

Besluit

Onderwerp

Beslissing van burgemeester en wethouders van Best op de op 22 september 2017 ingekomen aanvraag om een omgevingsvergunning van S.J.W. van de Sande voor het bouwen van een commerciële ruimte met appartement en 5 stadswoningen, op het adres Hoofdstraat/St Odulphusstraat 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.
2. de vergunning te verlenen onder de bepaling dat de volgende gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning:
 - aanvraagformulier d.d. 22 september 2017;
 - tekeningen;
 - Akoestische onderzoek 19 oktober 2018
 - Constructieve gegevens;
 - Ruimtelijke onderbouwing RUON 4 oktober 2018 met bijlagen.
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 van 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 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, 8 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 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.

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 een commerciële ruimte met appartement en 5 stadswoningen.

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 18 oktober 2107 ter beoordeling aan de stadsbouwmeester voorgelegd. Bijgevoegd advies nemen wij over; er is geen weigeringsgrond op basis van redelijke eisen van Welstand.

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 aanvraag, het ontwerpbesluit 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 met ingang van 25 juli 2018 tot en met 24 september 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best. De stukken zijn tevens gepubliceerd op de gemeentelijke website en waren digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze op de bovengenoemde omgevingsvergunning indienen.

Gedurende deze periode zijn zienswijzen ingediend die er niet toe heeft geleid dat het bouwplan diende te worden aangepast. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de "Nota zienswijzen omgevingsvergunning Commerciële ruimte met appartement en 5 stadswoningen op de hoek Hoofdstraat/ St Odulphusstraat, Best" die als bijlage 5 bij deze vergunning is gevoegd.

Beeldkwaliteit

De stadsbouwmeester heeft op 3 juli 2018 met de beleidsregel "Architectuur bebouwing hoek Hoofdstraat – St. Odulphusstraat" ingestemd: deze is gelijktijdig met het ontwerpbesluit ter inzage gelegd.

TOETS INRIT

Het toetsingskader voor inrit/uitweg vindt u in artikel 2.13 van de Algemene Plaatselijke verordening.

Besloten is deze inrit te verlenen omdat de aanvraag voldoet aan de criteria voor het onderdeel inrit/uitweg gelet op onderstaande conclusies:

1. de inrit/uitweg belemmert het gebruik van bestaande openbare parkeerplaatsen niet;
 - a. Nee, want aan deze zijde van de weg geldt een parkeerverbod
2. de inrit/uitweg veroorzaakt geen gevaar of hinder voor het verkeer ter plaatse;
3. het aanleggen van de inrit/uitweg veroorzaakt geen schade aan de groenvoorziening;
 - a. Na aanvullende maatregelen die genomen gaan worden kan de levensvatbaarheid van de Kastanjeboom worden gegarandeerd. Hiermee wordt er geen schade aan de groenvoorziening veroorzaakt
4. de inrit/uitweg tast het aanzien van de omgeving niet aan;
5. openbare voorzieningen, zoals bestrating, verkeersborden, verlichting of bluswaterpunten hoeven niet te worden aangepast.

EXTRA VOORWAARDEN

Behoort bij de omgevingsvergunning ten name van : S.J.W. van de Sande
 Verleend onder dossiernummer : WABO_VERG-17-01575

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 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.

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen de volgende gegevens ter controle overgelegd te worden:

- * constructiegegevens van de grondkerende voorzieningen t.b.v. de bescherming van de bestaande bebouwing;
- * wapeningstekeningen en berekeningen van de breedplaatvloeren.

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).

- Op grond van artikel 2.84 lid 3 en lid 8 van het Bouwbesluit dient tussen een woning en een identiek doch spiegelsymmetrisch brandcompartiment op het aangrenzende perceel een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag aanwezig zijn van ten minste 30 minuten. Aangezien de afstand tussen de balkondeuren en de perceelgrens minder bedraagt dan 2,5 meter dienen aanvullende brandwerende voorzieningen te worden genomen om brandoverslag naar de burens te voorkomen. Op de plattegrond zijn de 30 minuten brandwerende voorzieningen aangegeven. Helaas ontbreken deze nog in de achtergevel en in doorsnede AA.
- Op grond van artikel 6.56 van het Bouwbesluit dienen de woningen en de winkel voorzieningen te bezitten voor de aansluiting op een openbaar elektronisch communicatienetwerk met hoge snelheid als bedoeld in artikel 2, derde lid, van de richtlijn breedband. De voorzieningen zoals genoemd in artikel 6.57 en artikel 6.58 van het Bouwbesluit dienen te worden gerealiseerd.
- Op grond van artikel 3.8 van het Bouwbesluit mag de combi-warmtepomp (lucht) in het appartement in een op een aangrenzend perceel gelegen verblijfsgebied een volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste 30 dB veroorzaken;
- De maatregelen zoals opgenomen in paragraaf 3.3 van rapport met rapport nr. 20171046/C01/TO, d.d. 14 december 2017 uitgevoerd door de Roever dienen ten minste getroffen te worden.

- Conform bijlage 10 behorende de ruimtelijke onderbouwing dienen er kratten onder het maaiveld te worden aangebracht voor het behoud van de kwaliteit van de groeiplaats van de boom;
- Het gemeentelijk ingenieursbureau legt de inrit aan of houdt toezicht op de aanleg.
- De breedte van de inrit is 10,00 meter.
- De gehele achtergevel van het appartementencomplex met uitzondering van de verdieping onder de kap moet uitgevoerd worden als dove gevel. De verdieping onder de kap (3^e bouwlaag) moet uitgevoerd worden zoals opgenomen in bouwtekening met (nr. TOB201, d.d. 19-04-2018 gewijzigd 4 oktober).

Dove gevel: een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte. Een gevel die voldoet aan de voorwaarden uit [art. 1b vierde lid Wgh](#) wordt ook wel een "dove gevel" genoemd. Een "dove gevel" is geen gevel in de zin van de Wet geluidhinder. Voor deze gevel gelden de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit niet.

BIJLAGE 5

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen omgevingsvergunning 'Commerciële ruimte met appartement en 5 stadswoningen op de hoek Hoofdstraat/ St Odulphusstraat, Best'

1. Algemeen

De ontwerp omgevingsvergunning 'Commerciële ruimte met een appartement en 5 stadswoningen op de hoek Hoofdstraat/ St Odulphusstraat, Best' heeft op grond van afdeling 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 25 juli 2018 tot en met 24 september 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Best en was digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens zijn de stukken aan diverse overleginstanties toegestuurd. Tijdens deze periode kon eenieder 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 het 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 omgevingsvergunning.

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 definitieve vergunning. 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.
Van Boxtel Advocaten, Hastelseweg 83 – 85, 5616 HK Eindhoven namens Pizzeria Nápoli, Hoofdstraat 30, 5683 AE Best	1
Dhr. A. Vogels, St. Odulphusstraat 4, 5682 AB Best namens de bewoners van de St. Odulphusstraat	2

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.

Zienswijze 1 Ingekomen 3 september 2018, dagtekening 3 september 2018
<i>Inhoud zienswijze</i> 1. De indiener van de zienswijze is van mening dat het hier een winkel- en horecagebied betreft, waarbij het niet denkbaar is dat te midden van al het tumult stadswoningen worden gebouwd. De twee bestemmingen stroken niet met elkaar en praktisch gezien kan er geen uitvoering aan worden gegeven. 2. De indiener van de zienswijze vindt dat er geen sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat en hij vindt dat de belangen van het naastgelegen bedrijf (pizzeria) worden geschaad, het gaat concreet om het volgende: a. Er had ter plaatse nog niet gestart mogen worden met de sloop; b. Er wordt over de erfgrans gebouwd; c. Geen rekening is gehouden met het geluid van de installaties op het dak van de pizzeria en het terras ter plaatse van de binnenplaats; d. Er is sprake van te openen ramen op minder dan 2 meter van de erfgrans;

¹ Wet bescherming persoonsgegevens

- e. Er is onvoldoende aandacht besteed aan geurhinder vanuit het naastgelegen bedrijf (pizzeria);
 - f. De eigenaar van het naastgelegen bedrijf (pizzeria) wenst in de toekomst zowel in de hoogte als lengte ook uit te bouwen, er is geen inzicht gegeven in hoeverre hiermee in het bouwplan rekening is gehouden;
3. De indiener van de zienswijze reageert op de beleidsregel 'Architectuur bebouwing hoek Hoofdstraat/ St. Odulphusstraat' in die zin dat het volstrekt onduidelijk is waaraan de aanvraag is getoetst. Een deugdelijke onderbouwing waarom de stadsbouwmeester van mening zou zijn dat de architectonische kwaliteit van het ontwerp op zichzelf in relatie tot de locatie, de vormgeving alsmede de toegepaste materialen en kleuren, zou voldoen aan de redelijke eisen van welstand, ontbreekt. Het is hierdoor niet mogelijk om na te gaan of de stadsbouwmeester tot een juist advies is gekomen.

Reactie gemeente

1. De voorzijde van het bouwplan, gelegen aan de hoofdstraat, voorziet in detailhandel. De achterzijde van het bouwplan, gelegen aan de St Odulphusstraat, voorziet in wonen. Deze functies zijn passend in het gebied dat aan de Hoofdstraat (plint) gekenmerkt wordt door centrumfuncties zoals detailhandel, horeca en dergelijke de St Odulphusstraat dat meer als uitloopgebied kan worden getypeerd.
2.
 - a. De sloop staat los van het nieuwbouwplan. De sloop is mogelijk gemaakt via een andere procedure en is dan ook geen onderdeel van het ontwerpbesluit.
 - b. Het wel of niet bouwen over de erfgrans is een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen de eigenaren van beide percelen en geeft de gemeente geen aanleiding om het besluit aan te passen.
 - c. In het akoestisch onderzoek naar industrielawaai dat onderdeel is van het ontwerpbesluit zijn de installaties op het dak van de pizzeria wel als geluidsbron meegenomen, het terras echter niet. Daarnaast was ook het aan de andere zijde naast de pizzeria gelegen appartementencomplex niet als maatgevende gevel meegenomen en was een onjuiste geveltekening in het onderzoek opgenomen. Het akoestisch onderzoek is aangepast, de conclusies hiervan in de ruimtelijke onderbouwing ook. Het geluid ten gevolge van de pizzeria voldoet aan de gestelde normen op de gevels van de nieuwbouw.
 - d. er zijn inderdaad te openen ramen op minder dan 2 meter van de erfgrans gesitueerd. Het gaat dan om de ramen/ deuren op de slaapkamers bij de balkons. Om de privacy van beide partijen te waarborgen heeft de initiatiefnemer bij de balkons een niet doorzichtig privacyscherm van 1,80 meter hoogte toegevoegd. De overige ramen die op minder dan 2 meter van de erfgrans zijn gesitueerd zijn niet te openen ramen uitgevoerd in melkglas op een hoogte van meer dan 4 meter. Tussen de tekening waarop de gevel staat waarom het gaat die in het akoestisch onderzoek naar industrielawaai is opgenomen en de tekening die onderdeel is van het bouwplan was een discrepantie te zien. Op de ene tekening stonden de ramen in de keuken als te openen ramen weergegeven (akoestisch onderzoek) en op de andere tekening niet (bouwplan). Op beide tekeningen zijn de keukenramen nu opgenomen als niet te openen ramen uitgevoerd in melkglas.
 - e. Voor de beoordeling van het aspect geur en het bepalen van het 'vergund recht' van de pizzeria is aansluiting gezocht bij het Activiteitenbesluit. De rechtstreeks werkende regels uit dit besluit zijn van toepassing op de pizzeria. Voor het voorkomen of tot een aanvaardbaar niveau beperken van geurhinder moet er voor de activiteit 'het bereiden van voedingsmiddelen' tenminste worden voldaan aan de voorschriften die staan in de Activiteitenregeling van het Activiteitenbesluit. Geur is voor deze activiteit uitputtend geregeld. Een horecaondernemer heeft daarbij de keuze uit de volgende twee maatregelen:
 - een afvoerpijp 2 meter bovendaks binnen 25 meter;
 - een doelmatige ontgeuringsinstallatie.
 De pizzeria heeft een afvoerpijp die dient te voldoen aan het activiteitenbesluit rekening houdende met de bebouwing in de omgeving. Het naastgelegen appartementencomplex is daarbij maatgevend. Dat verandert niet in de nieuwe situatie, aangezien de nieuwbouw lager is dan het bestaande appartementencomplex. Er mag vanuit worden gegaan dat de pizzeria niet in haar belangen wordt geschaad en dat, uitgaande van een goede bedrijfsvoering, geuroverlast wordt voorkomen dan wel tot een aanvaardbaar niveau wordt beperkt.
 - f. Omdat er geen aanvraag of vergunning ligt voor de gewenste uitbouw van het naastgelegen bedrijf is het niet mogelijk hiermee in onderhavig bouwplan rekening te houden. Slechts kan rekening gehouden worden met de vigerende situatie.
3. In de welstandsnota is ervoor gekozen om voor grotere projecten met ad hoc beleidsregels welstandscriteria vast te stellen op het moment dat een project actueel wordt. Het klopt dat in dit geval niet vooraf criteria zijn opgesteld waaraan het ontwerp vervolgens is getoetst. In de praktijk wordt voor op zichzelf staande ontwikkelingen (zoals onderhavig project) die niet passen in het

vigerend bestemmingsplan namelijk een iets andere werkwijze gevolgd. In samenspraak met de gemeentelijke stedenbouwkundige wordt gezien of met de voorgestelde beeldkwaliteit (planologische uitgangspunten in combinatie met de architectuur) akkoord kan worden gegaan. In dit geval hebben er diverse overleggen plaatsgevonden en is het ontwerp meermalen bijgesteld alvorens de stedenbouwkundige en de stadsbouwmeester met het ontwerp qua beeldkwaliteit akkoord zijn gegaan. Vervolgens wordt de voorgestane ontwikkeling voor wat betreft de afwijking van het bestemmingsplan met een Wabo-projectbesluit in procedure gebracht waarbij gelijker tijd de beleidsregel voor de architectuur op basis van het concrete ontwerp ter inzage wordt gelegd, zodat de welstandsbeoordeling op grond van hoofdstuk 3 van de welstandsnota kan worden geformaliseerd. Deze welstandsbeoordeling is feitelijk een formaliteit aangezien de stadsbouwmeester tijdens het vooroverleg zijn deskundigheid voor wat betreft de architectonische kwaliteit van het ontwerp heeft ingebracht. Wanneer er vervolgens inhoudelijke bezwaren zijn met betrekking tot de uiterlijke verschijningsvorm van het project, kan dit met een zienswijze kenbaar worden gemaakt. Daarvan is met onderhavige zienswijze geen sprake.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond, deels ongegrond.

Zienswijze 2

Ingekomen 24 augustus 2018, dagtekening 17 augustus 2018

Inhoud zienswijze

1. Ten aanzien van parkeren is de indiener van de zienswijze van mening dat in de parkeerberekening het volgende aan de hand is:
 - a. Voor vervanging van het bestaande appartement voor een nieuw appartement worden het aantal parkeerplaatsen één op één uitgewisseld.
 - b. Een garage wordt niet gezien als een 'normale parkeerplaats' en zo wel meegeteld.
 - c. Met 5 nieuwe stadswoningen komen wij uit op 5,5 te realiseren parkeerplaatsen. Met de realisatie van een carport (0,8 pp) en 4 parkeerplaatsen komt het plan 0,7 pp's tekort.
 - d. De winkelruimte is evenals de drukkerij al meer dan 5 jaar gesloten en zou daarom niet meegenomen mogen worden in de parkeerberekening.
 - e. Er gaan geruchten dat in plaats van detailhandel, horeca uitgevoerd gaat worden. Niet voldaan kan worden aan de zwaardere parkeernorm die horeca t.o.v. detailhandel kent.
2. Verder wordt door de indiener van de zienswijze getwijfeld aan de aanwezige ruimte tussen de carport en de boom en of het feitelijk wel mogelijk is om hiertussen vier parkeerplaatsen met een breedte van 2,5 meter te realiseren.

Reactie gemeente

- 1 a. Hetgeen gesteld wordt klopt en is conform de Nota Parkeernormen 2015 (pagina 14, 'reconstructie van een gebied').
- 1 b. Een garage wordt inderdaad niet gezien als een 'normale parkeerplaats' en ook niet zo meegeteld. De garage telt conform de Nota Parkeernormen 2015 voor 0,4 pp mee.
- 1 c. Het klopt dat voor de 5 stadswoningen: $5 \times 1,1 \text{ pp/woning} = 5,5$ parkeerplaatsen zijn vereist. Echter kijken we bij de berekening van de parkeereis naar de totale ontwikkeling. De nieuwe winkel is kleiner dan de oude winkel. Daarom mag ook hier gebruik gemaakt worden van de regel die gaat over de 'reconstructie van een gebied'. Dit geldt niet voor de drukkerij, omdat deze al langere tijd (lees minimaal 5 jaar) niet meer in gebruik is.
- 1 d. Volgens de gegevens van de kamer van koophandel is het bedrijf J. Dekkers & Zonen C.V. sinds 1 oktober 2015 ter plaatse niet meer gevestigd. Nadien heeft 'Babysale' zich voor een korte periode in het pand gevestigd. Hieruit blijkt dat er ter plaatse korter dan 5 jaar geleden nog een winkel werd geëxploiteerd. Omdat dit het geval was mocht de winkelruimte volgens de Nota Parkeernormen 2015 in de parkeerberekening worden meegenomen.
- 1 e. De aanvraag betreft niet het mogelijk maken van de functie 'Horeca', maar het mogelijk maken van de functie 'Detailhandel'. Hieraan is getoetst. Als de initiatiefnemer wil wijzigen naar de functie 'Horeca' moet hij hiervoor een nieuwe aanvraag indienen op basis waarvan we zullen toetsen aan de dan geldende parkeernormen.
- 2 De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het mogelijk is om tussen de boom en de carport vier parkeerplaatsen van ieder 2,5 meter breed te realiseren. Ter verduidelijking is op de tekening in de ruimtelijke onderbouwing in de paragraaf die over verkeer en parkeren gaat extra maatvoering opgenomen.

Conclusie

De zienswijze is deels ongegrond, deels gegrond.

5. Wijzigingen ten opzichte van de ontwerp vergunning

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning 'Commerciële ruimte met appartement en 5 stadswoningen op de hoek Hoofdstraat/ St Odulphusstraat, Best' worden doorgevoerd op basis van de ingebrachte zienswijzen.

Ruimtelijke onderbouwing

N.a.v. zienswijzen

- Het geluidsonderzoek naar industrielawaai is aangepast, het terras van de pizzeria is als bron meegenomen en ook het naastgelegen appartementencomplex is opgenomen in het onderzoek. De tekeningen in het onderzoek zijn vervangen voor de meest recente bouwtekeningen. De conclusies van het onderzoek zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.
- Ter verduidelijking is op de tekening in de ruimtelijke onderbouwing in de paragraaf die over verkeer en parkeren gaat ten aanzien van de parkeerplaatsen en boom extra maatvoering opgenomen en is de tekst in die paragraaf verduidelijkt.

Ambtshalve

Geen.

Omgevingsvergunning

N.a.v. zienswijzen

- Ter hoogte van de balkons is een niet doorzichtig privacy scherm van 1,80 meter hoogte toegevoegd.
- Ter verduidelijking is op tekeningen die onderdeel zijn van het besluit extra maatvoering ten aanzien van de parkeerplaatsen en boom opgenomen, ook zijn de maatvoeringen hier in lijn gebracht met die in de ruimtelijke onderbouwing.

Ambtshalve

- De voorwaarde in de vergunning ten aanzien van de te realiseren 'dove' gevel is aangepast.
- De ruimten op de begane grond van de stadswoningen zijn gewijzigd van 'Atelier' naar 'Woonruimte'.