

Besluit

Onderwerp

Op 4 oktober 2021 ontvingen wij uw aanvraag omgevingsvergunning voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van logieseenheden met een servicegebouw. Uw aanvraag heeft betrekking op De Maas 6 in Best. Hieronder leest u ons besluit op uw aanvraag.

Procedure

Aanvrager heeft een aanvraag ingediend voor het bouwen van logieseenheden en het aanleggen of veranderen van een uitrit. Die aanvraag is op 16 december 2021 buiten behandeling gesteld. Met het besluit van 8 juni 2022 heeft het college dat primaire besluit herroepen en alsnog beslist op de activiteit 'uitweg aanleggen of veranderen'. Rechtbank Oost-Brabant heeft middels de uitspraak d.d. 16 maart 2023 geoordeeld dat het college de aanvraag voor de activiteit 'bouwen' ten onrechte buiten behandeling heeft gesteld. Het college heeft hoger beroep ingesteld tegen deze uitspraak. Met voorliggend besluit wordt echter (gezien het hoger beroep uiteraard onder protest) uitvoering gegeven aan de uitspraak van de rechtbank.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is op 1 januari 2024 ingetrokken. De aanvraag voor de omgevingsvergunning is echter ingediend op 4 oktober 2021. Op basis van art. 4.3 Invoeringswet Omgevingswet blijft de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op deze aanvraag van toepassing tot het besluit onherroepelijk wordt.

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

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen vanaf 25 oktober t/m 6 december 2023. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. In het opgestelde zienswijzenverslag is de inhoud van de zienswijze opgenomen en onze reactie hierop. Behoudens een aanvulling in de motivering vormt de ontvangen zienswijze geen aanleiding om af te zien van het voornemen om de omgevingsvergunning te weigeren. Voor een uitgebreide motivering wordt verwezen naar het zienswijzenverslag dat als bijlage bij deze vergunning is opgenomen.

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 weigeren
 - bouwen;
 - toestemming om af te wijken van het bestemmingsplan.
2. de gevraagde vergunning te weigeren onder de bepaling dat de volgende gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning:

Bij de beoordeling zijn de volgende documenten bij de aanvraag betrokken:

- Aanvraag omgevingsvergunning De Maas 6 Best, de Maas 6 Soort: Aanvraagdocument publiceerbaar –
- Advies commissie ruimtelijke kwaliteit 9 november 2021
- Oriënterend_geotechnisch_onderzoek_pdf
- formulier_machtiging_OLO_pdf
- 2021-143_AER_De_Maas_6_Best_de Maas 6 - BEREKENING - Aërius/stikstof
- 20_LG_Brandveiligheid_De_Maas_6_Best_pdf, de Maas 6 - RAPPORTAGE – Brandveiligheid
- 2021-143_BB_Logies_De_Maas_6_pdf, de Maas 6 - RAPPORTAGE - BB2012
- Brief aanvullende stukken 2 november 2021
- DMB_F-02_V2_pdf, de Maas 6 - TEKENING - BLOK A-B - Principedetails 02
- De_Maas_6_berekening_blok_c_oost_pdf, de Maas 6 - BEREKENING - BENG - Blok C – Oost
- NG_De_Maas_6_Best_incl_energielabels_pdf, de Maas 6 - Samenvatting invoer BENG + Alle energielabels (deels) van gebouwen
- DMB_F-04_V2_pdf, de Maas 6 - TEKENING - BLOK A tm D - Principedetails schachten
- DMB_G-01A_V2_pdf, de Maas 6 - TEKENING - BLOK A en Servicecenter – Buitengevels
- DMB_G-02A_V2_pdf, de Maas 6 - TEKENING - Servicecenter - Doorsneden & BLOK A - Binnengevels oost + west
- DMB_G-02B_V2_pdf, de Maas 6 - TEKENING - BLOK B en C-D – Binnengevels
- DMB_G-03B_V2_pdf, de Maas 6 - TEKENING - BLOK C + D - Noordgevel & Zijgevel + Servicecenter - Noordgevel & Zuidgevel
- DMB_P-00A_V2_pdf, de Maas 6 - TEKENING - Blok A - begane grond + Servicecenter - begane grond
- DMB_P-00B_V2_pdf, de Maas 6 - TEKENING - Blok B - begane grond + Blok C & D - begane grond
- DMB_P-01A_V2_pdf, de Maas 6 - TEKENING - Blok A - 1e verdieping + Servicecenter - 1e verdieping
- DMB_P-02A_V2_pdf, de Maas 6 - TEKENING - Blok A - 2e verdieping + Servicecenter dakoverzicht
- DMB_P-03A_V2_pdf, de Maas 6 - TEKENING - Blok A - 3e verdieping + Servicecenter dakoverzicht
- DMB_P-04A_V2_pdf, de Maas 6 - TEKENING - Blok A - 4e verdieping + Servicecenter – Dakoverzicht
- DMB_P-06B_V2_pdf, de Maas 6 - TEKENING - Blok B - dak + Blok C & D – dak
- DMB_S-01_V2_pdf, de Maas 6 - TEKENING - NIEUW – Situatie
- opmerkingen_gemeente_De_Maas_6_Best_pdf, de Maas 6 - MEMO - Toelichting/check aanvullingen - Rc-waarden + BB2012-aanv
- De_Maas_6_berekening_blok_a_oost_pdf, de Maas 6 - BEREKENING - BENG - Blok A – Oost
- De_Maas_6_berekening_blok_a_west_pdf, de Maas 6 - BEREKENING - BENG - Blok A – West
- De_Maas_6_berekening_blok_b_oost_pdf, de Maas 6 - BEREKENING - BENG - Blok B – Oost
- De_Maas_6_berekening_blok_d_oost_pdf, de Maas 6 - BEREKENING - BENG - Blok D – Oost
- De_Maas_Energielabel_blok_a_west_pdf, de Maas 6 - ENERGIELABEL (deels) - BLOK A – West
- De_Maas_Energielabel_blok_b_oost_pdf, de Maas 6 - ENERGIELABEL (deels) - BLOK B – Oost
- De_Maas_Energielabel_blok_c_oost_pdf, de Maas 6 - ENERGIELABEL (deels) - BLOK C – Oost
- De_Maas_Energielabel_blok_c_west_pdf, de Maas 6 - ENERGIELABEL (deels) - BLOK C – West
- De_Maas_Energielabel_blok_d_oost_pdf, de Maas 6 - ENERGIELABEL (deels) - BLOK D – Oost
- De_Maas_Energielabel_blok_d_west_pdf, de Maas 6 - ENERGIELABEL (deels) - BLOK D – West

- DMB_P-03B_V2_pdf, de Maas 6 - TEKENING - Blok B - 3e verdieping + Blok C & D - 3e verdieping
- bodemonderzoek_De_Maas_6_te_Best_xml, de Maas 6 - RAPPORTAGE - Onderzoek bodemverontreiniging
- bodemonderzoek_De_Maas_6_te_Best_pdf, de Maas 6 - RAPPORTAGE - Onderzoek bodemverontreiniging
- toetsingskader-veilig-onderhoud-2012-def_pdf, de Maas 6 - CHECKLIST – Onderhoud
- definitief_ontwerp_De_Maas_6_Best_22-11-2021_pdf, de Maas 6 - TEKENING - CONSTRUCTIE - Constructieschema's
- en_notitie_De_Maas_6_Best_22-11-2021_pdf, de Maas 6 - RAPPORTAGE - CONSTRUCTIE – Uitgangspuntendocument
- Best_presentatie_welstand_05_11_2021_pdf, de Maas 6 - RAPPORTAGE – Welstand
- DMB_BS-01_V2_pdf, de Maas 6 - TEKENING - BESTAAND – Situatie
- DMB_D-01_V2_pdf, de Maas 6 - TEKENING - BLOK A tm D – Langsdoorsneden
- DMB_F-01_V2_pdf, de Maas 6 - TEKENING - BLOK A-B - Principedetails 01
- DMB_F-03_V2_pdf, de Maas 6 - TEKENING - BLOK A-B - Principedetails 3 (3e tm 5e verd)
- DMB_F-05_V2_pdf, de Maas 6 - TEKENING - Plattegrond + Gevels - Parkeren + Multisport/Padel + Electr. Fietsenberging
- DMB_G-01B_V2_pdf, de Maas 6 - TEKENING - BLOK B & C-D - Buitengevels Oost + West
- DMB_G-03A_V2_pdf, de Maas 6 - TEKENING - BLOK A + B - Doorsnede & Noordgevel & Zuidgevel + BLOK C + D – Doorsnede
- DMB_P-01B_V2_pdf, de Maas 6 - TEKENING - Blok B - 1e verdieping + Blok C & D - 1e verdieping
- DMB_P-02B_V2_pdf, de Maas 6 - TEKENING - Blok B - 2e verdieping + Blok C & D - 2e verdieping
- DMB_P-04B_V2_pdf, de Maas 6 - TEKENING - Blok B - 4e verdieping + Blok C & D - Dak/4e verdieping
- DMB_P-05A_V2_pdf, de Maas 6 - TEKENING - Blok A - 5e verdieping + Servicecenter – Dakoverzicht
- DMB_P-05B_V2_pdf, de Maas 6 - TEKENING - Blok B - 5e verdieping + Blok C & D – Dakoverzicht
- DMB_P-06A_V2_pdf, de Maas 6 - TEKENING - Blok A & Servicecenter – Dakoverzicht
- DMB_TL-20211129_pdf, de Maas 6 – TEKENINGLIJST
- De_Maas_6_berekening_blok_b_west_pdf, de Maas 6 - BEREKENING - BENG - Blok B – West
- De_Maas_6_berekening_blok_c_west_pdf, de Maas 6 - BEREKENING - BENG - Blok C – West
- De_Maas_6_berekening_blok_d_west_pdf, de Maas 6 - BEREKENING - BENG - Blok D – West
- De_Maas_6_berekening_service_center_pdf, de Maas 6 - BEREKENING - BENG – Servicecenter
- De_Maas_Energielabel_blok_a_oost_pdf, de Maas 6 - ENERGIELABEL (deels) - BLOK A – Oost
- De_Maas_Energielabel_blok_b_west_pdf, de Maas 6 - ENERGIELABEL (deels) - BLOK B – West
- De_Maas_Energielabel_service_center_pdf, de Maas 6 - ENERGIELABEL (deels) – Servicecenter
- _6_Best_omgevingsvergunning_20211130_pdf, De Maas 6 - TOELICHTING - Speel/sporttoestel + Parkeren + begrip "Logies", d.d. 30 november 2021
- Brief verlenging beslistermijn 9 december 2021
- Brief buiten behandeling stelling 16 december 2021
- Uitspraak Rechtbank 16 maart 2023, SHE 22 / 1577 WABOA
- Brief indiening melding Fair Stay 5 april 2023
- brief 1 mei 2023 voornemen verlenging

- brief 10 mei 2023 verlenging
- brief procedure en aanvullende gegevens 14 juni 2023;

3. dat de navolgende gewaarmerkte bijlagen deel uitmaken het besluit
- bijlage 1: beroepsmogelijkheid (wordt pas toegevoegd aan het definitieve besluit);
 - bijlage 2: afwegingen;
 - bijlage 3: zienswijzennota;
 - bijlage 4: onderbouwing parkeerbehoefte internationale flexwerkers Best

Inwerkingtreding

Hoewel de omgevingsvergunning in dit geval wordt geweigerd, wordt voor de volledigheid opgemerkt dat dit besluit niet direct in werking treedt. Het besluit treedt na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij een verzoek tot schorsing of voorlopige voorziening wordt toegewezen.

Best, 23 januari 2024

Namens burgemeester en wethouders



B. van der Vleuten
medewerker Uitvoering

Beroep

Als u het niet eens bent met deze beslissing, kunt u hiertegen in beroep gaan. Dit doet u binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit. In een beroepschrift moet de volgende informatie staan:

- de datum
- een omschrijving van het besluit waartegen u in beroep gaat
- de reden waarom u in beroep gaat
- uw naam, (e-mail)adres en handtekening

Het beroepschrift stuurt u in tweevoud naar de rechtbank Oost Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Het besluit waar u het niet mee eens bent stuurt u als bijlage mee. Op dit moment loopt er nog een hoger beroepsprocedure tegen een eerder besluit van het college ten aanzien van deze aanvraag. Het college gaat er daarom vanuit dat de rechtbank uw beroepschrift door zal sturen naar de Raad van State. Desgewenst kunt u dat zelf ook aangeven.

U kunt een beroepschrift ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor heeft u een elektronische handtekening (DigiD) nodig. Voor het behandelen van een beroepschrift betaalt u griffierecht. De tarieven vindt u op <http://www.rechtspraak.nl/Procedures/Tarieven-griffierecht>. U kunt de rechter vragen om de gemeente te veroordelen tot het betalen van uw proceskosten en griffierecht. Dit zal de rechter normaal gesproken alleen doen als u gelijk krijgt.

Soms heeft een besluit onherstelbare gevolgen. Dan kunt u niet wachten tot de rechter een beslissing neemt op uw beroepschrift. In zo'n geval kunt u aan de rechter vragen om snel een voorlopige uitspraak te doen. Dit noemen we een "voorlopige voorziening". Een verzoek om een voorlopige voorziening stuurt u naar de Voorzieningenrechter van de Rechtbank, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. U stuurt het verzoek in tweevoud, samen met een kopie van uw beroepschrift. U kunt het verzoek ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> met uw DigiD.

AFWEGINGEN

Aanvraag

De aanvraag houdt verband met het bouwen van logieseenheden met een servicegebouw op het adres bekend als de Maas 6 te Best. De aanvraag is van rechtswege aangemerkt als een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo.

De aanvraag zag ook op het aanleggen of veranderen van een uitrit. Daar is inmiddels (separaat) op beslist.

Ontvankelijkheidstoets

Aanvrager is per brief d.d. 14 juni 2023 gevraagd ontbrekende gegevens aan te leveren en (voorhands geconstateerde) beletselen voor vergunningverlening eventueel weg te nemen. Aanvrager heeft daar geen gebruik van gemaakt. Daarom ontbreekt bijvoorbeeld de in art. 3.2, sub b Regeling omgevingsrecht voorgeschreven beschrijving van de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening, ook wel de ruimtelijke onderbouwing. Daarmee zou de aanvraag buiten behandeling kunnen worden gelaten. Dit is een bevoegdheid en geen verplichting. Vanwege de voorgeschiedenis en nu de geleverde informatie voldoende is voor de beoordeling van de aanvraag, heeft het college besloten de aanvraag desondanks in behandeling te nemen.

Het college heeft daarom de aanvraag beoordeeld op basis van de tot haar beschikking staande stukken.

Onlosmakelijkheidstoets

De aanvraag is van rechtswege aangemerkt als een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo. Er ontbreken geen onlosmakelijk samenhangende activiteiten.

OVERWEGINGEN ACTIVITEIT BOUWEN

Welstand

Het bouwplan is op 9 november 2021 ter beoordeling aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd. Bijgevoegd advies nemen wij over; er is geen weigeringsgrond op basis van redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

Aangezien de blokken A tot en met D dienen te worden aangemerkt als woongebouwen – zie kopje bestemmingsplan hieronder - voldoet de aanvraag niet aan het Bouwbesluit 2012.

De volgende onderdelen van de ingediende stukken zijn niet akkoord.

- Diverse ramen in zowel de woongebouwen als het servicecenter zijn nagenoeg verdiepingshoog met onvoldoende borstwering in het kader van doorvalbeveiliging. In het kader van doorvalbeveiliging dient het glas op grond van artikel 2.3 van het Bouwbesluit te voldoen aan NEN 2608 die eisen stelt voor de sterkte van het glas bij buitengewone (stoot)belastingen. Dit geldt overigens ook voor de glazen balustraden voor een draai-kiepraam, de glazen balustraden op daken en de glazen balustraden van de diverse galerijen en loopbruggen.
- Certificaten ter onderbouwing dat de gevels aan de buitenzijde worden uitgevoerd met materialen die een brandklasse B bezitten, ontbreken. Er is onvoldoende aangetoond dat wordt voldaan aan artikel 2.68 van het Bouwbesluit.
- In de rapportage brandveiligheid is uitgegaan van logiesfuncties. Uitgaande van een woongebouw dient tussen de woonfuncties (=brandcompartimenten) onderling een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag te worden gerealiseerd van 60 minuten op grond van artikel 2.84 van het Bouwbesluit.
- Er dienen voldoende geluidwerende maatregelen te worden genomen in relatie tot de eis dat een installatie voor warmte- of koudeopwekking, een installatie voor verhoging van waterdruk of een lift in een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een aangrenzende op hetzelfde perceel gelegen woonfunctie een volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste 30 dB veroorzaakt.
- Er is niet onderbouwd dat de besloten gemeenschappelijke verkeersruimten, die grenzen aan een woonfunctie, een zodanige geluidsabsorptie bezitten dat geluidhinder door galm wordt beperkt.
- De berekende ventilatie-capaciteiten van de voorzieningen voor luchtverversing zijn niet akkoord. De berekeningen zijn gebaseerd op het aantal aanwezige personen terwijl voor een woonfunctie de ventilatieberekening gebaseerd dient te zijn op m2 vloeroppervlak van een verblijfsruimte dan wel verblijfsgebied.
- Blok A en blok B dienen op grond van artikel 4.24 van het Bouwbesluit over een toegankelijkheidssector te bezitten. In aanvulling hierop voldoet zowel blok A als blok B niet aan artikel 4.23 lid 5 van het Bouwbesluit. Er zijn onvoldoende keerpunten voor een rolstoelgebruiker aanwezig in deze woongebouwen.

- In verband met de aanwezigheid van een toegankelijkheidssector mag ter plaatse van de ingang van het servicecenter en het aansluitend terrein het hoogteverschil niet meer bedragen dan 0,02 meter als bedoeld in artikel 4.27 van het Bouwbesluit. Een principedetail ter onderbouwing hiervan ontbreekt.
- Op grond van artikel 6.49 van het Bouwbesluit dient de route tussen de openbare weg en de toegang van de toegankelijkheidssector in het servicecenter ten minste een breedte te bezitten van 1,1 meter en bij het overbruggen van meer dan 0,02 meter aan hoogteverschil een hellingbaan te bezitten als bedoeld in afdeling 2.6 van het Bouwbesluit. Vermelding hiervan in een renvooi op situatietekening ontbreekt.
- Er wordt niet voldaan aan artikel 4.31 van het Bouwbesluit: elke woonfunctie dient te beschikken over een eigen, vanaf aansluitend terrein of gemeenschappelijke verkeersruimte bereikbare berging met een oppervlakte van 5 m² en hoogte van ten minste 2,3 meter voor onder meer stallen van fietsen.
- De woningtypen L02-T en L02-P met een gebruiksoppervlakte groter dan 50 m² bezitten onvoldoende buitenruimte als vereist op grond van artikel 4.35 lid 1 van het Bouwbesluit. Indien sprake is van opvang aan asielzoekers door Centraal Orgaan opvang asielzoekers vervalt deze eis, op grond van artikel 4.35 lid 3 van Bouwbesluit.
- De BENG-berekeningen zijn uitgegaan van een utiliteitsgebouw in plaats van een woongebouw voor de blokken A t/m D. Dit is niet akkoord. Er is onvoldoende aangetoond dat wordt voldaan aan artikel 5.2 van het Bouwbesluit voor wat betreft de woonfuncties in blokken A t/m D.
- Principedetail van de onderkraging verdiepingvloer 2e verdieping is wat betreft de thermische isolatie (= Rc-waarde) niet akkoord - de Rc-waarde van dit gedeelte van de 2e verdiepingvloer dat grenst aan de buitenlucht dient ten minste 6,3 m²K/W te bedragen. Detail graag aanpassen en in overeenstemming brengen met de BENG-berekening.
- Een representatieve MPG-berekening ter onderbouwing van duurzaam bouwen ontbreekt. Er is onvoldoende aangetoond dat wordt voldaan aan artikel 5.9 van het Bouwbesluit voor wat betreft de woonfuncties in de blokken A t/m D.
- Er is onvoldoende aangetoond dat wordt voldaan aan artikel 6.51 van het Bouwbesluit in het kader van voorkomen van veel voorkomende criminaliteit in een woongebouw.

Bestemmingsplan

Art. 2.10, eerste lid en onder c Wabo schrijft voor dat de omgevingsvergunning wordt geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan (of een ander vigerend planologisch besluit). In beginsel geldt dat bij de beslissing op de aanvraag om een omgevingsvergunning of ten tijde van de beslissing op bezwaar het recht moet worden toegepast zoals dat op dat moment geldt. Oftewel een ex nunc toepassing. Daar is in de jurisprudentie echter een uitzondering op geformuleerd. Aan een ten tijde van de indiening van een bouw aanvraag nog wel, maar ten tijde van de beslissing daarop, dan wel ten tijde van de heroverweging in bezwaar daarvan, niet meer geldend bestemmingsplan mag, bij wijze van uitzondering op dat uitgangspunt, slechts worden getoetst indien ten tijde van de indiening van de bouw aanvraag het daarin vervatte

bouwplan in overeenstemming was met het toen geldende bestemmingsplan en op dat moment geen voorbereidingsbesluit voor een nieuw bestemmingsplan van kracht was dan wel een nieuw bestemmingsplan ter inzage was gelegd, waarmee dat bouwplan in strijd was.¹ Derhalve zal in het navolgende eerst worden getoetst of het bouwplan voldeed aan het recht zoals dat ten tijde van de aanvraag gold.

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Best – 't Zand, Breeven en Heide

Ten tijde van de aanvraag en tot de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit (d.d. 17 december 2021) gold ter plaatse onder meer het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Best – 't Zand, Breeven en Heide'. Op basis van dat bestemmingsplan zijn ter plaatse de functies 'Horeca uit horeca – categorie 5' en een vrijetijdscentrum toegestaan. Het college concludeert dat het bouwplan op basis van dat bestemmingsplan niet is toegestaan.

Op basis van de aanvraag en de daarbij behorende stukken (waaronder de toelichting van aanvrager d.d. 30 november 2021) stelt het college vast dat het beoogde gebruik kwalificeert als 'wonen'. Dit gebruik is ter plaatse niet toegestaan.

De begrippen 'wonen' en 'woning' zijn niet gedefinieerd in de begrippenlijst van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Best – 't Zand, Breeven en Heide'. Uit de rechtspraak van de Afdeling over dit onderwerp volgt dat wonen een zekere duurzaamheid vereist² en dat een verblijf korter dan zes maanden op zichzelf ook voldoende duurzaam kan zijn. Zo kan bijvoorbeeld ook een gebruik van minder dan een half jaar per jaar, waarbij er een andere eerste woning is, dusdanig duurzaam zijn dat sprake is van wonen.³ Gekeken moet worden naar alle relevante omstandigheden. Zo is van belang of de bewoners gezamenlijke sociale ruimten (zoals zit- en woonkamer) en een gezamenlijke keuken en/of badkamer hebben. Daarbij kan ook van belang zijn of de eigen slaapkamer geschikt is om zelf in te zitten dan wel te verblijven (anders dan slapen).⁴ Het feit dat er regelmatig wisselingen in de samenstelling zijn hoeft niet te betekenen dat er geen bestendige bewoning is.⁵

We hanteren aldus de volgende criteria voor de vraag of sprake is van 'wonen':

- I. Hoofdverblijf al dan niet elders;
- II. Duur van verblijf (zekere duurzaamheid);
- III. Vorm van samenleving, waarbij een rol spelen:
 - o Sociale ruimten in (woon)eenheid (zoals woonkamer);
 - o Eigen kamer geschikt voor verblijf (anders dan slapen);
- IV. Zelfvoorzienende (woon)eenheid (bv. keuken en badkamer);
- V. Gemeenschappelijke voorzieningen buiten eigen (woon)eenheid

¹ ABRvS 16 januari 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BY8548 & ABRvS 22 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:741, ro. 7.1.

² ABRvS 26 maart 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BC7589 en ABRvS 9 september 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2206.

³ ABRvS 20 juli 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2072.

⁴ ABRvS 31 augustus 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2525, ro. 4.6.

⁵ ABRvS 31 augustus 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2525, ro. 4.6.

VI. Al dan niet ontbreken van services (zoals maaltijden en bedlinnen)

Het is niet zo dat aan alle voorwaarden moet zijn voldaan om te kunnen kwalificeren als wonen.

In de toelichting bij de aanvraag wordt aangegeven dat de aanvraag ziet op verblijf door gebruikers van de logiesaccommodatie voor een aaneengesloten periode van drie tot maximaal zes maanden. Verder wordt beschreven dat verschillende services zullen worden aangeboden, zoals maaltijdverstrekking, georganiseerde recreatie en een schoonmaak- en linnenservice voor beddengoed en handdoeken. Er is ook geopperd om dit desgewenst met voorschriften aan de omgevingsvergunning te verbinden.

Als de bij de aanvraag behorende tekeningen worden getoetst aan bovenstaande criteria, moet worden vastgesteld dat het beoogde gebruik kwalificeert als 'wonen'. Alle aangevraagde 153 eenheden hebben een eigen toegang/entree (via een galerij). De keuken en sanitaire voorzieningen worden gedeeld met de andere bewoners van een eenheid. De eenheden zijn zelfvoorzienend, daar ze over een badkamer, keuken (met kookvoorziening) en eigen technische ruimte beschikken. Bovendien hebben de eenheden allen een gezamenlijke woon- en/of zitkamer. Elke slaapplek heeft een eigen slaapkamer, maar voor een deel van de slaapkamers geldt dat deze vanwege de beperkte omvang en het ontbreken van verdere ruimte voor meubilair ongeschikt zijn om zelfstandig in te verblijven (anders dan slapen). Zo staat bijvoorbeeld bij een deel van de slaapkamers de kast op de overloop, omdat er op de eigen kamer geen ruimte is. Men is dus altijd aangewezen op het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten, waaronder de woonkamer. Ook in die zin wordt er in de eenheid dus geleefd als ware het een woning.

De in de toelichting beschreven omstandigheden maken niet dat met zekerheid kan worden gesteld dat het beoogd gebruik géén wonen betreft. Voor de verblijfsduur (drie tot zes maanden) geldt dat een verblijfsduur van minder dan zes maanden, ook als er nog een andere ('eerste') woning is, kan kwalificeren als wonen. In de toelichting wordt gesteld dat de bewoners hun hoofdverblijf elders hebben en dat daarop zal worden toegezien middels een nachtregister. Met een nachtregister kan echter niet worden verzekerd dat men elders een hoofdverblijf heeft. Verder worden weliswaar services aangeboden, maar men is niet verplicht die af te nemen. Zeker voor de maaltijdverstrekking en recreatieve activiteiten geldt dat de uitrusting en inrichting van de eenheden dusdanig zijn dat deze services niet noodzakelijk zijn voor de bewoners. Dit kan niet worden ondervangen met een voorschrift, omdat met dit voorschrift hoogstens kan worden geregeld dat de exploitant de services aanbiedt en niet dat ze ook daadwerkelijk worden gebruikt.

Het college acht het in dezen ook van belang te benadrukken dat voor de hand ligt om meer waarde te hechten aan de tekeningen behorend bij de aanvraag dan aan hetgeen in de later gegeven toelichting nog staat vermeld. Met die toelichting wijzigen de inrichting en uitrusting van de eenheden immers niet.

Aangezien het bouwplan voor wat betreft het beoogde gebruik niet voldeed aan het ten tijde van de aanvraag geldende bestemmingsplan, dient het bouwplan te worden getoetst aan het bestemmingsplan of andere planologische besluiten die gelden ten tijde van de beslissing op de aanvraag.

Bestemmingsplan Parkeernormen en archeologie

Ten tijde van de aanvraag gold ook het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie'. Het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' dateert van na het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Best – 't Zand, Breeven en Heide'. Het eerstgenoemde bestemmingsplan regelt in art. 2 dat het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Best – 't Zand, Breeven en Heide' middels het eerstgenoemde bestemmingsplan wordt herzien in die zin dat alle regels die betrekking hebben op parkeernormen en archeologie worden verwijderd en worden vervangen door de regels zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' regelt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of voor het veranderen van een functie van een bouwperceel vast moet staan dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels Nota Parkeernormen 2015 wordt gerealiseerd. Art. 9.2 van het bestemmingsplan biedt het college de bevoegdheid om die nota buiten toepassing te laten of daarvan af te wijken. Dit dient met een collegebesluit te worden vastgelegd. Art. 9.3 bepaalt dat wanneer de onder 9.1 bedoelde beleidsregels (de Nota parkeernormen 2015) worden gewijzigd, met die wijziging rekening wordt gehouden.

Op basis van de hiervoor aangehaalde jurisprudentie geldt dat een aanvraag wordt getoetst aan het oude planologische besluit, mits het aangevraagde bouwplan ten tijde van het inwerkingtreden van het voorbereidingsbesluit of ter inzage legging van een ontwerpbestemmingsplan voldeed aan het oude planologische recht. Derhalve dient hier ook éérst te worden beoordeeld of het bouwplan voor inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit voldeed aan het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie'. Op dat moment gold de Nota parkeernormen 2015.

Gezien voorgaande heeft het college het bouwplan getoetst aan de parkeernormen voor woningen. Hierbij wordt een eenheid gelijkgesteld met één appartement.

Aantal kleine appartementen bedraagt $153 * 1,4$ (norm incl. bezoekers) = 214,2 pp

In totaal komt de parkeerbehoefte hiermee uit op (afgerond) 214 parkeerplaatsen. Daar voorziet het bouwplan niet in.

Logies

Overigens, voor zover sprake zou zijn van een logiesfunctie, voorziet het bouwplan ook niet in voldoende parkeerplaatsen. De Nota Parkeernormen 2015 voorziet niet in een specifieke parkeernorm voor een accommodatie zoals hier is aangevraagd. Uit de jurisprudentie⁶ blijkt dat in een dergelijk geval gemotiveerd aansluiting kan worden gezocht bij een overeenkomende functie.

Door aanvrager is voor wat betreft parkeren aansluiting gezocht bij de parkeernorm voor een 3* hotel. Dit leidt volgens initiatiefnemer tot een parkeerbehoefte van 69 parkeerplaatsen. Initiatiefnemer rekent dan met 4,5 parkeerplaatsen per 10 kamers, waarbij initiatiefnemer één logieseenheden gelijkstelt met één hotelkamer. Het college concludeert dat het niet redelijk is voor wat betreft de parkeernormen een eenheid gelijk te stellen met een hotelkamer. De hier te realiseren voorzieningen zijn nadrukkelijk anders dan een hotelkamer. Zo is

⁶ Rb. Oost-Brabant 20 mei 2021, ECLI:NL:RBOBR:2021:2379 en ABRvS 4 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:675.

er in elke eenheid een keuken. Hotelkamers hebben geen kookvoorzieningen. Bovendien bevat een groot deel van de eenheden 4 slaapplekken. In een hotel zijn over het algemeen één of tweepersoonskamers.

Bovendien richt deze voorziening zich op gasten die in Nederland dagelijks arbeid zullen verrichten. Dat impliceert een grotere afhankelijkheid van of behoefte aan eigen vervoer per auto. Deze omstandigheden tezamen maakt dat het wat het college betreft te kort door de bocht is om de parkeernorm toe te passen per 10 eenheden. Overigens acht het college het ook niet aannemelijk dat aanvrager zelf 69 parkeerplaatsen voldoende acht. Aanvrager wil zelf volgens de bij de aanvraag behorende tekening immers in aanzienlijk meer parkeerplaatsen voorzien.

Het ligt wat het college betreft meer voor de hand aan te sluiten bij de parkeernorm voor een bungalowpark. Die parkeernorm gaat uit van een bepaald aantal plaatsen per bungalow. In dit geval zou een eenheid gelijk moeten worden gesteld met een bungalow. Een bungalow heeft net als de hier aangevraagde eenheid meerdere slaapkamers, voor 4 à 6 personen. Verder zijn er een (gezamenlijke) keuken en sanitaire voorzieningen per bungalow. Een bungalowpark heeft net als in voorliggende aanvraag vaak ook centrale sociale voorzieningen voor bijvoorbeeld eten, sport en sociale activiteiten. Bungalows worden over het algemeen gebruikt door groepen (families en vrienden) die een sociale binding hebben. Bovendien hebben ze geen dagelijks woon-werkverkeer. De autoafhankelijkheid per gebruiker van een bungalow ligt dus waarschijnlijk eerder nog wat lager dan bij de aangevraagde eenheden. Desalniettemin leidt toepassing van die parkeernorm al tot een hogere parkeerbehoefte dan hetgeen nu wordt gerealiseerd. Deze parkeernorm leidt tot de volgende rekensom:

$$153 \text{ eenheden} * 1,6 \text{ parkeerplaatsen} = 244,8, \text{ oftewel } 245 \text{ parkeerplaatsen.}$$

Als wordt aangesloten bij de parkeernorm voor een bungalowpark voorziet voorliggend bouwplan in veel te weinig parkeerplaatsen. Het college stelt daarom vast dat het bouwplan niet voorziet in voldoende parkeerplaatsen.

Aangezien het bouwplan ook voor wat betreft het voorzien in voldoende parkeerplaatsen niet voldeed aan het ten tijde van de aanvraag geldende bestemmingsplan, dient het bouwplan te worden getoetst aan het bestemmingsplan (een ander planologisch besluit) dat geldt ten tijde van de beslissing op de aanvraag. Overigens blijkt uit de jurisprudentie dat een strijdigheid met een facetbestemmingsplan tot gevolg heeft dat bij de beslissing op de aanvraag het gehele bouwplan moet worden getoetst aan de dan geldende planologische besluiten.⁷

Bestemmingsplan 'locaties de Maas en I.B.C.-weg'

Gezien voorgaande moet bij de beslissing op de aanvraag worden beslist op basis van het op dat moment geldende recht. Op 3 april 2023 is het bestemmingsplan 'locaties de Maas en I.B.C.-weg' vastgesteld. Dit bestemmingsplan ziet op de gronden waar het bouwplan is voorzien. Dit bestemmingsplan is in werking getreden.

⁷ ABRvS 3 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2162.

Op basis van dit bestemmingsplan zijn ter plaatse bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten standaard toegestaan. Verder zijn kantoren, dienstverlening en op een deel van het perceel tevens een vrijetijdscentrum toegestaan. Woningen zijn binnen die bestemming niet toegestaan. Een verblijfsvoorziening voor internationale flexwerkers⁸ is niet opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten en derhalve ook niet toegestaan. De woningen en verblijfsvoorziening kwalificeren ook niet als 'vrijetijdscentrum', zoals dit is gedefinieerd in art. 1.92 van het bestemmingsplan. Het beoogde gebruik is derhalve in strijd met de vigerende bestemming.

Het bestemmingsplan schrijft verder voor dat het bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de beleidsregels 'Nota Parkeernormen 2022' en eventueel nadien vast te stellen wijziging van het beleid. De Nota Parkeernormen 2022 voorziet in een specifieke parkeernorm voor de huisvesting van internationale flexwerkers ofwel arbeidsmigranten. Die parkeernorm is in de rest van de bebouwde kom 0,2 parkeerplaats per persoon, te vermeerderen met 0,2 parkeerplaatsen voor bezoekers, per persoon. In totaal dus 0,4 per slaapplek. Dit resulteert in de volgende rekensom:

$$448 \text{ slaapplekken} * 0,4 \text{ parkeerplaatsen} = 179,2, \text{ oftewel } 179 \text{ parkeerplaatsen}$$

Het bouwplan voorziet niet in 179 parkeerplaatsen. Overigens voldoet het bouwplan ook niet als de parkeernorm voor appartementen per eenheid wordt toegepast. In dat geval zijn 199 parkeerplaatsen vereist. Het bouwplan is dus ook in strijd met art. 10.1.1 van het bestemmingsplan.

CONCLUSIE ACTIVITEIT BOUWEN

Gezien voorgaande is niet aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet.

Het bouwplan is gezien voorgaande eveneens in strijd met het toe te passen planologische besluit. Het college dient de aanvraag derhalve aan te merken als zijnde een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo. De vergunning voor die activiteit wordt slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Hierna gaat het college in op het al dan niet verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in art. 2.1, aanhef, eerste lid en onder c Wabo.

⁸ Initiatiefnemer heeft in brieven aan de raad d.d. 7 oktober 2021 en 11 februari 2022 aangegeven dat het huisvesting voor internationale (flex)medewerkers zou betreffen. Het college sluit daarom hier aan bij die terminologie.

OVERWEGINGEN ACTIVITEIT AFWIJKEN BESTEMMINGSPLAN

Art. 2.10, tweede lid Wabo schrijft voor dat het college een met het bestemmingsplan strijdige aanvraag aanmerkt als zijnde een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo. De vergunning op de grond, bedoeld in art. 2.10, eerste lid, onder c Wabo, wordt slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is. Het college beschouwt derhalve hierbij of een omgevingsvergunning met toepassing van art. 2.12 Wabo mogelijk is.

Het vigerende bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid waarmee alsnog een voorziening voor internationale flexwerkers of nachtverblijf zou kunnen worden vergund. De in art. 2.12, eerste lid, onder a en onder 2 Wabo bedoelde afwijkingsbevoegdheid (de kruimellijst van art. 4, bijlage II Besluit omgevingsrecht) voorziet niet in een afwijkingsbevoegdheid voor hetgeen hier is aangevraagd. Het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo is alleen mogelijk met toepassing van art. 2.12, eerste lid, onder a en onder 3 Wabo. Hiervoor geldt op basis van art. 3.10 Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Het college wenst geen medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan. Het college acht het aangevraagde gebruik op basis van de tot haar beschikking staande stukken niet wenselijk, mede gezien haar ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid blijkt onder meer uit de recente herziening van het bestemmingsplan ter plaatse. Daarmee is het plangebied bestemd voor bedrijvigheid, waaronder geen verblijfsvoorzieningen worden begrepen. Verder wordt gewezen op de Omgevingsvisie Best 2040: dorp van formaat. Hierin wordt als beleidsmatig uitgangspunt beschreven dat de bedrijventerreinen maximaal beschikbaar moeten blijven voor bedrijven. In de Bedrijventerreinvisie staat verder dat de huidige planologische milieuruimte (minimaal) intact dient te blijven.

Een wooncomplex of nachtverblijf voor internationale flexwerkers kan beperkingen opleveren voor de omliggende bedrijvigheid. Hoewel aanvrager dienaangaande geen stukken heeft aangeleverd, acht het college deze locatie op basis van de nu beschikbare gegevens ongeschikt voor een langduriger verblijf, vanwege het woon- en leefklimaat ter plaatse en voornoemde beperkingen voor omliggende bedrijvigheid. De locatie De Maas 6 is gelegen op het beleidsmatig geluidgezoneerde bedrijventerrein Breeven. Deze zone loopt langs de rand van de bestaande woonwijken, waaronder Batadorp. Grenzend aan de locatie De Maas 6 is bedrijvigheid toegestaan in milieucategorie 3.1. Op 30 meter van De Maas 6 is bedrijvigheid toegestaan in milieucategorie 3.2 en op 50 meter in milieucategorie 4.1., waarbij bedrijven zijn toegestaan met een grootste afstand in meters van 200 meter voor geur, stof, geluid en/of gevaar. Nu de voorziening of woningen bedoeld zijn voor langduriger verblijf en sprake is van geurgevoelige objecten, kan sprake zijn van langdurige blootstelling aan geurhinder als bedoeld in de Wgv. Ook ontstaat voor de milieubelastende activiteiten een groter risico op klagers gelet op de 448 gedurende langere tijd verblijvende gasten.

De Maas 6 is tevens gelegen op 400 meter van een hoge druk aardgasleiding, op 350 meter van een DPO-brandstofleiding en op 500 meter van een LPG-contour. Vanuit externe veiligheid (gevaar) kan opgemerkt worden dat vanwege verminderde zelfredzaamheid van een grote groep 'gasten' in de nachtperiode het groepsrisico zal toenemen.

CONCLUSIE ACTIVITEIT AFWIJKEN BESTEMMINGSPLAN

Het is in dit geval niet mogelijk om op basis van art. 2.12 Wabo omgevingsvergunning te verlenen voor dit bouwplan. De omgevingsvergunning dient derhalve te worden geweigerd.

Zienswijzenverslag De Maas 6

(Besluitnummer B01-WABO_VERG-21-01649)

Bekendmaking ontwerpbesluit

Op 24 oktober 2023 is de bekendmaking van het ontwerpbesluit voor het realiseren van logieseenheden met een servicegebouw op de locatie De Maas 6 te Best geplaatst in het Gemeenteblad. Het ontwerpbesluit, strekkende tot weigering van de omgevingsvergunning, heeft ter inzage gelegen vanaf 25 oktober t/m 6 december 2023. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ingediend namens Fair Stay Best OG B.V. (hierna: Fair Stay Best). Fair Stay Best is de aanvrager.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en voldoet ook aan de overige indieningsvereisten. De zienswijze dient bij de besluitvorming betrokken te worden.

Inhoudelijke beoordeling

In onderstaande tabel is de essentie van de ontvangen zienswijzen opgenomen en de reactie van de gemeente hierop gegeven.

Zienswijze Fair Stay Best	Reactie gemeente
De voorgenenomen weigering is gebaseerd op het onjuiste uitgangspunt dat cliënte een woonfunctie wenst te realiseren. De aanvraag ziet op het realiseren van een logiesfunctie. Om die reden is ook ten onrechte de uitgebreide voorbereidingsprocedure toegepast. Het college heeft per brief van 5 oktober 2021 al bevestigd dat de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is.	Wij hebben in het ontwerpbesluit reeds uitvoerig gemotiveerd waarom wij tot de conclusie komen dat sprake is van een woonfunctie. Wij zullen hierna nog reageren op enkele specifieke aanvullende argumenten in de zienswijze, maar wij zien in de zienswijze geen aanleiding om anderszins te concluderen ten aanzien van het aangevraagde gebruik. Overigens stelt indiener ten onrechte dat wij in de brief van 5 oktober 2021 al zouden hebben bevestigd dat de reguliere procedure van toepassing is. In die brief van 5 oktober 2021 wordt inderdaad een beslistermijn van acht weken genoemd, maar daarna wordt ook geschreven dat bij het behandelen van de aanvraag kan blijken dat een andere procedure moet worden gevolgd. De brief van 5 oktober 2021 is een informerende brief die direct na ontvangst van de aanvraag wordt verstuurd. Daarmee is niet het standpunt ingenomen dat de reguliere procedure van toepassing zal zijn. Dat wordt ook nadrukkelijk voorbehouden in de brief.

De aangevraagde logieseenheden zijn niet zelfstandig bewoonbaar en de eenheden zijn niet uitgerust voor bewoning door huishoudens.	Op basis van de tekeningen kan zeker niet worden uitgesloten dat de eenheden zelfstandig kamergewijs worden bewoond. De eenheden zijn voorzien van een eigen badkamer. Bovendien zijn de eenheden voorzien van een keukenblok. In die keukenblokken is een aanduiding 'ak' opgenomen, hetgeen volgens het renvooi voor een afzuigkap of recirculatiekap staat. Bovendien lijkt een kookvoorziening ingetekend. Er is dus sprake van een volwaardige keuken. Waarbij overigens nog wordt opgemerkt dat een kookvoorziening ook eenvoudig door de bewoners kan worden geplaatst, als die al niet zou zijn voorzien. Er kan wat ons betreft dus niet in goede gemoede worden gesteld dat de eenheden niet zijn geoutilleerd voor zelfstandige kamerbewoning dan wel op zijn minst daar zeer eenvoudig voor zijn uit te rusten. Wij kunnen daarom ook niet volgen waarom de eenheden niet zouden zijn uitgerust voor bewoning door huishoudens. Let wel: een huishouden kan zowel uit één als uit meerdere personen bestaan.
Indiener heeft aangeboden om tot een verdere beperking van het aangevraagde te komen, als het college een andere interpretatie zou hebben van het begrip logies. Bijvoorbeeld in de vorm van voorschriften.	Het college dient te beslissen op de aanvraag zoals die is ingediend. Het college kan het aangevraagde niet zelf beperken. Van het college kan wel worden verwacht dat indiener in de gelegenheid wordt gesteld geconstateerde beletselen voor vergunningverlening weg te nemen. Het college heeft indiener met de brief d.d. 14 juni 2023 ook in de gelegenheid gesteld de geconstateerde beletselen weg te nemen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit had indiener nogmaals de gelegenheid om de aanvraag te wijzigen om geconstateerde beletselen weg te nemen. Indiener heeft ervoor gekozen niet te pogen die beletselen weg te nemen, nog afgezien van de vraag of dat ondergeschikte wijzigingen zouden zijn geweest. Het college kan verder slechts voorschriften stellen die borgen dat hetgeen is aangevraagd kan worden gerealiseerd en gebruikt in overeenstemming met het toetsingskader. Het college acht het op basis van de voorliggende aanvraag niet mogelijk om dit middels voorschriften te bewerkstelligen. Met voorschriften kan het college namelijk niet eigenhandig de aanvraag beperken.

Het aantal parkeerplaatsen kan niet dienen als weigeringsgrondslag, want er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.	In het ontwerpbesluit hebben wij uitvoerig gemotiveerd dat er gezien het beoogde gebruik en het aantal slaapplekken niet wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij Goudappel gevraagd te beoordelen welke parkeernorm zou moeten worden gehanteerd voor het aangevraagde bouwplan. Goudappel heeft daarvoor een notitie opgesteld. Die notitie is onderdeel van dit besluit. Goudappel komt op basis van haar expertise tot de conclusie dat onder het vorige planologische toetsingskader en het huidige toetsingskader een parkeernorm zou moeten worden toegepast van 0,4 parkeerplaatsen per persoon/bed. Het bouwplan zou dan moeten voorzien in 179 parkeerplaatsen. Het bouwplan voorziet hier niet in. Het bouwplan is derhalve ook voor wat betreft parkeren in strijd met het vigerende toetsingskader.
Het college had indiener eerst aan moeten geven waarom het aantal te realiseren parkeerplaatsen onvoldoende zou zijn en indiener in de gelegenheid moeten stellen om daarop te reageren.	Wij hebben in het ontwerpbesluit onderbouwd dat er op basis van het huidige toetsingskader 179 parkeerplaatsen nodig zijn. Indiener had desgewenst naar aanleiding van dat ontwerpbesluit de aanvraag kunnen wijzigen om te voldoen aan het benodigde aantal parkeerplaatsen. Het college had dan kunnen beoordelen of daarmee sprake was van ondergeschikte wijzigingen, die nog hadden kunnen worden meegenomen na terinzagelegging van het ontwerpbesluit.⁹ Indiener heeft echter geen wijzigingen ingediend.
Er is ten onrechte geen verklaring van geen bedenkingen gevraagd aan de raad.	De gemeenteraad van de gemeente Best heeft middels het besluit d.d. 30 mei 2016 categorieën als bedoeld in art. 6.5, eerste en derde lid van het Besluit omgevingsrecht aangewezen. Voor de daar aangewezen categorieën bouwplannen is geen besluit over een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. Eén van de aangewezen categorieën betreft het weigeren van de omgevingsvergunning. Voor zover zou worden geoordeeld dat een verklaring van geen bedenkingen had moeten gevraagd geldt dat in dezen volstrekt helder is dat de raad die verklaring van geen bedenkingen zou

⁹ ABRvS 9 september 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2205.

	hebben geweigerd. De gemeenteraad heeft op 3 april 2023, dus zeer recent, immers het bestemmingsplan 'locaties De Maas en I.B.C.-weg' vastgesteld. Met dat bestemmingsplan is de planologische mogelijkheid voor het realiseren van een logiesfunctie (waar volgens indiener sprake van is) geschrapt, omdat de raad wenst dat niet langer de mogelijkheid bestaat om nieuwe logiesgelegenheden te bouwen of kamergewijze verhuur te realiseren. Overigens is zeer recent ook het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluplan Wonen en kamerverhuur' ter inzage gelegd. Hierin spreekt de raad uit dat zij het huisvesten in de vorm van kamerverhuur wenst te reguleren vanwege ongewenste ontwikkelingen. Er bestaat derhalve geen twijfel dat de raad de verklaring van geen bedenkingen zou weigeren.¹⁰
De logiesfunctie is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.	Indiener verwijst ter onderbouwing van dit argument naar het beroepschrift tegen de vaststelling van het bestemmingsplan 'locaties De Maas en I.B.C.-weg'. Wij hebben in het ontwerpbesluit uitvoerig gemotiveerd waarom het aangevraagde bouwplan niet ruimtelijk aanvaardbaar is. In het beroepschrift is (voor zover hier relevant) door indiener aangevoerd dat het bestemmingsplan de plannen van indiener voor logies aantast zonder toereikende ruimtelijke aanleiding, dat het besluit in strijd zou met het gemeentelijk beleid en dat onvoldoende rekening is gehouden met een concreet initiatief. Allereerst wijzen wij er nogmaals op dat wat ons betreft geen sprake is van een logiesfunctie. Verder wordt met de verwijzing naar het beroepschrift niet concreet onderbouwd waarom het bouwplan beleidsmatig en ruimtelijk aanvaardbaar zou zijn. Het beroepschrift gaat namelijk uit van de situatie dat die gebruiksmogelijkheid wordt wegbestemd. Dat staat hier niet ter discussie.

¹⁰ Vgl. ABRvS 12 juli 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1889

Vanwege de zienswijze is het besluit nader gemotiveerd met een onafhankelijke beoordeling van de parkeerbehoefte, door Goudappel B.V. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot wijziging van het voorgenomen besluit.



Opdrachtgever	Boels Zanders Advocaten
Datum	12 januari 2023
Kenmerk	016281.20231212.N1.02
Status	Definitief
Pagina	1/3

Parkeerbehoefte internationale flexwerkers Best

1. Inleiding

Het College van B&W van de gemeente Best is voornemens om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van huisvesting voor internationale flexwerkers te weigeren. Een van de weigeringsgronden heeft betrekking op het parkeren, waarbij de gemeente stelt dat de initiatiefnemer onvoldoende parkeerplaatsen in het plan heeft opgenomen. Tegen de voorgenomen weigering van de aanvraag omgevingsvergunning is vervolgens door de initiatiefnemer een zienswijze ingediend, onder andere over parkeren. De gemeente Best heeft Goudappel B.V. daarom gevraagd om een onafhankelijk advies te geven over de 'passende' parkeerbehoefte voor het plan. In voorliggende notitie zijn de gehanteerde aanpak, uitgangspunten en conclusies toegelicht.

2. Beschrijving plan

Een initiatiefnemer is voornemens om op een bedrijventerrein aan De Maas 6 in Best huisvesting voor internationale flexwerkers te realiseren. Het bouwplan voorziet in 153 kamers die bewoond zullen worden door 2 tot 4 personen voor een periode van 3 tot 6 maanden per jaar. Bij elkaar bieden de 153 kamers plek aan 448 internationale flexwerkers. Alle slaapplekken hebben een eigen kamer, maar de keuken en sanitaire voorzieningen worden gedeeld met de andere bewoners van een kamer.

De kamers hebben allemaal een eigen entree middels een galerij. De keuken en sanitaire voorzieningen worden met de kamergenoten gedeeld. Deze kamers zijn zelfvoorzienend, aangezien sprake is van een

keuken, badkamer en een eigen technische ruimte. Alle kamers beschikken ook over een woon-/zitkamer.

Tot slot beschikt het plan over 154¹ parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze zijn bedoeld voor de internationale flexwerkers, bezoekers en personeel.

3. Parkeerbehoefte vigerend beleid

De gemeente Best heeft in haar parkeerbeleid² eigen parkeernormen opgesteld. Hierin is ook een specifieke norm opgenomen voor parkeren ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van internationale flexwerkers ofwel arbeidsmigranten. Deze parkeernorm bedraagt 0,4 parkeerplaats per persoon (inclusief bezoekers) voor een ontwikkeling in de rest bebouwde kom (waarin de ontwikkeling gelegen is).

De initiatiefnemer is voornemens om 448 slaapplekken aan te bieden voor internationale flexwerkers bij de ontwikkeling. Bij een parkeernorm van 0,4 parkeerplaatsen per persoon resulteert dit zodoende in $(448 \times 0,4 =)$ afgerond 179 parkeerplaatsen. Daarbij is geen rekening gehouden met een extra parkeerbehoefte voor de recreatieve functies. Deze zijn grotendeels ondergeschikt aan de primaire woonfunctie. Met een parkeeraanbod van 154 parkeerplaatsen op eigen terrein is sprake van een tekort aan $(179 - 154 =)$ 25 parkeerplaatsen.

4. Parkeerbehoefte oude beleid

Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning gold in de gemeente nog het oude parkeerbeleid³. In het oude beleid was geen sprake van een aparte parkeernorm voor de huisvesting van internationale flexwerkers. Ook CROW kent geen specifieke kencijfers voor de huisvesting van tijdelijke internationale flexwerkers.

Het gebouw is het beste te vergelijken met niet-zelfstandige kamerverhuur, het gaat net als bij kamerverhuur om een verblijf in een kleine ruimte. Op basis van het type doelgroep, autobezit, kamergrootte en beperkte verblijfsduur is de functie 'kamerverhuur' in het oude gemeentelijke beleid het meest passend voor de ontwikkeling. De gemeentelijke parkeernorm voor deze functie bedroeg 0,4 parkeerplaats per kamer (waarvan 0,2 parkeerplaats per woning voor bezoek). Deze parkeernorm is gebaseerd op de CROW- richtlijnen uit publicatie 317.

¹ Hierbij is buiten beschouwing gelaten of de 154 op de tekeningen aangegeven parkeerplaatsen daadwerkelijk allemaal kunnen worden gerealiseerd en bereikt kunnen worden. Een aanvraag voor het realiseren van inritten is door de gemeente Best immers geweigerd.

² Nota Parkeernormen 2022, gemeente Best.

³ Nota Parkeernormen 2015, gemeente Best.

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van de huisvesting voor internationale flexwerkers is een parkeernorm per gast vanwege het tijdelijke (niet permanente) en individuele karakter. In het kencijfer van CROW is bij de functie kamerverhuur het uitgangspunt één bed per kamer. In het gebouw hebben alle kamers echter meerdere bedden (2 tot 4 bedden per kamer). Deze kamers worden bewoond door internationale flexwerkers die vooraf geen relatie met elkaar hebben (de kamers worden niet bewoond door stellen/gezinnen maar door individuen die met elkaar een kamer delen).

Voor een correcte toepassing dient de parkeernorm voor deze specifieke ontwikkeling daarom te worden gecorrigeerd van kamers naar bedden. De toe te passen parkeernorm bedraagt hiermee 0,4 parkeerplaats per bed. Dit kencijfer komt ook overeen met de gemeentelijke parkeernorm uit het nieuwe parkeerbeleid voor internationale flexwerkers. De gekozen functie van kamerverhuur lijkt hiermee passend.

Met een aantal van 448 slaapplekken bedraagt de parkeerbehoefte op basis van het oude beleid (aansluitend bij de functie kamerverhuur) 179 parkeerplaatsen. Daarbij is geen rekening gehouden met een extra parkeerbehoefte voor de recreatieve functies. Deze zijn namelijk grotendeels ondergeschikt aan de primaire woonfunctie. Met een parkeeraanbod van 154 parkeerplaatsen op eigen terrein was ten tijde van het oude parkeerbeleid eveneens sprake van een tekort aan $(179 - 154 =)$ 25 parkeerplaatsen.

5. Conclusie

Uit dit parkeeronderzoek blijkt dat de parkeerbehoefte voor de huisvesting van internationale flexwerkers in Best 179 parkeerplaatsen bedraagt conform het vigerende beleid. Conform het oude parkeerbeleid (wat ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning van kracht was) bedraagt de parkeerbehoefte eveneens 179 parkeerplaatsen uitgaande van de functie kamerverhuur. Daarmee is in beide situaties sprake van een tekort aan 25 parkeerplaatsen op eigen terrein.

