

Besluit

Onderwerp

Beslissing van burgemeester en wethouders van Best op de op 19 september 2017 ingekomen aanvraag om een omgevingsvergunning van J.L.F.M. van de Sande voor het bouwen van een woonhuis en het aanleggen van een inrit/uitweg, op het adres Lijsterbes 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;
 - inrit;
 - 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. 19 september 2017;
 - Advies stadsbouwmeester d.d. 18 oktober 2017;
 - Bouwbesluitberekeningen;
 - Funderingsadvies;
 - Geo Technisch onderzoek;
 - Constructietekeningen;
 - Sonderingen;
 - Statische berekening;
 - Situatietekening;
 - Ruimtelijke onderbouwing september 2017;
 - Nota zienswijzen "omgevingsvergunning woning Lijsterbes ongenummerd".
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 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, 13 april 2018

Namens burgemeester en wethouders

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes, likely representing the initials 'B. van der Vleuten'.

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 woonhuis en het aanleggen van een inrit/uitweg.

Aanvulling van de aanvraag

De aanvrager heeft de gelegenheid gekregen om zijn aanvraag aan te vullen naar aanleiding van onze brief van 6 november 2017. De aanvullende gegevens zijn ingekomen op 16 november 2017.

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 2017 ter beoordeling aan de stadsbouwmeester voorgelegd. Bijgevoegd advies nemen wij over; er is geen weigeringsgrond op basis van redelijke eisen van Welstand. De welstandsbeoordeling is inmiddels geformaliseerd met de beleidsregel "architectuur woning Lijsterbes ongenummerd".

Na realisatie van het bouwplan bedraagt de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk 150 m² en de bruto inhoud 643 m³.

TOETS BESTEMMINGSPLAN

Het ingediende plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Salderes 2010'.

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 woensdag 17 januari 2018 tot en met dinsdag 27 februari 2018 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 is er één zienswijze 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 woning Lijsterbes ongenummerd" die als bijlage 5 bij deze vergunning is gevoegd.

TOETS INRIT

Het toetsingskader voor inrit/uitweg vindt u in artikel 2.13 van de Algemene Plaatselijke verordening. Hieraan wordt voldaan. Geconcludeerd is nl. het volgende:

1. de inrit/uitweg belemmert het gebruik van bestaande openbare parkeerplaatsen niet;
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;
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 : J.L.F.M. van de Sande
Verleend onder dossiernummer : WABO_VERG-17-01531

Op de bouwwerkzaamheden zijn de volgende extra voorwaarden van toepassing:

- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen de volgende gegevens ter controle overgelegd te worden:
 - * definitief palenplan incl. paalpunt niveau;
 - * berekening van de lijnlasten op de vloeren;
 - * wapeningstekeningen en -berekeningen van de breedplaatvloer en kanaalplaatvloer;

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 2.57 van het Bouwbesluit dient het materiaal ter plaatse van of nabij een stookplaats te voldoen aan brandklasse A1 of voor zover het de bovenzijde van een vloer, een trap of een hellingbaan betreft aan brandklasse A1fl, beide bepaald volgens NEN-EN 13501-1.
- Op grond van artikel 2.59 van het Bouwbesluit dient een afvoervoorziening voor rookgas brandveilig te zijn, bepaald volgens NEN 6062.
- Op grond van artikel 6.21 van het Bouwbesluit dient op de overloop van de verdieping, in de hal op de begane grond en in de keuken op de begane grond rookmelders te worden aangebracht, die voldaan aan en geplaatst worden volgens NEN 2555.

Gedurende de bouwactiviteiten dienen maatregelen over veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen te worden genomen. Het gaat om onderstaande maatregelen:

- 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.

Aanvullende opmerking:

De op de plattegrond van de verdieping van de woning aangegeven 30 minuten weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag is niet noodzakelijk op grond van de voorschriften van het Bouwbesluit en mag komen te vervallen.

- Het gemeentelijk ingenieursbureau legt de inrit aan of houdt toezicht op de aanleg.
- De breedte van de inrit is 6,00 meter.

Nota zienswijzen omgevingsvergunning woning Lijsterbes ongenummerd

1. Algemeen

De gemeente heeft op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) een omgevingsvergunning in procedure gebracht. Deze procedure is gestart voor het in afwijking van het bestemmingsplan verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning aan Lijsterbes ongenummerd. 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 woensdag 17 januari 2018 tot en met dinsdag 27 februari 2018 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.

2. Ingekomen zienswijze

Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is ingediend door bewoners van Lijsterbes en is ontvankelijk.

Hieronder wordt de ingekomen zienswijze in samenvatting weergegeven (cursief), en 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.

1. bewoners Lijsterbes	
Ingekomen 13 februari 2018/ dagtekening 12 februari 2018	
Inhoud zienswijze	
1.	<i>Verordening ruimte Noord-Brabant Op grond van artikel 4.3 van de Verordening ruimte dient de beoogde nieuwbouw zich te verhouden tot de afspraken die in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat de woning past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma, maar wordt niet verwezen naar het aantal beschikbare woningen binnen het betreffende plangebied, zodat dit niet aannemelijk is gemaakt.</i>
2.	<i>Beeldkwaliteit De beeldkwaliteit sluit niet aan bij de directe omgeving. Het besluit is ondeugdelijk gemotiveerd:</i> <i>a. In de ruimtelijke onderbouwing wordt er ten onrechte vanuit gegaan dat de bouwwijze waarbij aan één zijde in de plangrens wordt gebouwd, gebruikelijk is in de nabije omgeving.</i> <i>b. Er is geen sprake van een ruime afstand tussen de te bouwen woning en de woning van reclamanten: nu in de perceelsgrens wordt gebouwd, bestaat de</i>

<i>afstand alleen uit een deel van de tuin van reclamanten.</i> <i>c. Een witgeschilderde woning is opvallend en geeft een volgebouwd beeld.</i>
3. <i>Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van reclamanten:</i> <i>a. Het bouwplan geeft zicht in de tuin en woning van reclamanten, waardoor de privacy wordt aangetast.</i> <i>b. De nieuwe woning leidt tot geluidsoverlast voor reclamanten.</i> <i>c. Uit het bouwplan en de ruimtelijke onderbouwing blijkt niet, dat voldaan wordt aan de Nota Parkeernormen en dat rekening wordt gehouden met parkeerruimte voor 2 auto's. Dit is wel van belang, omdat de straat erg smal en door parkeren onoverzichtelijk en onveilig is.</i> <i>d. Door het bouwplan en de inbreuk op privacy daalt de woning van reclamanten in waarde, terwijl een steeds groter deel in het kader van planschaderisico voor eigen rekening blijft. Het nadeel dient zoveel mogelijk te worden beperkt: gezocht moet worden naar andere locaties waar minder nadeel is.</i> <i>e. Door het bouwplan wordt de groene leefomgeving aanzienlijk aangetast, terwijl die volgens de Structuurvisie Best 2030 van groot belang is. Ook leiden de vergunningvrije bouw mogelijkheden tot verstening van de tuinen/ achtererfgebieden aan de Lijsterbes.</i>
4. <i>Reclamanten doen een voorstel tot een alternatieve oplossing:</i> <i>a. Bouwen van de woning op minimaal 1 m van de perceelgrens, zodat er minder inkijk is op het perceel van reclamanten.</i> <i>b. De muren van de woning niet wit schilderen.</i>
Reactie gemeente
<u>Ad 1) Verordening ruimte Noord-Brabant</u> In de ruimtelijke onderbouwing is niet verder ingegaan op het aantal beschikbare woningen binnen het plangebied, omdat het de bouw van één enkele woning betreft. Hieronder zal nader op de regionale afspraken en het aantal beschikbare woningen worden ingegaan. Op 8 januari 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met het regionale 'Afsprakenkader Wonen 2017'. Dit afsprakenkader is ook ondertekend door de provincie. In het afsprakenkader wordt op een andere manier met kwantiteitscijfers omgegaan en worden bijvoorbeeld ook kwalitatieve afspraken gemaakt. De regionale prognoses (voortvloeiend uit de richtinggevende provinciale prognoses) en afspraken uit het Afsprakenkader vormen de basis voor het gemeentelijk woningbouwprogramma. Op basis van het Afsprakenkader kan op een aantal majeure locaties worden gebouwd en ligt de focus vooral op inbreiding, transformatie en herstructurering. Voor Best betekent dit dat de lokale behoefte (conform regionale prognoses) plus de regionale afspraken uit het 'Afsprakenkader' (onderzoeksgebied Best, Oirschot en Son en Breugel) samen een toename van de woningvoorraad in de periode tot en met 2029 laat zien van 2.300 woningen (scenario 'hoog') en 1.960 woningen (scenario 'laag'). Voor het gemeentelijk woningbouwprogramma wordt daarom uitgegaan van het eerder door het college vastgestelde woningbouwprogramma van circa 160 woningen per jaar, inclusief (voor de periode tot en met 2029) 880 woningen voor Aarle en 100 woningen voor Steegsche Velden B. De bouw van één woning op de inbreidingslocatie aan Lijsterbes past hier binnen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Ad 2) Beeldkwaliteit

- a. Gebruikelijk bij vrijstaande woningen in de bebouwde kom is dat aan één zijde van de woning de garage wordt gesitueerd vanaf de perceelsgrens en dat de andere zijde vrijliggend is met een zijtuin. Geregeld is deze zijde ca. 3m vrij ten opzichte van de perceelsgrens. Dat is bijvoorbeeld het geval bij Lijsterbes no 34 t/m 38 en eveneens bij veel vrijstaande woningen aan de Willem II-sstraat. Het perceel van reclamanten heeft een ruimere zijtuin meegekregen vanwege de ligging aan een hoekverdraaiing van de weg. De zijtuin is ca. 10m breed op de hoogte van de voorgevel en ca. 6m op de hoogte van de achtergevel.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- b. De ruime afstand betreft de afstand van de woning van reclamanten tot de nieuwe woonbebouwing. De breedte van de zijtuin van reclamanten varieert van ca. 6m tot 10m. Veel andere vrijstaande woningen aan de omliggende straten hebben aan de vrije zijde een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van ca. 3m. De afstand van het nieuwe hoofdgebouw tot aan de perceelsgrens is ten minste 3m. Dit betekent dat de afstand van hoofdgebouw tot hoofdgebouw ca. 9m is aan de achtergevel tot 14m aan de voorgevel (vanwege de hoekverdraaiing van de Lijsterbes). Het nieuwe hoofdgebouw heeft een hellend dak aan de zijde van het perceel van reclamanten met een lage goot, waardoor dit hoofdgebouw op minimaal 3m afstand van de perceelsgrens zich (heel) bescheiden manifesteert.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- c. Het is niet de bedoeling van initiatiefnemer om de woning wit te schilderen. In de ruimtelijke onderbouwing en de bouwtekeningen bij de aanvraag is hier ook geen sprake van.

Met betrekking tot de gevels is in de aanvraag omgevingsvergunning vermeld dat deze zullen worden uitgevoerd in rode en donkerrode baksteen. Alleen de kozijnen, luiken, dakgoten en boeidelen worden wit.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Ad 3) Aantasting woongenot

- a. In de naar het perceel van reclamanten gerichte zijgevel zijn in het bouwplan geen ramen voorzien, behoudens een klein raam aan de voorzijde van het hoofdgebouw van de woning, dat op afstand van de perceelsgrens ligt en weinig zicht biedt op het perceel van reclamanten. Het bouwplan leidt daarom niet tot zicht in de tuin en woning van reclamanten, waardoor de privacy wordt aangetast.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- b. Er zijn geen wettelijke kaders waaraan geluid afkomstig van (bewoners van) een (vrijstaande) woning ten opzichte van een andere woning getoetst kan worden. Geluid is met name te verwachten van activiteiten rondom de woning. Doordat het gaat om een vrijstaande woning, waarbij de garage (met gesloten gevel) aan de zijde van het perceel van reclamanten in de perceelsgrens is gesitueerd, en het hoofdgebouw met terras en zijtuin aan de andere zijde, zullen geluidseffecten naar verwachting beperkt blijven.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- c. Op basis van de Nota Parkeernormen 2015 geldt voor een vrijstaande woning in het

betreffende gebied een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Uit de bij de bouwaanvraag ingediende situatietekening blijkt dat in het bouwplan rekening is gehouden met een garage met dubbele oprit. De garage en dubbele oprit zijn ook aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing (figuur 13).

Op basis van de Nota Parkeernormen 2015 geldt voor aanwezige parkeerruimte een correctiefactor, omdat in praktijk niet alle aanwezige parkeerruimte voor parkeren wordt gebruikt. Voor een garage met dubbele oprit geldt op basis van de Nota Parkeernormen 2015 daarom een theoretisch aantal van 3 parkeerplaatsen, en een berekeningsaantal van 1,8 parkeerplaatsen. De in het bouwplan opgenomen garage en dubbele inrit voldoen aan de op basis van de Nota Parkeernormen 2015 vereiste afmetingen. Met 1,8 parkeerplaatsen wordt aan de parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen voldaan.

Nu op eigen terrein in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien, kunnen eventuele parkeerproblemen in de straat geen belemmering vormen voor het bouwplan.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- d. Er is sprake van het toevoegen van een woning die stedenbouwkundig passend wordt geacht in deze omgeving, hetgeen ook nader wordt onderbouwd in de ruimtelijke onderbouwing. In dit bestaand stedelijk gebied is het een normaal maatschappelijk risico dat er in de directe omgeving bebouwing kan komen. Het aangehouden ontwerp van het bouwplan wijkt niet af van vergelijkbare situaties in de wijk Salderes. Bij de opzet van het plan is getracht planschade te voorkomen en is naar ons oordeel sprake van een ruimtelijke oplossing die niet hoeft te leiden tot aantasting van het woongenot/beperking gebruiksmogelijkheden. Voor zover de indiener van de zienswijze van mening is dat sprake is van planschade dan bestaat de mogelijkheid om via een afzonderlijke procedure (artikel 6.1 Wro die los staat van de vergunningverlening), een verzoek tot planschade in te dienen op basis van de onherroepelijke vergunning.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- e. Volgens de Structuurvisie Best 2030 is een groene leefomgeving inderdaad van groot belang. In de structuurvisie is met betrekking tot wonen echter ook aangegeven dat Best wil inspelen op de veranderende woningvraag. Zorgvuldig ruimtegebruik staat hierbij centraal. Met betrekking tot inbreidingslocaties is aangegeven dat kansen met name in het centrum liggen. De bebouwde kom van Best vervult namelijk een belangrijke rol voor het accommoderen van de nieuwe ruimtevraag. Nieuwbouw dient in maat en schaal te passen in zijn omgeving.

Met betrekking tot natuur/ landschap/ groen is aangegeven dat de gemeente Best streeft naar handhaving en versterking van bestaande groenstructuren in het stedelijk gebied. Dit geldt met name voor bestaande parken en de reeds aanwezige groene dorpsmantel rondom Best.

Het voorliggende bouwplan betreft het toevoegen van een woning op een inbreidingslocatie in een woonwijk bij het centrum. In de ruimtelijke onderbouwing is onderbouwd dat het bouwplan passend is in de omgeving qua typologie, situering, maatvoering en uitvoering. De huidige invulling van het perceel als dierenweide is weliswaar groen, maar betreft niet een bestaand park of de reeds aanwezige groene dorpsmantel rondom Best.

Vergunningvrije bouw mogelijkheden gelden voor alle woningen aan Lijsterbes. Om verstening van percelen te beperken, geldt voor vergunningvrije aanbouwen dat maximaal een bepaald deel van het perceel mag worden bebouwd.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Ad 4) Alternatief

- a. In de gevel van de garage die in de perceelsgrens wordt gebouwd, zijn geen ramen

voorzien. Het maakt voor inkijk op het perceel van reclamanten daarom niet uit als de garage op minimaal 1 m van de perceelsgrens wordt gebouwd. Het nieuwe hoofdgebouw komt op een afstand van minimaal 3 m van de perceelsgrens.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- b. In de bouwaanvraag is geen sprake van het wit schilderen van de woning. De gevels van de woning bestaan uit rode en donkerrode baksteen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Conclusie	
1	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.
2a.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.
2b.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.
2c.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.
3a.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.
3b.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.
3c.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan..
3d.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.
3e.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.
4a.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.
4b.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.