

## Besluit

### Onderwerp

Beslissing van burgemeester en wethouders van Best op de op 23 maart 2012 ingekomen aanvraag om een omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase van Hilva Best C.V. het bouwen van 24 appartementen en 28 parkeerplaatsen op het adres Raadhuisstraat 300 te Best,

### Procedure

Voor de totstandkoming van dit besluit is de procedure toegepast die is beschreven in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### 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 bestuurswet,

1. de gevraagde omgevingsvergunning voor de volgende onderdelen te verlenen;
  - toestemming om af te wijken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
1. de vergunning te verlenen onder de bepaling dat de volgende gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning:
  - aanvraagformulier d.d.; 23 maart 2012;
  - Brief aanvrager van 3 april 2012 betreffende wijziging op ingediende aanvraag;
  - Formulier "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening"
  - Ruimtelijke Onderbouwing februari 2013;
  - Verkennend Bodemonderzoek 29 juni 2012;
  - Verkennend Bodemonderzoek 3 maart 2010;
  - Akoestisch onderzoek 12 december 2012;
  - Toestemming Provincie Noord-Brabant in het kader van het vooroverleg;
  - Aanvraagformulier ontheffing Wet Geluidhinder;
  - Besluit Hogere Grenswaarde;
  - Notitie Flora- en Fauna-onderzoek 9 januari 2012;
  - Toestemming Waterschap De Dommel in het kader van het vooroverleg;
  - Situatietekening;
  - Rapport Urban Jazz van 11 juni 2012 betreffende ruimtelijke verantwoording;
  - Nota zienswijzen omgevingsvergunning Raadhuisstraat 300
2. 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;

**Inwerkingtreding**

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.

Best, 12 februari 2013

namens burgemeester en wethouders

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'I.W.E.C. Ploegmakers', written over a horizontal line.

mw. ir. I.W.E.C. Ploegmakers  
afdelingsmanager 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. 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 Oost-Brabant, 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.



**AFWEGINGEN****Aanvraag**

De aanvraag 1<sup>e</sup> fase houdt verband met "handelen in strijd met de regels van de ruimtelijke ordening" voor de bouw van 24 appartementen en 28 parkeerplaatsen.

**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 AFWIJKING BESTEMMINGSPLAN**

Ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage bij het besluit 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 het appartementencomplex voor 24 appartementen inclusief parkeerplaatsen en losstaande berging niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

*Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit*

Met het plan voor de ontwikkeling van 24 appartementen inclusief parkeerplaatsen en losstaande berging en de uiterlijke verschijningsvorm ervan heeft de stadsbouwmeester op 12 april 2012 ingestemd. Voor het plan zijn beleidsregels opgesteld inzake de beeldkwaliteit. Deze beleidsregels worden gelijktijdig met het ontwerp besluit ter inzage gelegd.

*Ontsluiting en parkeren*

Plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid en een goede ontsluiting.

*Milieuhygiënische en planologische verantwoording*

Uit de onderzoeken bodem, luchtkwaliteit, geluidcontouren bedrijven, water, flora en fauna, archeologie en adviezen inzake externe veiligheid, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, is gebleken dat de bouw van woningen in het plangebied niet wordt belemmerd door invloeden vanuit de omgeving.

Gelet op de akoestische onderzoeken is het noodzakelijk een procedure hogere grenswaarden geluid te doorlopen voor de woningen.

*Conclusie*

Gelet op voorgaande wordt voorgesteld om op basis van de ruimtelijke onderbouwing de procedure op te starten ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.12. lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**PROCEDURE**

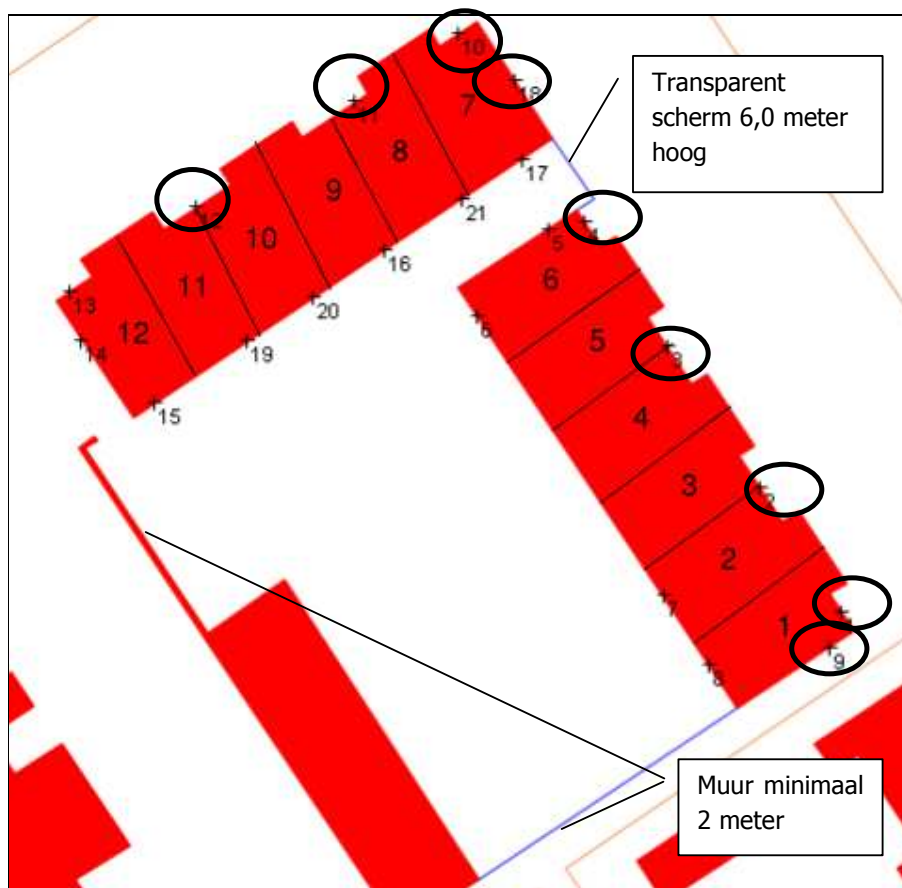
De aanvraag, het ontwerp-besluit en de bijbehorende stukken, hebben op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, vanaf 15 augustus 2012 tot en met 25 september 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 2 zienswijzen ingediend. Voor de behandeling hiervan kan worden verwezen naar de "Nota zienswijzen omgevingsvergunning Raadhuisstraat 300" die van dit besluit onderdeel uitmaakt.

## BIJLAGE 3

### Extra voorwaarden:

- er dient voor voldoende gevelisolatie te worden gezorgd zodat een binnenniveau van 33 dB gerealiseerd wordt (bouwbesluit). Hierbij kan opgemerkt worden dat de toets aan het bouwbesluit plaats moet vinden zonder het toepassen van de aftrek conform artikel 110g als bedoeld in de wet Geluidhinder;
- voor alle woningen dient een geluidluwe zijde met een geluidbelasting van maximaal 48 dB (incl. aftrek van 5 dB art.110g Wgh) aanwezig te zijn, dit met uitzondering van de woningen 13 en 19 t/m 24);
- tussen de woningen 6 en 7, zoals bedoeld in bijlage 1, dient een transparant scherm met een hoogte van 6,0 m gerealiseerd wordt. Het scherm dient zo uitgevoerd en bevestigd te worden zodat het scherm een voldoende afschermdende werking heeft.
- het bouwplan aan de achterzijde dient te worden afgeschermd met een stenen muur met een hoogte van minimaal 2 meter, deze muur vormt een bescherming tegen het geluid afkomstig van de Raadhuisstraat en tevens een bescherming van het parkeergeluid afkomstig van het binnenterrein(zie onderstaande tekening).

### Tekening: Situering waarneempunten waar hogere waarde verleend wordt



○ = Waarneempunten begane grond waar een hogere waarde verleend is



