

besluit

Onderwerp

Beslissing van burgemeester en wethouders van Best op de op 28 november 2017 ingekomen aanvraag om een omgevingsvergunning van Fried van de Laar Projectontwikkeling B.V. voor het bouwen van een horecagelegenheid met bovenwoningen en commerciële ruimte op het adres Hoofdstraat/Dorpsplein ong. 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 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;
2. de vergunning te verlenen onder de bepaling dat de volgende gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning:
 - aanvraagformulier d.d. 28-11-2017;
 - advies stadsbouwmeester d.d. 13-12-2017;
 - ruimtelijke onderbouwing d.d. 30 juli 2018;
 - overige bescheiden (34 st.);
3. dat de navolgende gewaarmerkte bijlagen deel uitmaken van de omgevingsvergunning:
 - bijlage 1: beroepsmogelijkheid;
 - 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, 3 december 2018
Namens burgemeester en wethouders



ing. M.G. Boon
sr. medewerker Uitvoering

Beroep

Als u het niet eens bent met onze 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.

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 kunt u vinden 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.

VOORWAARDEN VOOR DE REALISATIE VAN HET PROJECT

Uittreksel uit het Bouwbesluit 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 Uitvoering, vakgroep 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.

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

De bovenkant van de pvc buis van de rioolhuisaansluiting dient op perceelgrens te worden aangeboden met een dekking van 60cm onder het vloerpeil van de woning. Indien u hier vanaf wilt kijken, dient u vooraf contact op te nemen met de gemeente Best, afdeling Uitvoering, vakgroep Ingenieursbureau, Dorpsplein 2 5683 GA Best

- Dhr. J. Beerens : telefoon: 14 0499

Inrit/uitweg

Voor het realiseren of veranderen van een inrit/uitweg is altijd een omgevingsvergunning nodig. Voor informatie over de mogelijkheden neemt u contact op met de afdeling Uitvoering, vakgroep Ingenieursbureau, Dorpsplein 2 5683 GA Best. Ook indien u een inrit wilt aanleggen waarbij het deel van de inrit op gemeentegrond nog niet is gerealiseerd, dient u altijd contact op te nemen met de gemeente Best om de hoogte van de inrit/uitweg op de perceelgrens af te stemmen.

- Dhr. J. Beerens : telefoon: 14 0499

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: 14 0499

Uitzetgegevens bouwwerk

Gemeente Best, afdeling Ondersteuning, vakgroep GEO, Dorpsplein 2, 5683 GA Best.

- Dhr. J. Van Iersel : telefoon: 14 0499

Keuren grondwerk en wapening

Gemeente Best, Afdeling Uitvoering, vakgroep Handhaving, Dorpsplein 2, 5683 GA Best.

- telefoon: 14 0499

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, Dorpsplein 2, 5683 GA 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 bouwen van een horecagelegenheid met bovenwoningen en commerciële ruimte op de locatie hoek Dorpsplein - Hoofdstraat.

Ontvankelijkheidstoets

De aanvraag en de daarbij door de aanvrager ingediende stukken voldoen (na aanvulling) 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, met dien verstande dat voor het nemen van het definitieve besluit nog nadere gegevens moeten worden ingediend met betrekking tot diverse (Bouwbesluit) technische aspecten.

Onlosmakelijkheidstoets

Uit de beoordeling van de aanvraag is gebleken dat deze compleet is voor wat betreft het nemen van het ontwerpbesluit ten aanzien van de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan.

TOETS BOUWEN

Het is aannemelijk dat het bouwplan voor het nemen van het definitieve besluit voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de regels van de bouwverordening. Daarnaast is het bouwplan op 13 december 2017 ter beoordeling aan de stadsbouwmeester voorgelegd. Bijgevoegd advies nemen wij over; er is geen weigeringsgrond op basis van redelijke eisen van Welstand.

TOETS BESTEMMINGSPLAN

Het ingediende plan is in strijd met de geldende bestemmingsplannen 'Centrum, stationsgebied e.o.'. Op basis van artikel 2.12. lid 1a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht heeft het college van burgemeester en wethouders echter de mogelijkheid toestemming te verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan. Onder verwijzing naar bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing waarmee een goede ruimtelijke ordening wordt aangetoond, achten wij medewerking aan de aanvraag door af te wijken van het bestemmingsplan aanvaardbaar.

Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan is gewaarborgd.

TOETS MILIEU

Op 18-05-2018 is een melding ingekomen op grond van het Activiteitenbesluit (artikel 8.40 Wet milieubeheer). Het bedrijf moet voldoen aan de van toepassing zijnde voorschriften uit dit besluit.

EXTRA VOORWAARDEN

Behoort bij de omgevingsvergunning ten name van : Fried van de Laar Projectontwikkeling B.V.
Verleend onder dossiernummer : WABO_VERG-17-02092

Op de bouwwerkzaamheden zijn de volgende extra voorwaarden van toepassing:

0. De volgende gegevens dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter controle overgelegd te worden:

- definitieve constructietekeningen en -berekeningen van de hoofddraagconstructie (incl. stabiliteitsbeschouwing en gewichtsberekening);
- wapeningstekeningen en -berekeningen van de kelder en funderingsbalken;
- wapeningstekeningen en -berekeningen van de prefab constructie-onderdelen;

Na gereedkomen van de funderingspalen dient een rapport met de resultaten van het akoestisch doormeten van de palen te worden overgelegd.

1. Vóór de realisatie van de horecavoorziening op de begane grond en de daarboven gelegen woonbestemming moet uit een akoestisch onderzoek blijken dat:

- het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar,LT}) en het maximaal geluidsniveau L_{Amax}, veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, in de bovenwoningen niet meer bedragen dan;

	07:00-19:00 uur	19:00-23:00 uur	23:00-07:00 uur
L _{Ar,LT} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L _{Amax} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

- De piekgeluiden afkomstig van de parkeeractiviteiten op de openbare parkeerplaats niet meer bedragen dan;

	07:00-19:00 uur	19:00-23:00 uur	23:00-07:00 uur
L _{Amax} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

2. Tenminste 3 maanden na de ingebruikname van de horeca gelegenheid moet uit een controle meting blijken dat aan de in voorschrift 1 genoemde voorwaarde wordt voldaan.

3. Het akoestisch onderzoek en de controle meting moeten uitgevoerd worden conform de Handleiding meten en rekenen Industrielawaai 1999.

4. Dat onder een horecabedrijf wordt verstaan een bedrijf dat gericht is op het verstrekken van een nachtverblijf en/of het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, een en ander gepaard gaande met dienstverlening. Tot de hieronder genoemde categorieën Horeca 1 tot en met Horeca 5 worden mede begrepen de niet genoemde, maar naar aard, omvang en uitstraling op het woon- en leefmilieu vergelijkbare horecasoorten.

5. Dat ter plaatse van de begane grond ten hoogste 'Horeca 4' toegestaan is wat wil zeggen vormen van horeca-activiteiten die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig verstrekken voor gebruik ter plaatse van alcoholische en niet alcoholische dranken en waarvan de exploitatie doorgaans een lichte aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken, zoals cafés en bars.

6. Er dient in samenspraak met de gemeente een archeologisch vervolgonderzoek te worden uitgevoerd in de vorm van een opgraving of archeologisch begeleiding protocol opgraven. Er dient een proefsleuvenonderzoek plaats te vinden zodra wordt aangevangen met de bouwwerkzaamheden waarbij de overlast voor de bezoekers van het centrum tot een minimum beperkt blijft.

7. Bij de nadere uitwerking van het mechanische ventilatiesysteem door de installateur dient aandacht te zijn voor het in balans zijn van de aanvoer en afvoer van de ventilatie. De aanvoer van verse lucht en de afvoer van verontreinigde lucht van appartement 11 is voor het verblijfsgebied waar de woonkamer in is gelegen, is nog niet in balans.
8. De te plaatsen warmtepompen mogen op grond van afdeling 3.2 van het Bouwbesluit een volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste 30 dB bezitten.
9. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van bouwactiviteiten dienen op grond van artikel 2.7 lid 3 van Regeling Omgevingsrecht (MOR) nader uitgewerkte gegevens over veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen te worden overlegd. Deze gegevens dienen ten minste onderstaande informatie te bevatten:
 - maatregelen tegen voorkomen van letsel van personen op of rondom het bouwterrein;
 - maatregelen tegen voorkomen van 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.

Denk hierbij aan zaken als geluidhinder, trillinghinder, stofhinder, grondwaterstand, uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken, een veiligheidsplan e.d. Houdt hierbij ook rekening met eventuele evenementen die kunnen plaatsvinden tijdens het bouwproces. Zie onderstaand voor meer specifieke voorwaarden ten aanzien van de uitvoering:

Vooropname

De gemeente geeft opdracht een vooropname te laten maken door een onafhankelijk bureau van de openbare ruimte op kosten van de aannemer. Het gaat over de staat van het groen, bomen, verhardingen en straatmeubilair om te kunnen vaststellen of er tijdens de bouw beschadigingen zijn opgetreden. Het herstel van de infrastructuur is voor de aannemer.

Verhardingen

De verhardingen die moeten worden verwijderd voor de bouw blijven eigendom van de gemeente. Ze worden afgevoerd naar een dan te bepalen opslagplaats. Hier kunnen de materialen die weer moeten worden aangebracht worden opgehaald. Het ontwerp van het nieuwe verhardingsplan op terrein van de gemeente dient in samenspraak met en met goedkeuring van de gemeente te worden opgesteld.

Groenvoorzieningen

- Binnen de kroonprojectie van bomen mogen geen activiteiten plaatsvinden. De kroonprojecties moeten zich dus buiten het hekwerk bevinden.
- Onder de bomen kunnen voorzieningen zijn om de groei van de bomen te bevorderen. Deze moeten ongeroerd in stand blijven.

Bouwplaats afscheiding

Het is in deze tekening niet overal duidelijk waar en hoe de bouwplaats afscheiding staat. Indien de stippellijn deze suggereert, dan is deze bij het parkeerterrein niet aangebracht. De ingang aan de zijkant van het gemeentehuis is tevens een vluchtroute. Deze moet altijd vrij zijn. Ook moet men vanuit hier de grotere containers door kunnen afvoeren.

Diversen

- De electrakasten/putten moeten altijd bereikbaar zijn. (voor weekmarkt en evenementen)
- Tijdens en een week voorafgaand aan de kermis is het bouwterrein niet bereikbaar voor voertuigen en mag de bouwkraan niet draaien.
- De aannemer moet rekening houden met eventueel aanwezige nutsvoorzieningen in de bouwput.

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen omgevingsvergunning commerciële ruimte, horeca en 12 appartementen aan het Dorpsplein – Hoofdstraat.

1. Algemeen

De ontwerp omgevingsvergunning ‘commerciële ruimte, horeca en 12 appartementen aan het Dorpsplein – Hoofdstraat, Best’ heeft op grond van afdeling 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 29 augustus 2018 tot en met 9 oktober 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best en was digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens zijn de stukken aan diverse overleginstanties gestuurd. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze over de ontwerp omgevingsvergunning indienen.

2. Wijze van behandeling

Onder 3 en 4 is een overzicht van de ingekomen zienswijzen opgenomen. Iedere reclamant (indiener zienswijze) heeft een nummer gekregen om de reactie te kunnen onderscheiden.

In het overzicht is de beantwoording van gemeentewege op de ingebrachte zienswijze opgenomen. Per reclamant zijn opgenomen:

- naam en adres van reclamant (geanonimiseerd in kader van Wbp¹);
- datum van indiening zienswijze (dagtekening) en datum van ontvangst;
- een samenvatting van de zienswijze;
- per zienswijze is de reactie van de gemeente opgenomen;
 - in de conclusie is per zienswijze aangegeven of de reactie van gemeentewege leidt tot een wijziging of aanvulling van de omgevingsvergunning.

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard en de zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen kan er sprake zijn van door te voeren wijzigingen in de vast te stellen omgevingsvergunning en/of de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing. Voor zover dit het geval is, wordt dit vermeld in de betreffende zienswijze en het onderdeel wijzigingen van de nota zienswijzen.

3. Overzicht indieners zienswijzen

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen van de reclamanten.

¹ Wet bescherming persoonsgegevens



Naam	Nr
Bewoner Hoofdstraat namens bezorgde betrokken bewoners en ondernemers uit Best	1
Bewoners Hoofdstraat	2
Bewoners Nieuwstraat	3

4. Ingekomen zienswijzen

Hieronder worden de ingekomen zienswijzen in samenvatting weergegeven, voorzien van een reactie van de gemeente en een conclusie ten aanzien van de noodzaak om de omgevingsvergunning en/of de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing aan te passen op basis van de overwegingen ingebracht in de zienswijzen.

1 Bewoner Hoofdstraat namens bezorgde betrokken bewoners en ondernemers uit Best Ingekomen 8 oktober 2018/dagtekening 8 oktober 2018
<i>Inhoud zienswijze</i> Er heeft geen omgevingsdialoog plaats gevonden over dit plan. Dit ondanks de door het college gestelde verplichting aan de initiatiefnemer een omgevingsdialoog ten aanzien van dit plan te voeren, zoals is beschreven in de brief van 10 oktober 2016 aan de gemeenteraad. Er wordt daarom verzocht om, alvorens over te gaan tot het verlenen van een omgevingsvergunning, deze verplichting tot het voeren van een omgevingsdialoog te laten plaatsvinden, zodat er helderheid komt over een aantal kritische onderwerpen die in relatie tot dit nieuwbouwplan bestaan vanuit de indieners van de zienswijze.
<i>Reactie gemeente</i> Zoals in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning 'commerciële ruimte, horeca en 12 appartementen aan het Dorpsplein – Hoofdstraat, Best' aangegeven is in hoofdstuk 5 paragraaf 2, heeft er op 20 december 2016 een presentatie plaatsgevonden van het plan door initiatiefnemer. Dit is derhalve geschied na de brief aan de gemeenteraad, waaraan reclamant refereert. Deze presentatie heeft plaatsgevonden in Prinsenhof. Hierbij waren verschillende omwonenden en belanghebbenden uitgenodigd en ook aanwezig. Zij zijn in de gelegenheid gesteld na de presentatie hun reactie schriftelijk of mondeling bij de initiatiefnemer kenbaar te maken. Behoudens enkele gemaakte opmerkingen tijdens de informatieavond zijn er geen nadere schriftelijke reacties verstuurd. Bovendien is er bij de allereerste planvorming door initiatiefnemer gesproken met enkele direct omwonenden van het plan en heeft er op 9 mei 2016 een presentatie van het plan door de initiatiefnemer van het plan plaatsgevonden aan de gemeenteraad waarbij verschillende belanghebbenden uit de omgeving aanwezig waren en gebruik hebben gemaakt van het spreekrecht. Door deze verschillende momenten is duidelijk geworden welke kritische onderwerpen in de omgeving leven ten aanzien van dit plan. Het plan dat uiteindelijk als ontwerp ter inzage gelegd is, houdt voldoende rekening met deze onderwerpen en er wordt dan ook voorzien in een plan dat voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en een goed woon en leefklimaat voor omwonenden in het centrum garandeert. Initiatiefnemer heeft dan ook voldaan aan het vereiste tot het voeren van een omgevingsdialoog. Deze zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing van het plan.
Conclusie
De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

a.



2 Bewoners Hoofdstraat

Ingekomen 5 oktober 2018/dagtekening 5 oktober 2018 en aangevuld ingekomen 30 oktober 2018/dagtekening 29 oktober 2018

Inhoud zienswijze

1. Door deze ontwikkeling wordt het gedeelte van het gemeentehuis dat als gemeentelijk monument aangewezen is voor 75% aan het zicht onttrokken. Nu wordt er nieuwbouw gepland aan de noordzijde van datzelfde geprezen monument en daarmee gaat de in de Ruimtelijke Onderbouwing beschreven hoge stedenbouwkundige waarde vanwege zijn prominente situering aan de Hoofdstraat en het Raadhuisplein, verloren.
2. De doorgang tussen bestaand gemeentehuis en toekomstige bouwplan leent zich voor ongewenste praktijken.
3. Er is geen vraag naar commerciële ruimte en daarom zal de commerciële ruimte die in het gebouw gepland wordt leeg komen te staan.
4. Er komt een zeer grote horecagelegenheid in het pand met een overdekt terras en een open terras in de horeca categorie 4. Hierdoor zal (geluids)overlast ontstaan.

Verder wordt een suggestie gedaan om:

1. Het gebouw in zijn geheel in noordoostelijke richting te verschuiven zodat het gemeentelijk monument zichtbaar blijft vanaf de Hoofdstraat.
2. Op de begane grond waar de commerciële ruimte gepland is ook woonruimte te maken en de horeca op de begane grond kleiner te maken en in te vullen met woonruimte.
3. Maak de horecagelegenheid zodanig dat er een horeca 3-gelegenheid ontstaat waarin een lunchroom of restaurant mogelijk is.

Reactie gemeente

1.

Hieronder zijn afbeeldingen te zien van het oorspronkelijke ontwerp van het gemeentehuis.



Het gemeentehuis vanaf de achterplaats kort na de bouw. Archief De Bever Architecten.





Oorspronkelijke maquette

De voorgevel van het gemeentehuis uit 1962 is binnen het huidige complex een achtergevel geworden. De vroegere achtergevel dient nu als een voorgevel en staat aan het westelijke deel van het huidige Dorpsplein. Het nieuwe gemeentehuis uit 1988 en de sloop van de vroegere kantoorvleugels hebben de stedenbouwkundige structuur uit de periode van de wederopbouw in hoge mate aangetast, zonder dat daar nieuwe stedenbouwkundige kwaliteiten voor terug zijn gekomen. Eén van de vleugels van de nieuwbouw staat op het representatieve voorplein van het oude gemeentehuis. Het plein is hierdoor aanzienlijk verkleind. Er bleef niet veel meer van over dan een met bomen beplante parkeerplaats. Aan de achterzijde van het oude gemeentehuis is nu een plein ingericht, vlak bij de plaats waar zich vroeger het driehoekige dorpsplein bevond. Aan de noordzijde van dit plein volgt de Hoofdweg nog zijn oorspronkelijke gebogen loop, maar het plein mist het besloten karakter van het vroegere dorpsplein. Aan de westzijde kent dit plein geen duidelijke rooilijn en het zuidelijke gedeelte van het plein gaat over in een al even onduidelijk begrensde parkeerplaats.

De beschreven hoge stedenbouwkundige waarde vanwege zijn prominente situering aan de Hoofdstraat en het Raadhuisplein (thans Dorpsplein) is in 1988 al verloren gegaan. Vandaar ook dat er in het vigerende bestemmingsplan een mogelijkheid opgenomen is om een horecagelegenheid te bouwen ten noorden van het huidige gemeentehuis. Dat is op de plek waar thans onderhavig plan voor de bouw van commerciële ruimte, horeca en 12 appartementen geprojecteerd is. Dit is bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan zorgvuldig afgewogen. Ook het thans aan de orde zijnde plan is stedenbouwkundig zorgvuldig afgewogen, zoals is beschreven in paragraaf 2.3 van de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende bijlage. Belangrijk is tevens dat de openbare ruimte eenduidiger, beter leesbaar en bruikbaar wordt door de planontwikkeling. Wij vinden dat het beoogde plan ruimtelijk-stedenbouwkundig passend is in relatie tot de omgeving.

Het gemeentehuis aan het Raadhuisplein 1 (thans Dorpsplein 2) is in opdracht van de gemeente Best in 1962 gebouwd. Het is ontworpen door de architect C.H. de Bever, Architecten uit Eindhoven. Het object inclusief het interieur heeft vanwege de bijzondere architectuur uit de Wederopbouwperiode een hoge architectuurhistorische waarde. Het raadhuis, ook wel 'de kubus' verkeert als object grotendeels nog in oorspronkelijke staat. Dit blijft ook zo door de ontwikkeling van het voorliggende plan. Hierdoor blijft de hoge architectuurhistorische waarde aanwezig.

2. Tussen het gemeentehuis en het nieuw te realiseren gebouw is stedenbouwkundig voldoende maat aangehouden. De doorgang is ongeveer 10 meter breed met ter plaatse van het ronde trappenhuis een insnoering van ongeveer 4,25 meter. Aan deze doorsteek ligt de zijingang van het Gemeentehuis. De doorgang is met name vanwege de bevoorrading van het Gemeentehuis bereikbaar gehouden. Tevens is in deze doorgang de toegang tot de nieuwe woningen gepositioneerd. Ook het bevoorraden van de nieuwe horeca wordt vanaf deze achterzijde van het gebouw gedaan. Door deze activiteiten is er voldoende sociale controle in deze doorgang. Mochten er onverhoopt ongewenste praktijken in de doorgang plaatsvinden, dan zal daar door de daartoe bevoegde partij ingegrepen worden. Op voorhand is er geen aanleiding om zulks te



veronderstellen. Overigens maakt de doorgang waarop bedoeld wordt, geen onderdeel uit van het bouwplan. Het is openbaar gebied.

3. Zoals in het bestemmingsplan 'Centrum, stationsgebied e.o.' is aangegeven is er uitbreidingsruimte in het centrum voor commerciële voorzieningen. Dit blijkt o.a. uit onderzoek van Droogh Trommelen en Partners (2009) en Buro Stedelijke Planning (2011). In de beleidsnotitie detailhandel, welke is vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juli 2016 komt het volgende naar voren.

Met het Centrum en het Wilhelminaplein e.o. beschikt Best over 2 winkelgebieden die een overwegend kernverzorgende functie voor heel Best hebben. Deze centra zijn voor Bestenaren uit alle wijken een logisch winkelgebied voor zowel dagelijkse artikelen als vaak benodigde niet-dagelijkse artikelen. Het centrum heeft daarbij het grootste aantal winkels. Het centrum heeft veel filiaalbedrijven, maar het aanbod niet-frequente artikelen is beperkt. De belevingswaarde ('gezelligheid') van het centrum liet lange tijd te wensen over door een matige kwaliteit van de openbare ruimte en het winkelvastgoed. Hoewel het centrum volgens het regionale winkelbeleid een verzorgingsgebied heeft dat verder reikt dan lokaal, is de bovenlokale functie nog beperkt. De gemeente ziet wel kansen om de bovenlokale functie te versterken en het accent definitief te verleggen van 'boodschappen doen naar winkelen'. Om te beginnen is nu al her en der zichtbaar dat door de investeringen in de openbare ruimte ook privaat initiatief wordt genomen om het winkelvastgoed op te knappen. De belevingswaarde van het centrumgebied kan verder worden vergroot door (planologisch) meer ruimte te bieden aan horeca en andere 'leisure' functies. De aantrekkelijkheid van het centrum voor de vestiging van winkels met niet-frequente artikelen wordt zodoende vergroot. De gemeente beoogt daarmee een bruisend centrum. Voor de marketingtechnische positionering van het centrum ligt het primaat bij de ondernemers in het gebied. Het toevoegen van nieuwe winkelmeters binnen een compact centrumgebied blijft mogelijk, mits markttechnisch realistisch en dus: zeer beperkt en kleinschalig. In dit geval wordt er 139 m² aan commerciële ruimte toegevoegd in het centrumgebied. Dit vinden wij beperkt en kleinschalig en passend.

4. In het huidige bestemmingsplan 'Centrum, stationsgebied e.o.' zijn binnen de bestemming 'Horeca' de functieaanduidingen 'horeca tot en met horecacategorie 4' en 'specifieke vorm van horeca – horeca op de verdieping' opgenomen. Dit betekent dat het planologisch rechtstreeks mogelijk is om 600 m² aan horeca met categorie 4 op zowel de begane grond als de eerste verdieping te exploiteren. Binnen deze bestemmingen zijn verschillende typen horeca toegestaan, waaronder lunchrooms, restaurants, cafetaria's en cafés/bars. Een terras (niet overdekt) is rechtstreeks toegestaan binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Met dit plan wordt 350 m² horeca mogelijk gemaakt met een overdekt terras, een kleinere en minder overlast gevende vorm ten opzichte van hetgeen mogelijk gemaakt wordt door het bestemmingsplan in het centrum van Best. De beoogde functie is qua aard en omvang passend op deze locatie en is milieu hygiënisch inpasbaar. Daarbij is van belang, dat het een locatie in het centrumgebied betreft, waar sprake is van een functievermenging tussen woon- en bedrijfsmatige functies, zoals detailhandel, dienstverlening en horeca. Inwoners van een dergelijk gebied dienen redelijkerwijs rekening te houden met enige mate van overlast. Er is geen sprake van zware horeca en daarnaast is er geen sprake van een (planologisch) nieuwe functie of een uitbreiding van de toegestane horeca. Er zijn bovendien voldoende voorwaarden aan de vergunning gekoppeld om onevenredige (geluids)overlast voor de omgeving tegen te gaan. Daarom concluderen wij, dat het plan niet leidt tot een onevenredige overlast en geen toename van de overlast ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden veroorzaakt.

Al met al concluderen wij, en dat is in de ruimtelijke onderbouwing voldoende aangetoond, dat er sprake is van een passende ontwikkeling op deze locatie en dat er geen onevenredige overlast en aantasting van het woon- en leefklimaat voor de omgeving optreedt. Daarom nemen wij de gedane suggestie voor verandering van het plan ter kennisname aan.



Deze zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing van het plan.
Conclusie
b. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

3 Bewoners Nieuwstraat

Ingekomen 19 september 2018/dagtekening 20 september 2018

Inhoud zienswijze

Indiener van de zienswijze spreekt de ernstige bezorgdheid uit voor de (eventuele) gevolgen van de parkeerdruk voor het centrum/Den Ekker ten gevolge van dit bouwplan. Reclamanten hebben er groot belang bij dat de parkeerruimte waarover zij nu kunnen beschikken, zij het niet in de vorm van eigendom maar gelegen naast hun verhuurd winkelpand aan Den Ekker, ook in de toekomst voor hen beschikbaar blijft qua ligging en qua aantal veilige parkeerplaatsen.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan 'Centrum, stationsgebied e.o.' (vastgesteld door de gemeenteraad op 24 juni 2013), is een parkeerbalans opgenomen waarin inzichtelijk is gemaakt wat de verschillende bouwinitiatieven, waaronder de ontwikkeling op de planlocatie aan het Dorpsplein, voor effect hebben op het parkeren in het centrumgebied.

In deze parkeerbalans behorende bij het bestemmingsplan 'Centrum, stationsgebied e.o.' wordt voor de 600 m² horeca (restaurant) die rechtstreeks mogelijk is, gerekend met 48 parkeerplaatsen. Bij de reconstructie van het openbaar gebied en het her situeren van de parkeerplaatsen in het centrum is rekening gehouden met deze 48 benodigde parkeerplaatsen en het vervallen van 17 parkeerplaatsen ter plaatse.

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan in 2013 is het openbaar gebied in het centrum deels gereconstrueerd. De Hoofdstraat is aangepakt, waarbij, zoals voorzien in de parkeerbalans, de parkeerplaatsen in de Hoofdstraat zijn vervallen. Hiervoor is o.a. een nieuw parkeerterrein achter de kerk gerealiseerd. De Nazarethstraat is deels gereconstrueerd. Om een kwalitatief beter openbaar gebied te realiseren zijn hier minder parkeerplaatsen gerealiseerd dan in 2013 voorzien. Daarvoor in de plaats zijn er meer parkeerplaatsen rondom de Kapel gerealiseerd dan in 2013 voorzien. Ook is parkeergarage Molenveste weer geheel in gebruik genomen.

In het onderhavig gewijzigde plan voor deze locatie zijn conform de Nota parkeernormen 2015 niet 48 parkeerplaatsen maar 35 parkeerplaatsen nodig. Dit betekent dat er uiteindelijk 2 parkeerplaatsen worden teruggebracht. Onderstaand schema geeft dit weer:

	Functie	Aantal (vier-kante meters)	Parkeernorm	Benodigd aantal pp
Programma Bestemmings-plan	Horeca 2 (restaurant)	600 m ²	8pp/100m2 bvo	48,0
	Verdwijnen openbare parkeerplekken	17		17.0
	Totaal			65,0 pp



	Functie	Aantal (vier-kante meters)	Parkeernorm	Benodigd aantal pp
Programma locatie Dorpsplein 2017	Groot appartement	2 stuks	1,6pp/woning	3,2
	Middelgroot appartement	6 stuks	1,3pp/woning	7,8
	Klein appartement	4 stuks	1,1pp/woning	4,4
	Horeca 4 (café)	368 m ²	4pp/100m2 bvo	14,7
	Detailhandel (hoofdwinkelcentrum)	158 m ²	2,8pp/100m2 bvo	4,4
	Verdwijnen openbare parkeerplekken	32		32,0
				
	Totaal			66,5 pp

	Vergelijking initiatief versus programma Bestemmingsplan			+ 2 pp
--	---	--	--	---------------

In de ruimtelijke onderbouwing is beschreven op welke wijze er 2 parkeerplaatsen (her)aangelegd worden. De parkeerbalans wordt door het initiatief niet nadelig beïnvloed.

Het parkeerterrein van Den Ekker is niet opgenomen in de eerder genoemde parkeerbalans voor het centrum. Ook dit parkeerterrein zal anders ingericht gaan worden, maar een en ander krijgt zijn beslag als de ontwikkeling van het initiatief van de VVE Den Ekker om de bestaande winkelplint met appartementen te renoveren en daarbij nieuwe appartementen toe te voegen concreet wordt. Daarbij wordt dan natuurlijk rekening gehouden met de bestaande parkeerplaatsen en de door de genoemde ontwikkeling toe te voegen parkeerplaatsen. Toekomstige initiatieven zullen immers, evenals in voorliggend geval, moeten aantonen dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn overeenkomstig de geldende gemeentelijke nota parkeernormen. Voor de nu ter inzage liggende ontwerp omgevingsvergunning 'commerciële ruimte, horeca en 12 appartementen aan het Dorpsplein – Hoofdstraat' wordt voldaan aan de nota parkeernormen. Het plan zal daarom niet direct een effect hebben op de parkeerplaats Den Ekker.

Deze zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing van het plan.

Conclusie

- c. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

5. Wijzigingen ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning 'commerciële ruimte, horeca en 12 appartementen aan het Dorpsplein – Hoofdstraat' worden doorgevoerd op basis van de ingebrachte zienswijzen.

Ruimtelijke onderbouwing

N.a.v. zienswijzen

De ruimtelijke onderbouwing hoeft niet te worden aangepast

Ambtshalve wijzigingen

Geen



VergunningN.a.v. zienswijzen

De omgevingsvergunning hoeft niet te worden aangepast

Ambtshalve wijzigingen

Geen

