

besluit

Onderwerp

Beslissing van burgemeester en wethouders van Best op de op 23 december 2010 ingekomen aanvraag om een omgevingsvergunning van Stichting Wooninc. voor het bouwen van 97 woningen (Parkwachters) en het aanleggen van een inrit op het adres Parkwachter 2 t/m 134 en Magnolia 1 t/m 59.

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 (Wabo), 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 bestuurswet,

1. de gevraagde omgevingsvergunning voor de volgende onderdelen te verlenen
 - bouwen;
 - toestemming om af te wijken van het bestemmingsplan;
 - aanleggen inrit
2. de vergunning te verlenen onder de bepaling dat de volgende gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning:
 - aanvraagformulier d.d. 23 december 2010;
 - tekeningen nummers volgens het bijlage-overzicht d.d. 22-12-2010 bij aanvraag omgevingsvergunning;
 - ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning Parkwachters 2010 (Croonen Adviseurs) d.d. 21 december 2010 (gewijzigd 22 maart 2011);
 - ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning Parkwachters 2010 Bijlagen (Croonen Adviseurs) d.d. 21 december 2010 (gewijzigd 8 maart 2011).
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 belanghebbende tegen de aangegeven beschikking een beroepsschrift worden ingediend bij de rechtbank.

Best, 4 augustus 2011
namens burgemeester en wethouders

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, 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 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 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 bemalen 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.

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. M. van Rooij, telefoon: 0499-360365
- 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 Veiligheid en Handhaving, Raadhuisplein 1, 5683 EA Best.

- Dhr. B. Koole : telefoon: 0499-3603242

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. M. van Rooij, telefoonnummer.: 0499-360365.

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 volgende stukken maken deel uit van de aanvraag:

- aanvraagformulier d.d. 23 december 2010;
- tekeningen nummers nummers volgens het bijlage-overzicht d.d. 22-12-2010 bij aanvraag omgevingsvergunning
- bodemonderzoeksrapport (Tauw) nummer 4533165 d.d. 18-9-2007;

De aanvraag houdt verband met het bouwen van 97 woningen (Parkwachters).

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.

Na realisatie van het bouwplan bedraagt de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk 11.557 m² en de bruto inhoud 34.820 m³.

TOESTEMMING OM AF TE WIJKEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Op 23 december jl. heeft initiatiefnemer Wooninc. een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 97 woningen aan de Spoorweglaan. Het ingediende plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Salderes" dat in 1982 door de gemeenteraad is vastgesteld.

1. Ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage bij de ontwerp omgevingsvergunning is gevoegd, voorziet in de ruimtelijke onderbouwing voor de afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Hieronder de belangrijkste punten uit de ruimtelijke onderbouwing.

2.1. Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit

Het definitieve ontwerp voor Parkwachters is op 9 februari 2011 door de stadsbouwmeester goedgekeurd. Voor het plan zijn welstandscriteria opgesteld inzake de beeldkwaliteit.

2.2 Ontsluiting en parkeren

Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid en een ontsluiting die voldoet aan het gemeentelijk beleid.

2.3 Waardentoets

De waarden, te weten water, cultuurhistorie, archeologie en natuur leveren geen belemmeringen op voor de realisatie van het bouwplan.

Milieuhygiënische aspecten

Uit de onderzoeken naar milieuhygiënische aspecten is gebleken dat de bouw van woningen te maken krijgt met milieu-invloeden vanuit de omgeving. Hieromtrent worden dan ook adequate maatregelen getroffen. Het gaat in dit geval om maatregelen tegen geluidoverlast, trillingshinder en externe veiligheid. Daarnaast is het noodzakelijk een procedure hogere grenswaarden geluid te doorlopen.

Conclusie

Er is geen sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande is besloten de omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12. lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

TOETS INRIT

Toetsing APV 2.13 akkoord. Het betreft hier een nieuwbouwproject waarbij verschillende woningen en appartementen worden gebouwd. Er worden een aantal nieuwe parkeerplaatsen ontwikkeld. Technische haalbaarheid wordt getoetst in het ontwerp van de openbare inrichting en afstemming bestemmingsplan.

EXTRA VOORWAARDEN

1. Conform akoestisch onderzoek uitgevoerd door Tritium/Physicon, rapport nr. P 07-034C/3, d.d. 22 december 2010 moet om te voldoen aan het bouwbesluit rekening gehouden worden met de volgende maatregelen:

Type B:

- Kierdichting
 - normale enkele kierdichting ter plaatse van alle draaiende delen in de houten kozijnen
- Beglazing
 - 8-15-6 mm luchtgevuld ter plaatse van woonkamer/keuken van type B2 (as 2 t/m 6), slaapkamer 1 en 2 van type B2 (as 2 t/m 6) en type B4
 - 5-15-4 mm luchtgevuld ter plaatse van alle overige gevels
- Ventilatie: natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
 - Buva FitStream 11 ZR (lengte 0,78 m¹) ter plaatse van slaapkamer 2 en 3 van type B1
 - Buva FitStream 11 ZR (lengte 1,18 m¹) ter plaatse van slaapkamer 1 van type B1
 - Buva FitStream 21 ZR (lengte 0,78 m¹) ter plaatse van woonkamer van type B3
 - Buva SusStream Luna 14 ZR (lengte 0,78 m¹) ter plaatse van slaapkamer 2 en 3 van type B2 (as 2 t/m 6) en slaapkamer 1 (2 stuks) en 2 van type B4
 - Buva AcouStream 14 ZR (lengte 0,78 m¹) ter plaatse van slaapkamer 1 van type B3 (2 stuks) slaapkamer 2 van type B2 (as 8 t/m 10), B3, B5 en B6, slaapkamer 3 van type B2 (as 8 t/m 10), B3, B5 en B6 en slaapkamer 4 van type B3
 - Buva AcouStream 14 ZR (lengte 1,80 m¹) ter plaatse van woonkamer van type B2 (as 2 t/m 6)
 - Buva AcouStream 14 ZR (lengte 2,30 m¹) ter plaatse van woonkamer van type B6
 - Buva AcouStream 18 ZR (lengte 1,80 m¹) ter plaatse van woonkamer van type B4

Type C:

- Kierdichting
 - normale enkele kierdichting ter plaatse van alle draaiende delen in de houten kozijnen (voorgevel is uitgevoerd als dove gevel)
- Beglazing
 - 8-15-6 mm luchtgevuld ter plaatse van slaapkamer 2 en 3 van type C1, woonkamer van type C2 (as 42-43b) en woonkamer en slaapkamer 1 van type C2 (as 01-02)
 - 5-15-4 mm luchtgevuld ter plaatse van alle overige gevels
- Ventilatie: natuurlijke toevoer (uitsluitend via achtergevel) met mechanische afzuiging:
 - Buva AcouStream 14 ZR (lengte 0,78 m¹) ter plaatse van slaapkamer 1 t/m 3 van type C1 en slaapkamer 2 en 3 van type C2 (as 42-43b)
 - Buva AcouStream 18 ZR (lengte 0,78 m¹) ter plaatse van slaapkamer 4 van type C2 (as 42-43b) en slaapkamer 1 van type C2 (as 01-02)
 - Buva AcouStream 18 ZR (lengte 2,30 m¹) ter plaatse van woonkamer van type C1
 - Buva AcouStream 23 ZR (lengte 0,78 m¹) ter plaatse van slaapkamer 1 van type C2 (as 42-43b)
 - Buva SusStream Luna 26 ZR (lengte 0,78 m¹) ter plaatse van woonkamer van type C2 (as 01-02) (2 stuks)

Type D:

- Geluidscherm:
 - Voor de uitvoering van het geluidscherm (noodzakelijke beglazing, afmetingen, absorberende materialen, etc.) zie notitie P07-034C "Geluidscherm plandeel D" d.d. 28 oktober 2010.
- Kierdichting
 - dubbele kierdichting ter plaatse van alle draaiende delen in de houten kozijnen in de galerijgevel op de 1e en 2e verdieping
 - normale enkele kierdichting ter plaatse van de achtergevel
- Beglazing
 - SGG Climalit Silence 48/49AST ter plaatse van de slaapkamers op de 3e verdieping aan de galerijzijde en slaapkamer 2 van type D2 (1^e en 2^e verdieping)
 - SGG Climalit Silence 41/44AST ter plaatse van de slaapkamer 1 van type D2 op de 1e en 2e verdieping
 - 5-15-4 ter plaatse van achtergevel

- Ventilatie: gebalanceerde mechanische ventilatie ter plaatse van de 1^e en 2^e verdieping, natuurlijke toevoer met mechanische afvoer ter plaatse van de begane grond en 3^e verdieping. Er zijn geen roostertypes bepaald voor plandeel D, omdat alle natuurlijke ventilatietoever plaatsvindt via de geluidonbelaste achtergevel.

Uitgaande van genoemde uitgangspunten wordt met de omschreven voorzieningen (voor gevelconstructies zie punt 2) voldaan aan de gestelde eisen ten aanzien van de karakteristieke geluidwering (geluidgevoelige ruimten) conform het Bouwbesluit.

De volgende materialen/constructies en uitgangspunten hebben ten grondslag gelegen aan de berekeningsresultaten. Deze of akoestisch vergelijkbare voorzieningen dienen minimaal toegepast te worden.

a. Beglazing

- | | |
|----------------------------------|------------------------------------|
| • 5-15-4 mm luchtgevuld | : $R_{A,weg} = 27,6 \text{ dB(A)}$ |
| • 8-15-6 mm luchtgevuld | : $R_{A,weg} = 30,7 \text{ dB(A)}$ |
| • SGG Climalit Silence 41/44 AST | : $R_{A,weg} = 39,9 \text{ dB(A)}$ |
| • SGG Climalit Silence 48/49 AST | : $R_{A,weg} = 44,6 \text{ dB(A)}$ |

Uitgegaan is van een droog beglazingssysteem, voorzien van een voegband (met of zonder topafdichting). De hier omschreven glasopbouw is akoestisch gezien de minimaal benodigde en is niet fabrikaat afhankelijk met uitzondering van Climalit Silence beglazingen van Saint Gobain. Deze beglazing is conform de berekeningsmethode gecorrigeerd met 1,5 dB (per octaaf). Indien in plaats van de niet fabrikaat afhankelijke beglazingen wel fabrikaat afhankelijke beglazing wordt toegepast dient ook deze per octaafband met 1,5 dB gecorrigeerd te worden (verschil laboratorium - praktijk). Controle ten aanzien van de winddruk en (doorval-)beveiliging door de betreffende glasleverancier c.q. uitvoerende instantie, e.e.a. afhankelijk van de locaties en gevelindelingen.

Bovenstaande eisen dienen voor aanvang van bouwwerkzaamheden nader ter goedkeuring te worden overgelegd aan de vakafdeling Vergunningen.

2.

Van de funderingsconstructie en trillingsdempers dienen nadere detailleringen ter goedkeuring te worden overlegd voor aanvang van bouwwerkzaamheden aan de vakafdeling Vergunningen. Hierbij dient duidelijk te worden welke type en afmeting van trillingsdempers waar worden toegepast.

In de detaillering moet worden aangetoond dat voldaan wordt aan de eisen in Richtlijn B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, meet- en beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch opgenomen van toepassing zijnde streefwaarden.

Voor de aan te houden trillingen moet gebruik worden gemaakt van de waarden uit het conceptrapport F18426-2 d.d 25 augustus 2008 van Peutz.

Er dient rekening te worden gehouden met de grondgesteldheid zoals aangegeven in het rapport 56311 van Lankema d.d 15 maart 2008 en het ontwerp van de woningen zoals vastgelegd op tekeningen van goudstikker-de vries project 20081149 d.d 22-12-2010.

BRANDVEILIGHEID

- De bouwconstructie, waarvan het bezwijken leidt tot het onbruikbaar worden van een rookvrije vluchtroute, dient een brandwerendheid met betrekking tot bezwijken te bezitten van ten minste 30 minuten conform artikel 2.9 van het Bouwbesluit (en NEN 6702). Dit geldt voor wat betreft de appartementen.
- De hoofd draagconstructie dient een brandwerendheid met betrekking tot bezwijken te bezitten van 90 minuten conform artikel 2.9 van het Bouwbesluit (en NEN 6702). De draagconstructie moet zodanig zijn uitgevoerd dat bij brand in één van de brandcompartimenten de draagconstructie en de brandmuren van een aangrenzend brandcompartiment blijft staan. Dit geldt voor wat betreft de appartementen.