



Onderwerp Besluit Omgevingsvergunning,
Bleekveld 5 te Goes

Omgevingsvergunning

Ons college van burgemeester en wethouders heeft op 14 juli 2017 een aanvraag ontvangen van Houtelgroep bv, v.d.Spiegelstraat 18 te Goes, om een omgevingsvergunning voor het bouwen van Orangerie de Bleek. De aanvraag gaat over Bleekveld 5 te Goes, kadastraal bekend als gemeente Goes, sectie D, een gedeelte van nummer 4882. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OMG-2017-0418.

Onder de omschrijving het bouwen van Orangerie de Bleek 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 is voorbereid overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De ontwerpbeschikking heeft met ingang van 18 januari 2018 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze naar voren gebracht, die op een later moment is ingetrokken.

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 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 vigerende bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum, gedeelte Bleekveld 2006", omdat het bouwwerk is gesitueerd op voor "centrumgebied" aangewezen gronden ter plaatse van bouwblok 1, alwaar uitsluitend een gebruik is toegelaten ten behoeve van kleinschalige bedrijfsactiviteiten (ateliers), detailhandel, maatschappelijke doeleinden en wonen (aldus artikel 7 lid 5 sub a van de planvoorschriften);

- de activiteit voorts in strijd is met het bestemmingsplan, omdat op voor “centrumgebied” aangewezen gronden de totale hoogte van hoofdgebouwen maximaal de op voorschriftenkaart 2 aangegeven maat bedraagt, in dit geval 8 meter (aldus artikel 7 lid 4.1 sub a van de planvoorschriften);
- de activiteit tenslotte in strijd is met het bestemmingsplan, omdat op voor “centrumgebied” aangewezen gronden uitsluitend ten behoeve van de functie verkeersdoeleinden ondergronds en/of halfverdiept mag worden gebouwd (aldus artikel 7 lid 4.1 sub d van de planvoorschriften);
- het (deels ondergronds) bouwen van een gebouw ten behoeve van een horecafunctie met een bouwhoogte van 8,2 meter op deze gronden in beginsel niet is toegestaan;
- 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 juni 2017 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;
- de kennisgeving van het ontwerpbesluit op 17 januari 2018 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,

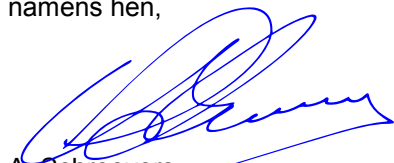
- I aan Houtelgroep bv, v.d.Spiegelstraat 18 te Goes de omgevingsvergunning voor:
 - het (ver)bouwen van een bouwwerk te verlenen
 - het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan te verlenen
- II aan deze vergunning voorschriften te verbinden zoals opgenomen in de bijlage.
- 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, 15 maart 2018

Burgemeester en Wethouders van Goes,
namens hen,



A. Schroevers
hoofd afdeling Vergunningen en Handhaving (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 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

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;
 - f. het aansluiten van een ontstoppingsstuk.
5. Het (vloer)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.
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. Een tekening van de bouwplaatsinrichting vormt een onderdeel hiervan.
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 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 de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg, tel: (0118) 670870.
9. Afhankelijk van de beoordeling van het archeologische bureauonderzoek kan het noodzakelijk zijn een vervolgonderzoek uit te voeren. Indien dit aan de orde is, wordt u op de hoogte gebracht over welke vorm dit moet hebben.

BOUWBESLUIT - VEILIGHEID

10. Een niet beweegbare afscheiding heeft geen openingen met een breedte groter dan 0,2 m¹. Tussen de afscheiding en de vloer of trap is de horizontaal gemeten afstand niet groter dan 0,05 m¹ en de afscheiding heeft tot een hoogte van 0,7 m geen openingen met een breedte groter dan 0,1 m¹. Ter voorkoming van het overklauteren, heeft de afscheiding geen opstapmogelijkheden tussen 0,2 m en 0,7 m boven een tredenvlak. (*Bouwbesluit 2012 art. 2.19 en 2.20*)
11. De weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van het gebouw

(brandcompartiment) naar een ander gebouw dient te voldoen aan 60 minuten. Hierbij mag uitgegaan worden van een identiek doch spiegelsymmetrisch ten opzichte van de perceelsgrens gelegen gebouw, waardoor met 30 minuten WBDBO voor de gevel aan de eis van 60 minuten kan worden voldaan.

(Bouwbesluit 2012 art. 2.84)

BOUWBESLUIT – GEZONDHEID

12. De geluidisolatie tussen woningen moet voldoen aan:

- een karakteristiek lucht-geluidniveauverschil van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel is niet kleiner dan 52 dB;

Tijdig voor de aanvang van de werkzaamheden dient dit te worden aangetoond door hierop betrekking hebbende gegevens ter goedkeuring bij de afdeling Vergunningen en Handhaving in te dienen.

Ter controle van de geluidsisolatie moet voor de oplevering de afdeling Vergunningen en Handhaving in de gelegenheid worden gesteld een geluidsisolatiemeting uit te voeren.

(Bouwbesluit 2012 art. 3.16)

13. 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)

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)

16. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,LT}$) veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige toestellen en installaties, door de in de inrichting verrichte werkzaamheden of activiteiten, alsmede door het transportverkeer binnen de grenzen van de inrichting, mag op de gevel van gevoelige gebouwen niet meer bedragen dan:

50 dB(A) in de dagperiode (07.00 uur – 19.00 uur)

45 dB(A) in de avondperiode 19.00 uur – 23.00 uur)

40 dB(A) in de nachtperiode (23.00 uur – 07.00 uur)

17. Voor ingebruikname van de orangerie dient u een geluidmeting uit te laten voeren en ons hiervan een rapportage te overleggen waaruit blijkt dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde normen.

18. Het meten en berekenen van de geluidsniveaus en het beoordelen van de meetresultaten moet plaatsvinden overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen Industrielawaai, uitgave 1999.

BOUWBESLUIT - ENERGIEZUINIGHEID

19. Een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte, heeft ter plaatse van een verticale uitwendige scheidingsconstructie en een inwendige scheidingsconstructie met een onverwarmde ruimte een warmteweerstand van ten minste $4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$, ter plaatse van een horizontale of schuine scheidingsconstructie een warmte weerstand van ten minste $6,0 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ en ter plaatse van een scheidingsconstructie met een kruipruimte, grond of water van ten minste $3,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$.

(Bouwbesluit 2012 art. 5.3)

20. Wanneer tijdens de bouw van de uitgangspunten in de EP-berekening wordt afgeweken, moet worden aangetoond dat de afwijking geen negatieve invloed op de energieprestatiecoëfficiënt heeft.

BODEM

21. Op grond van het Besluit bodemkwaliteit is men verplicht bij afvoer en toepassing van grond dit te melden bij de afdeling Vergunning en Handhaving van de gemeente Goes. De kwaliteit van de toegepaste grond dient van dezelfde of betere kwaliteit te zijn dan de ontvangende bodem. In veel gevallen kan gebruik worden gemaakt van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente

Goes. Als op de herkomstlocatie "verdachte" activiteiten hebben plaats gevonden dient de kwaliteit te worden bepaald middels een partijkeuring. Bij hergebruik elders van het fundatiemateriaal dient er rekening mee gehouden te worden dat er (eventueel) nog een aanvullend samenstellingsonderzoek uitgevoerd moet worden. Bij afvoer van grond naar elders moet rekening gehouden te worden met de indicatief bepaalde grondkwaliteit.

GRONDVERZET:

De grondkwaliteit is indicatief getoetst aan het besluit bodemkwaliteit. 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 de Nota bodembeheer van de gemeente waar de grond verwerkt wordt. Dit geldt alleen als de grond niet op het betreffende perceel kan worden verwerkt.

GELDIGHEID:

Een bodemonderzoek dat uitgevoerd is conform NEN 5740 heeft doorgaans een geldigheid van twee jaar als het gebruikt wordt ten behoeve van een bouwaanvraag. In veel gevallen kan deze termijn worden verruimd naar een periode van vijf jaar. Hierbij mag geen wezenlijke verandering in het gebruik of bodemgesteldheid van de locatie hebben plaatsgevonden. De onderzoeksopzet moet voldoen aan de eisen van de NEN 5740.

GROEN

22. De groene inrichting van het plein, zoals nu aangelegd, dient gehandhaafd te worden. Tijdens de bouwwerkzaamheden dienen er beschermende maatregelen genomen te worden voor groen en bomen.

MELDING BRANDVEILIG GEBRUIK

23. 4 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient u een melding Brandveilig gebruik in te dienen. Het programma van eisen van de brandmeldinstallatie is onderdeel van deze melding. U kunt deze aan ons voorleggen ter toetsing.