

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	6321169
Aanvraagnaam	
Uw referentiecode	2021-RUON-Hoofdstraat 18A, 18B en 18G

Ingediend op	20-08-2021
Soort procedure	Onbekend

Projectomschrijving	Nieuwbouw van beouwing ten dienste van woonfunctie op een binnenterrein aan de Hoofdstraat te best. te weten Hoofdstraat 18A, deels 18B en 18G
Opmerking	Kosten zijn op dit moment nog niet bekend. Kunnen later worden doorgegeven.
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	RUON ingediend
Bijlagen n.v.t. of al bekend	RUON ingediend

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Best
Bezoekadres:	Dorpsplein 2 5683 GA Best
Postadres:	Postbus 50 5680 AB Best
Telefoonnummer:	14 0499
Faxnummer:	0499 360232
E-mailadres:	info@gembest.nl
Website:	http://www.gemeentebest.nl/
Contactpersoon:	

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen



Locatie

1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente	Best
Kadastrale gemeente	Best
Kadastrale sectie	H
Kadastraal perceelnummer	4917
Bouwplannaam	Hoofdstraat 18A, deels 18B en 18G
Bouwnummer	-
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☒ Ja ☐ Nee
Specificatie locatie	Hoofdstraat 18A, deels 18B en 18G deels perceel 4917 en deels 5112

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie Gronden + bestaande opstallen zijn in eigendom van 



Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Bouwen deels buiten bouwvlak, afwijken van toegestane goot- en bouwhoogte en toevoegen 1 extra wooneenheid

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Voor woonfunctie Hoofdstraat 18A en Hoofdstraat 18G en (gedeelte) van Hoofdstraat 18B voor detailhandel/magazijn

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Voor woonfunctie

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Geen gevolgen (vernieuwen deels van bestaande twee wooneenheden en toevoegen van 1 extra wooneenheid op verdieping)

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
8_-_best_-_bouwbesluitabel_20210728_pdf	21_hoofdstraat 18 - best - bouwbesluitabel 20210728.pdf	Anders	20-08-2021	In behandeling
at_18_-_best_-_kleurenstaat_20210728_pdf	21_hoofdstraat 18 - best - kleurenstaat 20210728.pdf	Anders	20-08-2021	In behandeling
raat_18_-_best-b00_-_20210728_situatie_pdf	21_hoofdstraat 18 - best-b00 20210728 situatie.pdf	Anders	20-08-2021	In behandeling
st-b01_20210728_plattegrond_en_gevel_pdf	21_hoofdstraat 18 - best-b01 20210728 plattegrond en gevel.pdf	Anders	20-08-2021	In behandeling
t_18_-_best-b02_20210728_doorsnede_A_pdf	21_hoofdstraat 18 - best-b02 20210728 doorsnede A.pdf	Anders	20-08-2021	In behandeling
t_18_-_best-b03_20210728_doorsnede_B_pdf	21_hoofdstraat 18 - best-b03 20210728 doorsnede B.pdf	Anders	20-08-2021	In behandeling
traat_18_-_best-b04_20210728_details_pdf	21_hoofdstraat 18 - best-b04 20210728 details.pdf	Anders	20-08-2021	In behandeling
8_-_best-b05_20210728_bouwbesluittek_pdf	21_hoofdstraat 18 - best-b05 20210728 bouwbesluittek-.pdf	Anders	20-08-2021	In behandeling
est-z01_bestaande_t-oestand__20210728_pdf	21_hoofdstraat 18 - best-z01 bestaande toestand 20210728.pdf	Anders	20-08-2021	In behandeling
BENG-berekening_2_appartementen_Best_pdf	BENG-berekening 2 appartementen Best.pdf	Anders	20-08-2021	In behandeling
lage_1_machtiging_Van_de_Meulengraaf_pdf	Bijlage 1_machtiging_Van de Meulengraaf.pdf	Anders	20-08-2021	In behandeling
Bijlage_2_Bodemonderzoek_121127_pdf	Bijlage 2_Bodemonderzoek_121127.pdf	Anders	20-08-2021	In behandeling
singskader-veilig-onderhoud-2012-def_pdf	formulier-toetsingskader--veilig-onderhoud-2012-def.pdf	Anders	20-08-2021	In behandeling
kpoel_incl_procesverbaal_Hs_18a_2012_pdf	Inpijn Blokpoel incl procesverbaal Hs 18a 2012.pdf	Anders	20-08-2021	In behandeling
RUON_Hoofdstraat_18-A-18B--88G_pdf	RUON_Hoofdstraat_18A-18B--88G.pdf	Anders	20-08-2021	In behandeling

- 8 IN22-00424 Collegevoorstel inzake principeverzoek en aanvraag omgevingsvergunning realiseren woningen binnenterrein Hoofdstraat

Advies

Het college van B en W besluit:

1. In principe geen medewerking te verlenen aan de procedure die leidt tot de realisatie van woningen op het binnengebied gelegen aan de Hoofdstraat-St Odulphusstraat.

2. De aanvraag omgevingsvergunning (zie bijlage BL22-01869) welke behandeld wordt onder nummer WABO_VERG-21-1369 ten behoeve van nieuwbouw van woningen aan de Hoofdstraat 18A, 18B en 18G te weigeren.

Beslissing

Conform

Voorstel aan het college van B en W

Registratienummer : IN22-00424
 Datum voorstel : 31-01-2022
 Vergaderdatum : 08-02-2022
 Uiterste datum collegebehandeling : N.v.t.
 Behandelaar : [REDACTED] medewerker Ruimte

Ambtelijke routing	Datum	Akkoord
☒ Ton van Drunen, teamleider	1 februari 2022	[REDACTED]
☒ Nicole van Hooy, secretaris	2-2-2022	[REDACTED]

Bestuurlijke routing	Datum	Akkoord	Opinie
☐ Hans Ubachs, burgemeester			
☐ Rik Dijkhoff, wethouder			
☒ Marc van Schuppen, wethouder	2-2-2022	[REDACTED]	
☐ Stan van der Heijden, wethouder			
☐ Ria van der Hamsvoord, wethouder			

Bevoegdheid	College
Ondernemingsraad	Niet van toepassing
Openbaarheid	Openbaar
Embargo	

Opmerkingen: (alléén bestemd voor burgemeester, secretaris of portefeuillehouder, inclusief afwijkende opinie portefeuillehouder)

Onderwerp

Collegevoorstel inzake principeverzoek en aanvraag omgevingsvergunning realiseren woningen binnenterrein Hoofdstraat

Advies

Het college van B en W besluit:

1. in principe geen medewerking te verlenen aan de procedure die leidt tot de realisatie van woningen op het binnengebied gelegen aan de Hoofdstraat-St Odulphusstraat;
2. de aanvraag omgevingsvergunning (zie bijlage BL22-01869) welke behandeld wordt onder nummer WABO_VERG-21-1369 ten behoeve van nieuwbouw van woningen aan de Hoofdstraat 18A, 18B en 18G te weigeren.



Aanleiding

Op 30 juli 2021 is een principeverzoek voor herontwikkeling van het binnengebied aan de Hoofdstraat 18 e.o. ingediend (zie PI21-04455). Dit principeverzoek is een vervolg op een eerder door initiatiefnemer ingediend verzoek voor herontwikkeling van dit binnengebied. Op 29 september 2021 is dit principeverzoek aangevuld met de notitie 'herontwikkeling binnengebied Hoofdstraat 18A – 18E' (zie bijlage BL22-01868).

Principebesluit

Op 14 december 2020 is op een eerder principeverzoek om dit binnengebied te herontwikkelen positief besloten (zie bijlage PU20-06195) waarbij als één van de voorwaarden gesteld is dat er een eenrichtingsroute door het plan van tenminste 3,50 meter breed gerealiseerd wordt, waarin een goede bochtstraal centraal staat. Dat is van belang voor de bereikbaarheid van het binnengebied voor de hulpdiensten en heeft als gevolg dat er geen sprake is van tweedelijsbebauwing. Tevens is besloten dat fasen 2 en 3 in 1 keer uitgevoerd dienen te worden. Het principebesluit heeft een geldigheidstermijn van 1 jaar. Hieronder is te zien wat het principeplan was. Daarbij dient opgemerkt te worden dat fase 1 inmiddels is uitgevoerd door het verlenen van omgevingsvergunning IN21-01170 waarin positief besloten is op de ingekomen aanvraag om een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van twee bestaande panden naar wonen, op het adres Hoofdstraat 18A en 18G in Best.



Nieuw principeverzoek

Op 23 juni 2021 heeft op initiatief van initiatiefnemer een overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en zijn adviseur, de portefeuillehouder en ambtenaren over het niet kunnen uitvoeren van het totale principeplan. Dit heeft geleid tot het nieuw ingediende verzoek van 30 juli 2021 waarin door initiatiefnemer aangegeven wordt dat de vereiste doorgang met een minimale doorgangsmat van 3,50 meter richting de St Odulphusstraat niet gerealiseerd kan worden op basis van de fysiek aanwezige bebouwing. Tevens is door de initiatiefnemer aangegeven dat hij feitelijk en juridisch niet bij machte is de vereiste doorgang met opgegeven maatvoering te realiseren. Op dit moment is het voor initiatiefnemer duidelijk dat de beoogde fase 3 ontwikkeling uit het eerdere principebesluit ter plaatse van de winkelpanden Hoofdstraat 20, 22 en 24 (achterzijde winkel- en magazijnruimten) vooralsnog niet kan worden gerealiseerd en het tevens onzeker is of dit ooit kan worden gerealiseerd in verband met de gewenste doorsteek naar de Sint Odulphusstraat met een doorgangsmat van 3,50 meter. Daarom is door initiatiefnemer onderzocht of op korte termijn een andere invulling van het binnenterrein gerealiseerd kan worden waarbij gebruik gemaakt kan worden van de bestaande bebouwing. Hieronder is te zien wat het nieuwe principeplan is.





In de bestaande bebouwing zoals die aanwezig is ter plaatse van fase 2 in het eerdere principebesluit wordt een herontwikkeling voorgestaan, waarbij de bestaande winkel en magazijnruimten worden getransformeerd naar 5 kleinschalige grondgebonden woningbouweenheden voor starters. Daarbij wordt aangesloten bij de al eerder ingezette en vergunde situatie voor de panden Hoofdstraat 18A, 18B en 18G, waarbij de planologische gebruiksfunctie op dat moment is omgezet naar een woonfunctie.

Totale beoogde ontwikkeling door initiatiefnemer

Met dit nieuwe principeverzoek beoogt de initiatiefnemer 5 nieuwe woningen te realiseren in de bestaande bebouwing (magazijnen) ter plaatse van fase 2 uit het eerdere principebesluit. Initiatiefnemer heeft ook een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van de woningen op het binnenterrein ter plaatse van fase 1 uit het principebesluit. Hiermee wordt beoogd de bestaande 2 woningen zodanig nieuw te bouwen dat er 4 wooneenheden ontstaan en de doorgang naar het achtergelegen gebied 5,50 meter breed wordt. Deze aanvraag is nu in behandeling maar hiervoor dient afgeweken te worden van het bestemmingsplan.

Omdat inmiddels ook voor Hoofdstraat 18 een omgevingsvergunning verleend is voor de verbouw van het pand (Grand café FF) waarbij de doorgang naar het achterliggende gebied van 5,50 meter wordt aangehouden, wordt uiteindelijk de gehele doorgang vanaf de Hoofdstraat tot aan het achtergelegen binnengebied 5,50 meter.

Voor een uitgebreide toelichting van de initiatiefnemer op het nieuwe principeverzoek wordt verwezen naar de bijlage notitie 'herontwikkeling binnengebied Hoofdstraat 18A – 18E' (zie bijlage BL22-01868).

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Centrum, stationsgebied e.o.' en heeft hierin de bestemming 'Gemengd'. De door initiatiefnemer beoogde ontwikkeling past niet binnen deze bestemming.

Argumenten

1.1 Het standpunt ten opzichte van het eerdere principeverzoek is niet veranderd

Er is sprake van 2^e lijnsbebouwing. Met woningen op de 2^e lijn worden woningen bedoeld die zich helemaal of grotendeels onttrekken aan de openbare ruimte. De kans is groot dat er een onbeheerbare situatie ontstaat, waarbij er weinig mogelijkheden zijn om in te grijpen (anders dan opkopen en saneren). De onbeheerbaarheid ligt in de volgende zaken:

- Er is geen openbaar karakter. Er is geen toezicht, niemand anders dan bewoners en bezoek aan bewoners komt hier. De gedeelde ruimte hoort gevoelsmatig bij de bewoners. Deze bewoners kunnen dit in de praktijk toe-eigenen (bijv. hek of camera, honden);



- Omdat het terrein geen onderdeel van het grotere geheel vormt, vergroot dit de kans op verrommeling, verwaarlozing en misbruik;
- Het gebied is moeilijk bereikbaar. Als er een calamiteit is, ontstaan er problemen op het gebied van veiligheid. Hulpdiensten kunnen hier moeilijk komen;
- Er ontstaat een precedent, waarbij op heel veel kavels aan de achterzijde wooneenheden kunnen worden gerealiseerd. Op een gegeven moment is het niet meer uit te leggen, waarom de één wel en de ander niet.

Er is wel een situatie waar 2^e lijnsbebouwing zou kunnen. Dat is in het geval dat er meerdere toegangen ontstaan, er een ruime openbare ruimte gerealiseerd kan worden, waarbij de veiligheid op alle fronten gegarandeerd wordt. Eigenlijk wordt de 2^e lijns-situatie dan dus opgeheven. Daarom is bij het vorige principebesluit met betrekking tot dit binnenterrein aangegeven dat er een totale ontwikkeling van de verschillende fasen tegelijkertijd plaats dient te vinden met een ontsluiting aan 2 zijden zodat een dergelijke situatie ontstaat. In dit licht zijn we bijvoorbeeld ook bezig met een plan tussen Heilig Hartstraat en Molenstraat waarbij een tweezijdige ontsluiting wordt verwacht en zodoende geen 2^e lijnsbebouwing ontstaat. In het geval van de beoogde situatie door initiatiefnemer op het binnengebied aan de Hoofdstraat blijft er een kleine openbare ruimte met slechts 1 toegang, waarbij bijvoorbeeld de brandweer niet makkelijk kan komen.

Inmiddels is er een advies van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost (zie bijlage BL22-01867) ten aanzien van het nieuwe principeverzoek. In dit advies wordt aangegeven dat de landelijke handreiking "Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2019" van Brandweer Nederland (welke in 2020 geactualiseerd is) andere uitgangspunten heeft t.a.v. doodlopende wegen. Op basis van deze geactualiseerde landelijke handreiking zou de ontwikkeling aan de Hoofdstraat kunnen voldoen. Naar verwachting worden in de loop van 2022 deze uitgangspunten ook opgenomen in de beleidsregels die binnen Brabant toegepast worden.

Nog steeds is het van belang dat er een ontsluiting komt door het plangebied heen waarbij de hulpdiensten voldoende toegang hebben tot het gebied en dat er zodoende een gebied ontwikkeld wordt waarbij geen sprake is van tweedelijnsbebouwing. In dit nieuwe principeverzoek wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing in het gebied en wordt deze getransformeerd naar 'wonen'. Met het principebesluit uit 2020 willen we bewerkstelligen dat er een breed gedragen plan tot stand komt met verschillende eigenaren uit het gebied zodat het de kwaliteit van het gebied ten goede komt. Dat is nog steeds het belangrijkste uitgangspunt. Met deze door initiatiefnemer beoogde nieuwe planontwikkeling wordt niet aan dit uitgangspunt voldaan.

2.1 Ontstaan van nieuwe 2^e lijnsbebouwing niet gewenst

Door initiatiefnemer is inmiddels als vervolg op de verleende vergunning voor transformatie tot wonen in het binnengebied aan de Hoofdstraat een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 4 wooneenheden op de plek waar de bebouwing getransformeerd is naar wonen. Met deze aanvraag omgevingsvergunning worden de panden ter plaatse zodanig gebouwd dat er een doorgang van 5,50 meter ontstaat vanaf de Hoofdstraat tot het binnengebied. Deze vergunning zal, als het plan gewenst is, verleend moeten worden door middel van een afwijking van het bestemmingsplan met een uitgebreide procedure. Dit is een bevoegdheid die het college heeft. Gezien de argumentatie zoals die onder punt 1.1. genoemd is, is het echter niet wenselijk om nieuwe 2^e lijnsbebouwing te realiseren op het binnenterrein.

Risico's

Inmiddels is vergunning verleend voor het transformeren van bestaande bebouwing op het binnengebied aan de Hoofdstraat tot wonen. Hiermee is de mogelijkheid voor 2^e lijnsbebouwing met woningen aanwezig



ter plaatse. Reden waarom de vergunning destijds voor het transformeren van de bestaande bebouwing tot wonen is verleend middels een kruimelgeval, is het feit dat door deze transformatie nog altijd de totale ontwikkeling zoals die wordt nagestreefd in het principebesluit voor herontwikkeling van het binnengebied mogelijk is. Er zou verder geen uiterlijke verandering van de bestaande gebouwen plaatsvinden.

Kosten en dekking

Aan initiatiefnemer is een legeskostenfactuur verzonden voor het in behandeling nemen van dit verzoek.

Participatie

Initiatiefnemer heeft enkele direct betrokkenen in de omgeving, te weten eigenaren van aanliggende bedrijfsruimten, benaderd en in kennis gesteld van zijn visie op de herontwikkeling van het binnenterrein en deels transformatie van zijn huidige bedrijfsruimten aan de Hoofdstraat te Best.

Communicatie

Initiatiefnemer schriftelijk op de hoogte stellen van dit besluit.

Procedure en planning

Het plan van initiatiefnemer voor de realisatie van 5 wooneenheden in de bestaande bebouwing op het binnengebied zou uitgevoerd kunnen worden door middel van gebruikmaking van art 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo (kruimelgeval) als het plan wenselijk is. De aangevraagde omgevingsvergunning kan verleend worden middels een vergunning conform artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo (uitgebreide procedure) als het plan wenselijk is.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

Nummer	Titel	Openbaar (ja/nee)	Indien niet openbaar, wegens (klik hier voor informatie)
PI21-04455	Principeverzoek	ja	
PU20-06195	Principebesluit binnengebied Hoofdstraat	ja	
IN21-01170	Omgevingsvergunning binnengebied Hoofdstraat	ja	
BL22-01867	Reactie per mail Veiligheidsregio Brabant Zuidoost	ja	
BL22-01868	notitie 'herontwikkeling binnengebied Hoofdstraat 18A – 18E'	ja	
BL22-01869	Aanvraag omgevingsvergunning	ja	



FACTUUR

Leges



Dorpsplein 2
Postbus 50
5680 AB Best

t.a.v. [REDACTED]

Tel.: 14 0499
Fax: 0499 - 360232
info@gemeentebest.nl
www.gemeentebest.nl
IBAN: NL08BNGH028.50.01.051
BTWnr: NL001902623.B02

Factuurnummer	990220136900164	Debiteurennummer	/PU22-02439
Factuurdatum	16 mei 2022	Behandeld door	[REDACTED]
Vervaldatum	30 mei 2022	Telefoonnummer	14 0499

Betreft Leges omgevingsvergunning voor nieuwbouw t.b.v. 2 woningen (18A en 18B) en verbouw van 1 woning (18G), Hoofdstraat 18A, 18B en 18G in Best

Leges voor het behandelen van uw aanvraag.

Specificatie legesbedrag

Artikel uit legesverordening		Valuta	Bedrag
2.3.1	Aanvraag omgevingsvergunning, activiteit bouwen	€	7.122,40
Totaal te betalen		€	7.122,40

Maak het bedrag vóór **30 mei 2022** over op rekeningnummer **NL22BNGH0285043382** ten name van de gemeente Best bij de Bank Nederlandse Gemeenten te 's-Gravenhage onder vermelding van het factuurnummer 990220136900164.

U betaalt de leges voor het behandelen van uw aanvraag om vergunning. Meer informatie over de tarieven vindt u in de tarieventabel bij de 'Legesverordening 2021' op de website www.overheid.nl onder lokale regelingen.



Betaal op tijd

U moet het bedrag in één termijn betalen. Als u niet op tijd betaalt, krijgt u een aanmaning. Hieraan zijn extra administratiekosten verbonden. Bovendien brengen wij u invorderingsrente in rekening. Betaal dus op tijd.

Bezwaar

Als u het niet eens bent met onze beslissing kunt u hiertegen bezwaar maken. Dit doet u **schriftelijk** binnen zes weken na de dag van verzending van deze factuur. Ook als u bezwaar maakt, moet u de rekening betalen.

In een bezwaarschrift moet de volgende informatie staan:

- naam en adres van de bezwaarmaker(s);
- plaatsnaam en datum;
- handtekening van de bezwaarmaker(s);
- het nummer van de factuur waartegen het bezwaar is gericht;
- een omschrijving van de bezwaren.

Het bezwaarschrift stuurt u naar de heffingsambtenaar van de gemeente Best, Postbus 50, 5680 AB te Best.



MACHTIGING

Woonadres : [redacted] te [redacted]

WABO_VERG-20-01920/PU21-00714

Volmachtgever machtigt de hieronder genoemde persoon hem te vertegenwoordigen bij het behandelen van de aanvraag omgevingsvergunning met kenmerk **5710469**, zulks met macht van substitutie.

De machtiging heeft betrekking op de procedure behorende bij het aanvraag omgevingsvergunning Hoofdstraat 18A en 18G te Best (kenmerk **5710469**) en registratie nummer (**WABO_VERG-20-01920/PU21-00714**).

Gegevens gemachtigde

[redacted]
Werkzaam voor ZITT Omgevingsadvies (Van Egmondlaan 15, 5583 VA te Waalre) en Rho adviseurs voor leefruimte (Torenallee 20, 5617 BC te Eindhoven).

Getekend op 30 december 2020.

Volmachtgever

Gevolmachtigde

[redacted]
namens:

ZITT Omgevingsadvies / Rho adviseurs voor leefruimte