



OMGEVINGSVERGUNNING

WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT (Wabo)

De beschikking van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch op een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van 50 appartementen met parkeerplaatsen.

- Naam aanvrager:** Brabant Wonen
Postbus 1703
5200 BT 'S-HERTOGENBOSCH
- Locatie/activiteitenadres:** Adelheidstraat 35 in 's-Hertogenbosch, ook Kadastraal bekend als Gemeente 's-Hertogenbosch , sectie L, nummer 640, 641 en gedeeltelijk 640 en 639.
- Ontvangen op:** 27 februari 2013
- Omschrijving project:** het bouwen van 50 appartementen
- Het project bestaat uit de volgende activiteiten:**
- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
 - Strijd Gebruik van gronden en/ bouwwerken met het bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1c Wabo)

De aanvraag staat geregistreerd onder nummer WB00004954.



Voorgescreven wettelijke procedure.

Strijd bestemmingsplan

De activiteit gebruik in strijd met het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 lid 1, sub a3, 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 ontwerpbesluit ter inzage te leggen.

Bevoegd gezag

Uit de ingediende gegevens is gebleken dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om te beslissen op de aanvraag.

Bekendmaking/ter inzage legging.

De ontwerp-besluit is bekend gemaakt in de Staatscourant van 31 mei 2013 en in de Bossche Omroep van 2 juni 2013.

De ontwerp-besluit heeft van 3 juni 2013 tot en met 15 juli 2013 ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van de ontwerp-besluit zijn er geen zienswijzen ingebracht.

De besluit is ten opzichte van de ontwerpbesluit ongewijzigd.

Besluit Definitieve besluit

Gelet op de artikelen 2.1 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en bijgevoegde overwegingen heb ik, handelend namens burgemeester en wethouders, daartoe gemachtigd bij mandaatbesluit, besloten de gevraagde vergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend overeenkomstig de bijgevoegde gewaarmerkte tekeningen en berekeningen en onder de voorschriften en overwegingen zoals vermeld in de bijlage.

Tevens ben ik voornemens om geen exploitatieplan vast te stellen, 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 c4° onderscheidenlijk 5° Wro noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2b, c of d Wro noodzakelijk is.

Gewaarmerkte bijgevoegde documenten

De volgende documenten zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd en worden meegezonden met het besluit:

- 130581172_tekeningenbouwerk
- 130581173_daglicht
- 130581175_gelijkwaardigheid opstap
- 130581177_perspectieven
- 130581184_situatie
- 130581186_eigendommen
- 130581188_luchtfoto
- 130581190_ventilatie berekening
- 130581191_EP berekening
- 130581192_geluidwering gevels
- 130581194_nagalm verkeersgebieden
- 130581197_tekeningenlijst
- 130581200_aanvraagformulier publicatie
- Ventilatie
- schets bluswatervoorziening



Nog in te dienen gegevens en bescheiden

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

1. constructiegegevens
2. materiaalmonsters
3. bouwveiligheidsplan met bouwplaat inrichting
4. milieuprestatieberekening materialen

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

Op deze procedure is de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing.

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 mogelijk voor de vergunninghouder en voor andere belanghebbenden. Voor andere belanghebbende alleen voor diegene die zienswijzen hebben ingediend tijdens de terinzagelegging van het ontwerp beschikking.

Een beroepschrift tegen dit besluit moet worden ingediend bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Een beroep schort de werking van het besluit niet op. De beroepstermijn bedraagt 6 weken. Binnen deze termijn dienen alle beroepsgronden bekend te zijn. Het is niet toegestaan buiten de termijn nog (aanvullende) beroepsgronden aan te voeren.

Tegelijkertijd met of na indiening van een beroepschrift kan voorlopig voorziening worden aangevraagd bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Wanneer een voorlopig 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,
Het Hoofd van de afdeling Bouwen,

ing. N.J.M. Feiter

Bijlagen

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de beschikking aan Brabant Wonen voor het project het bouwen van 50 appartementen op de locatie Adelheidstraat 35 in 's-Hertogenbosch

- Overwegingen
- Voorschriften
- Ruimtelijke onderbouwing “Orthen-Links, fase Nul – 50 appartementen”
- Raadsinformatie brief 133319 RIB Ruimtelijke onderbouwing Fase Nul - 50 appartementen in Orthen-Links
- Tekening plangebied
- Bijlage 1 Onderzoek milieuruimte Orthen-Links, fase 1
- Bijlage 2 Geluidonderzoek, Bouwplan Orthen-Links
- Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek Orthen-Links
- Bijlage 4 Quicksan Beschermd Natuur
- beschikking Hogere grenswaarde nieuwbouw Orthen Links (fase nul) te 's-Hertogenbosch



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 8 mei 2013 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 "Partieel herzieningsplan Orthen (Van Herpensweide)" waarin voor deze percelen de bestemming "Openbaar Groen", "Speelterrein" en "Openbare of Bijzondere Gebouwen" geldt. Het bouwplan voldoet niet aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. Zie hiervoor de overwegingen die horen bij de activiteit "Strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met ruimtelijke ordening"

Bouwbesluit/Bouwverordening

Het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

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

Bestemmingsplan

Het bouwplan ligt binnen het bestemmingsplan "Partieel herzieningsplan Orthen (van Herpensweide)" waarin voor deze percelen de bestemmingen "Openbaar Groen", "Speelterrein" en "Openbare of Bijzondere Gebouwen" geldt.

Het bouwplan voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan omdat het gebruik en het bouwen van het appartementengebouw, de aanleg van de parkeerplaatsen en ontsluiting als ook de wadi zijn in strijd met de bestemmingen uit dit bestemmingsplan met bijbehorende regels uit de "bebouwingsverordening der Gemeente s-Hertogenbosch".

Daarnaast ligt het bouwplan in de geluidzone van het vastgestelde bestemmingsplan "Geluidzone bedrijventerrein De Rietvelden – Ertveld". Dit bestemmingsplan legt de geluidzone vast die een buffer vormt tussen de bedrijven op het industrieterrein en de geluidgevoelige bestemmingen in de omgeving. Het bestemmingsplan dient ter bescherming voor o.a. woningen rond het industrieterrein De Rietvelden – Ertveld. Het bestemmingsplan regelt dat deze woningen alleen zijn toegestaan als ze voldoen aan de voorkeursgrenswaarde of aan een vastgestelde hogere grenswaarde. In deze situatie is een hogere grenswaarde vastgesteld. Hiervoor verwijst ik naar de bijlage "Beschikking Hogere grenswaarde nieuwbouw Orthen-Links (fase nul) te 's-Hertogenbosch".

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.

Uw aanvraag voldoet aan de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing Orthen-Links, fase Nul – 50 appartementen d.d. februari 2013



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 en van de Bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regelen.
2. Het bouwen moet voorts geschieden overeenkomstig het bij de omgevingsvergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte aanvraagformulier en tekeningen.
3. Er moet voldaan worden aan de voorwaarden genoemd in de beschikking hogere waarde d.d. 22 februari 2013. Deze beschikking is als bijlage bijgevoegd.
4. Wijze van funderen inclusief het grondonderzoek dient in overleg met de afdeling Bouwen plaats te vinden.
5. Peilhoogte ten opzichte van NAP dient in nader overleg met de afdeling Bouwen bepaald te worden.
6. 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 constructie-onderdeel worden ingediend via het omgevingsloket (dus digitaal). De bedoelde gegevens maken indien goedgekeurd deel uit van deze omgevingsvergunning.
7. De afvoerleidingen dienen te worden uitgevoerd overeenkomstig een door het hoofd van de afdeling Bouwen nader goed te keuren rioleringsplan, dat in tweevoud moet worden ingediend. Het plan maakt indien goedgekeurd deel uit van deze omgevingsvergunning.
8. De gas- en elektrische installaties, benevens het buizennet 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.
9. Het gebruik van bouwmachines, die lawaai, stank of trillingen veroorzaken, of op enige andere wijze het milieu belasten, behoeft vooraf goedkeuring van het hoofd van de afdeling Bouwen.
10. 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.
11. 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.
- 12.
- 13.



14. 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.
15. De door de commandant Brandweer gestelde voorwaarden, inzake bluswatervoorzieningen moeten tijdens de uitvoering alsnog worden uitgevoerd.
16. 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.
17. Voor de woningen moet een "milieuprestatieberekening materialen" worden uitgevoerd overeenkomstig nader door de afdeling Bouwen goed te keuren berekeningen, welke daartoe tijdig, doch uiterlijk twee weken voor de start uitvoering van het bouwwerk worden ingediend via het omgevingsloket (dus digitaal). De bedoelde gegevens maken indien goedgekeurd deel uit van deze omgevingsvergunning.
18. De aandacht wordt gevestigd op het volgende:
De houder moet ervoor zorgdragen dat de omgevingsvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan de afdeling Bouwen ter inzage wordt gegeven. Burgemeester en wethouders kunnen de omgevingsvergunning bij een met reden omkleed besluit intrekken in de gevallen welke genoemd zijn in artikel 2.33 van de Wabo.

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

1. De stadsarcheoloog van de gemeente (afdeling SO/BAM) dient tijdig (minimaal twee weken) voor aanvang van de werkzaamheden te worden ingelicht. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden moet de stadsarcheoloog tijd en ruimte krijgen om waarnemingen te doen en te documenteren. Stadsarcheoloog: Ronald van Genabeek, afdeling SO/BAM, telefoon: 073-615 5811 / 06-10912758, e-mail: r.vangenabeek@s-hertogenbosch.nl



KENNISGEVING AANVANG WERK

Algemeen

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

gemeente 's-Hertogenbosch
afdeling Bouwen
Wolvenhoek 1
5211 HH 'S HERTOGENBOSCH
omgevingsloket@s-hertogenbosch.nl

Start werkzaamheden

Ondergetekende deelt mee dat er gestart wordt met de werkzaamheden voor het bouwen van 50 appartementen op de bouwlocatie Adelheidstraat 35 in 's-Hertogenbosch.

De werkzaamheden starten op
Datum :
Tijdstip :

De bouwtijd bedraagt in werkbare dagen
Aantal dagen :

Uitvoering werkzaamheden

Het werk wordt uitgevoerd

In eigen beheer
 door aannemer
naam :
adres :
woonplaats :
telefoon :

Vergunninginformatie

Dossiernummer :WB00004954
Bouwlocatie :Adelheidstraat 35 in 's-Hertogenbosch
Datum verleend :

Vergunninghouder :Brabant Wonen
Contactpersoon :
Adres :Postbus 1703
Postcode/woonplaats :5200 BT 'S-HERTOGENBOSCH

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

Datum:

Handtekening:



KENNISGEVING GEREEDMELDING WERK

Algemeen

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

gemeente 's-Hertogenbosch
afdeling Bouwen
Wolvenhoek 1
5211 HH 'S HERTOGENBOSCH
omgevingsloket@s-hertogenbosch.nl

Gereedmelding werkzaamheden

Ondergetekende deelt mee dat de werkzaamheden voor het bouwen van 50 appartementen op de bouwlocatie Adelheidstraat 35 in 's-Hertogenbosch.

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

Vergunninginformatie

Dossiernummer :WB00004954
Bouwlocatie :Adelheidstraat 35 in 's-Hertogenbosch
Datum verleend :

Vergunninghouder :Brabant Wonen
Contactpersoon :
Adres :Postbus 1703
Postcode/woonplaats :5200 BT 'S-HERTOGENBOSCH

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

Datum:

Handtekening: