
- Bouwfysica en akoestiek.pdf
- Bouwhistorische verkenning 21-02-20.pdf
- Bouwkundige inspectie 02-06-20.pdf
- Bovengrondse inrichting.pdf
- Constructie begane grond.pdf
- Constructie dak tweede verdieping.pdf
- Constructie dak.pdf
- Constructie eerste verdieping.pdf
- Constructie tweede verdieping.pdf
- CONTRO~1.PDF
- Eindrapport ecologisch werkprotocol oktober 2021.pdf
- Elektrotechnische tekeningen.pdf

- Funderingsadvies.pdf
- Funderingsinspecties 11-02-20.pdf
- Lozingscapaciteit en tapwater.pdf
- Onderzoek houtaantasting.pdf
- Opname buitenkozijnen 08-09-21.pdf
- Opname metselwerk 26-05-22.pdf
- projectberekening Stikstof.pdf
- Rapportage brandveiligheid 26-8-22.pdf
- RUIMTE~1.PDF
- Stikstof rapportage.pdf
- Technisch onderzoek Troggegewelf 21-09-21.pdf
- Ventilatie tabel.pdf
- Verkennend bodemonderzoek.pdf
- Waterhuishoudkundig plan.pdf
- Werktuigbouwkundige tekeningen.pdf

Samenvatting en de reactie op de zienswijzen

Tegen het voornemen omgevingsvergunning te verlenen voor de transformatie en verbouwing van het Regentenhuis en de Oude Apotheek gelegen aan de Apothekersstraat 10-24 (Gasthuiskwartier) zijn zienswijzen ingediend.

De zienswijzen kunnen als volgt worden samengevat:

1. De ruimtelijke onderbouwing geeft verschillende begrenzings van het plangebied en voldoet daarom niet aan de eisen van zorgvuldigheid.
2. Er worden meerdere initiatieven beschreven. Het is niet eenduidig op welke initiatieven de ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft en daarmee is deze onzorgvuldig.
3. Ruimte voor terrassen kan geen onderdeel uitmaken van deze ruimtelijke onderbouwing en dient dan ook te worden geschrapt.
4. De ruimtelijke onderbouwing toont niet aan dat het voorzien in de parkeerbehoefte voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke onderbouwing.
5. De ruimtelijke onderbouwing geeft geen inzicht in het te verwachten aantal bezoekers, noch in het aantal dat met de fiets komt. Er wordt geen inzicht gegeven in stallingsvoorzieningen.
6. Er wordt geen zorgvuldige kwalitatieve en kwantitatieve aanvaardbare onderbouwing gegeven van de horecabehoefte. De ruimtelijke onderbouwing voldoet ten aanzien van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet aan de vereisen van een goede ruimtelijke ordening.
7. De gewenste ontwikkeling is in strijd met de Horecavisie en daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
8. De ruimtelijke onderbouwing voldoet niet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening als het gaat om de beschrijving van de effecten van het komen en gaan van gasten op het woon- een leefklimaat.

Ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen merk ik het volgende op:

Ad 1.

De aanvraag om vergunning vormt de grondslag voor het uiteindelijke besluit. De aanvraag gaat vergezeld van een duidelijke situatietekening. De ruimtelijke onderbouwing bevat zowel een verbale beschrijving als tekeningen van de begrenzingen van het projectgebied. Dat de tekeningen in de ruimtelijke onderbouwing niet op de millimeter nauwkeurig zijn betekent, met bovenstaande informatie, niet dat onduidelijkheid zou bestaan over (de ligging van) het projectgebied.

Ad 2.

De aanvraag en de ruimtelijke onderbouwing voorzien in een duidelijke omschrijving van de inhoud van het project. Ook bevat de aanvraag informatie omtrent de aanvragende partij. De ruimtelijke onderbouwing beschrijft de ontwikkelingen die in het gehele gebied plaatsvinden. De totale ontwikkeling bestaat uit het transformeren van de twee historische panden, het realiseren van nieuwe bebouwing en het opwaarderen van de openbare ruimte. Er zijn verschillende initiatiefnemers van de deelplannen. De transformatie van

Oude apotheek en Regentenhuis en de nieuwbouw op kavel 2 is een particulier initiatief van de ontwikkelaar MWPO.

Gemeente is verantwoordelijk voor de herinrichting van de openbare ruimte van het park. In de ruimtelijke onderbouwing zijn de deelontwikkelingen in samenhang beschreven voor een integrale afweging. Het is aan initiatiefnemers om de vergunning voor de verschillende (deel)plannen aan te vragen. De aanvragen worden aan het geldende bestemmingsplan getoetst. Daar waar de aanvraag afwijkt van het bestemmingsplan wordt deze in afwijking van het bestemmingsplan vergund op basis van deze ruimtelijke onderbouwing.

Ad 3.

Indien terrassen geen onderdeel uitmaken van de aanvraag, maken ze ook geen onderdeel van deze (ontwerp)omgevingsvergunning. Indien een terras wordt aangevraagd zal worden getoetst of een omgevingsvergunning kan worden verleend op basis van het geldende bestemmingsplan, dan wel met afwijking van het bestemmingsplan op basis van een ruimtelijke onderbouwing. Bovendien wordt een terras getoetst aan de terrasregels.

Ad 4.

Voor iedere woning is een parkeerplaats beschikbaar in de gezamenlijke parkeergarage van het Gasthuiskwartier. Voor niet-woonfuncties als horeca (of een maatschappelijke/culturele functie) geldt volgens de Nota Parkeernormering 2021 een norm voor de historische binnenstad van 0 parkeerplaatsen. Er hoeven dus geen parkeerplaatsen voor dergelijke functies te worden gerealiseerd in de binnenstad. Dit omdat we voor dergelijke functies in de binnenstad ervan uitgaan dat wordt volstaan met het gebruik van parkeervoorzieningen op de transferia dan wel in de openbare parkeergarages. Juist omdat de parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn voorbehouden aan vergunninghouders leidt dit niet tot extra druk op die openbare ruimte. De ruimtelijke onderbouwing voldoet daarmee aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

Ad 5.

Uit de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat het gaat om circa 618 m² aan horeca. Uit de Nota parkeernormering 2021, bijlage 1, volgt dat voor de horeca een fietsstallingsbehoefte geldt van maximaal (afgerond) 112 plaatsen. Dit is overigens in de situatie dat wordt uitgegaan van de functie van eenvoudig restaurant. Hiervoor geldt een norm van 18 stallingsplaatsen per 100 m² BVO. Bij een luxe restaurantfunctie geldt een norm van 4 stallingsplaatsen per 100 m² BVO, hetgeen tot een benodigd aantal plaatsen van 25 leidt. Deze fietsparkeerbehoefte kan worden opgevangen in de openbare fietsparkeergarage. Gemeente 's-Hertogenbosch realiseert een nieuwe fietsparkeergarage voor circa 1.000 fietsen in het Gasthuiskwartier onder het deelgebied F. De nieuwe fietsparkeergarage is bedoeld voor bezoekers aan de binnenstad, waaronder de daarin aanwezige horeca en andere voorzieningen.

Ad 6.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat de ontwikkelingen in de horeca erg snel gaan. Metingen en onderzoeken op verschillende tijdstippen kunnen daarom een afwijkend beeld geven. Los van het rapport van de Rabobank is voor de kwantitatieve behoefte gekeken naar een benchmark van Locatus. Hier is een gemiddeld aanbod aangegeven. De gemeente 's-Hertogenbosch telt ongeveer 157.000 inwoners en zou dus boven dat gemiddelde aan aanbod kunnen hebben. Het aanbod is echter beduidend minder. Daarmee is de behoefte voldoende aangetoond.

Inderdaad geeft de sectorprognose van ABN-Amro een lichte krimp aan. Die krimp is echter klein en de prognoses zijn, aldus de prognose zelf, met meer onzekerheid omgeven dan normaal. Dit heeft alles te maken met het verloop van de oorlog in Oekraïne en de energieprijzen. Daarvan mag worden aangenomen dat het om een tijdelijke situatie gaat. De horecavisie 's-Hertogenbosch 2020 geeft voor het Gasthuiskwartier aan dat in de historische bebouwing aan de zuidzijde, horeca gewenst is. De Horecavisie is 20 mei 2020 vastgesteld en vormt daarmee beleidsmatige onderbouwing voor het voorgestelde project. De Horecavisie

vermeldt het volgende: “Op ontwikkellocaties kunnen nieuwe en bestaande doelgroepen worden verwelkomd in vernieuwende horeconcepten.

Horeca kan een rol spelen in het opnieuw op de kaart zetten van een locatie of een gebied. Juist hier biedt de stad ruimte voor nu nog ontbrekende concepten, zoals bijvoorbeeld een rooftopbar, een foodhall, en concepten waarmee 's-Hertogenbosch zich onderscheidend op de kaart kan zetten. Op de ontwikkellocaties is meer ruimte voor experimenteren op het gebied van horeca en of terrassen.”

Een van de ontwikkellocaties is het Gasthuiskwartier: “Met het Gasthuiskwartier ontstaat een nieuw stukje binnenstad op het voormalige ziekenhuisterrein. Nieuwe woningen en functies zorgen voor een aantrekkelijk binnenstedelijk gebied. In de historische bebouwing aan de zuidzijde van het Gasthuiskwartier is horeca wenselijk. Daarnaast vormt het Burgemeester Loeffplein een belangrijke schakel tussen de Markt, Arena en het Gasthuiskwartier. Hier kan horeca nadrukkelijker een plek krijgen, eventueel met terrassen. De relatie met detailhandel is hier een belangrijk aandachtspunt. Het ontbreken van historische bebouwing biedt perspectief voor grotere concepten, die nu veelal ontbreken in de historische binnenstad.” De horecavisie doet dus geen uitspraak over deze twee panden expliciet maar zegt wel dat horeca in de historische bebouwing van het GZG (waaronder deze panden) voorstelbaar is.

De Horecavisie benoemt het Afwegingskader Brede Binnenstad. “In de binnenstad is nieuwe horeca vooral mogelijk als het qua concept van toegevoegde waarde is en mits het past binnen de opgestelde ontwikkelingsvisie voor de Brede Binnenstad:

- In principe geen onttrekking van de woonfunctie;
- Vestiging van een horecagelegenheid en/of terras mag er niet toe leiden dat looproutes naar en voorlangs winkels worden aangetast;
- Behoud van de waardevolle karakteristieken van panden en passend binnen het Rijksbeschermd stadsgezicht, waar dit van toepassing is;
- Verrijking van het totale aanbod in de binnenstad;
- Schaal moet passend zijn in en reageren op de directe omgeving;
- Het gebied en pand goed bereikbaar en toegankelijkheid zijn (ook i.r.t. bevoorrading).

Nieuwe initiatieven worden altijd zorgvuldig afgewogen in relatie tot andere functies in de binnenstad, en per geval beoordeeld.”

Zo is ook het plan van initiatiefnemer voor de Oude apotheek en het Regentenhuis op basis van dit afwegingskader Brede Binnenstad afgewogen.

Ad 7.

Zie hiervoor, de Horecavisie is 20 mei 2020 door de gemeenteraad vastgesteld.

Ad 8.

De aanvraag gaat uit van een maximum van 290 personen. Uitgaande van een volledige benutting van twee rondes zou dat leiden tot maximaal 1160 verkeersbewegingen. Zelden zal sprake zijn van een op deze manier volledige uitnutting van de mogelijkheden. Wij achten deze bezoekersaantallen passend binnen de context van de binnenstad. We beogen een dynamische binnenstad waarin de ontmoetingsfunctie meer centraal komt te staan. Door de kleinschalige horeca in de historische panden mogelijk te maken, ontsluiten we dit cultuurhistorisch erfgoed voor het bredere publiek, zodat dit voor inwoners en bezoekers van de stad beleefbaar is. Ook zorgt dit voor (enige) gewenste levendigheid in het zwervgebied.

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 13 oktober 2022 oordeelt de welstandscommissie dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand onder de volgende voorwaarden:

Advies en aanbevelingen

De regentenkamer en de oude apotheek zijn de oudste panden op het GZG terrein (wat nu bekend staat als het Gasthuiskwartier). Deze panden staan al enige tijd leeg. Er is een formele aanvraag ingediend om deze panden te restaureren en geschikt te maken voor meerdere appartementen en horeca. De naden grenzen aan één zijde aan de Binnendieze en aan de andere zijde aan het GZG terrein.

In de aanloop naar deze definitieve aanvraag omgevingsvergunning zijn de ingediende stukken voorbesproken met de afdeling Erfgoed, met de commissie en met de RCE. Hierna zijn de plannen aangepast. Tegen de nu ingediende herstructurerings- en herbestemmingsplannen bestaan in beginsel geen bezwaar en worden positief ontvangen om deze monumenten weer een functionele en duurzame rol te geven.

Echter zijn er op de nu voorgelegde stukken, gezien vanuit de karakteristieken en de monumentale waarden van deze monumenten, nog enkele opmerkingen als laatste verfijning van de aanvraag.

Tevens worden er aanvullende voorwaarden gesteld bij vergunningverlening.

- Er dient met grote zorg gewerkt te worden aan het 18de eeuwse houten plafond in de Regentenkamer. Deze mag tijdens het tijdelijk verwijderen niet beschadigen. Tijdens het verwijderen van het plafond dient de afdeling Erfgoed worden betrokken. Tevens dient er mogelijkheid te zijn om deze kleurhistorisch te onderzoeken.
- Voor alle te restaureren vensters dient een werkomschrijving te komen waaruit blijkt wat er met het kozijn, het raam en het glas gaat gebeuren. Indien houten delen vervangen dienen te worden, dient dit vooraf voorgelegd te worden en dient de bestaande detaillering aangehouden te worden.
- Wat gebeurt er met de kinderbinten in de oude apotheek, lage deel? Behoud hiervan heeft in beginsel de voorkeur. Tegen het verwijderen van de vloerdelen bestaat geen bezwaar.
- Op de begane grond van de Regentenkamer is een horecagelegenheid voorzien. In de 16de eeuwse muur die de twee grote ruimte scheidt, is opening getekend van 2,730 meter breed. Het heeft de voorkeur om deze opening smaller te maken. Maar tegen de voorgestelde opening bestaat geen bezwaar.
- Voor het maken van twee ravelingen in de Regentenkamer om de bovenste verdieping te bereiken, dient maximaal behoud van authentiek materiaal uitgangspunt te zijn. De raveling dient dusdanig geplaatst te worden, dat er minimaal aan kinderbinten verloren gaat.
- Op de details zijn nog enkele opmerkingen:
 - Wat wordt de metalen gevelbekleding van de nieuwe toevoegingen waaronder de dakkapellen op de Regentenkamer? Kan er i.p.v. aluminium, zink worden toegepast?
 - Indien nieuwe balken toegevoegd moeten worden, dienen deze in beginsel niet in de muur worden opgelegd, maar dient een hoekijzer toegepast te worden waarmee de balk wordt verankerd (detail V02).
 - De bestaande keramische dakpan dient terug te worden geplaatst, waarbij de

nokvorsten als bestaand moeten worden teruggelegd (in de mortel of met lood), waarbij niet gebruik mag worden gemaakt van een ondervorst.

Algemeen

- Uitgangspunt in de plannen is behoud en hergebruik van zo veel als mogelijk van de karakteristieke en monumentale interieurelementen en bouwhistorische elementen en structuren.
- Voor alle beeldbepalende wijzigingen en monumentale onderdelen zijn details nodig waaruit het materiaal, detaillering en profilering blijkt.
- Bij restauratie van het bestaande voegwerk dient behoud het uitgangspunt te zijn, dit geldt met name voor de westgevel van de regentenkamer. Het eventueel opfrissen van de gevel dient zeer terughoudend te gebeuren met behoud van het patina en zonder schade aan de bakstenen en voegen.
- Voor het eventueel aan te helen metselwerk, het eventueel benodigde inboetwerk, herstel voegwerk en herstel pleisterwerk dient een baksteen/pleistermonster/voegmonster worden bemonsterd die qua kleur, afmetingen en structuur aansluit met het bestaande werk. Tevens dient een proefvlak ter beoordeling en goedkeuring te worden opgezet.
- Voor de benodigde installaties dient inzichtelijk te worden gemaakt wat dit voor de historische panden betekent (plattegrond schema). Een definitief installatieplan met de positie en afmetingen van de dakdoorvoeren dient nog te worden overlegd.
- Voor de thermische voorzieningen dient aangegeven te worden middels o.a. passende details wat er gebeuren gaat. Voor de te plaatsen achterzetramen is het van belang dat deze niet vanaf de buitenzijde zichtbaar zijn.
- Ecologische bouwmaterialen hebben voorkeur, vanwege hun doorgaans goede compatibiliteit met historische materialen en constructies.
- Er dient voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden, een passend kleurenpallet (kleurnummers) ter goedkeuring aan de afdeling Erfgoed te worden overlegd. Geadviseerd wordt dit kleurenpallet in overleg met de afdeling Erfgoed samen te stellen.
- De uitvoering van de restauratieve onderdelen dient plaats te vinden in nauw overleg/afstemming met de afdeling Erfgoed en de afdeling VTH. Bij de uitvoering dienen, bij afwijkingen in plan of afwijkende keuzes, de afdelingen Erfgoed en VTH in de besluitvorming te worden geraadpleegd.

Bestemmingsplan

Het bouwplan ligt binnen het bestemmingsplan "Tolbrug II" waarin voor deze percelen de bestemmingen "Maatschappelijke doeleinden (ziekenhuis)" en "Woondoeleinden" gelden. 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

De aanvraag bevat een gelijkwaardigheidsverzoek. Dit gelijkwaardigheidsverzoek wordt geaccepteerd als gelijkwaardige oplossing v.w.b. brandveiligheid.

Bij een brand in de woning bestaat de kans dat de voordeur of een raam van de woning open blijft staan. Als er maar één vluchtroute is dan kan die geblokkeerd worden door rook of vuur. Één enkele vluchtroute mag om deze reden niet langs de voordeur van een andere woning lopen. Uitzondering hierop is als 2 toegangsdeuren van een woning recht tegenover elkaar liggen.

Vanuit woningen C.02 en C.03 moet langs een voordeur van een andere woning gevlucht worden. Hiervoor is een gelijkwaardige oplossing ingediend.

De gelijkwaardigheid betreft de gebruiksfunctie(s):

- - Woonfunctie (in een woongebouw)

De gelijkwaardigheid geldt voor de volgende voorschriften:

- Artikel 2.104 lid 2 van het Bouwbesluit.

Casus

Het bouwplan betreft het realiseren van 3 maisonnette woningen boven een restaurant. In het plan wordt langs maximaal 2 andere toegangsdeuren gevlucht naar het aansluitend terrein.

Overweging

- Met artikel 2.104 lid 2 wordt beoogd om het risico dat een vluchtweg onbruikbaar wordt, omdat bij een calamiteit in een andere woning rook en vuur zich kunnen verspreiden in de gang, te beperken;
- De gekozen gelijkwaardige oplossing moet bij het gebruik van het bouwwerk in stand worden gehouden;
- Er is gebruik gemaakt van een risicogerichte benadering in combinatie met bouwkundige en installatie technische maatregelen;
- Het oppervlak van de woningen die uitkomen op de gang en de hoogste vloer van het verblijfsgebied voldoen aan de uitzondering in het 4de lid van artikel 2.104. De toegangsdeuren van de woningen worden voorzien van vrijloophandvangers, die worden aangestuurd door rookmelders in zowel de woningen als in de gang. De brandwerendheid van de woningen ten opzichte van de gang wordt opgewaardeerd van 30 naar 60 minuten, inclusief de meterkasten op de begane grond;

Beoordeling

Met een risicogerichte benadering in combinatie met bouwkundige maatregelen wordt gebruik gemaakt van een methode die nog niet door de Rijksoverheid wordt erkend. Het accepteren hiervan is een besluit van het bevoegd gezag in een specifiek geval;

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.

Aandachtspunten:

Hoewel niet geëist, wordt geadviseerd een ontruimingsplan op te stellen zodat de gebruikers van het bouwwerk weten wat zij bij een brandmelding moeten doen, zodat de risico's bij brand zoveel mogelijk worden beperkt.

Omdat er geen toereikende openbare bluswatervoorziening is, moet worden zorg gedragen voor een toereikende bluswatervoorziening. Bij de (her)inrichting van het Herman Moerkerkplein zal rekening moeten worden gehouden met een opstelplaats voor de Brandweer zodat water uit de Dieze kan worden gebruikt voor bluswerkzaamheden.

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 bestemmingen "Maatschappelijke doeleinden (ziekenhuis)" en "Woondoeleinden" gelden.

Het bouwplan voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan omdat binnen de vigerende bestemmingen de bouw van (en transformatie naar) een horeca-woonfunctie 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: "Oude Apotheek, Regentenhuis en kavel 2", d.d. 5 oktober 2021 maakt onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

Uw aanvraag voldoet aan de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.

OVERWEGINGEN BEHORENDE BIJ DE ACTIVITEIT HANDELINGEN MET GEVOLGEN VOOR BESCHERMDE MONUMENTEN (ARTIKEL 2.1 LID 1f):

Monumenten

In haar advies van 13 oktober 2022 oordeelt de monumentencommissie dat het bouwplan voldoet onder de volgende voorwaarden:

Advies en aanbevelingen

De regentenkamer en de oude apotheek zijn de oudste panden op het GZG terrein (wat nu bekend staat als het Gasthuiskwartier). Deze panden staan al enige tijd leeg. Er is een formele aanvraag ingediend om deze panden te restaureren en geschikt te maken voor meerdere appartementen en horeca. De naden grenzen aan één zijde aan de Binnendieze en aan de andere zijde aan het GZG terrein.

In de aanloop naar deze definitieve aanvraag omgevingsvergunning zijn de ingediende stukken voorbesproken met de afdeling Erfgoed, met de commissie en met de RCE. Hierna zijn de plannen aangepast. Tegen de nu ingediende herstructurerings- en herbestemmingsplannen bestaan in beginsel geen bezwaar en worden positief ontvangen om deze monumenten weer een functionele en duurzame rol te geven.

Echter zijn er op de nu voorgelegde stukken, gezien vanuit de karakteristieken en de monumentale waarden van deze monumenten, nog enkele opmerkingen als laatste verfijning van de aanvraag.

Tevens worden er aanvullende voorwaarden gesteld bij vergunningverlening.

- Er dient met grote zorg gewerkt te worden aan het 18de eeuwse houten plafond in de Regentenkamer. Deze mag tijdens het tijdelijk verwijderen niet beschadigen. Tijdens het

- verwijderen van het plafond dient de afdeling Erfgoed worden betrokken. Tevens dient er mogelijkheid te zijn om deze kleurhistorisch te onderzoeken.
- Voor alle te restaureren vensters dient een werkomschrijving te komen waaruit blijkt wat er met het kozijn, het raam en het glas gaat gebeuren. Indien houten delen vervangen dienen te worden, dient dit vooraf voorgelegd te worden en dient de bestaande detaillering aangehouden te worden.
 - Wat gebeurt er met de kinderbinten in de oude apotheek, lage deel? Behoud hiervan heeft in beginsel de voorkeur. Tegen het verwijderen van de vloerdelen bestaat geen bezwaar.
 - Op de begane grond van de Regentenkamer is een horecagelegenheid voorzien. In de 16de eeuwse muur die de twee grote ruimte scheidt, is opening getekend van 2,730 meter breed. Het heeft de voorkeur om deze opening smaller te maken. Maar tegen de voorgestelde opening bestaat geen bezwaar.
 - Voor het maken van twee ravelingen in de Regentenkamer om de bovenste verdieping te bereiken, dient maximaal behoud van authentiek materiaal uitgangspunt te zijn. De raveling dient dusdanig geplaatst te worden, dat er minimaal aan kinderbinten verloren gaat.
 - Op de details zijn nog enkele opmerkingen:
 - Wat wordt de metalen gevelbekleding van de nieuwe toevoegingen waaronder de dakkapellen op de Regentenkamer? Kan er i.p.v. aluminium, zink worden toegepast?
 - Indien nieuwe balken toegevoegd moeten worden, dienen deze in beginsel niet in de muur worden opgelegd, maar dient een hoekijzer toegepast te worden waarmee de balk wordt verankerd (detail V02).
 - De bestaande keramische dakpan dient terug te worden geplaatst, waarbij de nokvorsten als bestaand moeten worden teruggelegd (in de mortel of met lood), waarbij niet gebruik mag worden gemaakt van een ondervorst.

Algemeen

- Uitgangspunt in de plannen is behoud en hergebruik van zo veel als mogelijk van de karakteristieke en monumentale interieurelementen en bouwhistorische elementen en structuren.
- Voor alle beeldbepalende wijzigingen en monumentale onderdelen zijn details nodig waaruit het materiaal, detaillering en profilering blijkt.
- Bij restauratie van het bestaande voegwerk dient behoud het uitgangspunt te zijn, dit geldt met name voor de westgevel van de regentenkamer. Het eventueel opfrissen van de gevel dient zeer terughoudend te gebeuren met behoud van het patina en zonder schade aan de bakstenen en voegen.
- Voor het eventueel aan te helen metselwerk, het eventueel benodigde inboetwerk, herstel voegwerk en herstel pleisterwerk dient een baksteen/pleistermonster/voegmonster worden bemonsterd die qua kleur, afmetingen en structuur aansluit met het bestaande werk. Tevens dient een proefvlak ter beoordeling en goedkeuring te worden opgezet.
- Voor de benodigde installaties dient inzichtelijk te worden gemaakt wat dit voor de historische panden betekent (plattegrond schema). Een definitief installatieplan met de positie en afmetingen van de dakdoorvoeren dient nog te worden overlegd.
- Voor de thermische voorzieningen dient aangegeven te worden middels o.a. passende details wat er gebeuren gaat. Voor de te plaatsen achterzetramen is het van belang dat deze niet vanaf de buitenzijde zichtbaar zijn.
- Ecologische bouwmaterialen hebben voorkeur, vanwege hun doorgaans goede compatibiliteit met historische materialen en constructies.
- Er dient voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden, een passend kleurenpallet (kleurnummers) ter goedkeuring aan de afdeling Erfgoed te worden overlegd. Geadviseerd wordt dit kleurenpallet in overleg met de afdeling Erfgoed samen te stellen.
- De uitvoering van de restauratieve onderdelen dient plaats te vinden in nauw overleg/afstemming met de afdeling Erfgoed en de afdeling VTH. Bij de uitvoering dienen, bij afwijkingen in plan of afwijkende keuzes, de afdelingen Erfgoed en VTH in de besluitvorming te worden geraadpleegd.

Ik neem het advies van de Monumentencommissie onverkort over.

Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 6.4 van het Bor, heb ik de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

Bij brief van 19 oktober 2022 met kenmerk 1302520 heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, namens de Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, als volgt geadviseerd:

Centrale vraag is of het plan voldoende rekening houdt met de cultuurhistorische waarden van het pand en de direct aangrenzende ruimte. Bij de beoordeling is het aanwijzingsbesluit met de registeromschrijving betrokken, evenals de eerder ingenomen standpunten in het vooroverleg met de architect en de vertegenwoordigers van de gemeentelijke monumentencommissie en de gemeente d.d. 15 juni 2022. Tot slot is de ligging van het pand betrokken in de 1302520 afweging (rijksbeschermd stadsgezicht).

Het advies is de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, met daaraan verbonden het volgende voorschrift:

Het plan van aanpak in samenspraak met de afdeling Erfgoed van de gemeente 's- Hertogenbosch aan te vullen. Deze hoeft niet nogmaals aangeboden te worden aan de rijksdienst.

In onderstaande motivering wordt het advies verder toegelicht.

Motivering

1. Behoud en ontwikkeling van een ruimtelijk ontworpen stadsdeel

Het voormalige Regentenhuis heeft een veelheid aan gezichten en stedenbouwkundige aanzichten. Ongetwijfeld het meest charmante en sprekende deel van het gebouw is de oostgevel. De veelheid aan bouwsporen, de lichte knik in de bouwmassa en de wijze waarop de bouwkundige volumes aan, op en welhaast in de Dieze zijn gebouwd, is betoverend. Het is een verstilte plek in de oksel van de stad. De overige gevels zijn grotendeels aan het zicht onttrokken, licht gehavend, gewijzigd of stedenbouwkundig ingekapseld. Het ensemble aan gebouwen is in de loop van de tijd losgezongen van de gewijzigde context. In combinatie met de restanten van de waterpoort is één ding duidelijk: hier stuiten we op de middeleeuwse stad (stadsmuur, poort en het voormalig Groot Ziekengasthuis). Het ensemble van gebouwen verhiel zich functioneel, logistiek en ruimtelijk tot het naastgelegen Groot-Ziekengasthuis. Dit veranderde aanzienlijk door de schaa sprong van het ziekenhuis en de forse stedenbouwkundige ingrepen vanaf de tweede helft van de 20ste eeuw. Voor de Middeleeuwse stad een ontworpende periode. Een wonder dat het ensemble is behouden. Gezien de huidige ambities en plannen liggen er tal van kansen met water als integrerend gegeven. De gedeelde basisgedachte is hierbij 'behoud door ontwikkeling'.

2. Ontwikkelingen grenzend aan het Regentenhuis

Er is op dit moment veel ambitie t.a.v. de plek en de gebouwen. De restanten van de 13de eeuwse waterpoort en muur wordt gerestaureerd en deels gereconstrueerd. De Binnendieze (Groote Stroom) wordt deels weer opgelegd en het Herman Moerkerkplein wordt heringericht. De feitelijke adviesvraag richt zich op de herbestemming en verbouwing van

het ensemble: het rijks monumentale Regentenhuis en het apotheekgebouw (gemeentelijk monument). Tevens worden er twee nieuwe gebouwen aan toegevoegd. Voorgaande draagt bij aan het beter ontsluiten en beleven van de middeleeuwse stad. Het Regentenhuis gaat onderdak bieden aan horeca (eerste bouwlaag) en wonen (tweede bouwlaag en kap). De logistieke en ruimtelijke puzzel is op orde. Het Regentenhuis is dadelijk grotendeels alzijdig waarneembaar. De gevels worden herstelt en krijgen incidenteel eigentijdse gevelopeningen. Het plan overtuigd in basis, niet in de laatste plaats door het ontzien van de oostgevel. De 'dakopbouw' aan de noordzijde steekt eigenwijs door de 1302520 daklijst. Dit incident is bespreekbaar als vingerwijzing naar het oorspronkelijke hijsluik. Het deels nieuwe interieur en de verkaveling ontziet op enkele incidenten na de historische delen (waaronder de houten constructie). Omwille van de noodzakelijk stijgpunten tussen de tweede bouwlaag en het dak, worden enkele historische balken verwijderd en/of verplaatst.

3. Het Plan van Aanpak: puntjes op de i

Bij het plan is een Plan van Aanpak toegevoegd. Deze geeft inzage in de werkzaamheden, maar kan nog niet gelezen worden als een volwaardige werkomschrijving. Daar is meer scherpheid en duiding voor nodig. Enkele zaken vallen op in het plan van aanpak.

- a. Er wordt gekozen voor geïsoleerde binnenvoorzetwanden. Het is vooralsnog niet duidelijk welke materialen men wil gebruiken, noch hoe de opbouw bedacht is. Dit vraagt aandacht in verband met de mogelijke bouwfysische problemen. Met name ter plaatse van de oplegging van de muurbalken.
- b. In het Regentenhuis wordt een nieuwe verdiepingsvloer aangebracht om de bestaande vloer te ontlasten. Dit is akkoord.
- c. Het 18de eeuwse plafond wordt voorzichtig gedemonteerd en er wordt een brandwerende voorziening aangebracht tegen de kinderbinten. Vervolgens wordt het plafond teruggeplaatst. Ook deze ingreep is voorstelbaar en akkoord.
- d. Er wordt voor de dakisolatie gekozen voor een Renodek dakplaat. Er zijn geen details aangeleverd. Verzoek is dit alsnog te doen.

Het advies is in samenspraak met de afdeling Erfgoed van de gemeente het Plan van Aanpak te vervolmaken tot een werkomschrijving. Deze hoeft niet nogmaals aan de Rijksdienst voorgelegd te worden.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is de conclusie dat het bouwplan voldoende rekening houdt met de cultuurhistorische waarden. Het advies is de vergunning te verlenen met daaraan verbonden het bovengenoemde voorschrift.

Voorschriften

Aan het besluit liggen zijn de volgende voorschriften verbonden:

VOORSCHRIFTEN BEHORENDE BIJ DE ACTIVITEIT BOUWEN (ARTIKEL 2.1.LID 1A) EN DE ACTIVITEIT HANDELINGEN MET GEVOLGEN VOOR BESCHERMDE MONUMENTEN (ARTIKEL 2.1 LID 1f) :

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 en documenten. 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
 - Veiligheidsplan conform art 8.7 van het Bouwbesluit 2012 inclusief boombeschermingsplan
 - De bescheiden als genoemd in het advies van de welstands- en monumentencommissie.

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 wijzigen van het monument moet geschieden overeenkomstig het bij de omgevingsvergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte aanvraagformulier en tekening(en)
5. De archeoloog en de bouwhistoricus van de gemeente dienen in de gelegenheid te worden gesteld voor en/of tijdens bouwwerkzaamheden ter plaatse een archeologisch, c.q. bouwhistorisch onderzoek te verrichten.
6. Alle werkzaamheden dienen volgens het ecologisch werkprotocol uitgevoerd te worden.
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)

Zaaknummer: 079614146460

Documentnummer: NL-HtGH-DJUMA-@DOC_ID@

Correspondentieadres: Postbus 12345

5200 GZ 's-Hertogenbosch

KvK nr. 1727804

- 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 sloopafval dient deugdelijk te worden gescheiden conform de geldende wettelijke bepalingen.

BAG0

KENNISGEVING AANVANG WERK

Algemeen

Wij verzoeken u vriendelijk, zoals de wet dat voorschrijft, deze kennisgeving minimaal 48 uur voor aanvang van het werk per formulier, e-mail of post op te sturen naar;

1. U maakt gebruik van het webformulier: https://formulieren.s-hertogenbosch.nl/formulier/nl-NL/Burgerzaken/scB09.aspx/fB09_Vragen
2. U stuurt het bijgevoegde formulier naar: bag@s-hertogenbosch.nl
3. U stuurt het bijgevoegde formulier per post naar: Gemeente 's-Hertogenbosch
Sector M&D Afdeling Belastingen
Postbus 12345
5211 GZ S-HERTOGENBOSCH

Start werkzaamheden

Ondergetekende deelt mee dat er gestart wordt met de werkzaamheden voor het verbouwen van het Regentenhuis en de Oude Apotheek op de bouwlocatie Burgemeester Loeffplein 71, 5211 RX 's-Hertogenbosch, Burgemeester Loeffplein 75, 5211 RX 's-Hertogenbosch.

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 : 079614146460

Bouwlocatie : Burgemeester Loeffplein 71, 5211 RX 's-Hertogenbosch, Burgemeester Loeffplein 75, 5211 RX 's-Hertogenbosch

Vergunninghouder : MWPO GHK B.V.

Contactpersoon :

Adres : Koninginnenlaan 32

Postcode/woonplaats : 5211 WG 's-Hertogenbosch

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

Datum:

Handtekening:

BAG0

KENNISGEVING GEREEDMELDING WERK

Algemeen

Wij verzoeken u vriendelijk, zoals de wet dat voorschrijft, deze kennisgeving direct na de voltooiing van het werk per formulier, e-mail of post op te sturen naar;

1. U maakt gebruik van het webformulier: https://formulieren.s-hertogenbosch.nl/formulier/nl-NL/Burgerzaken/scB09.aspx/fB09_Vragen
2. U stuurt het bijgevoegde formulier naar: bag@s-hertogenbosch.nl
3. U stuurt het bijgevoegde formulier per post naar: Gemeente 's-Hertogenbosch
Sector M&D Afdeling Belastingen
Postbus 12345
5211 GZ S-HERTOGENBOSCH

Gereedmelding werkzaamheden

Ondergetekende deelt mee dat de werkzaamheden voor het verbouwen van het Regentenhuis en de Oude Apotheek op de bouwlocatie Burgemeester Loeffplein 71, 5211 RX 's-Hertogenbosch, Burgemeester Loeffplein 75, 5211 RX 's-Hertogenbosch, -----

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

☐ voltooid zijn op datum: -----

met uitzondering van: -----

Vergunninginformatie

Dossiernummer : 079614146460

Bouwlocatie : Burgemeester Loeffplein 71, 5211 RX 's-Hertogenbosch, Burgemeester Loeffplein 75, 5211 RX 's-Hertogenbosch

Vergunninghouder : MWPO GHK B.V.

Contactpersoon :

Adres : Koninginnenlaan 32

Postcode/woonplaats : 5211 WG 's-Hertogenbosch

Vergunninghouder : MWPO GHK B.V.

Contactpersoon :

Adres : Koninginnenlaan 32

Postcode/woonplaats : 5211 WG 's-Hertogenbosch

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

Datum: -----

Handtekening: -----