



's-Hertogenbosch

Hertog Staete BV
t.a.v. R. van Geffen
Oranje Nassaulaan 28A
5211 AX 'S-HERTOGENBOSCH

Uw brief van	:	dhr. E. de Nijs Bik
Uw kenmerk	:	Tel: 073-6155779
Ons kenmerk	:	SOB1001190
Datum	:	29 juni 2011
		Fax: 073-6155246
		e.denijsbik@s-hertogenbosch.nl

Onderwerp : reguliere bouwvergunning

Geachte heer Van Geffen,

Naar aanleiding van uw aanvraag d.d. 30 september 2010 van een reguliere bouwvergunning voor het herontwikkelen van het pand op de adressen Hooge Steenweg 25 en Achter de Tolbrug 26, 26A en 26B, alhier, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch, sectie G, nr. 6011, deel ik u het volgende mede.

Het betrokken perceel is gelegen in het geldende bestemmingsplan STADSKERN.
Het bouwplan valt voor ca. 80% binnen de bestemming GEMENGDE DOELEINDEN, KLASSE II (bestemming 1) en voor ca. 20% binnen de bestemming VERBLIJFSDOELEINDEN, KLASSE 1 (bestemming 2).

Het bouwplan is in strijd met bestemming 1, omdat binnen deze bestemming de hoofdgebouwen uitsluitend met een kap of dakschild, in de vorm van een hellend dak met een hellingsvlak van ten minste 40° en ten hoogste 60°, mogen worden gebouwd, terwijl in het bouwplan de kap van het hoofdgebouw aan de zijde Achter de Tolbrug gedeeltelijk van een platdak is voorzien. Verder bedraagt de goothoogte aan de zijde Achter de Tolbrug ca. 12 m' terwijl maximaal 10 m' is toegestaan. De in het bestemmingsplan opgenomen vrijstellingsbevoegdheid (10%-regeling) is ontoereikend om hiervoor ontheffing te verlenen.

De goothoogte aan de zijde Hooge Steenweg bedraagt ca. 12 m' terwijl maximaal 11 m' is toegestaan. De voornoemde vrijstellingsbevoegdheid (10%-regeling) is hier wel toereikend om ontheffing te verlenen.

Het bouwplan is in strijd met bestemming 2, omdat de als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor bestemmingsverkeer, parkeerplaatsen en de daarbij behorende verkeers- en groenvoorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, die noodzakelijk zijn met het oog op de regeling en de veiligheid van het verkeer of in verband.

Artikel 44 van de Woningwet bepaalt onder meer dat een aanvraag om bouwvergunning moet worden geweigerd indien het bouwwerk in strijd is met een bestemmingsplan of krachtens zodanig plan gestelde eisen.

Artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening biedt evenwel de mogelijkheid om een projectbesluit te nemen. Hiermee worden de voorschriften van het geldende bestemmingsplan voor deze locatie buiten beschouwing gelaten.

Uw bouwaanvraag wordt mede gezien als een verzoek tot het nemen van een projectbesluit.

In haar advies van 9 februari 2011 heeft de welstandscommissie positief geoordeeld over het plan, onder voorwaarde dat de borstwering, het vlakke deel onder de natuurstenen waterdorpel, van de nieuwe pui minimaal 30 cm boven Maaiveld gaat bedragen.
Ik neem het advies van de welstandscommissie onverkort over.

Het project is uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar. Dit is omschreven in de bij dit besluit behorende "Ruimtelijke onderbouwing Hooge Steenweg 25 / Achter de Tolbrug".

In het kader van de genoemde procedure heeft uw bouwplan samen met het ontwerp projectbesluit, de ruimtelijke onderbouwing en de ontwerpbeschikking voor de bouwvergunning gedurende zes weken voor iedereen ter inzage liggen.

Gedurende de termijn van ter inzage legging is een zienswijze ingebracht door Mc Donald's Nederland BV, Postbus 22753, 1100 DG AMSTERDAM. De zienswijze betreft het ontnemen van daglicht tot het raam van de dakkapel in de zijgevel van het bouwdeel Achter de Tolbrug 26. Dit raam wordt ten gevolge van het bouwplan dicht gebouwd.

Ten aanzien van de ingediende zienswijze heb ik de volgende overwegingen:

Het raam voorziet in zijdelingse daglichttoetreding en is gelegen op de erfscheiding. Op grond van het Bouwbesluit mag dit raam voor de berekening van de daglichttoetreding niet worden meegerekend. Tevens betreft het daglichttoetreding tot een trappenhuis (verkeersruimte), waarvoor ingevolge het Bouwbesluit geen eisen voor daglichttoetreding gelden. Voor wat betreft de overige ruimten (verblijfsruimten) op diezelfde verdieping is wel daglichttoetreding aanwezig. Deze wordt ten gevolge van de nieuwbouw niet belemmerd. De aanvrager heeft een tweetal oplossingen aangedragen om het daglicht dat door betreffend raam valt, te compenseren d.m.v. een of meer daklichten in het platte dak van de dakkapel. De door Mc Donald's te kiezen oplossing, die voor voldoende vervangende daglichttoetreding zal zorgen, zal op kosten van de aanvrager worden gemaakt. Hiermee is civielrechtelijk het aspect van het dicht bouwen van het betreffende raam goed oplosbaar en is naar mijn mening sprake van een redelijk aanbod van aanvrager in dit opzicht.

Bij afweging van alle in het geding zijnde belangen, ben ik van mening dat de door Mc Donald's ingediende zienswijze ongegrond is.

Gelet op het voorgaande, de Woningwet, artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening, het Bouwbesluit en de bouwverordening, de Algemene Wet Bestuursrecht en het Delegationbesluit 2008, besluit ik hierbij, handelend namens burgemeester en wethouders, daartoe gemachtigd bij het mandaatbesluit

1. het projectbesluit met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing en kaart met plannummer NL.IMRO.0796.0002157-1401 vast te stellen;
2. te bepalen dat het bestemmingsplan STADSKERN voor het gebied binnen de bij dit besluit behorende kaart met plannummer NL.IMRO.0796.0002157-1401 buiten toepassing blijft ten behoeve van het herontwikkelen van het pand op de adressen Hooge Steenweg 25 en Achter de Tolbrug 26, 26A en 26B;
3. bouwvergunning, als bedoeld in artikel 40 van de Woningwet, te verlenen voor de uitvoering van de hiervoor genoemde werkzaamheden, onder de bijgevoegde voorwaarden.

Aan de beschikkingen worden voorts de voorwaarden verbonden die in de bijlagen zijn vastgelegd.

Binnen zes weken, te rekenen vanaf de kennisgeving van de vastgestelde beschikking op het internet en/of in de Bossche Omroep op Zondag, kan door belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend tegen de beschikking beroep worden ingesteld (of door een belanghebbende die kan aantonen dat hij/zij daartoe niet in staat is geweest).

Beroepschriften kunnen worden gericht aan: Rechtbank 's-Hertogenbosch, Sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.



's-Hertogenbosch

Dit besluit treedt pas in werking na het verstrijken van de bovengenoemde beroepstermijn. Of nog later als binnen de beroepstermijn een voorlopige voorziening wordt gevraagd.
Pas na de inwerkingtreding mag gebruik worden gemaakt van de bouwvergunning en het projectbesluit.

Ik zal u hiervan schriftelijk op de hoogte brengen.

Verder dient u 48 uur voordat u begint met de uitvoering van het werk de "kennisgeving aanvang werk" in te dienen bij de afdeling Bouwen.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
Het hoofd van de afdeling Bouwen,

ing. N.J.M. Feiter

Bijlagen: -voorwaarden bij bouwvergunning
-bouwaanvraagformulier
-documentenlijst
-tekeningen 14 stuks
-boekje principedetails
-brief met bijlagen betreffende Brandveiligheid
-Checklist Bouwbesluit v1.1
-uitgangspunten constructief ontwerp
-plankaart bij projectbesluit
-ruimtelijke onderbouwing Hooge Steenweg 25 / Achter de Tolbrug
-bezonningsstudie
-kopie bekendmaking beschikking



VOORWAARDEN behorende bij de BOUWVERGUNNING d.d. 29 juni 2011, SOB1001190, aangevraagd door Hertog Staete BV, Oranje Nassaulaan 28A, 5211 AX 'S-HERTOGENBOSCH, voor het herontwikkelen van het pand op de adressen Hooge Steenweg 25 en Achter de Tolbrug 26, 26A en 26B, alhier.

Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regelen.

Het bouwen moet voorts geschieden overeenkomstig het bij de bouwvergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte aanvraagformulier met tekeningen.

Drie weken voor aanvang van de werkzaamheden dient u een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring te overleggen.

Wijze van funderen inclusief het grondonderzoek dient in overleg met de afdeling Bouwen plaats te vinden.

Peilhoogte ten opzichte van NAP dient in nader overleg met de afdeling Bouwen bepaald te worden.

Alle constructies moeten worden uitgevoerd overeenkomstig nader door de afdeling Bouwen goed te keuren tekeningen en berekeningen, welke daartoe tijdig, doch uiterlijk twee weken voor de start uitvoering van het betreffende constructieonderdeel, respectievelijk in drievoud en in tweevoud moeten worden ingediend met vermelding van ons dossiernummer en duidelijke projectgegevens; bedoelde gegevens maken indien goedgekeurd deel uit van deze bouwvergunning.

De afvoerleidingen dienen te worden uitgevoerd overeenkomstig een door het hoofd van de afdeling Bouwen nader goed te keuren rioleringsplan, hetwelk in tweevoud moet worden ingediend. Het plan maakt indien goedgekeurd deel uit van deze bouwvergunning.

De gas- en elektrische installaties, benevens het buizenet voor de waterleiding en de voorzieningen voor telecommunicatie moeten worden uitgevoerd overeenkomstig de daarop betrekking hebbende bepalingen in het Bouwbesluit alsmede de Algemene Aansluitvoorwaarden en de daarin genoemde NEN-bladen.

Het gebruik van bouwmachines, welke lawaai, stank of trillingen veroorzaken, of op enige andere wijze het milieu belasten, behoeft vooraf goedkeuring van het hoofd van de afdeling Bouwen.

Met de uitvoering van het bouwwerk niet mag worden begonnen, alvorens de daarop betrekking hebbende materiaalmonsters en kleuren zijn goedgekeurd door het hoofd van de afdeling Bouwen.

De borstwering, het vlakke deel onder de natuurstenen waterdorpel, van de nieuwe winkelpui, moet minimaal 30 cm boven aansluitend Maaiveld bedragen.

Met nadruk wordt erop gewezen, dat voldaan dient te worden aan het bepaalde in afdelingen 3.3 en 3.5 van het Bouwbesluit. Indien bij nadere controle door het hoofd van de afdeling Bouwen mocht blijken, dat de in voornoemde afdelingen bedoelde karakteristieke isolatie-indexen niet gehaald worden, dienen dusdanige voorzieningen getroffen te worden, dat wel voldaan wordt aan het bepaalde in die afdelingen.

De met rode inkt op tekening aangegeven opmerkingen en/of voorwaarden maken onderdeel uit van deze vergunning en bij de bouw dient hieraan te worden voldaan.



's-Hertogenbosch

Met betrekking tot de in pandig gelegen gasgestookte installatie(s) dient te worden voldaan aan artikel 9.3 van NEN 6702 (TGB algemeen), waarbij op grond van het gelijkwaardigheidsbeginsel een onafhankelijke gasdetectie kan worden toegestaan.

De nog aanwezige restanten van de Diezemuren onder de nieuwe bebouwing aan de zijde Achter de Tolbrug mogen niet geheel of gedeeltelijk worden gesloopt. De uiteindelijke situering en afmetingen van de liftschacht aan die zijde dient te worden afgestemd op de aanwezigheid en afmetingen van deze restanten. De diepte (horizontaal) van de liftkooi mag echter niet minder dan 1,35 m' gaan bedragen.

Ingevolge artikel 56, lid 1 van de Woningwet dienen uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de werkzaamheden de gegevens van ondernemers en ondernemingen die met de uitvoering zijn belast te worden overlegd, inclusief een door de K.v.K. gewaarmerkte kopie van inschrijving in het register als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit registratie vestigingsvergunningen. Indien hieraan niet wordt voldaan kunnen burgemeester en wethouders conform het gestelde in artikel 59, lid 1, sub b van de Woningwet de verleende vergunning intrekken. Ingevolge artikel 8, lid 3, sub e van de Woningwet dienen, indien in de bouwregistratie gegevens wijzigingen optreden, deze binnen twee dagen na wijziging te worden overlegd.

De aandacht wordt gevestigd op het volgende:

De houder moet ervoor zorg dragen dat de bouwvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan de afdeling Bouwen ter inzage wordt gegeven. Burgemeester en wethouders kunnen de bouwvergunning bij een met reden omkleed besluit intrekken in de gevallen welke genoemd zijn in artikel 59 van de Woningwet.
