

## **Besluit**

### **Onderwerp**

Beslissing van burgemeester en wethouders van Best op de op 23 juli 2012 ingekomen aanvraag om een omgevingsvergunning van C.P.H. van de Sande voor het verbouwen van een bijgebouw tot mantelzorgwoning, op het adres Broekstraat 13 te Best.

### **Procedure**

Voor de totstandkoming van dit besluit is de uitgebreide procedure toegepast die is beschreven in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

### **Beslissing**

Burgemeester en wethouders van Best besluiten, gelet op hetgeen in de bijgevoegde afwegingen staat vermeld en op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht,

1. de gevraagde omgevingsvergunning voor de volgende onderdelen te verlenen
  - bouwen
  - toestemming om af te wijken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 van de Wabo.
2. de vergunning te verlenen onder de bepaling dat de volgende gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning:
  - aanvraagformulier d.d. 23 juli 2012;
  - 10 tekeningen;
  - Ruimtelijke onderbouwing, maart 2013;
  - Verklaring mantelzorgwoning;
  - Daglichtberekening;
  - Planchade-risicoanalyse;
  - Planschade-overeenkomst;
  - Akoestisch onderzoek;
  - Bodemonderzoek;
3. dat de navolgende gewaarmerkte bijlagen deel uitmaken van de omgevingsvergunning:
  - bijlage 1: beroepsmogelijkheid (wordt pas toegevoegd aan het definitieve besluit);
  - bijlage 2: voorwaarden voor de realisatie van het project;
  - bijlage 3: afwegingen;
  - bijlage 4: extra voorwaarden.

**Inwerkingtreding**

Dit besluit treedt **niet** direct in werking. Met de werkzaamheden mag eerst worden gestart na afloop van de beroepstermijn. Binnen zes weken na bekendmaking van het besluit kan door belanghebbenden tegen de afgegeven beschikking een beroepsschrift worden ingediend bij de rechtbank in 's-Hertogenbosch. Na afloop van deze termijn mogen de werkzaamheden worden gestart, tenzij een verzoek tot schorsing of voorlopige voorziening wordt toegewezen.

Best, 14-06-2013

namens burgemeester en wethouders

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'I.W.E.C. Ploegmakers', written over a horizontal line.

mw. ir. I.W.E.C. Ploegmakers  
afdelingsmanager Uitvoering

**Beroepsmogelijkheid**

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit in beroep bij de rechtbank te 's-Hertogenbosch. Dit dient te gebeuren binnen 6 weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Het beroepsschrift dient **in tweevoud** te worden gezonden aan de rechtbank te 's-Hertogenbosch, Sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Wanneer u de beschikking heeft over een elektronische handtekening (DigiD) kunt u het beroepsschrift ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> (kijk op deze site voor de precieze voorwaarden).

Het indienen van een beroepsschrift heeft geen schorsende werking. Schorsing van dit besluit kan alleen worden verkregen met een zogenoemd verzoek om voorlopige voorziening. Een dergelijk verzoek dient **in tweevoud**, samen met een kopie van het ingediende beroepsschrift, te worden gezonden aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Ook hiervoor geldt dat u dit verzoek digitaal kunt indienen wanneer u de beschikking heeft over een elektronische handtekening (zie bovenstaande alinea).

## **VOORWAARDEN VOOR DE REALISATIE VAN HET PROJECT**

Uittreksel uit de Bouwverordening met betrekking tot **PLICHTEN** tijdens en na voltooiing van de bouw- en sloopwerkzaamheden.

### **INTREKKEN OMGEVINGSVERGUNNING**

Indien binnen zes maanden na dagtekening van de verzending van de vergunning geen begin is gemaakt met de werkzaamheden, kan deze worden ingetrokken. Dit kan eveneens geschieden, indien de werkzaamheden zich beperken tot sloop- of grondwerken, tot werkzaamheden van voorbereidende aard of wanneer zij langer dan zes maanden worden gestaakt.

### **AANWEZIG ZIJN VAN BENODIGDE VERGUNNINGEN**

Op het bouwterrein moeten aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven (e.e.a. voor zover van toepassing):

- de omgevingsvergunning;
- andere vergunningen en vrijstellingen (N.B. bronbemaling);
- de aanschrijving.

### **AANVANG VAN DE WERKZAAMHEDEN**

Minimaal 2 weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden moet u zich melden bij de **afdeling Ondersteuning, vakgroep GEO** voor:

- het aangeven van de hoogte van het bouwwerk;
- de grensuitzetting door de afdeling Ondersteuning, vakgroep GEO (alleen als de gemeente Best de onderliggende grond heeft verkocht; overige eigenaren/bouwers moeten zelf de eigendomsgrens in het terrein zichtbaar maken);
- controle op het vervolgens door de eigenaar/bouwer conform de omgevingsvergunning uitgezette bouwwerk op hoogte en ligging/afmetingen dient 2 werkdagen vooraf gemeld te worden bij de afdeling ondersteuning, vakgroep GEO.

### **KENNISGEVINGEN**

Aan de afdeling Veiligheid en Handhaving moet kennis worden gegeven van:

- a. de aanvang van de werkzaamheden, ten minste twee dagen tevoren;
- b. de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, ten minste twee dagen tevoren;
- c. de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden, ten minste twee dagen tevoren;
- d. de aanvang van het storten van beton, ten minste twee dagen tevoren;
- e. de voltooiing van de grondleidingen en afvoerputten, onmiddellijk na voltooiing;
- f. de te treffen maatregelen bij de uitvoering van werken bij temperaturen beneden twee graden Celsius, ten minste twee dagen tevoren;
- g. het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk.

### **VEILIG BOUWEN**

Bij het bemaalen van bouwputten mag niet op zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen en bouwwerken schade zouden kunnen oplopen. Het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is.

### **INGEBRUIKGEVING/-NEMING**

Na de bouw van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, is het verboden dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien het bouwwerk:

- niet gereed gemeld is bij het bouwtoezicht en/of
- er niet is gebouwd overeenkomstig de omgevingsvergunning

### **BOUW- EN SLOOPAFVAL**

Het bij de bouw vrijkomende gevaarlijk afval moet worden gescheiden van het overige afval. Het gevaarlijk afval moet worden afgevoerd naar een bewerkingsinrichting of naar een verwerkingsinrichting, die over een voor dat afval vereiste vergunning beschikt. Indien degene die bouwt niet zelf dit afval vervoert, moet dit op de bouwplaats worden overgedragen aan een inzamelaar en transporteur die vergunninghouder is op grond van de Wet milieubeheer.

Afval dat ontstaat door bouwwerkzaamheden (hieronder niet begrepen het gevaarlijk bouwafval) dient, teneinde hergebruik mogelijk te maken, te worden afgevoerd naar een daarvoor bestemde bewerkingsinrichting of verwerkingsinrichting of naar een sorteerinrichting, en voor zover dit niet mogelijk is dient de houder van dit afval zich hiervan te ontdoen op de voor het milieu minst bezwarende wijze.

### **BOUW- EN SLOOPWERKZAAMHEDEN**

Er dient te worden voorkomen dat er tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden hinder en / of onveilige situaties ontstaan.

## **EXTRA INFORMATIE**

Nadrukkelijk wijzen wij erop dat de plaats, de opstelling en de wijze van invoering van de metergarnituren en dienstleidingen van de openbare nutsbedrijven overeenkomstig de bepalingen in het Bouwbesluit, respectievelijk de Model-aansluitvoorwaarden moeten worden uitgevoerd.

Teneinde achteraf teleurstelling en onnodige kosten te voorkomen, verzoeken wij u dringend over de plaats van de meter, de invoering en diepteligging van de verschillende leidingen, tijdig overleg te plegen met onderstaande netwerkbeheerders.

Voor de meest actuele gegevens van de netwerkbeheerders en voor de aanvraag van aansluitingen wordt verwezen naar de website [www.huisaansluitingen.nl](http://www.huisaansluitingen.nl).

### **Gas**

Endinet Regio Eindhoven B.V., Postbus 2005, 5600 CA Eindhoven  
afd. Projecten: tel.: 040-2383344 van 8.00 uur tot 17.00 uur

### **Elektra**

Enexis B.V., Postbus 856, 5201 AW 's Hertogenbosch  
tel.: 0900-7808700 van 8.00 uur tot 20.00 uur en  
zaterdag van 9.00 uur tot 13.00 uur

### **Water**

Brabant Water, Postbus 1068, 5200 BC 's Hertogenbosch  
Afdeling klantenservice: tel.: 073-6838000 van 8.00 uur tot 17.00 uur

### **Centrale antenne**

Ziggo B.V., Postbus 43048, 3540 AA Utrecht  
tel.: 0900-1884 van 9.00 uur tot 22.00 uur

### **Telefoon**

KPN Tel.: 0900-0244

### **Rioolhuisaansluiting en inritten**

Gemeente Best, afdeling Uitvoering, vakgroep Ingenieursbureau, Raadhuisplein 1, 5683 EA Best,

- Rioolaansluitingen : Dhr. W. van Hoek, telefoon: 0499-360363
- Inritten : Dhr. P. van Drunen, telefoon: 0499-360364

### **Huisvuil**

Voor het verkrijgen van huisvuilcontainers en een bewaarmiddel voor huishoudelijk gevaarlijk afval kunt u zich melden bij de receptie van het gemeentehuis te Best, telefoon: 0499-360911

### **Uitzetgegevens bouwwerk**

Gemeente Best, afdeling Ondersteuning, vakgroep GEO, Raadhuisplein 1, 5683 EA Best.

- Dhr. J. Van Iersel : telefoon: 0499-360304

### **Keuren grondwerk en wapening**

Gemeente Best, Afdeling Uitvoering, Raadhuisplein 1, 5683 EA Best.

- Dhr. B. Koole : telefoon: 0499-360242
- Mevr. M. Hoogveld: telefoon: 0499-360270

### **Bronbemaling**

Voor nadere informatie over het lozen van grondwater op de riolering, s.v.p. vooraf contact opnemen met Gemeente Best, afdeling Uitvoering, vakgroep Ingenieursbureau, Raadhuisplein 1, 5683 EA Best; dhr. R. Temme, telefoonnummer.: 0499-360361.

### **Aandachtspunt**

Het is uitdrukkelijk verboden om schadelijke stoffen in het riool te laten lopen. Naast gevaarlijke en andere milieuonvriendelijke stoffen, geldt dit ook voor het cement- en afvalwater uit cementmolens. Het water vloeit immers weg en het achtergebleven cement wordt hard en verstopt het riool. Hierdoor ontstane schade zullen wij verhalen op de veroorzaker.

**AFWEGINGEN****Aanvraag**

De aanvraag houdt verband met het verbouwen van een bijgebouw tot mantelzorgwoning.

**Aanvulling van de aanvraag**

De aanvrager heeft de gelegenheid gekregen om zijn aanvraag aan te vullen naar aanleiding van onze brief van 8 september 2012. De aanvullende gegevens zijn ingekomen op 3 oktober 2012.

**Ontvankelijkheidstoets**

De aanvraag en de daarbij door de aanvrager ingediende stukken voldoen aan de eisen die hieraan krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden gesteld. De aanvrager heeft voldoende gegevens aangeleverd voor het nemen van een beslissing.

**Onlosmakelijkheidstoets**

Uit de beoordeling van de aanvraag is gebleken dat deze compleet is voor wat betreft de aangevraagde onderdelen.

**TOETS BOUWEN**

Het bouwplan voldoet aan de eisen die gesteld zijn in de Bouwverordening en het Bouwbesluit. Het bouwplan is op 29 augustus 2012 ter beoordeling aan de stadsbouwmeester voorgelegd; op grond van zijn advies hebben wij geconcludeerd dat deze niet in strijd is met redelijke eisen van Welstand.

Na realisatie van het bouwplan bedraagt de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk en de bruto inhoud .

**PROJECTBESLUIT**

Het ingediende bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2002' dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 21 januari 2002 en op 10 september 2002 (gedeeltelijk) is goedgekeurd.

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om op basis een ruimtelijke onderbouwing een procedure op te starten ten behoeve van het verlenen van omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. Voorgaande is geregeld in artikel 2.12. lid 1a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De gemeenteraad heeft op 31 januari 2011 afgezien van de verklaring van geen bedenkingen. Conform raadsbesluit van 31 januari 2011 wordt de gemeenteraad gelijktijdig met de ter inzage legging van de ontwerp omgevingsvergunning geïnformeerd over het besluit om de procedure op te starten ten behoeve van het verlenen van omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.

**Ruimtelijke onderbouwing**

De ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is gevoegd, voorziet in de onderbouwing voor de afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Uit de ruimtelijke onderbouwing en uitgevoerde onderzoeken is gebleken dat de bouw van dit complex niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

**EXTRA VOORWAARDEN**

Behoort bij de omgevingsvergunning ten name van : C.P.H. van de Sande  
Verleend onder dossiernummer : WABO\_VERG-12-00900

Op de bouwwerkzaamheden zijn de volgende extra voorwaarden van toepassing:

- De 30 minuten brandwerende deur tussen de zorgwoning en de garage/berging dient conform artikel 6.26 Bouwbesluit zelfsluitend te zijn uitgevoerd.
- Conform artikel 3.35 bouwbesluit dient de ventilatiecapaciteit van de ventilatievoorziening in de garage (tbv stallen motorvoertuig(en)) 3 l/s per m2 te bedragen (= rechtens verkregen niveau);
- Het betreft hier een mantelzorgwoning waarbij de mantelzorgverlener is C.P.H. van de Sande en de mantelzorgontvanger M.J.C. van de Sande-Neggers. Wanneer deze mantelzorgrelatie niet meer aanwezig is doordat één van de personen niet meer woont aan de Broekstraat 13, dan dient de mantelzorgwoning binnen 3 maanden nadien te worden teruggebracht tot de oorspronkelijk staat zijnde de omgevingsvergunning van 5 juni 2012 voor de bouw van een bedrijfsgebouw op perceel aan de Broekstraat 13;
- Het perceel mag kadastraal niet dusdanig worden gesplitst dat de woning van de mantelzorgontvanger en mantelzorgverlener op een ander perceel komt te liggen;
- dat voor voldoende gevelisolatie zal worden gezorgd zodat een binnenniveau van 33 dB gerealiseerd wordt (bouwbesluit). Hierbij kan opgemerkt worden dat de toets aan het bouwbesluit plaats moet vinden zonder het toepassen van de aftrek conform artikel 110g als bedoeld in de wet Geluidhinder;
- dat voor de woning een geluidluwe zijde met een geluidbelasting van maximaal 55 dB aanwezig is;
- dat de verblijfsruimten in zoverre als mogelijk niet worden gesitueerd aan de gevels waar de hoogste geluidbelasting optreedt.