

Onderwerp Ontwerp-Besluit Omgevingsvergunning,
Oostsingel 168 t/m 184 te Goes

Ontwerp- Omgevingsvergunning

Ons college van burgemeester en wethouders heeft op 22 juni 2012 een aanvraag ontvangen van PMB Marsaki B.V., Fruitlaan 2 te Goes, om een omgevingsvergunning voor het bouwen van negen appartementen met stallingsruimte. De aanvraag gaat over Oostsingel 168 t/m 184 te Goes, kadastraal bekend als gemeente Goes, sectie F, nummer 2175, 1795, 2129 en 2174. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OMG-2012-0439.

Onder de omschrijving het bouwen van negen appartementen met stallingsruimte wordt verstaan:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

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

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 (21 maart 2013) 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:

- gezien het advies van de welstandscommissie, het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria van de welstandsnota;
- het bouwwerk volgens de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoet 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 "Oost II", omdat het bouwwerk is gesitueerd op gronden waarop deels de bestemming "maatschappelijke doeleinden" en deels de bestemmingen "detailhandelsvoorzieningen" en "woondoeleinden" rusten. Het bestemmingsplan laat ter plaatse van de bestemming "maatschappelijke doeleinden" het bouwen van voor bewoning bestemde gebouwen niet toe. Ook wijkt de hoogte van het

bouwplan af van de maximaal toelaatbare dakvoetheogte en wordt aan de zijde van de Oostsingel de voorgevelrooilijn overschreden;

- een aanvraag voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan, mede wordt aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo (het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan), welke vergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is;
- 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 december 2011 de gemeenteraad van Goes heeft besloten categorieën van gevallen aan te wijzen waarbij een dergelijke verklaring niet is vereist;
- het onderhavige bouwplan past binnen deze categorieën (ruimtelijke ontwikkeling binnen de bebouwde kom met minder dan 20 woningen);
- de aanvraag is voorzien van een 'goede ruimtelijke onderbouwing';
- geen ruimtelijk relevante belangen aan de orde zijn die zich verzetten tegen planologische medewerking, aangezien het project in overeenstemming is met het gemeentelijk, provinciaal en Rijksbeleid;
- de kennisgeving van het ontwerpbesluit op (20 maart 2013) is geplaatst in het huis-aan-huisblad De Bevelandse Bode en de Staatscourant en tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website alsmede via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Besluit

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

- I aan PMB Marsaki B.V., Fruitlaan 2 te 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
- 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.
- IV op het moment dat deze omgevingsvergunning in werking treedt, de bouwvergunning en vrijstelling ex artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) voor het bouwen van 13 appartementen en een kelder aan de Oostsingel 170 t/m 182 te Goes met kenmerk 2007-116 (eerste fase, verleend op 3 september 2007) en 2007-470 (tweede fase, verleend op 8 november 2007) in te trekken.

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,
adjuncthoofd afdeling Vergunningen en Handhaving,

(A. Schroevers).

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.

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 Vergunningen en Handhaving ter inzage worden gegeven.
3. Minimaal 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten berekeningen en tekeningen ter goedkeuring van de afdeling Vergunningen en Handhaving worden overgelegd van:
 - a. alle gewapend betonconstructies
 - b. alle staalconstructies
 - c. alle houtconstructies
 - d. bemalingsrapport/advies
 - e. wateraccumulatieberekening, bepaald overeenkomstig NEN 6702, artikel 8.7.1 'Belasting door regenwater' (uitgangspunt van de berekening dient te zijn dat het hemelwaterafvoersysteem niet meer naar behoren functioneert)

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 Vergunningen en Handhaving 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;
5. Het peil en de rooilijn c.q. de plaats moeten door de afdeling Vergunningen en Handhaving nader op het terrein worden aangegeven. Een afspraak hiervoor dient tenminste 2 weken van tevoren te worden gemaakt.
(Bouwbesluit 2012 art.1.24)
6. Minimaal 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moet een BLVC-plan ter goedkeuring aan afdeling Vergunningen en Handhaving 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 Vergunningen en Handhaving worden overgelegd.
(Bouwbesluit 2012 art.1.23)
8. De op tekening in rood aangegeven voorzieningen moeten onbelemmerd bereikbaar en onmiddellijk te gebruiken zijn.
9. De locatie is tot nu toe alleen onderzocht op de nu onbebouwde gedeeltes. De nu beschikbare onderzoeksresultaten zijn te gedateerd en niet volledig. Na sloop van de bebouwing dient op de gehele locatie een actualiserend en aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd t.b.v. het bestemmingsplan en omgevingsvergunning. Als grond van de locatie afgevoerd moet worden, dienen daarvoor partijbemonsteringen uitgevoerd te worden. De aanwezig al gesaneerde tank dient verwijderd te worden conform de geldende richtlijnen. Daarbij dient de ontgravingput te worden gecontroleerd op de mogelijke aanwezigheid van verontreiniging. Minimaal 4 weken voordat begonnen wordt met de bouw dient een rapport conform NEN 5740 aangeleverd te worden. De tanksanering dient minimaal 10 werkdagen van te voren gemeld te worden.

10. De sloopwerkzaamheden beneden maaiveld en het uitkisten van de contouren t.b.v. de nieuwbouw en overige werkzaamheden beneden de 40 cm minus maaiveld dienen met Archeologische Begeleiding onder protocol IVO-p uitgevoerd te worden. Hiervoor dient, ter goedkeuring, twee maanden voorafgaand aan de werkzaamheden een Programma van Eisen ingediend te worden.
11. 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.
12. De bouwconstructie dient een brandwerendheid van 90 minuten met betrekking tot bezwijking te bezitten. Reductie is niet mogelijk.
(Bouwbesluit 2012 art. 2.10)
13. De gebruikte materialen dienen te voldoen aan NEN_EN 13501_1 betreffende de brandklasse B, C of D en voor artikel 2.69 aan NEN_EN 13501_ en de daarbij behorende rookklasse s1_{fl}. Een materialen in een extra beschermde vluchtroute dienen te voldoen aan brandklasse B.
(Bouwbesluit 2012 art. 2.67 / 2.68 / 2.69)
14. De bovenzijde van het dak mag niet brandgevaarlijk zijn, bepaald volgens NEN 6063.
(Bouwbesluit 2012 art. 2.71)
15. De weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) tussen de woningen (brandcompartimenten) dient te voldoen aan 60 minuten.
(Bouwbesluit 2012 art. 2.84)
16. De scheiding tussen de garage van bouwnummer 2 en de patio dient uitgevoerd te worden met 60 minuten WBDBO. De aanwezige deur dient ook nog zelfsluitend te worden uitgevoerd.
(Bouwbesluit 2012 art. 6.26)
17. Bij een te bouwen woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555. Rookmelders conform NEN 2555 ontbreken in de besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert van bouwnummer 2, 5, 7 en 9.
(Bouwbesluit 2012 art. 6.21)
18. Het gewogen contact-geluidniveau voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie op hetzelfde perceel is niet groter dan 54 dB.
Hieraan wordt voldaan met een de vloeren, wanden en binnenspouwblad volgens detaillering mits de binnenspouwbladen worden uitgevoerd in een verzwaarde versie kalkzandsteen met gewicht van 2250 kg/m³ en de verende dekvloer minimaal de contactgeluidisolatie verbeterd met $\Delta L_{in} > +10$ dB.
(Bouwbesluit 2012 art. 3.17 lid 3)
19. De geluidsoverdracht van een verblijfsruimte naar een andere verblijfsruimte van dezelfde woonfunctie dient te voldoen aan een karakteristieke lucht-geluidniveauverschil van minimaal 32 dB en een gewogen contact-geluidniveau van maximaal 79 dB.
(Bouwbesluit 2012 art. 3.17a)
20. Een mechanische voorziening voor luchtverversing, warmteopwekking of warmteterugwinning veroorzaakt in een verblijfsgebied van de gebruiksfunctie een volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste 30 dB.
(Bouwbesluit 2012 art. 3.9)
21. In de vuilwaterleiding moet op eigen terrein een ontstoppingstuk worden opgenomen.

Voordat deze aansluiting wordt gerealiseerd dient contact te worden opgenomen met de afdeling Openbare Ruimte telefoonnummer (0113) 249 835.

22. 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*)
23. Minimaal 3 weken voor start bouw dient een leidingplan met aansluitpunten ingediend te worden van de hemelwaterafvoer, de riolering, gasleidingen, elektraleidingen en waterleidingen
24. Een overige gebruiksfunctie voor het stallen van motorvoertuigen (garage) heeft een luchtverversing met een capaciteit van ten minste 3 dm³/s per m² vloeroppervlakte. (*Bouwbesluit 2012 art. 3.32*)
25. Voor het gebouw aan de Oostsingel staan waardevolle bomen. Deze moeten beschermd worden tegen beschadigingen bij het slopen, bouwen en inrichten van het bouwwerk.