

OMGEVINGSVERGUNNING



Besluitdatum 15 oktober 2024
Besluitnummer B2024-00000115
Documentnummer D2024-00003425
Zaaknummer Z2023-00000856

Besluit

Onderwerp

Beslissing van burgemeester en wethouders van Best op uw aanvraag voor het verbouwen van het horecapand en de bouw van woningen. U wilt deze activiteit(en) uitvoeren op het adres Hoofdstraat 26/hoek St. Odulphusstraat. Op 26 juli 2023 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Ontwerpbesluit

1. Wij besluiten u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Deze geldt voor de volgende activiteiten:

Bouwen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

2. Deze bijlagen en gestempelde documenten horen bij uw vergunning:

1. 7965747_1712059398134_23-115_Planschadeovereenkomst_ondertekend_240402
2. Mail_De_Roever_geluidshinder_230926_pdf
3. gemBest231230_pdf
4. Aanvulling_formulier_PV-panelen_pdf
5. 23-115ST101-231230_pdf
6. 23-115MPB231230_pdf
7. 23-115DO303-231230_pdf
8. 23-115BT102-231230_pdf
9. 23-115BT101-231230_pdf
10. 23-115_Rc-berekeningen_pdf
11. Ruimtelijke_onderbouwing_pdf
12. nibm-tool_231230_pdf
13. ijlage_7_RO_Verslag_omgevingsdialoog_pdf
14. nderzoek_bedrijven_en_milieuzonering_pd
15. Akoestisch_onderzoek_industrielawaai_pdf
16. 4_RO_Akoestisch_onderzoek_wegverkeer_pdf
17. bijlage_3_RO_Stikstofonderzoek_pdf
18. bijlage_2_RO_Archeologisch_onderzoek_pdf
19. jlage_1_RO_Verkennend_bodemonderzoek_pdf
20. 20230914_Machtiging_pdf
21. 2203352-XF_Best_ECO_funderingsadvies_pdf
22. 23052SB230927_pdf
23. est_-_WVL_-_V01_-_Inclusief_Bijlagen_pdf
24. raat_26_Best_-_Industrielawaai_-_v01_pdf
25. 2301173_Best_rapportage_pdf
26. Advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit
27. 23-115BB230725_pdf
28. 2203352-XF_Best_ECO_pdf
29. 03352_Best_Resultaten_Grondonderzoek_pdf
30. 23-115BENG230725_pdf
31. 23052CO230608_pdf
32. 2302CO230116_pdf
33. 2212VO900-09022023_pdf
34. 2238_DefinitiefOntwerp_2023-02-23_pdf
35. traat_26_Best_-_Milieuzonering_-_v01_pdf
36. ten_omgevingsdialoog_Odulphusstraat__pdf
37. Aanvraagdocument_publiceerbaar
38. 23-115DO302-240501_pdf

39. 23-115DO301-240501_.pdf

40. 23-115DO102-240501_.pdf

41. 23-115DO101-240501_.pdf

BIJLAGE 1 Wat u moet doen

BIJLAGE 2 Voorschriften

BIJLAGE 3 Afwegingen

BIJLAGE 4 Extra voorwaarden

3. De regels waar u zich aan moet houden staan in bijlage 2. Lees deze goed door.

4. De extra voorwaarden waaraan u moet voldoen leest u in bijlage 4.

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.

Wat u moet doen

Voor u begint met bouwen moet u een aantal dingen doen. Wat u wanneer moet doen hebben wij voor u op een rijtje gezet in bijlage 1.

Andere toestemmingen

Deze vergunning betekent niet automatisch dat u nu uw activiteit mag uitvoeren. Misschien hebt u nog andere toestemmingen nodig. U bent er zelf verantwoordelijk voor dat u aan alle verplichtingen voldoet. Om te ontdekken of u nog meer moet doen, kunt u de vergunningcheck gebruiken in het omgevingsloket.

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 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.

Best, 15 oktober 2024

Namens burgemeester en wethouders

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a horizontal line crossing through them.

Samantha van Zanten
medewerker vergunningen & omgevingskwaliteit

BIJLAGE 1

WAT U MOET DOEN

Drie weken voor de start van de bouw

Uiterlijk drie weken voordat u begint met de werkzaamheden stuurt u ons de volgende gegevens:

- gegevens over de sterkte, stabiliteit en de uiterste grenstoestand van de constructieve delen van het bouwwerk die nieuw zijn of veranderd worden;
- gegevens over de sterkte, stabiliteit en de uiterste grenstoestand van het bouwwerk als geheel;
- details van de toegepaste installaties.

Hebt u uw aanvraag digitaal ingediend via het omgevingsloket? Stuur dan bovenstaande gegevens ook via het omgevingsloket. U kunt eventueel uw constructeur tijdelijk machtigen om de gegevens te uploaden.

Twee dagen voor de start van de bouw

U meldt de start van de werkzaamheden bij de afdeling Omgevingszaken, vakgroep toezicht & veiligheid van de gemeente. U kunt mailen naar info@gemeentebest.nl, of bellen naar 14-0499.

Tijdens de bouw

Op verschillende momenten tijdens de werkzaamheden moet u de gemeente informeren. De gemeente controleert of u het werk goed en veilig uitvoert. De start van de volgende werkzaamheden moet u melden bij de vakgroep toezicht & veiligheid:

Alleen als grondwerk wordt uitgevoerd

1. inbrengen van funderingspalen: ten minste twee dagen van tevoren;
2. grondverbeteringswerkzaamheden: ten minste twee dagen van tevoren;
3. voltooien van de grondleidingen en afvoerputten: onmiddellijk na voltooiing;
4. storten van beton: ten minste twee dagen van tevoren;
5. maatregelen voor het uitvoeren van werkzaamheden bij temperaturen beneden 2° Celsius: ten minste twee dagen van tevoren;
6. het in gebruik nemen van het bouwwerk: onmiddellijk na voltooiing.

U kunt hiervoor mailen naar info@gemeentebest.nl of bellen naar 14-0499.

BIJLAGE 2

VOORSCHRIFTEN

1. Onder bepaalde omstandigheden kunnen wij uw omgevingsvergunning intrekken. Dit kan als:
u niet binnen zes maanden begint met de werkzaamheden;
u alleen sloop- en grondwerken uitvoert;
de werkzaamheden langer dan zes maanden stilliggen.
Voordat wij uw vergunning intrekken mag u op ons voornemen reageren.
2. Op het bouwterrein moeten de volgende documenten aanwezig zijn:
de omgevingsvergunning;
andere vergunningen en vrijstellingen (bijvoorbeeld voor bronbemaling) die van toepassing zijn;
eventuele aanschrijvingen.
Deze documenten toont u op verzoek aan de toezichthouder.
3. U voorkomt dat er tijdens het bouwen en slopen hinder en/of onveilige situaties ontstaan. Het terrein waarop gebouwd wordt of waar grond wordt afgegraven schermt u af van de omgeving als hier gevaar of hinder kan optreden. Als het nodig is een bouwput te bemalen, mag dit niet leiden tot een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving.
4. Afval voert u zo milieuvriendelijk mogelijk af. Bij voorkeur naar een instantie die hergebruik mogelijk maakt. Als er bij de bouw gevaarlijk afval vrijkomt moet u dit scheiden van het overige afval. Het gevaarlijke afval moet u (laten) afvoeren naar een instantie die hiervoor een vergunning heeft. Als degene die bouwt het afval niet zelf afvoert, moet diegene dit op de bouwplaats overdragen aan een inzamelaar en transporteur. Deze inzamelaar en transporteur moet hiervoor een vergunning hebben op grond van de Wet milieubeheer.
5. U mag een bouwwerk pas gebruiken of laten gebruiken wanneer u dit gereed gemeld heeft bij het bouwtoezicht van de gemeente. Het bouwwerk moet gebouwd zijn in overeenstemming met de omgevingsvergunning.
6. Als u grondwater wilt lozen op de riolering neemt u vooraf contact op met de heer R. Temme van het team Beheer en realisatie, tel. 14-0499. Het lozen van schadelijke stoffen in de riolering is verboden. Dit geldt ook voor cement- en afvalwater uit cementmolens. Dit kan namelijk leiden tot verstoppingen. Schade die op deze manier ontstaat, verhalen wij op de veroorzaker.

Nieuwbouw

1. Er gelden regels voor de manier waarop de aansluitingen van de nutsbedrijven moeten plaatsvinden. Bespreek de plaats van de meter, de invoering en de diepteligging van verschillende leidingen vooraf met de netbeheerders. Dit voorkomt extra werk en kosten. De meest actuele gegevens van de netbeheerders vindt u op de website www.huisaansluitingen.nl. Daar kunt u ook aansluitingen aanvragen.
2. De bovenkant van de pvc-buis van de rioolhuisaansluiting moet u op de perceelsgrens aanbieden met een dekking van 50 tot 60 cm. Heeft u hier vragen over of wilt u hiervan afwijken, neem dan vooraf contact op met de heer M. Donders van het team Beheer en realisatie van de gemeente Best. Mail naar info@gemeentebest.nl of bel 14-0499.
3. Containers voor huisvuil of gevaarlijk afval kunt u aanvragen bij de receptie van het gemeentehuis, Dorpsplein 2, 5683GA in Best, of telefonisch via 14-0499.
4. Als u een inrit/uitweg wilt aanleggen of veranderen, hebt u hiervoor altijd een omgevingsvergunning nodig. Neem contact op met de heer M. Donders van het team Beheer en realisatie van de gemeente Best. Mail naar info@gemeentebest.nl of bel 14-0499. Als een deel van de inrit/uitweg op gemeentegrond komt en nog niet gerealiseerd is, neem dan ook contact op met de heer Donders. Dan kunt u de hoogte van de inrit/uitweg op de perceelsgrens afstemmen.

BIJLAGE 3

AFWEGINGEN

Aanvraag

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvingen wij op 25 juli 2023. Deze aanvraag voor het verbouwen van het horecapand en de bouw van woningen gaat over Hoofdstraat 26 en St. Odulphusstraat 2b.

Volledigheid

De aanvraag en de daarbij horende documenten voldoen aan de eisen hiervoor. U heeft voldoende informatie aangeleverd voor het nemen van een beslissing. In de aanvraag ontbreken geen onderdelen.

Bouwen

Uw aanvraag voldoet aan de criteria voor het onderdeel bouwen.

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het Bouwbesluit en de gemeentelijke Bouwerordering. U hebt aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Toets ruimtelijke kwaliteit

Uw plan is beoordeeld door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Op 8 augustus 2023 is uw plan goedgekeurd.

Bestemmingsplan

Uw plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan Centrum, stationsgebied e.o. Uw plan past wel binnen het bestemmingsplan 'parkeernormen en archeologie'. U krijgt een vergunning voor het onderdeel handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. De regels voor het afwijken van het bestemmingsplan leest u in artikel 2.12, lid 1a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Wij hebben uw aanvraag beoordeeld. Hieruit is het volgende naar voren gekomen:

1. Uw aanvraag past niet binnen het geldende bestemmingsplan Centrum, stationsgebied e.o. omdat op grond van de geldende enkelbestemming Horeca alleen bestaand wonen toegestaan is.
2. U heeft een ruimtelijke onderbouwing als bijlage bij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning gevoegd. Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan de beleidskaders en dat er géén sprake is van ruimtelijke, milieutechnische en/of andere belemmeringen tegen het initiatief.

Het plan verhoogt de kwaliteit van de omgeving. Dit plan vervangt namelijk een gebouw dat niet meer past in het hedendaagse straatbeeld. Er bevindt zich een soortgelijk plan aan de overkant van de straat, waardoor de straat symmetrisch wordt en allure krijgt. Dit plan ligt in lijn met de rijwoningen ernaast: de gevels liggen op dezelfde afstand, de kapvorm is hetzelfde en de omvang van de bebouwing is van dezelfde schaal. De architectuur heeft respect voor de omgeving: dezelfde architectonische taal wordt gebruikt en het gebouw valt weg in de omgeving in plaats van dat het opvalt. Café Ambacht blijft het meest prominent in beeld. Ook is hier sprake van een goede verdichting.

De functie horeca (met een hoge parkeernorm) wordt omgezet naar wonen. Het betreft hier een restaurantfunctie met de norm van 8 pp/100m² bvo. In de onderbouwing staat dat het 161,33 m² bvo betreft dat is 12,9 pp = 13 pp. die voorheen voor de horeca in het openbaar gebied beschikbaar was. Deze 4 woningen worden geclassificeerd als een rijtjes of hoekwoning Daarom wordt hier getoetst met de norm voor een rijtjeswoning in het gebied centrum. Deze bedraagt 1,5 pp/woning. Met 4 woningen betekent dit dat de parkeereis 6 pp is.

Daarnaast wordt er nog één extra woning toegevoegd met een parkeereis van 2 parkeerplaatsen.

Conclusie: de parkeereis van in totaal 8 pp is lager dan de parkeerdruk die de horecafunctie met zich meebracht (13pp). Daarmee past deze ontwikkeling binnen de NP2022.

Het plan voldoet hiermee aan een goede ruimtelijke onderbouwing.

BIJLAGE 4

EXTRA VOORWAARDEN

- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de start bouwactiviteiten dient een bouwveiligheidsplan te worden aangeleverd, inclusief een bouwinrichtingstekening.
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de start sloopactiviteiten dient een sloopveiligheidsplan te worden aangeleverd, inclusief een sloopinrichtingstekening.
- Voor het horecadeel dient op grond van artikel 1.18 van het Bouwbesluit uiterlijk 4 weken voor ingebruikname een gebruiksmelding in kader van brandveilig gebruik te worden ingediend.
- Gezien de verbouwing dienen de in de horeca aanwezige brandveiligheidsinstallaties zodanig te worden aangepast dat deze brandveiligheidsinstallaties voldoen aan de desbetreffende normen. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van deze bouwactiviteiten dienen zowel een Programma van Eisen van de brandmeldinstallatie als van de ontruimingsalarminstallatie ten behoeve van het horecadeel te worden aangeleverd.
- Uiterlijk 3 weken voor de start dient ter controle het volgende te worden ingediend:
 - definitieve tekening van het palenplan
 - berekening van de draagkracht stalen buispalen.
 - definitieve berekening en (wapenings)tekening fundering
- Minimaal 3 weken voor het aanbrengen dient de berekening en tekening van de systeemvloeren nog ter controle ingediend te worden.
- Voordat er gestart wordt met de werkzaamheden dient er contact opgenomen te worden met de afdeling beheer van de gemeente Best over 0-meting van de bestaande omgeving (dhr K. Oldenbroek).
- Voor het aanpassen van de openbare ruimte zoals bestrating, riolering, OV en afvalinzameling moeten vooraf afspraken worden gemaakt met de gemeente. Daarbij dienen ook duidelijke afspraken gemaakt te worden over het onderhoud van de ondergrondse voorzieningen.
- Gezien de locatie is het noodzakelijk om een gedetailleerd bouwplan op te stellen waarin minimaal bovenstaande opmerkingen zijn opgenomen. Dit dient voordat er gestart wordt met de werkzaamheden ter goedkeuring aan de gemeente Best te worden voorgelegd.
- Alle werkzaamheden die benodigd zijn aan de openbare ruimte ten gevolge van de bouw komen voor rekening van de vergunninghouder/de ontwikkelaar.
- De nieuwe woningen dienen te beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte waar mensen kunnen verblijven (<48 dB incl atrek).
- In het restaurant mag alleen achtergrondmuziek ten gehore worden gebracht.
- Er dient een noodoverloop aanwezig te zijn (boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand, GHG) zodat wanneer de infiltratiekratten volledig gevuld zijn er geen wateroverlast op straat ontstaat.
- Er dient sprake te zijn van een waterbergend vermogen van de voorzieningen van 60mm per m² verhard oppervlak.