

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.