

**Ontwerp-
besluit**

Onderwerp

Beslissing van burgemeester en wethouders van Best op de op 28 maart 2012 ingekomen aanvraag om een omgevingsvergunning van M.G.M. Projectontwikkeling B.V. voor het bouwen van 10 appartementen en een commerciële ruimte alsmede het aanleggen inrit/uitweg, op het adres Hoofdstraat ongen. 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;
 - inrit/uitweg.
2. de vergunning te verlenen onder de bepaling dat de volgende gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning:
 - aanvraagformulier d.d. 28 maart 2012;
 - tekeningen nummers B01 t/m B12 met materialen-/afwerkstaat buiten;
 - tekeningen werktuigbouwkundige installatie (6x) en electrotechnische installatie (6x);
 - tekeningen constructieschema (2x);
 - funderingsadvies d.d. 28 maart 2012, rapport grondonderzoek d.d. 1 december 2011, rapport bouwputadvies d.d. 20 februari 2012, rapport bemalingsadvies d.d. 14 maart 2012, Bouwbesluittoets d.d. 27 maart 2012, akoestisch rapport 27 maart 2012, berekening_bouwaanvraag (Uitgangspunten bouwaanvraag) d.d. 23 maart 2012 en ruimtelijke onderbouwing d.d. 13 juni 2012.
3. dat de navolgende gewaarmerkte bijlagen deel uitmaken van de omgevingsvergunning:
 - bijlage 1: beroepsmogelijkheid (is van toepassing op het definitieve besluit);
 - bijlage 2: voorwaarden voor de realisatie van het project;
 - bijlage 3: afwegingen;
 - bijlage 4: extra voorwaarden;
 - bijlage 5: voorzieningen geluidwering.

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,
namens burgemeester en wethouders

mw. ir. I.W.E.C. Ploegmakers
afdelingsmanager Uitvoering – Vergunningen

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. U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden. Voor de behandeling van een beroepsschrift worden u griffierechten in rekening gebracht.

Wij wijzen u erop dat het indienen van een beroepsschrift geen schorsende werking heeft. Dat betekent dat dit besluit na afloop van de beroepstermijn in werking treedt, ook wanneer nog niet is beslist op een beroepsschrift. Schorsing van het besluit kan alleen worden verkregen door bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank een verzoek te doen om een voorlopige voorziening.

Dit 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. Het verzoek om een voorlopige voorziening kunt u ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden. Het besluit treedt dan pas in werking nadat op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

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 één dag 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 bemaalen 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.

AFWEGINGEN**Aanvraag**

De aanvraag houdt verband met het bouwen van 10 appartementen en een commerciële ruimte alsmede het aanleggen inrit/uitweg.

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 bouwplan voldoet aan de eisen die gesteld zijn in de Bouwverordening en het Bouwbesluit. Het plan voldoet eveneens aan redelijke eisen van Welstand; zie 'Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit'.

TOETS BESTEMMINGSPLAN

Het ingediende bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Centrum dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 oktober 1979 en goedgekeurd op 2 december 1980.

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om op basis een ruimtelijke onderbouwing een procedure op te starten ten behoeve van het verlenen van omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. Voorgaande is geregeld in artikel 2.12. lid 1a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De gemeenteraad heeft op 31 januari 2011 afgezien van de verklaring van geen bedenkingen. Conform raadsbesluit van 31 januari 2011 wordt de gemeenteraad 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.

Ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is gevoegd, voorziet in de onderbouwing voor de afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Uit de ruimtelijke onderbouwing en uitgevoerde onderzoeken is gebleken dat de bouw van dit complex niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Archeologische toets

In het kader van de afwijking van het bestemmingsplan dient een rapport te worden overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein is vastgesteld. Vanuit praktisch oogpunt is er mee ingestemd dat geen archeologisch rapport bij de aanvraag is gevoegd, maar hebben wij besloten dat aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden ter bescherming van mogelijk aan te treffen archeologische waarden; zie Bijlage 4 onder punt 2 en 3.

Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit

Met de beleidsregel inzake de beeldkwaliteit voor de ontwikkeling Hoofdstraat 6-8 heeft de stadsbouwmeester op 18 april 2012 ingestemd; deze wordt gelijktijdig met het ontwerpbesluit ter inzage gelegd.

TOETS INRIT/UITWEG

De aanvraag voor het realiseren van een inrit/uitweg is getoetst aan de bepalingen uit artikel 2.13 van de Algemene Plaatselijke verordening.

Uit deze toetsing is gebleken dat:

- het gebruik van bestaande openbare parkeerplaatsen niet wordt belemmerd;
- er geen gevaar of hinder optreedt voor het wegverkeer ter plaatse
- de groenvoorziening niet wordt geschaad door het realiseren van de inrit/uitweg;
- het uiterlijk aanzien van de omgeving niet wordt aangetast;
- er geen openbare voorzieningen, zoals bestrating, verkeersborden, verlichting of bluswatervoorzieningen hoeven te worden aangepast.

Er zijn geen weigeringsgronden op basis van artikel 2.13 van de Algemene Plaatselijke verordening.

EXTRA VOORWAARDEN

Behoort bij de omgevingsvergunning ten name van : M.G.M. Projectontwikkeling B.V.
Verleend onder dossiernummer : WABO_VERG-12-00522

Aan de vergunning zijn de volgende extra voorwaarden verbonden:

1. De volgende gegevens en bescheiden van de betreffende onderdelen dienen uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling te worden overgelegd:
 - definitieve keuze damwandconstructie van de bouwput;
 - kelderconstructie;
 - prefab vloeren;
 - prefab balcon's, galerijen, bordesen en trappen;
 - maatgevend dragend metselwerk;
 - nadere aanduiding welke dauerlftung bij welke ramen worden toegepast om een ventilatie-aanvoer van 505 m³/h (commerciële ruimte links) en 525 m³/h (commerciële ruimte rechts) te realiseren zodat kan worden voldaan aan Bouwbesluit artikel 3.48 (in verband met de door Huisman & van Muijen opgestelde ventilatiestaat d.d. 27 maart 2012);
 - onderbouwing hoe de ventilatie-aanvoer met een capaciteit van 5880 m³/h met dauerlftung wordt gerealiseerd zodat kan worden voldaan aan Bouwbesluit artikel 3.48 (in verband met de door Huisman & van Muijen opgestelde ventilatiestaat d.d. 27 maart 2012 en het feit dat de stallingruimte ondergronds is gelegen);
 - nadere specificatie van de toe te passen brand,- en rookwerende materialen tussen de diverse brand,- subbrandcompartimenten;
 - installatietechnische tekeningen ter beoordeling/goedkeuring m.b.t. de brandveiligheid.
2. De sloop van de funderingen onder maaiveld en verhardingen moet worden begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die beschikt over een opgravingsvergunning op grond van artikel 45 van de Monumentenwet 1988, volgens het protocol archeologische begeleiding cq. proefsleuven (Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie versie 3.2); de archeologische begeleiding vindt plaats conform een door ons vast te stellen / goed te keuren programma van eisen.
3. De verplichting, wanneer tijdens de archeologische begeleiding van de sloop in het plangebied daadwerkelijk behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, deze, wanneer deze door de beoogde ontwikkeling zullen worden aangetast, ex situ zullen worden behouden door middel van een definitieve archeologische opgraving.
4. De ventilatiecapaciteiten van de ventilatievoorzieningen van de orangerieën dienen te voldoen aan artikel 3.48 Bouwbesluit voor wat betreft het ventileren van een verblijfsgebied/verblijfsruimte; hierbij dient de geluidwering te voldoen aan gestelde in art. 3.48 bouwbesluit.
5. Conform Bouwbesluit artikel 4.17 en 4.18 dient de vloer ter plaatse van de toegang van het woon-gebouw een hoogteverschil te bezitten met het aansluitende terrein dat niet groter is dan 0,02 m.
6. Bij een nadere indeling van beide commerciële ruimten dienen de voorschriften uit het Bouwbesluit in acht te worden genomen.
7. Aan de maatregelen zoals opgenomen in het akoestisch onderzoek van db/a consultant, rapport nr. AR10.057/2 d.d. 1 juni 2012 moet worden voldaan:
 - voorzieningen m.b.t. geluidwering treffen zoals opgenomen in Bijlage 5;
 - indien andere materialen worden gekozen, moet voor het realiseren van deze voorziening worden aangetoond dat de geluidsisolatie hiervan ten minste dezelfde RA-waarde heeft als op de rekenbladen in de bijlagen van de rapportage (berekeningen) is gehanteerd.

8. De aanwezige vluchtrouteaanduiding dient conform artikel 6.24 van het Bouwbesluit te voldoen aan de NEN 6088 en voor wat betreft de zichtbaarheidsaspecten aan de NEN-EN 1838.
9. De aanwezige brandweerlift dient te voldoen aan de NEN-EN 81-72 "Veiligheidsvoorschriften voor het vervaardigen en het aanbrengen van brandweerliften".
10. In verband met de te realiseren inrit/uitweg dient onderstaande in acht te worden genomen:
 - De aanleg van de inrit geschiedt volgens door en/of onder regie van het Ingenieursbureau van de afdeling Uitvoering van de gemeente Best;
 - De breedte van de inrit zal 5,00 meter bedragen, mede om meer manoeuvreerruimte te realiseren bij de bij het gebruik behorende transportbewegingen;
 - De aanleg van een uitweg dient kostendekkend te zijn. Wanneer in een bestaande situatie geen uitweg aangelegd is, dient deze eerste uitweg ook kostendekkend te zijn.
 - De aanvrager dient hiertoe vooraf een voorschotbedrag te betalen. Na realisatie van de uitweg worden de werkelijke kosten verrekend.
 - Indien als gevolg van de uitwegaanleg, welke niet in het bestemmingsplan is voorzien, kolken, lichtmasten of beplantingen moeten worden verplaatst c.q. verwijderd, gebeurt dit voor rekening van de aanvrager van de uitweg tegen de werkelijke kosten. Deze worden van tevoren zo reëel mogelijk begroot. Er vindt achteraf een verrekening plaats.

VOORZIENINGEN GELUIDWERING

De onderstaande voorzieningen, verwijzend naar tabel 2 zoals opgenomen in het akoestisch onderzoek van db/a consultant, rapport nr. AR10.057/2 d.d. 1 juni 2012, dienen te worden getroffen aan de geluidbelaste gevels (linker zijgevel LZG en voor gevel VG) in verband met een voldoende geluidwering van de gevel. De RA-waarden zijn gegeven voor het standaardspectrum voor verkeerslawaaï.

Glas:

- 1) 4-16-8 (GDL); Ra 30,2 dB(A).
- 2) SGG Climalit Acoustic 31/36 L; Ra 33,4 dB(A).
- 3) SGG Climalit Acoustic 33/37 L; Ra 34,1 dB(A).

Kierdichting te openen delen:

- 1) Deuren – tochtband, enkele aanslag rondom; Rk 40,4 dB(A).
- 2) Ramen – dubbele afdichting; Rk = 40 dB(A).
- 3) Ramen – dubbele afdichting; Rk = 45 dB(A).
- 4) Ramen – dubbele afdichting; Rk = 50 dB(A).

Ventilatie voorzieningen:

- 1) Duco Twin 120 Corto ZR; D_{neA} = 31,4 dB(A).
- 2) Duco Twin 120 Largo ZR AK; D_{neA} = 37,5 dB(A).
- 3) Buva SusStream Suna 12-ZR; D_{neA} = 46,1 dB(A).

1 ^e Verdieping							
	Verblijfsruimte	Gevel	Kozijn	Glas	Kier	Ventilatie/lengte (m)	Bijzonderheden
App 1	Zitten	LZG	H14	1	1	1 – 2,80	
	Orangerie	LZG	H21	1	1	--	
App 2	Zitten	LZG	H10	3	2	2 – 1,60	
		VG	H09	2	3	3 – 2,80	
	Orangerie	LZG	H11	3	1	2 – 1,00	
	Slapen (VR3)	VG	H12	2	1	3 – 1,00	
	Slapen (VR4)	VG	H12	2	1	3 – 0,70	
	Slapen (VR5)	VG	H12	2	1	3 – 1,00	
App 3	Zitten	VG	H09	2	4	3 – 3,00	
	Orangerie	VG	H24	3	4	3 - 0,80	

2 ^e Verdieping							
	Verblijfsruimte	Gevel	Kozijn	Glas	Kier	Ventilatie/lengte (m)	Bijzonderheden
App 4	Zitten	LZG	H15	1	1	1 – 2,80	
	Orangerie	LZG	H21	1	1	--	
App 5	Zitten	LZG	H10	2	2	2 – 1,60	
		VG	H09	2	2	3 – 2,80	
	Orangerie	LZG	H11	2	1	2 – 1,00	
	Slapen (VR3)	VG	H13	2	1	3 – 1,00	

	Slapen (VR4)	VG	H13	2	1	3 – 0,70	
	Slapen (VR5)	VG	H13	2	1	3 – 1,00	
App 6	Zitten	VG	H09	2	4	3 – 3,00	
	Orangerie	VG	H24	2	3	3 – 0,80	

3 ^e Verdieping							
	Verblijfsruimte	Gevel	Kozijn	Glas	Kier	Ventilatie/lengte (m)	Bijzonderheden
App 7	Zitten	LZG	H16	1	2	1 – 2,60	Hellend dak – als Pannendak DH4; dakbeschot + min. wol R _A = 31,8 dB(A)
	Orangerie	LZG	H22	1	1	--	
App 8	Zitten	LZG	H10	2	2	2 – 1,60	
		VG	H17	2	2	2 – 1,20	
	Orangerie	LZG	H11	2	1	2 – 1,00	
	Slapen (VR3)	VG	H19	3	4	3 – 1,20	Hellend dak – als Pannendak DH8-b; balklaag h.o.h. 1.0m R _A = 38,1 dB(A)
	Slapen (VR4)	VG	H19	3	4	3 – 0,60	
	Slapen (VR5)	VG	H19	3	4	3 – 1,00	
App 9	Zitten	VG	H20	2	3	3 – 3,00	
	Orangerie	VG	H24	2	1	3 – 0,80	

Tabel 2: voorzieningentabel.