

Registraturnummer Z2023-00001882/D2024-00032744
Besluitnummer B2024-00000918
Onderwerp Besluit Omgevingsvergunning,
Albert Plesmanweg 23, 4462 GC Goes

Omgevingsvergunning

Ons college van burgemeester en wethouders heeft op 20 december 2023 een aanvraag ontvangen van Stoomtrein Goes-Borsele, Albert Plesmanweg 23, 4462 GC Goes, om een omgevingsvergunning voor het bouwen van "De Treinenfabriek". De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00001882.

De aanvraag gaat over Albert Plesmanweg 23, 4462 GC Goes, kadastraal bekend als:

- gemeente Goes, sectie C, nummer 5562;
- gemeente Goes, sectie C, nummer 5563;
- gemeente Goes, sectie C, nummer 5754.

Onder de omschrijving het bouwen van "De Treinenfabriek" wordt verstaan:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
- het uitvoeren van werkzaamheden aan een beschermd monument

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is beoordeeld voor:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk, aan artikel 2.10 van de Wabo
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, aan artikel 2.12 van de Wabo
- het uitvoeren van werkzaamheden aan een beschermd monument, aan artikel 2.15 van de Wabo

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

De beslissing op de aanvraag wordt voorbereid overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De ontwerpbeschikking ligt met ingang van (datum) zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht door een ieder.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het bouwwerk is gelegen in welstandsvrij gebied;
- ten aanzien van het aspect beperking van uitbreiding van brand met een NEN 6079 rapportage gelijkwaardigheid is aangetoond;
- de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voor het overige aannemelijk maken dat het bouwwerk kan voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de bouwverordening.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen de Poel 1^e herziening", omdat het bouwwerk is gesitueerd op voor "Verkeer" aangewezen gronden, die op grond van artikel 12.1 van de regels van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen De Poel" zijn bestemd voor:
 - a. wegen, straten en paden;
 - b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - railverkeer en recreatie" (sv-rrv): het instandhouden en exploiteren van een cultuurhistorisch-recreatieve spoorlijn met de daarbij behorende additionele voorzieningen alsmede de bescherming van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden;
 - c. ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein" (p) een parkeerterrein; alsmede voor:
 - d. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals pleinen, terrassen, markten, standplaatsen, parkeervoorzieningen, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, sport-, en speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, kiosken, afvalverzamelvoorzieningen en reclame-uitingen;
- de activiteit verder in strijd is met het bestemmingsplan "Stationsomgeving Zuid-Oost", omdat het bouwwerk is gesitueerd op voor "Verkeer" aangewezen gronden, die op grond van artikel 8.1 van de planregels zijn bestemd voor:
 - a. wegen, straten en paden;
 - b. ter plaatse van de aanduiding "railverkeer" (rv): spoorwegen met bijbehorende voorzieningen;
 - c. ter plaatse van de aanduiding "recreatie" (r): het instandhouden en exploiteren van een cultuurhistorisch-recreatieve spoorlijn met de daarbij behorende additionele voorzieningen; alsmede voor:
 - d. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals terrassen, standplaatsen, groen, water, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, sport-, en speelvoorzieningen, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, kiosken, afvalverzamelvoorzieningen en reclame-uitingen.
- op deze gronden uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd ten dienste van de bestemming "Verkeer";
- het bestemmingsplan ter plaatse het realiseren van een museumgebouw niet toelaat;
- in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo is bepaald dat de omgevingsvergunning kan worden verleend, indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- volgens artikel 2.27, eerste lid, van de Wabo, gelezen in samenhang met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht, de gemeenteraad in dergelijke gevallen dient te verklaren dat hij tegen het verlenen van de omgevingsvergunning geen bedenkingen heeft;
- op 15 juni 2017 de gemeenteraad van Goes heeft besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen is vereist voor bij dat besluit genoemde categorieën, waardoor de gemeenteraad in dit geval geen specifieke verklaring behoeft af te geven;
- de aanvraag is voorzien van een 'goede ruimtelijke onderbouwing';
- geen ruimtelijke relevante belangen aan de orde zijn die zich verzetten tegen planologische medewerking en het project in overeenstemming is met het Rijksbeleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid;
- de kennisgeving van het ontwerpbesluit op PM is geplaatst in het huis-aan-huisblad de Bevelandse Bode en het Gemeenteblad en tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de monumentencommissie op 10 april 2024 positief heeft geadviseerd over de aanvraag, wij het oordeel van de monumentencommissie delen en ons daarom conformeren aan dat advies;
- gelet op dit advies, het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen vergunningverlening, rekening houdend met het gebruik van het monument.

Besluit

Wij hebben besloten, gelet op het bepaalde in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en vorenstaande overwegingen,

- I aan Stoomtrein Goes-Borsele, Albert Plesmanweg 23, 4462 GC Goes de omgevingsvergunning voor:
 - het (ver)bouwen van een bouwwerk, **te verlenen**;
 - het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, **te verlenen**;
 - het uitvoeren van werkzaamheden aan een beschermd monument, **te verlenen**;
- II aan deze vergunning voorschriften te verbinden zoals opgenomen in de bijlage.
- III dat de bijgevoegde en als zodanig gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn van zes weken voor het indienen van een beroepschrift. Indien gedurende deze termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt deze vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Goes,

Burgemeester en Wethouders van Goes,
namens hen,

A. Schroevers
hoofd afdeling Dienstverlening (adj.)

Beroepsclausule

Op grond van artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep instellen bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken en vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit overeenkomstig artikel 3:44, eerste lid, onderdeel a, van de Awb ter inzage is gelegd. Het beroepschrift moet worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- d. de gronden van het beroep.

Voor de behandeling van het beroep is een griffierecht verschuldigd. Bij het indienen van een beroepschrift dient zo mogelijk een afschrift van dit besluit te worden overgelegd.

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van dit besluit niet. Wel kunnen belanghebbenden de voorzieningenrechter van de voormelde rechtbank verzoeken een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Voorschriften omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

ALGEMEEN

1. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.
2. De omgevingsvergunning voor het bouwen moet op het bouwterrein aanwezig zijn en op verzoek aan de afdeling Dienstverlening ter inzage worden gegeven.
3. Minimaal 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten berekeningen en tekeningen ter goedkeuring van de afdeling Dienstverlening worden overgelegd van:
 - a. palenplan
 - b. funderingsconstructie
 - c. alle gewapend betonconstructies
 - d. alle staalconstructies
 - e. alle spantconstructies

Indien de bovenstaande gegevens niet binnen de gestelde termijn ter goedkeuring zijn ontvangen kan de bouw worden stilgelegd.
4. Als houder van de vergunning moet u aan de afdeling Dienstverlening doorgeven wanneer wordt aangevangen met:
 - a. het werk (zie kennisgeving van aanvang);
 - b. de grondverbeteringswerkzaamheden;
 - c. het inbrengen van de funderingspalen;
 - d. het slaan van proefpalen;
 - e. het storten van beton;
 - f. het aansluiten van een ontstoppingsstuk.
5. Het (vloer)peil en de rooilijn c.q. de plaats moeten door de afdeling Dienstverlening nader op het terrein worden aangegeven. Een afspraak hiervoor dient tenminste 2 weken van tevoren te worden gemaakt.
6. Minimaal 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moet een BLVC-plan ter goedkeuring aan afdeling Dienstverlening worden overgelegd. BLVC staat voor Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie.
7. Minimaal 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moet een Bouwveiligheidsplan ter goedkeuring aan de afdeling Dienstverlening worden overgelegd.
(Bouwbesluit 2012 art. 1.23)
8. Van de brandmeldinstallatie dient een programma van eisen bij het bevoegd gezag ingediend te worden.
(Besluit bouwwerken leefomgeving artikel 4.208)
9. Bij gebruik als bijeenkomstfunctie dient vier weken voor ingebruikname een gebruiksmelding te worden ingediend bij de gemeente.
(Besluit bouwwerken leefomgeving artikel 6.7)
10. Voor het dempen van de watergang is een vergunning van het waterschap Scheldestromen noodzakelijk. Vrijkomend slib uit de watergang is niet toepasbaar (sterk verontreinigd) en dient te worden afgevoerd naar een erkend verwerker.
11. Voor het toepassen van grond en het graven in de bodem gelden in veel gevallen informatie- en meldingsplichten via het omgevingsloket (zie <https://omgevingswet.overheid.nl/>). Deze worden behandeld door de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Zeeland. Voor meer informatie wordt verwezen naar [Melden bodemactiviteiten via het DSO | Informatiepunt Leefomgeving \(iplo.nl\)](#). Opgemerkt wordt dat het elders toepassen van de met PFOS verontreinigde bovengrond niet is toegestaan.
12. De kans bestaat dat archeologische resten in de bodem aanwezig zijn en dat deze bij het bewerken van de grond aan het licht komen. Hiervoor bestaat een wettelijke meldingsplicht ex artikel 5.10 van de Erfgoedwet. Bij het aantreffen van vondsten dienen deze te worden gemeld bij de bevoegde overheid en Erfgoed Zeeland te Middelburg, telefoonnummer (0118) 670 870.
13. Tijdens het bouwproces dient de opdrachtgever/ vergunninghouder/ aannemer de afdeling Vergunningen en Handhaving van tevoren in kennis te stellen voor een (eind)controle met de brandpreventie-inspecteur wanneer;
 - de installaties worden geïnstalleerd, getest en opgeleverd;

- men het bouwwerk in gebruik wenst te nemen.

LET OP: Indien de bovenstaande gegevens niet binnen de gestelde termijn ter goedkeuring zijn ontvangen kan de bouw worden stilgelegd.

BOUWBESLUIT – GEZONDHEID

14. In de vuilwaterleiding moet op eigen terrein een ontstoppingsstuk worden opgenomen. Voordat deze aansluiting wordt gerealiseerd dient contact te worden opgenomen met de afdeling Openbare Ruimte telefoonnummer (0113) 249 835.
15. Een dak heeft een voorziening voor de opvang en afvoer van hemelwater die een aansluitmogelijkheid heeft voor aansluiting op het openbaar riool dat uitsluitend is bestemd voor de afvoer van hemelwater met een afvoercapaciteit bepaald overeenkomstig NEN 3215. (*Bouwbesluit 2012 art. 6.17*)

OVERIG

16. **Advies:** Het gebouw zal in eerste instantie als industriefunctie worden gebruikt. Omdat in de toekomst het gebruik als bijeenkomstfunctie (museum) gepland staat is er een NEN 6079 rapportage opgesteld waarin wordt aangetoond dat de brandcompartimentering voldoet aan de eisen. De regelgeving houdt geen rekening met schadebeperking en het toepassen van deze norm geeft geen verplichting voor de brandweer, laat staan van enige resultaatgarantie. Dit betekent dat de museumcollectie verloren kan gaan bij een brand. Wij adviseren, bij verdere ontwikkeling van het gebouw als museum, om te blijven investeren in maatregelen die de kans dat een lokale brand doorgroeit tot een volledig ontwikkelde compartimentsbrand verkleinen.
17. **Advies:** Met betrekking tot de eventueel in het plangebied aanwezige elektriciteits- en telecom- en datakabels alsmede gas- en waterleidingen, wijzen wij u erop dat:
 - de ongestoorde ligging van de kabels en leidingen niet in het geding mag komen; de kabels en leidingen te allen tijde vrij toegankelijk dienen te blijven teneinde het beheer en onderhoud uit te kunnen voeren;
 - voor graafwerkzaamheden de 'richtlijn zorgvuldig grondroeren' (CROW 500) moet worden gevolgd. Onderdeel hiervan is het indienen van een graafmelding (Klic). Meer informatie over het indienen van een graafmelding kunt u vinden op www.kadaster.nl. Tevens dient u zich aan de overige bepalingen uit de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse en bovengrondse netten en netwerken (Wibon) te houden;
 - rekening gehouden moet worden met de transportroutes van zwaar materieel, daar grote druk op de ondergrond schade aan kabels en/of leidingen kan veroorzaken.

Neem bij twijfel contact op met de netbeheerder.