

Besluit

Onderwerp

Beslissing van burgemeester en wethouders van Best op de op 08 februari 2018 ingekomen aanvraag om een omgevingsvergunning van Krikke & van der Hulst Bouwmanagement en voor het bouwen van 14 woningen, 5 appartementen en ombouw van 2 proefwoningen naar woningen., op het adres Oirschotseweg ong. en Zagerij 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. 8 februari 2018;
 - tekeningen;
 - constructieve gegevens;
 - bodemgegevens;
 - ruimtelijke onderbouwing.
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;
 - bijlage 5: Nota zienswijzen

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 belanghebbende tegen de aangegeven beschikking een beroepsschrift worden ingediend.

Best, 27 november 2018
Namens burgemeester en wethouders



B. van der Vleuten
medewerker Uitvoering

Beroep

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

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

Het beroepschrift stuurt u in tweevoud naar de rechtbank Oost Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Het besluit waar u het niet mee eens bent stuurt u als bijlage mee.

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 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 bemaal 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 gemeenteground 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 14 woningen, 5 appartementen en ombouw van 2 proefwoningen naar woningen..

Aanvulling van de aanvraag

De aanvrager heeft de gelegenheid gekregen om zijn aanvraag aan te vullen naar aanleiding van onze brief van 19 april 2018.

Ontvankelijkheidstoets

De aanvraag en de daarbij door de aanvrager ingediende stukken voldoen 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.

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 4 april 2018 ter beoordeling aan de stadsbouwmeester voorgelegd. Bijgevoegd advies nemen wij over; er is geen weigeringsgrond op basis van redelijke eisen van Welstand.

Na realisatie van het bouwplan bedraagt de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk 773 m² en de bruto inhoud 4640 m³.

TOETS BESTEMMINGSPLAN

Het ingediende bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan Centrum, Stationsgebied en omgeving dat is vastgesteld op 24 juni 2013.

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.

De ontwerp omgevingsvergunning 'woningen en appartementen Oirschotseweg ong. en Zagerij ong.' heeft op grond van afdeling 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 11 juli 2018 tot en met 21 augustus 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 het bestemmingsplan indienen.

Gedurende deze periode is één ingediend die er niet toe heeft dat het bouwplan diende te worden aangepast. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de "Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen omgevingsvergunning woningen en appartementen Oirschotseweg ong. en Zagerij ong. die als bijlage 5 bij deze vergunning is gevoegd.

EXTRA VOORWAARDEN

Behoort bij de omgevingsvergunning ten name van : Krikke & van der Hulst Bouwmanagement en
Verleend onder dossiernummer : WABO_VERG-18-00251

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:
 - Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen de volgende gegevens ter controle overgelegd te worden:
 - * Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen de volgende gegevens overgelegd te worden
 - * constructieberekeningen van de bovenbouw van de appartementen;
 - * wapeningstekeningen en -berekeningen van de funderingsbalken (appartementen, 14 woningen);
 - * constructietekeningen en -berekeningen van de Mopac-elementen (14 woningen);
 - * constructietekeningen en -berekeningen van de systeenvloeren.
 - Uiterlijk 3 weken voor aanvang van bouwactiviteiten dient op grond van artikel 2.7 lid 3 van Regeling Omgevingsrecht (MOR) dienen gegevens over veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen 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.

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).
- De dakbedekking van de bergingen bestaat uit spaanplaat. Op grond van artikel 4.32 van het Bouwbesluit dienen de uitwendige scheidingsconstructies van een bergruimte als bedoeld in artikel 4.31, bepaald volgens NEN 2778, regenwerend te zijn.
- De dakbedekking van de bergingen bestaat uit spaanplaat. Op grond van artikel 2.71 van het Bouwbesluit dient het dak van een bergruimte niet brandgevaarlijk, bepaald volgens NEN 6063, te zijn.
- Op grond van artikel 3.8 van het Bouwbesluit mogen de mechanische ventilatiesystemen en de wamtepompen in de 14+2 woningen en 5 appartementen in een verblijfsgebied op een aangrenzend perceel geen hoger, volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek installatie-geluidsniveau veroorzaken dan ten hoogste 30 dB.

BIJLAGE 5

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen omgevingsvergunning woningen en appartementen Oirschotseweg ong. en Zagerij ong.

1. Algemeen

De ontwerp omgevingsvergunning 'woningen en appartementen Oirschotseweg ong. en Zagerij ong.' heeft op grond van afdeling 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 11 juli 2018 tot en met 21 augustus 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 het bestemmingsplan 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 ontwerpvergunning.

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. 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.

Naam	Nr
W. Maris, Philip van der Goesstraat 18, 5684 EL Best	1

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 aan te passen op basis van de overwegingen ingebracht in de zienswijzen.

1 W. Maris
Ingekomen 30 juli 2018, aangevuld per email van 16 augustus 2018
<i>Inhoud zienswijze</i> Het plan heeft onaanvaardbare gevolgen voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeer op de Oirschotseweg.

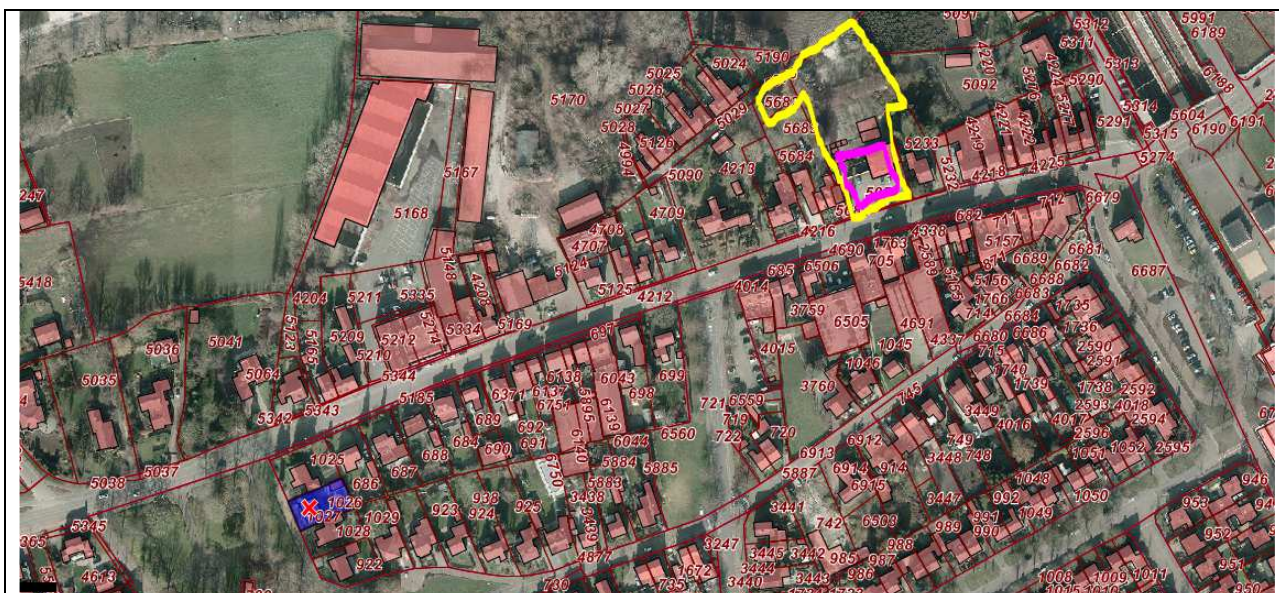
¹ Wet bescherming persoonsgegevens

Reactie gemeente

De ontsluiting van het plangebied is aan zowel Dijkstraten als de Oirschotseweg. Om dit te bewerkstelligen worden paaltjes geplaatst. Zie inrichtingsschets hieronder.



De Oirschotseweg betreft een erftoegangsweg op basis van het Gemeentelijke Verkeers en Vervoers Plan (GVVP) uit 2018 en kan het verkeer vanwege onderhavig plan prima aan. De toename van verkeer op de Oirschotseweg als gevolg van het beoogde plan is beperkt omdat het terrein wat gebruikt wordt als parkeerplaats aan de Oirschotseweg in de huidige situatie reeds in gebruik is als parkeerterrein en omdat een ontsluiting op de achterliggende wegenstructuur naar Dijkstraten gecreëerd wordt. De gevolgen van het beoogde plan voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeer op de Oirschotseweg zijn dermate gering dat deze niet van enige betekenis zijn voor de indiener van deze zienswijze op zijn woon- en leefklimaat. De heer Maris woont op ongeveer 290 meter afstand van de planlocatie. Zie de verbeelding hieronder.



De woning van de heer Maris is gemarkeerd met het rode kruis in het blauwe vlak. De planlocatie is omlijnd met de gele lijn. De locatie van de 11 appartementen met de parkeerplaatsen die ontsluiten via de Oirschotseweg is met lila omlijnd.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond

5. Wijzigingen ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning 'woningen en appartementen Oirschotseweg ong. en Zagerij ong' worden doorgevoerd op basis van de ingebrachte zienswijzen.

Ruimtelijke onderbouwing en vergunning

N.a.v. zienswijzen

Geen aanpassingen

Ruimtelijke onderbouwing

Ambtshalve wijziging

Pagina 32 wordt als volgt aangepast omdat inmiddels de hogere waarde verleend is:

Derhalve is onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. Het besluit tot vaststellen van hogere waarde is genomen op 4 december 2017.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een hogere waarde, is voor de woningen en appartementen een aanvullend onderzoek ter bepaling van van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Tevens blijkt uit de rekenresultaten dat de woningen en appartementen, na toepassing van een scherm bij blok B en een afsluitbare loggia voor de drie westelijk gelegen appartementen in blok A, beschikken over een geluidluwe gevel. Tevens zijn de verblijfsruimten en buitenruimten van de woningen en appartementen zoveel mogelijk aan minst geluidbelaste gevels gesitueerd.

