

BESCHIKKING

WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT (Wabo)

Beschikking van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een kantoorpand naar woningen

Naam aanvrager:	Orthenseweg 2-4 CV Postbus 755 5201 AT 's-Hertogenbosch
Locatie/activiteitenadres:	Orthenseweg 2A1 t/m 2E8, Orthenseweg 4A t/m 4E en Vogelstraat 2A t/m 10H (voorheen Orthenseweg 2-4) gemeente 's-Hertogenbosch, HTG00 A01117
Ontvangen op:	11 oktober 2019
Omschrijving project:	het verbouwen van een kantoorpand naar woningen
Activiteiten:	- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo) - Aanleggen (Art. 2.1 lid 1b Wabo) - Strijd Gebruik gronden/bouwwerken met Ruimtelijke Ordening (art. 2.1 lid 1c)

Strijd met het bestemmingsplan (Activiteit gebruik in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in art. 2.1 lid 1 onder c Wabo).

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 "gebruik van gronden en opstallen in strijd met het bestemmingsplan" (art. 2.1 lid 1 sub c Wabo).

Verleend (definitief)	8 april 2020
Kenmerk:	WB00049377.
IMRO-code:	NL.IMRO.0796.0002442-1401

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.

Procedure

Om de herbestemming van het pand mogelijk te maken, is er naast een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo tevens een besluit tot hogere grenswaarde geluid noodzakelijk. De coördinatieregeling Wro (gebaseerd op artikel 3.30 e.v. Wro) maakt het mogelijk dat deze besluiten gezamenlijk worden voorbereid volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De gemeenteraad heeft deze coördinatieregeling op de eerder genoemde omgevingsvergunning en het besluit tot hogere grenswaarde geluid van toepassing verklaard. Het besluit hogere grenswaarde en het besluit voor de omgevingsvergunning worden dan ook gelijktijdig ter inzage gelegd en gepubliceerd.

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. 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 deze beschikking.

Bekendmaking/ter inzage legging.

De ontwerpbeschikking is bekend gemaakt op www.overheid.nl. De ontwerpbeschikking is op 27 december 2019 gepubliceerd en heeft van 30 december 2019 tot en met 10 februari 2020 ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van de ontwerpbeschikking zijn er wel 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. Wel is naar aanleiding van de zienswijzen de ruimtelijke onderbouwing gewijzigd.

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 beschikking is ten opzichte van de ontwerpbeschikking gewijzigd.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

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

- Constructieberekeningen en -tekeningen
- Installatietekeningen
- Bouwveiligheidsplan met bouwplaatsinrichting en boombeschermingsmaatregelen
- Brandveiligheidsvoorzieningen <conform advies Brandweer>

Overige toestemmingen en voorzieningen

Voor het realiseren van uw project heeft u naast de omgevingsvergunning eventueel nog andere toestemmingen of voorzieningen nodig. Zonder deze toestemmingen is realisatie van uw project niet mogelijk.

- Sloopmelding
- Precariovergunning
- Aansluiting riool
- Wet natuurbescherming

Voorschriften en relevante wettelijke bepalingen.

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

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening is voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag wordt separaat na verlening van de definitieve vergunning een gespecificeerde nota verzonden. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze eventueel bezwaar kan worden aangetekend tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Beroep

Met ingang van de dag na die waarop de definitieve beschikking op de aanvraag omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd is beroep mogelijk. Beroep indienen is in principe mogelijk voor de vergunninghouder en voor andere belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend. De beroepstermijn bedraagt zes weken.

De besluiten worden gecoördineerd vastgesteld. Op grond van artikel 3.30 Wro en 8.3 Wro worden de verschillende besluiten voor beroep als één besluit aangemerkt. De beroepstermijn bedraagt zes weken. Het beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Dit kan alleen in de periode dat het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning ter inzage ligt. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Tegelijkertijd met of na indiening van een beroepsschrift kan een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zowel voor het indienen van een beroepsschrift als een verzoek om voorlopig voorziening is griffierecht verschuldigd. Het besluit treedt in werking na afloop van beroepstermijn tenzij binnen deze termijn naast een beroepsschrift tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend.

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

Daarom is het niet toegestaan om buiten de beroepstermijn nog (aanvullende) beroepsgronden aan te voeren.

Hoogachtend,

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

mr. P.M. Muselaers

Bijlagen

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerpbeschiikking aan “Orthenseweg 2-4 CV” voor het project het verbouwen van een kantoorpand naar woningen. Locatie Orthenseweg 2A1 t/m 2E8, Orthenseweg 4A t/m 4E en Vogelstraat 2A t/m 10H in 's-Hertogenbosch. Kenmerk WB00049377.

- Overwegingen
- Voorschriften
- Ruimtelijke onderbouwing aangepast maart 2020 met bijlagenboek en met inrichtingstekening
- Aanvraag :
 - o 1707 beantwoording gemeente 20191126.pdf
 - o 1707 situatie bestaand 20191125.pdf
 - o 9400724 tekening bestaande toestand.pdf
 - o 9400725 bouwbesluitberekeningen.pdf
 - o 9400726 brandcompartimenten.pdf
 - o 9400727 tekening mbt brandveiligheid.pdf
 - o 9400728 BVO bestaand.pdf
 - o 9400729 BVO nieuw.pdf
 - o 9400730 definitief ontwerp.pdf
 - o 9400731 gebruiksoppervlakte.pdf
 - o 9400733 materiaal en kleur.pdf
 - o 9400734 ontheffing hwa.pdf
 - o 9400735 situatie bestaand.pdf
 - o 9400736 situatie nieuw1.pdf
 - o 9400737 tekening fietsenstalling.pdf
 - o 9400738 rapportage brandoverslag.pdf
 - o 9400739 rapportage brandveiligheid.pdf
 - o 9400740 EPC.pdf
 - o 9400741 memo geluidwering gevels.pdf
 - o 9400742 aanvraagformulier.pdf
 - o 9562739 gevels .pdf
 - o 9562742 blad 001 details.pdf
 - o 9575924 1707 Stikstof-v01.pdf
 - o 9597604 advies brandweer.pdf
- Kennisgeving aanvang en gereedmelding werk
- Nota van zienswijzen

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 11 december 2019 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 "Orthenpoort" waarin voor deze percelen de bestemming "Kantoor" 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.

Hierbij is ontheffing verleend voor het bergen van hemelwater op eigen terrein. (zie bijgevoegde bijlage "Ontheffing hwa").

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

Bestemmingsplan

Het bouwplan ligt binnen het bestemmingsplan "Orthenpoort" waarin voor deze percelen de bestemming "Kantoor" geldt.

Het bouwplan voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan.

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. Het realiseren van woningen binnen deze bestemming is gezien de bestemmingsomschrijving niet toegestaan.

Uw aanvraag voldoet aan de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing "Orthenseweg-Vogelstraat", d.d. 31 maart 2020, rapportnummer P00036_3 van BRO met het daarbij behorende bijlagenboek.

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;
 - Constructieberekeningen en -tekeningen
 - Rioleringsplan
 - Installatietekeningen

- Veiligheidsplan conform art 8.7 van het Bouwbesluit 2012 inclusief boombeschermingsplan
- Gegevens en bescheiden over de milieubelasting van het gebouw (volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken 1-11-2011)
- Brandveiligheidsvoorzieningen conform het advies van de brandweer

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. Met toepassing van artikel 2.4.2 van de Bouwverordening 's-Hertogenbosch wordt vrijstelling verleend van het gestelde in artikel 2.4.1 voor wat betreft het verbod tot bouwen op verontreinigde grond omdat een saneringsplan is opgesteld en is goedgekeurd. De voorwaarden uit het saneringsplan gelden als voorschrift bij deze vergunning.
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.
 - Voorzieningen zoals omschreven in het brandweeradvies.
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.
7. Bij grondverzet dient eea eerst te worden bemonsterd. Bij aangetroffen verontreiniging dient er een BUS melding (Besluit Uniforme Saneringen) gedaan te worden.

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 tevoren 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 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 sloopaafval dient deugdelijk te worden gescheiden conform de geldende wettelijke bepalingen.

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

1. Het bouwen / gebruik moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de bij of krachtens deze regelingen gestelde nadere regelen.
2. Het bouwen / gebruik moet voorts geschieden overeenkomstig het bij de omgevingsvergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte aanvraagformulier en bescheiden.
3. 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 VTH Omgevingswet ter inzage wordt gegeven. Burgemeester en wethouders kunnen de omgevingsvergunning bij een met reden omkleed besluit intrekken in de gevallen die genoemd zijn in artikel 2.33 van de Wabo.

BAG

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
Wolvenhoek 1
5211 HH 's-Hertogenbosch
BAG@s-hertogenbosch.nl

Start werkzaamheden

Ondergetekende deelt mee dat er gestart wordt met de werkzaamheden voor het verbouwen van een kantoorpand naar woningen op de bouwlocatie Orthenseweg 2A1 t/m 2E8, Orthenseweg 4A t/m 4E en Vogelstraat 2A t/m 10H.

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 : WB00049377
Bouwlocatie : Orthenseweg 2A1 t/m 2E8, Orthenseweg 4A t/m 4E en Vogelstraat 2A t/m 10H
Datum verleend :

Vergunninghouder : Orthenseweg 2-4 Cv
Contactpersoon :
Adres : Postbus 755
Postcode/woonplaats : 5201 AT 's-Hertogenbosch

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

Datum:

Handtekening:

BAG0

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
Wolvenhoek 1
5211 HH 's-Hertogenbosch
BAG@s-hertogenbosch.nl

Gereedmelding werkzaamheden

Ondergetekende deelt mee dat de werkzaamheden voor het verbouwen van een kantoorpand naar woningen op de bouwlocatie Orthenseweg 2A1 t/m 2E8, Orthenseweg 4A t/m 4E en Vogelstraat 2A t/m 10H.

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

☐ voltooid zijn op datum:

met uitzondering van: -----

Vergunninginformatie

Dossiernummer : WB00049377
Bouwlocatie : Orthenseweg 2A1 t/m 2E8, Orthenseweg 4A t/m 4E en Vogelstraat 2A t/m 10H
Datum verleend :

Vergunninghouder : Orthenseweg 2-4 Cv
Contactpersoon :
Adres : Postbus 755
Postcode/woonplaats : 5201 AT 's-Hertogenbosch

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

Datum: -----

Handtekening: -----