

Ontwerp- besluit

Onderwerp

Op 20 mei 2022 ontvingen wij uw aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een woonhuis. Uw aanvraag heeft betrekking op Kruisbeemdenweg ong. in Best. Hieronder leest u ons besluit op uw aanvraag.

Onderwerp

Op 20 mei 2022 ontvingen wij uw aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een woonhuis. Uw aanvraag heeft betrekking op Kruisbeemdenweg ong. in Best. Hieronder leest u ons besluit op uw aanvraag.

Beslissing

1. Wij besluiten u een omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende onderdelen:
 - bouwen;
 - afwijken van het bestemmingsplan.
2. Onderstaande bijlagen en gewaarmerkte documenten maken deel uit van uw vergunning:
 - aanvraagformulier d.d. 7 juni 2022
 - advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 17 mei 2022;
 - bouwbesluittoets;
 - berekeningen;
 - akoestisch onderzoek;
 - Hogere grenswaardebesluit;
 - Ruimtelijke onderbouwing 1 juli 2022, woningen Landgoed Kleinbroek voor de percelen K4686 en K4687
- bijlage 1: beroepsmogelijkheid;
 - bijlage 2: voorwaarden voor de realisatie van het project;
 - bijlage 3: afwegingen;
 - bijlage 4: extra voorwaarden.
3. De extra voorwaarden waaraan u moet voldoen leest u in bijlage 4. Lees deze goed door

Inwerkingtreding (NU NOG NIET VAN TOEPASSING)

Dit besluit treedt **niet** direct in werking. Met de werkzaamheden mag eerst worden gestart na afloop van de bezwaartermijn. Binnen zes weken na bekendmaking van het besluit kan door belanghebbende tegen de aangegeven beschikking een bezwaarschrift worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Na afloop van deze termijn mogen de werkzaamheden worden gestart, tenzij een verzoek tot schorsing of voorlopige voorziening wordt toegewezen.

Procedure

Om te komen tot dit besluit hebben wij de procedure gevolgd uit paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Best,
Namens burgemeester en wethouders

Ben van der Vleuten
medewerker Omgevingszaken

Beroep (nog niet van toepassing)

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.

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.

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 Informatie & Ondersteuning, vakgroep Informatievoorziening voor:

- het aangeven van de hoogte van het bouwwerk;
- de grensuitzetting door de afdeling Informatie & Ondersteuning, vakgroep Informatievoorziening (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 Informatie & Ondersteuning, vakgroep Informatievoorziening.

KENNISGEVINGEN

Aan de afdeling Omgevingszaken, vakgroep Toezicht & Veiligheid 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 bemalen 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 moet u op de perceelgrens 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 de afdeling Beheer & Realisatie van de gemeente Best. Mail naar info@gemeentebest.nl of bel 14-0499

Inrit/uitweg

Als u een inrit of uitweg wilt aanleggen of veranderen, hebt u altijd een omgevingsvergunning nodig. Neem contact op met de heer M. Donders van de afdeling Beheer & Realisatie van de gemeente Best. Bel hiervoor naar 14-0499. Als een deel van de inrit/uitweg op gemeentegrond komt en nog niet is gerealiseerd neem dan ook contact op met de heer Donders. Dan kunt u de hoogte van de inrit/uitweg op de perceelsgrens afstemmen.

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 Informatie & Ondersteuning, vakgroep Informatievoorziening, Dorpsplein 2, 5683 GA Best.

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

Keuren grondwerk en wapening

Gemeente Best, Afdeling Omgevingszaken, vakgroep Toezicht & Veiligheid, 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 Beheer & Realisatie, 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**Onlosmakelijkheidstoets**

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

TOETS BOUWEN

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de regels van de bouwverordening. Daarnaast is het bouwplan op 7 juni 2022 ter beoordeling aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd. Bijgevoegd advies nemen wij over; er is geen weigeringsgrond op basis van eisen van Ruimtelijke Kwaliteit, resp. redelijke eisen van Welstand.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan Landgoed Kleinbroek. De onderhavige bestemming staat ter plaatse maar één woning toe. De aanvraag heeft betrekking op één woning. Omdat er in het plangebied maximaal 4 woningen zijn toegestaan en er in totaal 6 woningen komen in het plangebied, is een afwijking van het bestemmingsplan voor deze woning noodzakelijk waarvoor een projectbesluit dient te worden genomen ex artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Besloten is de met toepassing van deze afwijking de gevraagde vergunning te verlenen.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld 1 juli 2022, woningen Landgoed Kleinbroek voor de percelen K4686 en K4687. Hiermee kan worden ingestemd.

Hieruit kan ook worden opgemaakt dat hiervoor een Hogere grenswaardebesluit noodzakelijk is waarvoor op 10 juli 2022 een aanvraag is ingediend. Het besluit hiertoe maakt eveneens onderdeel uit van deze vergunning.

BIJLAGE 4

EXTRA VOORWAARDEN

Behoort bij de omgevingsvergunning voor : Kruisbeemdenweg
Verleend onder dossiernummer : B01-WABO_VERG-22-00890

Op de bouwwerkzaamheden zijn de volgende extra voorwaarden van toepassing:

1. De volgende bescheiden moeten uiterlijk drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden worden ingediend:

- Na uitvoering van de funderingspalen dient een rapport m.b.t. het akoestisch doormeten van de funderingspalen en een overzicht van eventuele paalmisstanden ingediend te worden.
- uiterlijk 3 maanden voor aanvang van de bouw activiteiten moet op basis van artikel 3.3 van het bouwbesluit dient bij een krachtens de Wet geluidhinder vastgesteld hogere-waardenbesluit de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner te zijn dan het verschil tussen de in dat besluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor weglawaai en 33 dB.

Dit onderzoek dient goedkeuring overleg te worden aan het bevoegd gezag.

De verblijfsruimten dienen zo gunstig mogelijk ingedeeld te worden.

2. uit de aanvraag hogere waarde en de daarbij behorende stukken dient te blijken waar de buitenruimte aan de geluidluwe zijde gerealiseerd zal worden. Op de bouwtekening deint u de voorzieningen aan de gevel/het dak aan te geven die nodig zijn om het geluidniveau binnen van 33 dB te bereiken.

- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwactiviteiten dienen aangepaste bouwkundige tekening te worden aangeleverd waarin de bouwkundige details zijn afgestemd op de Rc-berekeningen. Dit is nu niet het geval, namelijk:
 - Rc-berekening spreekt van 140 mm dikte EPS-plaat in de vloer terwijl de bouwkundige doorsnede AA en vloerdetails spreken over een isolatiedikte van 120 mm;
 - Rc-berekening spreekt van 180 mm dikte steenwolplaat in hellend dak terwijl de bouwkundige dakdetails spreken over een isolatiedikte van 180 mm;
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwactiviteiten dient te worden onderbouwd dat wordt voldaan aan gestelde in afdeling 3.1 van het Bouwbesluit aan de hand van een akoestisch onderzoek met de bijbehorende geluidwerende maatregelen verwerkt op de bouwkundige tekeningen (principedetails) of gelijkwaardig.

Omdat de aanvragen omgevingsvergunningen die via het landelijke omgevingsloket (OLO) zijn ingediend door ons digitaal worden behandeld, verwachten wij van u dat bovenvermelde gegevens in dat geval ook via OLO worden ingediend (u kunt uw constructeur eventueel tijdelijk machtigen de gegevens te uploaden).

- Op grond van artikel 3.23 van het Bouwbesluit dienen de scheidingsconstructies aan de binnenzijde van een toiletruimte en een badruimte waterdicht te worden uitgevoerd ter voorkoming van vorming van allergenen door vocht.
- Op grond van artikel 6.21 van het Bouwbesluit dient voor het tijdig waarschuwen van personen die in de study aanwezig zijn ook een rookmelder te worden geplaatst volgens NEN 2555 in de woonkamer/keuken.

- Tijdens de bouwactiviteiten dienen maatregelen te worden genomen ten aanzien van veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen. Het betreffen onderstaande maatregelen:
 - Maatregelen ter voorkoming van letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
 - Maatregelen ter voorkoming van letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden
 - Maatregelen ter voorkoming 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 bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.
 - Maatregelen ter voorkoming van geluid-, trillings- of stofhinder;
- Er dient een tuinkamer te worden gerealiseerd die voldoet aan onderstaande eisen van een geluidluwe buitenruimte.
 - Geluidbelasting in de tuinkamer bedraagt niet meer dan 48 dB (de geluidbelasting op de gevel van de tuinkamer bedraagt 52 dB incl. aftrek. Een reductie van 4 dB is mogelijk zonder aanvullende voorzieningen ten aanzien van beglazing. Wel dient de beglazing kierdicht geplaatst te worden);
 - Voldoende daglicht (uitgaande van het ontwerp zoals opgenomen in de bijlage wordt hieraan voldaan);
 - Buitenlucht condities ten aanzien van ventilatie (de tuinkamer dient permanent met 3 l/s per m² vloeroppervlak geventileerd te worden. Dit is mogelijk door middel van het plaatsen van ventilatieroosters. Gezien de grootte van de ruimte en de grootte van de uitwendige gevel is dit mogelijk).