

Registraturnummer OMG-2012-0454**Onderwerp**Besluit Omgevingsvergunning,
Bleekveld 9 te Goes**Omgevingsvergunning**

Ons college van burgemeester en wethouders heeft op 2 juli 2012 een aanvraag ontvangen van Houtel Groep B.V., Van de Spiegelstraat 18 te Goes, om een omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van de panden. De aanvraag gaat over Bleekveld 9 te Goes, kadastraal bekend als gemeente Goes, sectie D, nummer 5634, 5635, 5591, 5592. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OMG-2012-0454.

Onder de omschrijving het verbouwen en uitbreiden van de panden 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 is voorbereid overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

De ontwerpbeschikking heeft met ingang van 1 augustus 2013 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

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;
- de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden aannemelijk maken dat het bouwwerk 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 "Binnenstad-Centrum, gedeelte Bleekveld 2006", omdat niet wordt voldaan aan de bouwregel dat op voor "centrumgebied" aangewezen gronden bij ieder hoofdgebouw overige gebouwen en andere bouwwerken mogen worden gebouwd, met dien verstande dat de hoogte van de dakvoet van overige gebouwen maximaal 3,5 meter bedraagt (aldus artikel 7 lid 4.2 onder b, van de planvoorschriften);

- uit de bij de aanvraag behorende tekeningen blijkt dat de dakvoetheogte van de uitbreidingen de maximaal toegelaten dakvoetheogte overschrijdt;
- de activiteit voorts in strijd is met het bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum, gedeelte Bleekveld 2006", omdat niet wordt voldaan aan de gebruiksregel dat op voor "centrumgebied" aangewezen gronden geldt dat bouwblok 4 (de oudbouw van het huidige gemeentearchief) uitsluitend mag worden gebruikt ten behoeve van wonen, kantoren, detailhandel, maatschappelijke doeleinden, kleinschalige bedrijvigheid en horecabedrijven, met dien verstande dat het gebruik van de hoofdgebouwen ten behoeve van detailhandel, kantoren, horecabedrijven, maatschappelijke doeleinden en kleinschalige bedrijfsactiviteiten uitsluitend op de begane-grondbouwlaag is toegestaan en van de begane-grondvloeroppervlakte van de hoofdgebouwen waar horeca is toegestaan, maximaal 300 m² ten behoeve van horeca-bedrijfsvloeroppervlak in gebruik mag zijn (aldus artikel 7 lid 5 onder d, f en g van de planvoorschriften);
- uit de tekeningen blijkt dat ook de verdiepingen voor horeca zullen worden gebruikt en het maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlak voor horeca wordt 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 aangegeven dat geen verklaring van geen bedenkingen is vereist voor bij dat besluit genoemde categorieën van gevallen;
- het onderhavige bouwplan past binnen deze categorieën, waardoor de gemeenteraad in dit geval geen specifieke verklaring behoeft af te geven;
- 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 31 juli 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.

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:

- wij kennis hebben genomen van het negatieve advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, per brief d.d. 13 juni 2013 met registratienummer CIK 2013-337 aan ons bekendgemaakt. Wij hebben besloten dit advies niet over te nemen. In het negatieve advies van de Rijksdienst zijn aanbevelingen opgenomen. Door de aanvrager zijn er met betrekking tot het bouwplan wijzigingen en aanvullingen aangeleverd waarmee de aanbevelingen grotendeels worden opgevolgd. Wij zijn van mening dat hiermee de monumentale waarden van het pand voldoende worden beschermd en dat het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen vergunningverlening, mede gelet op het beoogde 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 Houtel Groep B.V., v.d.Spiegelstraat 18 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**;
 - 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.
- IV op het moment dat deze omgevingsvergunning in werking treedt, de omgevingsvergunning voor het verbouwen van het pand tot restaurant en 3 appartementen op het perceel Bleekveld 9 t/m 15 te Goes met kenmerk OMG-2010-0763 (verleend op 3 februari 2011) 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,

30. SEP 2013

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. palenplan
 - b. funderingsconstructie
 - c. alle gewapend betonconstructies
 - d. alle staalconstructies
 - e. alle spantconstructies
 - f. alle houtconstructies
 - g. bemalingsrapport/advies
 - h. 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. Voor het toepassen van bepaalde kleuren voor het schilderwerk van kozijnen en ramen wordt een historisch onderzoek verricht. De kleuren die hieruit naar voren komen moeten ter goedkeuring aan de monumentencommissie worden voorgelegd.
6. 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)
7. De grondkwaliteit is niet getoetst aan het besluit bodemkwaliteit (voorheen bouwstoffenbesluit). In geval grond afgevoerd moet worden, dient voor de afvoer van de grond rekening gehouden te worden met een partijbemonstering en eventuele hergebruikbeperkingen. Voor de onderzoeksstrategie en hergebruikmogelijkheden wordt verwezen naar het bodembeheersplan van de gemeente waar de grond verwerkt wordt. Dit geldt alleen als de grond niet op het betreffende perceel kan worden verwerkt.

8. De graafwerkzaamheden ten behoeve van het uitgraven van de bouwput ter plaatse van de geplande serre en ter plaatse van de liftschacht en omringende hal zullen uitgevoerd moeten worden in combinatie met een Archeologische Begeleiding. Voorafgaand hieraan dient een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen aanwezig te zijn. Het archeologisch onderzoek dient uitgevoerd te worden conform dit Programma van Eisen en de KNA 3.2. Indien ter plaatse van het overige deel van het plangebied dieper wordt gegraven dan 70 cm onder het huidige maaiveld, zal ook hier een Archeologische Begeleiding dienen plaats te vinden. Ter plaatse van archeologisch onderzoek vrijgestelde delen van het plangebied geldt een archeologische meldingsplicht conform artikel 53 van de Monumentenwet. Bij een waarneming of vondstmelding zal contact moeten worden opgenomen met de gemeente of het archeologisch meldpunt bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland.
9. 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;
 - de plafonds dicht gaan;
 - men het bouwwerk in gebruik wenst te nemen.
 Tijdens deze controles willen wij inzicht in het logboek brandveiligheid. Hierin dienen alle certificaten, attesten, rapportages van oplevering, onderhoud- en montagevoorschriften te zijn opgenomen van alle brandwerende constructies en brandbeveiligingsinstallaties.
10. Een toilet met waterspoeling, een kraan, een mechanisch ventilatiesysteem, een warmwatertoestel, een installatie voor het verhogen van waterdruk of een lift veroorzaakt in een op een aangrenzend perceel gelegen verblijfsgebied een volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste 40 dB.
(Bouwbesluit 2012 art. 3.8 en 3.10)
Hiertoe zijn de volgende uiterste waarden toegestaan:
 - het bronvermogen (Lw) van de luchtbehandelingskast mag niet meer bedragen dan 78 dB(A). Het geluidsspectrum moet overeenkomen met hetgeen staat beschreven in paragraaf 4.1.2 van Akoestisch rapport Horecalawaai, projectnummer 2120811_versie 2.
 - het bronvermogen (Lw) van de afzuiging keuken mag niet meer bedragen dan 77 dB(A). het geluidsspectrum moet overeenkomen met hetgeen staat beschreven in paragraaf 4.1.2 van Akoestisch rapport Horecalawaai, projectnummer 2120811_versie 2.
11. 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.
12. De openhaard op de tweede verdieping dient uitgevoerd te worden met materialen die voldoen aan brandklasse A1. Een afvoervoorziening voor rookgas is brandveilig, bepaald volgens NEN 6062.
(Bouwbesluit 2012 art. 2.57 en 2.59)
13. Materiaal toegepast aan de binnenzijde van een schacht, een koker of een kanaal grenzend aan meer dan een brandcompartiment of subbrandcompartiment met een inwendige doorsnede groter dan 0,015 m², voldoet over een dikte van ten minste 0,01 m, gemeten loodrecht op de binnenzijde, aan brandklasse A2.
(Bouwbesluit 2012 art. 2.58)
14. Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de binnenlucht voldoet aan de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse en aan rookklasse s2.
Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de buitenlucht voldoet aan de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse.
(Bouwbesluit 2012 art. 2.67 en 2.68)

15. In afwijking van artikel 2.67 geldt voor de bovenzijde van een vloer, een trap en een hellingbaan die grenst aan de binnenlucht rookklasse s1fl en de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse, beide bepaald volgens NEN-EN 13501-1.
In afwijking van de artikel 2.68 geldt voor een bovenzijde van een vloer, een trap en een hellingbaan die grenst aan de buitenlucht de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.
(Bouwbesluit 2012 art. 2.69)
16. Op grond van artikel 2.71 lid 1 dient het dak niet brandgevaarlijk te zijn. De eis was echter niet toetsbaar.
(Bouwbesluit 2012 art. 2.72)
17. *De lift bevindt zich in het brandcompartiment, hierdoor worden er eisen gesteld aan de constructieonderdelen van de liftschacht.*
Op grond van artikel 2.82 lid 3c dienen de constructieonderdelen aan de binnenzijde van de liftschacht te voldoen aan brandklasse B en aan rookklasse s2.
18. Een technische ruimte met een gebruiksoppervlakte van meer dan 50 m² of een technische ruimte waarin een of meer verbrandingstoestellen met een totale nominale belasting van meer dan 130 kW worden opgesteld, is een afzonderlijk brandcompartiment.
19. De gangen op de verdieping tussen de logiesverblijven en het trappenhuis moet uitgevoerd worden als extra beschermde vluchtroute.
(Bouwbesluit 2012 art. 2.104)
20. Voor de te gebruiken brandmeldinstallatie is het pand getoetst als een 'logiesfunctie in een logiesgebouw zonder 24 uren bewaking'. Hieruit volgt een eis voor een brandmeldinstallatie. Op grond van artikel 6.20 lid 1 en bijlage 1 dient er een gecertificeerde brandmeldinstallatie met volledige bewaking en doormelding naar de Regionale Alarm Centrale (RAC) te worden geïnstalleerd.
(Bouwbesluit 2012 art. 6.20)

Aandachtspunten

Droge blusleiding:

1. Tussen de opstelplaats voor blusvoertuigen en voedingsaansluiting van de droge blusleiding mogen zich geen obstakels bevinden. Indien er een obstakelvrije ruimte tussen de voedingsaansluiting en de stalling voor fietsen van tenminste 1,00 meter breed aanwezig is wordt hieraan voldaan.
2. De brandslang aansluiting moet in een toegangssluis zijn aangebracht, omdat deze niet aanwezig is moet de brandslang aansluiting in het trappenhuis worden aangebracht. (NEN 1594)

Een gecombineerde functie met de droge blusleiding, bv. als kolom in een trappenhuis, is toegestaan. Installatie tekeningen dienen ter goedkeuring aan de brandweer te worden overlegd.

Bluswater

De bluswatervoorziening is voldoende. Echter om gebruik te kunnen maken van de ondergrondse brandkraan in de Wijngaardstraat, is het noodzakelijk dat er bij een eventuele afsluiting van de passage Wijngaardstraat/Bleekveld door middel van een hekwerk een sleutel van dit hekwerk in de sleutelkuis van het bouwwerk komt te liggen, dan wel een separate sleutelkuis ter plaatse van het hekwerk.

Opstelplaats

Er van uitgaande dat de situatie op het Bleekveld ongewijzigd blijft met de werkelijke situatie heden, is een speciale opstelplaats niet noodzakelijk omdat er voldoende vrije ruimte voor het pand aanwezig is voor het opstellen van een blusvoertuig en redvoertuig.

Conform artikel 1.16 van het Bouwbesluit 2012 geldt zorgplicht voor de in een pand aanwezige installaties en doorvoeringen in of door een brand- of rookwerende scheiding. Wij adviseren de nodige documenten te bundelen in een logboek. Een logboek bevat onder andere:

- Een afschrift van de gebruiksvergunning.
- Het ontruimingsplan (bij voorkeur conform NEN 8112).
- Verslagen van de ontruimingsoefeningen.
- Logboek brandmeldinstallatie. Dit logboek bevatten een volledig en chronologisch overzicht van buitengebruikstellingen en van op grond van het Bouwbesluit uitgevoerde onderhouds- en controleactiviteiten en storings- en alarmmeldingen van de installaties en van andere werkzaamheden aan deze installatie.
- Certificaat brandmeldinstallatie.
- Documenten over de brandwerende behandeling van constructieonderdelen.

