

OMGEVINGSVERGUNNING



Besluitdatum 27 augustus 2024
Besluitnummer B2024-00000319
Documentnummer D2024-00010392
Zaaknummer Z2023-00001406

BESLUIT

Onderwerp

Beslissing van burgemeester en wethouders van Best op uw aanvraag voor het bouwen van een woonhuis. U wilt deze activiteit(en) uitvoeren op het adres Oranjestraat 30. Op 20 november 2023 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Besluit

1. Wij besluiten u een omgevingsvergunning te verlenen. Deze geldt voor de volgende activiteit(en):
bouwen
handelen in strijd met de regels uit het bestemmingsplan

2. Deze bijlagen en documenten horen bij uw vergunning:

8209317_1710839855332_RO_Oranjestraat_18-3-2024.pdf
8209317_1710839809321_Bijlage_5_Waterparagraaf_vs2_Oranjestraat_te_Best.pdf
8209317_1710839716723_Bijlage_4_akoestisch_onderzoek_wegverkeerslawaaai_vs2.pdf
8209317_1707994172016_23515_TO-02_wijzA_20240215.pdf
8209317_1707994103137_23515_TO-01_wijzA_20240215.pdf
8209317_1709634380917_23515_MPG-berekening_20240305.pdf
8209317_1707994310168_VDP_RO-aangepast-20240207.pdf
8209317_1707994389815_GB_Planschadeovereenkomst_20240207.pdf
advies oranjestraat 30 nieuwbouw best 25-1-2024.pdf
8209317_1703161015964_Bijlage_7_NA-Zonnestudie_20231221.pdf
8209317_1700492293593_23428-berekening-20231120.pdf
8209317_1700492484331_VDP_Ruimtelijke-onderb_20231010.pdf
8209317_1703161184040_VDP_Ruimtelijke-onderb-def_20231221.pdf
8209317_1703160929915_Bijlage_6_GB-Aanvr-Wet_geluidsh_20231220.pdf
8209317_1703161066491_Bijlage_8_GB-Omgevingsdialoog_20231216.pdf
8209317_1703160842799_23515_S-01_20231220.pdf
8209317_1700492239027_WB_Rapportage-NTA8800_20231120.pdf
8209317_1700491902108_23515_S-01_20231025.pdf
8209317_1700492753631_Breukink_omgevingsdialoog_20231017.pdf
8209317_1700492389618_23515_C-01_20231120.pdf
8209317_1700492045714_23515_BB-01_20231115.pdf
8209317_1700492343914_Geonius_GA231539.R01.V1.0_20231024.pdf
8209317_1700492658034_Aeres_verk-bodemonderzoek_20230915.pdf
8209317_1700492707142_Aeres_waterparagraaf_20230914.pdf
8209317_1700492596866_Aeres_Quickscan-natuurwet_20230801.pdf
8209317_1700492100907_23515_Bouwbesluitgegevens_20231120.pdf
8209317_1700492427868_23515_C-02_20231120.pdf
8209317_1700492815730_Kplus_onderz-verkeerslawaaai-20230920.pdf

8209317_1700492893763_Kragten-Stikstof-RAP-STD-1.0_20230921.pdf
 8209317_1700492185165_23515_BENG-berekening_20231120.pdf
 8209317_1701249676938_23515_TO-03_20231129.pdf
 8209317_1700493161327_publiceerbareaanvraag.pdf Ontwerpbesluit.docx
 8209317_1710839809321_Bijlage_5_Waterparagraaf_vs2_Oranjestraat_te_Best.pdf
 8209317_1710839716723_Bijlage_4_akoestisch onderzoek_wegverkeerslawaa_i_vs2.pdf
 8209317_1707994172016_23515_TO-02_wijzA_20240215.pdf
 8209317_1707994103137_23515_TO-01_wijzA_20240215.pdf
 8209317_1709634380917_23515_MPG-berekening_20240305.pdf
 8209317_1707994389815_GB_Planschadeovereenkomst_20240207.pdf advies oranjestraat 30
 nieuwbouw best 25-1-2024.pdf
 8209317_1703161015964_Bijlage_7_NA-Zonnestudie_20231221.pdf
 8209317_1700492293593_23428-berekening-20231120.pdf
 8209317_1703160929915_Bijlage_6_GB-Aanvr-Wet_geluidsh_20231220.pdf
 8209317_1703161066491_Bijlage_8_GB-Omgevingsdialoog_20231216.pdf
 8209317_1700492239027_WB_Rapportage-NTA8800_20231120.pdf
 8209317_1700492753631_Breukink_omgevingsdialoog_20231017.pdf
 8209317_1700492389618_23515_C-01_20231120.pdf
 8209317_1700492045714_23515_BB-01_20231115.pdf
 8209317_1700492343914_Geonius_GA231539.R01.V1.0_20231024.pdf
 8209317_1700492658034_Aeres_verk-bodemonderzoek_20230915.pdf
 8209317_1700492596866_Aeres_Quickscan-natuurwet_20230801.pdf
 8209317_1700492100907_23515_Bouwbesluitgegevens_20231120.pdf
 8209317_1700492427868_23515_C-02_20231120.pdf
 8209317_1700492815730_Kplus_onderz-verkeerslawaa_i-20230920.pdf
 8209317_1700492893763_Kragten-Stikstof-RAP-STD-1.0_20230921.pdf
 8209317_1700492185165_23515_BENG-berekening_20231120.pdf
 8209317_1701249676938_23515_TO-03_20231129.pdf
 8209317_1700493161327_publiceerbareaanvraag.pdf
 23515_S-01_wijzA_20240724.pdf
 2024-08-05 RO Oranjestraat.pdf
 BIJLAGE 1 Extra voorwaarden
 BIJLAGE 2 Wat u moet doen
 BIJLAGE 3 Voorschriften
 BIJLAGE 4 Afwegingen

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

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.

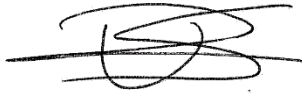
Wat u moet doen

Voor u kunt starten met uw activiteit(en) moet u een aantal dingen doen. Wat u wanneer moet doen hebben wij voor u op een rijtje gezet in bijlage 2.

Andere verplichtingen

U moet er zelf voor zorgen dat u alle vergunningaanvragen, meldingen en informatieplichten voor uw project op tijd indient. Om te ontdekken of u nog iets moet doen, kunt u de vergunningcheck gebruiken in het omgevingsloket.

Best, 27 augustus 2024
Namens burgemeester en wethouders



Samantha van Zanten
medewerker vergunningen & omgevingskwaliteit

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.

BIJLAGE 1**EXTRA VOORWAARDEN**

1. U bent verantwoordelijk voor de veiligheid en het voorkomen van schade en hinder tijdens het bouwen.
In het Bouwbesluit 2012, hoofdstuk 8, staat waarvoor u precies maatregelen moet nemen. Kort samengevat moet u zoveel mogelijk voorkomen:
 1. dat mensen gewond kunnen raken op percelen van anderen en op openbare wegen, openbaar water of openbaar groen;
 2. dat u wegen, werken of voorwerpen van anderen beschadigt;
 3. dat mensen geluids-, trillings- of stofoverlast ervaren.
2. De commissie concludeert dat het plan voor nieuwbouw van een laag, weinig zichtbaar gebouw, dat oogt als een bijgebouw van het monument op de achterzijde van het terrein VOLDOET MITS de inrit niet visueel afgescheiden wordt van het linker deel van het perceel door een erfafscheiding en dat de beeldbepalende zijgevel van het monument onverkort in het zicht blijft.
3. De riolering dient voor de realisatie van de nieuwe woning zelfstandig uitgevoerd te worden (eigen aansluiting). Dit komt voor rekening van de vergunninghouder.
4. De volgende bescheiden moeten uiterlijk drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden worden ingediend:
 - ligger S28 niet op tekening C-02 aangegeven
 - de noodafvoeren met randopstand 700 mm te berekenen
 - in funderingsbalk bij ligger 4 de extra 2 rond 10 bovenwapening op tekening C-01 aangeven
 - berekening paalwapening.
 - na aanbrengen palen een akoestische doormeting indienen.
 - berekening en tekeningen systeemvloeren

Omdat de aanvragen omgevingsvergunningen die via het landelijke omgevingsloket (OLO) zijn ingediend niet meer kunnen worden ingediend via het OLO, dient u via <https://omgevingswet.overheid.nl> de stukken in te dienen. Dit kunt u doen door naar het kopje "aanvragen" te gaan en te kiezen voor de activiteit: Wabo-aanvraag of besluit aanvullen – informatie (voor een aanvulling op een OLO-aanvraag bij de gemeente).

Twee weken tot een week voor de start van de bouw

Hebt u bouwgrond van de gemeente gekocht? Dan zet de vakgroep GEO-informatie van de gemeente de ligging en de hoogte van het bouwwerk uit. Uiterlijk twee weken voordat u begint met de werkzaamheden meldt u zich bij de heer J. van Iersel. U kunt mailen naar info@gemeentebest.nl, of bellen naar 14-0499.

Hebt u uw bouwgrond niet van de gemeente gekocht? Dan bent u zelf verantwoordelijk voor het uitzetten van de ligging en de hoogte van het bouwwerk. De vakgroep GEO-informatie van de gemeente controleert of u dit goed hebt gedaan. Uiterlijk een week voordat u begint met de werkzaamheden meldt u zich bij de heer J. van Iersel. U kunt mailen naar info@gemeentebest.nl, of bellen naar 14-0499.

Wat u moet doen**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 toezichthandhaving@gembest.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:

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

U kunt hiervoor mailen naar toezichthandhaving@gembest.nl of bellen naar 14-0499.

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 4**AFWEGINGEN****Aanvraag**

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvingen wij op 20 november 2023. Deze aanvraag voor het bouwen van een woonhuis gaat over Oranjestraat 30 (gemeente Best sectie H, nummer 7142).

Volledigheid

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

Uw aanvraag voldoet aan de eisen voor het onderdeel bouwen.

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het Bouwbesluit en de gemeentelijke Bouwerordering. Daarnaast is het plan beoordeeld door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Uit de toetsen is het volgende naar voren gekomen:

- u hebt aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
- uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Op 24 januari 2024 is uw plan goedgekeurd.

Zienswijzen op het ontwerp-besluit

Het ontwerp-besluit om te komen tot het verlenen van een gevraagde vergunning voor het bouwen van een woonhuis voor het perceel aan de Oranjestraat 30 (gemeente Best sectie H, nummer 7142) heeft met ingang van 13 mei 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best en is gepubliceerd op de gemeentelijke website. De omgevingsvergunning was tevens digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze over de ontwerp-omgevingsvergunning indienen. Gedurende de ter inzage legging zijn twee zienswijzen ontvangen.

In bijlage 5 behorend bij dit besluit is ingegaan op deze ingediende zienswijzen.

Bestemmingsplan

Uw plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan Salderes 2010.

Afwijken bestemmingsplan

U krijgt een vergunning voor het onderdeel 'handelen in strijd met de regels uit het bestemmingsplan'.

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

Uw plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan Salderes 2010. 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 Salderes 2010, omdat er ter plaatse geen bouwvlak is opgenomen voor de realisatie van een hoofdgebouw. Door verwezenlijking van dit plan kan er een vrijstaande woning worden gerealiseerd op het perceel gemeente Best sectie H, nummer 7142.
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 perceel, kadastraal bekend gemeente Best als sectie H, nummer 7142, biedt voldoende ruimte voor het inpasbaar maken van een woningbouwontwikkeling. Uiteindelijk is gekozen voor een minder omvangrijke ontwikkeling, namelijk het toevoegen van één nieuwe woning. Een gedeelte van deze

woning is daarnaast duidelijk zichtbaar vanuit de Oranjestraat. Dit gedeelte heeft daarom een kap en een lage goot. Aan weerszijden van de oprit komt een groenstructuur om te verwijzen naar een groene laanstructuur naar een woning. Met situering van de woning op het kadastrale perceel Oranjestraat 30 (gemeente Best sectie H, nummer 7142) wordt er een zijdelingse afstand van 3 meter wordt geborgd ten opzichte van de omliggende kadastrale erfgrenzen. Uit de zonnestudie behorend bij de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de omliggende woningen en percelen geen onevenredige hinder ondervinden van schaduwwerking ten gevolge van de betreffende planontwikkeling. De geluidbelasting van de autosnelweg A2 is maximaal 50 db. De voorkeursgrenswaarde wordt hierbij overschreden. Uit onderzoek blijkt dat de overschrijding op de verdieping plaats vindt. In het architectonische ontwerp is er daarom voor gekozen om op de verdieping geen verblijfsruimtes aan de belaste gevel te plaatsen. Op die manier kan er een hogere grenswaarde worden verleend voor het geluid.

Hiermee is met betrekking tot de ingediende bescheiden voor dit plan aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het plan voldoet hiermee aan een goede ruimtelijke ordening.

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Omgevingsvergunning Oranjestraat 30

1. Algemeen

Het ontwerp van de omgevingsvergunning 'Oranjestraat 30' (bouw vrijstaande woning achter Oranjestraat 30, gemeente Best sectie H, nummer 7142) heeft met ingang van 22 mei 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best en is gepubliceerd op de gemeentelijke website. Het ontwerp van de omgevingsvergunning was tevens digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl/ <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer>. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze indienen over het ontwerp van de omgevingsvergunning. Gedurende de ter inzage legging zijn er twee zienswijzen binnengekomen.

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:

- 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 aangegeven of de reactie leidt tot een wijziging of aanvulling van de vergunning 'Oranjestraat 30'

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen kan er sprake zijn van door te voeren wijzigingen in de ruimtelijke onderbouwing of het ontwerpbesluit. 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
Bewoners het Weike 5 en 7	1
Bewoners Klimopstraat 6, 8, 10, 12, 14, 16 en 18	2

4. Ingekomen zienswijzen

Hieronder worden de ingekomen zienswijzen in samenvatting weergegeven (links), daarnaast een reactie van de gemeente en onderaan een conclusie ten aanzien van de noodzaak om de vergunning aan te passen op basis van de overwegingen ingebracht in de zienswijzen.

1. Bewoners het Weike 5 en 7

Deel a ingekomen 26-05-2024 / dagtekening 26-05-2024

¹ Wet bescherming persoonsgegevens

Deel b ingekomen op 08-07-2024 (zo ook dagtekening) als aanvulling op de eerder ingediende zienswijze d.d. 26-05-2024. Omdat deel a van de zienswijze is ontvangen binnen de zienswijzentermijn, wordt deel b ook meegenomen.	
Zienswijze	Reactie gemeente
<i>a. Reclamanten geven aan dat de te realiseren woning (met de vergunning Oranjestraat 30) op een te korte afstand van de erfgrens is gesitueerd (ongeveer 1,80 meter van de erfgrens aan de zijde van het Weike).</i> <i>Daarbij geven reclamanten aan dat de woning (bouwdeel van de woning met kapconstructie, nok circa 8 meter) te hoog zou worden.</i>	Naar aanleiding van deze zienswijze en de andere zienswijze is nogmaals gekeken naar de ligging van het bouwplan op het perceel. Hierop is de situering van de woning op het kadastrale perceel Oranjestraat ongenummerd (gemeente Best sectie H, nummer 7142) aangepast, zodat er een zijdelingse afstand van 3 meter wordt geborgd ten opzichte van de omliggende kadastrale (erf)grenzen. Voor de omliggende woningen geldt volgens het tijdelijk deel van het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan 'Salderes 2010' een maximum bouwhoogte 10 meter en een maximum goothoogte 7 meter voor hoofdgebouwen. De woningen op de aangrenzende percelen bestaan uit twee bouwlagen met een schuine kap. De bouwmassa van de nieuwe woning bestaat grotendeels uit één bouwlaag met een bouwhoogte van ruim 3,5 meter. Vanaf de Oranjestraat is het bouwdeel van de woning met één bouwlaag en een kap zichtbaar (nok 8 meter). De keuze voor één bouwlaag met een kap op het bouwdeel dat zichtbaar is vanaf de Oranjestraat, zorgt ervoor dat de woning vanuit stedenbouwkundig oogpunt past in het ruimtelijk beeld en in goede verhouding staat tot de omliggende woningen op de aangrenzende percelen (bestaande uit twee bouwlagen met kap).
<i>b. Reclamanten geven aan dat de initiatiefnemers een kadastrale meting hebben laten uitvoeren en dat de initiatiefnemers de achterste strook van hun gronden willen gebruiken. Er wordt aangevoerd dat de erfgrenzen niet worden bepaald door de uitgevoerde meting, maar door verjaring.</i>	Reclamanten stellen dat door verjaring de erfgrens is veranderd; de juridische en kadastrale grens tussen het bouwperceel en de percelen het Weike 5 en 7 komen niet overeen. Omdat wij geen bewijs van verjaring hebben ontvangen van reclamanten en de bij de gemeente beschikbare luchtfoto's met daarop de kadastrale begrenzing tot 20 jaar terug hebben bekeken, gaan wij uit van de erfgrenzen van het Kadaster.

	Daarbij vallen (vermeende) verjaringszaken van erfgrenzen onder privaatrecht (burenrecht) en niet onder het publiekrecht.
Conclusie	
De zienwijze geeft (gedeeltelijk) aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing en het ontwerpbesluit aan te passen.	

2. Bewoners Klimopstraat 6, 8, 10, 12, 14, 16 en 18 Ingekomen 29 mei 2024 / dagtekening 27 mei 2024	
<i>a. Door reclamanten wordt aangegeven dat door de bouw van het woonhuis aan de Oranjestraat 30 in Best verlies van uitzicht zal optreden vanuit de omliggende huizen inclusief tuinen.</i>	Volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) bestaat in Nederland geen blijvend recht op een vrij uitzicht. Ook is sprake van een stedelijke omgeving, meer in het bijzonder het centrum van Best, waardoor het niet ongebruikelijk is dat -door invulling te geven aan inbreidingslocaties- de afstand tussen een bouwplan en omliggende woningen relatief kort is. Daarbij zijn de toegekende maatvoeringen van de nieuwe woning achter de Oranjestraat 30 lager dan de omliggende bouwhoogten in de directe omgeving. Ook wordt een zijdelingse afstand van 3 meter geborgd ten opzichte van de omliggende kadastrale erfgrenzen. Hierdoor wordt het uitzicht niet onevenredig aangetast. Zie ook de behandeling van de eerste zienswijze onder a 'Reactie gemeente'.
<i>b. Reclamanten geven aan dat de bouw van het hoge gedeelte van het woonhuis aan de Oranjestraat 30 inbreuk zal maken op de privacy</i>	Om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, bepaalt de wet (art. 5:50 BW) dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn (lees: erfgrens) vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben. Het bouwdeel met schuine kap staat op een afstand van 5 meter van de noordoostelijke perceelgrens en het raam bevindt zich ter hoogte van de trapopgang. Daardoor is op de percelen aan de Klimopstraat geen sprake van een onaanvaardbare vermindering van het woongenot door inbreuk op de privacy. Doordat in het dakvlak aan de zijde van Het Weike geen raamopeningen worden aangebracht, is ook de privacy op deze percelen geborgd. Zie ook de reactie onder a.
<i>c. Reclamanten geven aan dat de waarde van de omliggende woningen zal dalen vanwege het verminderde uitzicht door het hoge gedeelte van</i>	Gezien de maatvoeringen van de nieuwe woning achter de Oranjestraat 30, de onder de ter plaatse geldende bestemmingsplannen reeds

<i>de nieuwe woning. In dat geval zal de gemeente planschade moeten vergoeden.</i>	bestaande bouw mogelijkheden en de afstand tot de omliggende percelen, zal ter plaatse geen onaanvaardbare aantasting van de bestaande stedenbouwkundige structuur en van het woonklimaat plaatsvinden. Daarnaast is inbreiding van woningen in een bestaande woonkern een normale maatschappelijke ontwikkeling. Zie ook de reactie onder a en b. Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst afgesloten. Hiermee is de financiële haalbaarheid gegarandeerd. Ook is in de anterieure overeenkomst een clause opgenomen ten aanzien van het verhalen van eventueel toe te kennen verzoeken om planschade. Over een eventueel verzoek om planschade zal advies gevraagd worden bij een onafhankelijke en externe deskundige,. Hierbij geldt een normaal maatschappelijk risico (eigen risico). Slechts indien de toerekenbare schade aan het eigen object dit eigen risico overstijgt, komt het meerdere voor vergoeding in aanmerking.
<i>d. Reclamanten geven aan dat de te realiseren woning (met de vergunning Oranjestraat 30) op een te korte afstand van de omringende erf grenzen is gesitueerd</i>	Zie de behandeling van de eerste zienswijze onder a 'Reactie gemeente'.
<i>e. Reclamanten geven aan dat zij inleveren op het aantal zonuren en daarmee onevenredige hinder ondervinden van schaduwwerking ten gevolge van de woningbouwontwikkeling.</i>	Enige invloed op de leefomgeving, zoals inkijk en zicht in en op naastgelegen woningen, tuinen, maar ook vermindering van privacy is volgens het college van B&W onvermijdbaar bij het wonen en leven in een binnenstedelijk gebied. De bouwhoogte van het bouwdeel van de woning met schuine kap sluit aan op de bouwhoogte van de omliggende woningen. Het resterende bouwdeel bestaat uit 1 bouwlaag. Voor de bezonning van woningen bestaan geen wettelijke normen. Dat neemt niet weg dat in het kader van vergunningverlening voor de activiteit planologisch afwijken een afweging dient plaats te vinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen. Namens aanvrager van de omgevingsvergunning is een zonnestudie uitgevoerd. De resultaten van deze studie zijn neergelegd in de ruimtelijke onderbouwing; de zonnestudie is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uitgaande van de schaduwwerking zoals daarvan blijkt uit de visualisaties, geeft het bouwplan voor het bouwdeel van de woning met schuine

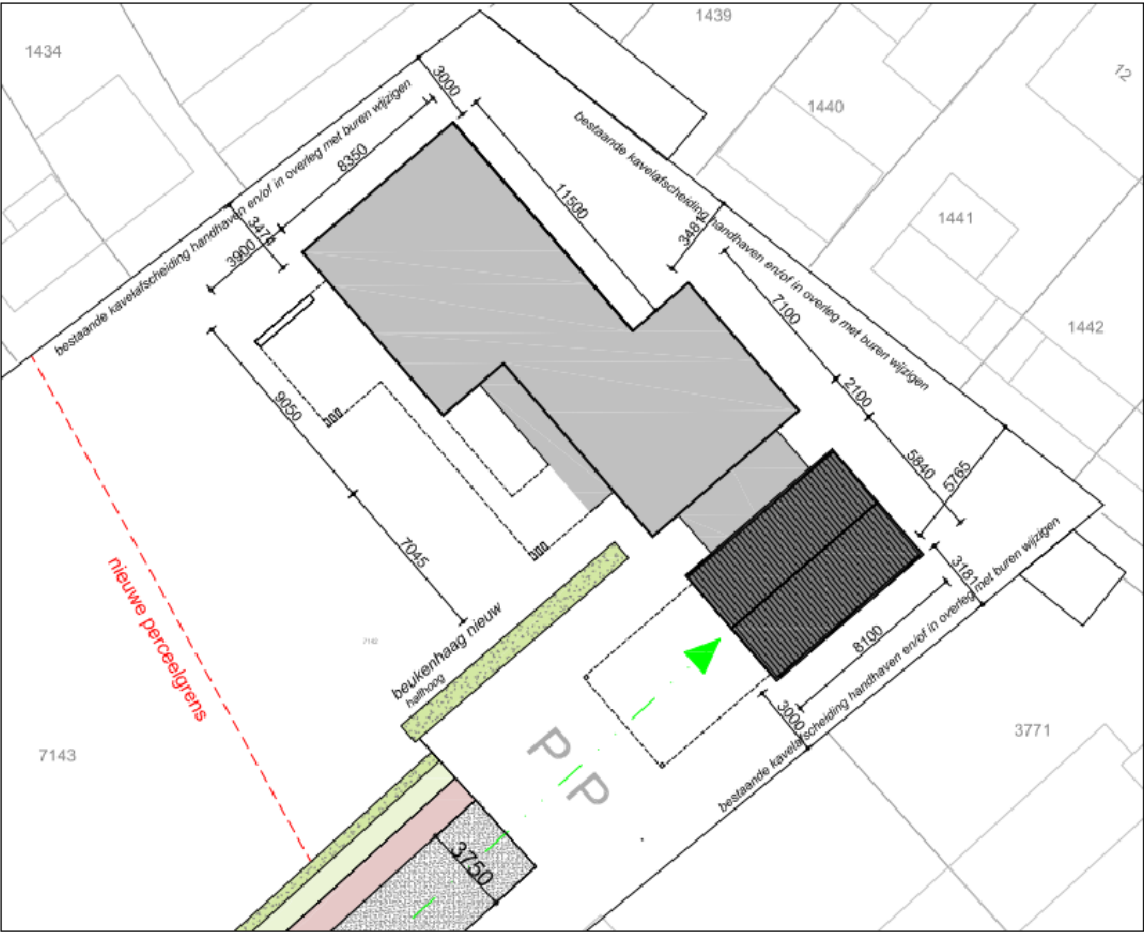
	kap, vanaf de namiddag in voor- en najaar een toename van schaduw op een aantal bergingen/bijgebouwen/tuinen behorende bij de woningen aan de Klimopstraat. Er is geen sprake van een toename van schaduwwerking op de naar het plangebied 'achter Oranjestraat 30' gekeerde achterzijden van de woningen aan de Klimopstraat. Het college van B&W stelt zich op het standpunt dat dit bouwplan in het centrum van de gemeente met betrekking tot bezonning geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van de bewoners Klimopstraat. Indien bewoners van mening zijn schade te ondervinden door dit bouwplan vanwege enige afname van bezonning c.q. enige aantasting van het woon- en leefklimaat, dan bestaat de mogelijkheid om daartoe een verzoek om planschade in te dienen bij de gemeente. Hierbij geldt -zoals hierboven al aangegeven- een normaal maatschappelijk risico.
Conclusie	
De zienwijze geeft (gedeeltelijk) aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing en het ontwerpbesluit aan te passen.	

5. Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbesluit

Hieronder wordt ingegaan op de wijzigingen die worden doorgevoerd op basis van de ingebrachte zienswijzen en de ambtshalve verbeteringen. Er zijn wijzigingen aangebracht in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de vergunning en er is een aangepaste situatietekening van de ligging van de woning op het kadastrale perceel gemeente Best sectie H, nummer 7142 toegevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Ruimtelijke onderbouwing

- Hoofdstuk 2 'Beschrijving van het project', paragraaf 2.1 en 2.2 van de ruimtelijke onderbouwing (bestaande en toekomstige situatie) is geactualiseerd, verder onderbouwd en gewijzigd met de aangepaste situatietekening (zie onderstaand) van de ligging van de woning op het kadastrale perceel, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen 3 meter dient te bedragen. Deze aangepaste situatietekening is ook toegevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning.



Situering van de nieuwe woning