

**Ontwerp-
besluit**

Onderwerp

Beslissing van burgemeester en wethouders van Best op de op 24 oktober 2013 ingekomen aanvraag om een omgevingsvergunning van Vernid B.V. voor het bouwen van een nieuw bedrijfspand, op het adres De Maas 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

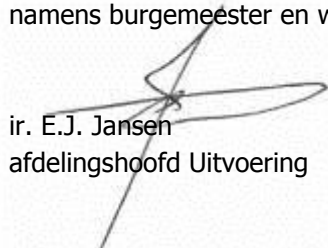
Burgemeester en wethouders van Best besluiten, gelet op hetgeen in de bijgevoegde afwegingen staat vermeld en op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht,

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. 24-10-2013;
 - Advies stadsbouwmeester d.d.20-11-2013;
 - Ruimtelijke onderbouwing d.d. 07-05-2014 + Quicksan externe veiligheid;
 - tekeningen en overige bijlagen (14 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, 20 mei 2014
namens burgemeester en wethouders


ir. E.J. Jansen
afdelingshoofd Uitvoering

Beroepsmogelijkheid

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit in beroep bij de rechtbank te 's-Hertogenbosch. Dit dient te gebeuren binnen 6 weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Het beroepsschrift dient **in tweevoud** te worden gezonden aan de rechtbank te 's-Hertogenbosch, Sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Wanneer u de beschikking heeft over een elektronische handtekening (DigiD) kunt u het beroepsschrift ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> (kijk op deze site voor de precieze voorwaarden).

Het indienen van een beroepsschrift heeft geen schorsende werking. Schorsing van dit besluit kan alleen worden verkregen met een zogenoemd verzoek om voorlopige voorziening. Een dergelijk verzoek dient **in tweevoud**, samen met een kopie van het ingediende beroepsschrift, te worden gezonden aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Ook hiervoor geldt dat u dit verzoek digitaal kunt indienen wanneer u de beschikking heeft over een elektronische handtekening (zie bovenstaande alinea).

NB: tegen het ontwerpbesluit staat geen beroep open (zie de publicatie in dit verband voor de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen)

BIJLAGE 2

VOORWAARDEN VOOR DE REALISATIE VAN HET PROJECT

Uittreksel uit de Bouwverordening 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 grensuitsetting 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 Veiligheid en 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 en inritten

Gemeente Best, afdeling Uitvoering, vakgroep Ingenieursbureau, Raadhuisplein 1, 5683 EA Best,

- Rioolaansluitingen : Dhr. W. van Hoek, telefoon: 0499-360363
- Inritten : Dhr. P. van Drunen, telefoon: 0499-360364

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: 0499-360911

Uitzetgegevens bouwwerk

Gemeente Best, afdeling Ondersteuning, vakgroep GEO, Raadhuisplein 1, 5683 EA Best.

- Dhr. J. Van Iersel : telefoon: 0499-360304

Keuren grondwerk en wapening

Gemeente Best, Afdeling Uitvoering, Raadhuisplein 1, 5683 EA Best.

- Dhr. B. Koole : telefoon: 0499-360242
- Mevr. M. Hoogveld: telefoon: 0499-360270

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, Raadhuisplein 1, 5683 EA 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 nieuw bedrijfspand.

Ontvankelijkheidstoets

De aanvraag en de daarbij door de aanvrager ingediende stukken inclusief de later gedane aanvullingen 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 niet compleet is voor wat betreft de aangevraagde onderdelen; van rechtswege is de activiteit 'handelen in strijd met ruimtelijke regels' ook van toepassing.

TOETS BOUWEN

Het bouwplan voldoet aan de eisen die gesteld zijn in de Bouwverordening en het Bouwbesluit. Het bouwplan is op 20-11-2013 ter beoordeling aan de stadsbouwmeester voorgelegd. Zijn advies d.d. 20-11-2013 nemen wij over; er is derhalve geen weigeringsgrond op basis van redelijke eisen van Welstand.

TOETS BESTEMMINGSPLAN

Het ingediende plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Bedrijventerreinen Best. 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 voor zover de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De raad heeft op 31-01-2011 besloten af te zien van de verklaring van geen bedenkingen in het kader van voornoemde procedure. Conform dit besluit wordt zij gelijktijdig met de ter inzage legging van de ontwerp omgevingsvergunning geïnformeerd over het besluit om de procedure op te starten ten behoeve van het verlenen van omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.

De aanvraag is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening:

Het betreft een bedrijfsgebouw op een bestaand industrieterrein waarvoor in afwachting van een definitieve weg met een tijdelijke voorziening naar het betreffende perceel wordt doorgetrokken. De bouw van een bedrijfspand op deze locatie doet geen afbreuk aan de bestaande ruimtelijke kwaliteit.

Met de ruimtelijke onderbouwing d.d. 12-05-2014 die als bijlage bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is gevoegd, wordt het besluit om af te wijken van het bestemmingsplan adequaat gemotiveerd. Er is met de aanvrager een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan is gewaarborgd.

TOETS MILIEU

Op grond van het Activiteitenbesluit (artikel 8.40 Wet milieubeheer) is bepaald dat het een type A inrichting betreft. Er behoeft derhalve geen melding te worden gedaan.

BOUWVERORDENING

Het rapport voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen voor bodemonderzoeken conform de NEN 5740, bijlage A. Naar aanleiding van de beoordeling van het onderzoeksrapport kan worden geconcludeerd dat het betreffende terrein(gedeelte) geschikt is voor het te realiseren bouwproject. De gesteldheid van de bodem vormt geen belemmering voor de verlening van de Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het uitvoeren van een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

BIJLAGE 4

EXTRA VOORWAARDEN

Behoort bij de omgevingsvergunning ten name van : Vemid B.V.
Verleend onder dossiernummer : WABO_VERG-13-01662

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:
 - Er dient een aanvullende berekening te worden ingediend van de kolom t.p.v. de entree van het kantoorgedeelte waarin rekening is gehouden met de stootbelasting door wegvoertuigen conform NEN1991-1-7.
 - Op grond van artikel 2.7 lid 3 van Regeling Omgevingsrecht (MOR) dienen gegevens over veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen te worden overgelegd. 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.
 - Er dienen productcertificaten/kwaliteitsverklaringen van de 60/30 minuten brandwerende gevelbekleding van zowel de bedrijfshal als het kantoor ter goedkeuring te worden aangeleverd.

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).
2. Conform de criteria genoemd in artikel 6.20 van het Bouwbesluit dient de brandmeldinstallatie, zoals reeds vermeld in het renvoi van de bestektekening 2010.01 van 03-04-2014, een omvang ruimtebewaking te bezitten (uitgevoerd volgens NEN 2535). Er is namelijk sprake van één vluchtroute vanaf de kantoorverdieping.