

Registraturnummer OMG-2019-0602

Onderwerp Besluit Omgevingsvergunning,
Bleekveld 8, 10, 12 en 14 te Goes

Omgevingsvergunning

Ons college van burgemeester en wethouders heeft op 20 augustus 2019 een aanvraag ontvangen van R&V Holding B.V., v.d. Spiegelstraat 18 te Goes, om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een extended stay.

Het bouwplan heeft betrekking op een bouwwerk waarin op de begane grond ruimte is voor maatschappelijke functies, dienstverlening, kantoren en voorzieningen voor de extended stay en op de drie verdiepingen ruimte voor 18 extended stay kamers.

De aanvraag gaat over Bleekveld 8, 10, 12 en 14 te Goes, kadastraal bekend als gemeente Goes, sectie D, nummer 5778 (ged.), nummer 5793, nummer 5794 en nummer 5795. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OMG-2019-0602.

Onder de omschrijving het bouwen van een extended stay 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 19 maart 2020 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er één zienswijze naar voren gebracht, afkomstig van een omwonende, ontvangen op 16 april 2020. Wij hebben deze zienswijze beantwoord. De zienswijze geeft geen aanleiding om af te zien van ons voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen.

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 2, alwaar de totale hoogte van hoofdgebouwen maximaal de op voorschriftenkaart 2 aangegeven maat bedraagt, in dit geval 11 meter, en de gronden uitsluitend mogen worden gebruikt ten behoeve van wonen, detailhandel, maatschappelijke doeleinden en kleinschalige bedrijfsactiviteiten (aldus artikel 7 lid 4.1 sub a en lid 5 sub b van de planregels, gelezen in samenhang met voorschriftenkaart 2);
- uit de bij de aanvraag behorende tekeningen blijkt dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw 12,895 meter bedraagt en ter plaatse van de liftopbouw 13,55 meter en dat het beoogde gebruik niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan;
- 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 18 maart 2020 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;
- de ontwerpbeschikking met ingang van 19 maart 2020 zes weken ter inzage heeft gelegen;
- gedurende deze ter inzage termijn er één zienswijze naar voren is gebracht, afkomstig van een omwonende, ontvangen op 16 april 2020. Wij hebben deze zienswijze beantwoord. De zienswijze geeft geen aanleiding om af te zien van ons voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen;
- de bekendmaking van dit besluit op 3 juni 2020 wordt 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.
- deze beschikking met ingang van 4 juni 2020 zes weken ter inzage ligt.

Besluit

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

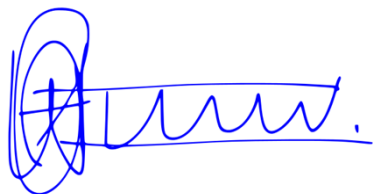
- I aan R&V Holding B.V., v.d. Spiegelstraat 18 te Goes de omgevingsvergunning voor:
 - het bouwen van een extended stay, te verlenen;
 - het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan Binnenstad-Centrum, gedeelte Bleekveld 2006, te verlenen.
- II aan deze vergunning voorschriften 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, 28 mei 2020

Burgemeester en Wethouders van Goes,
namens hen,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'W' followed by a series of connected loops and a final horizontal stroke.

W. Lievense
hoofd afdeling Vergunningen en Handhaving

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. Voor het indienen van een beroepschrift of een verzoek om een voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.

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. De op de tekeningen aangegeven opties voor de pui-vullingen op de begane grond maken geen onderdeel uit van deze vergunning.
4. 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.

De reeds door u ingediende constructieberekeningen en -tekeningen worden u separaat gecontroleerd en geaccordeerd retour gezonden.

5. 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.
6. 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.
7. 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;
8. Archeologie:
 - Op basis van de resultaten van het uitgevoerd archeologisch onderzoek mag de bodem niet dieper worden verstoord dan 0,25 m -mv. Indien de bodem toch dieper verstoord wordt, is aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk tot een diepte van 1,95 m -mv. Gezien de aard van de geplande werkzaamheden dient het archeologisch onderzoek plaats te vinden in de vorm van een Opgraving protocol Archeologische Begeleiding. Voorafgaand aan dit onderzoek dient een programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld en ter beoordeling aan de bevoegde overheid (gemeente Goes) te worden voorgelegd. De werkzaamheden kunnen niet eerder plaatsvinden dan dat een door alle betrokken partijen ondertekend PvE voorhanden is.
 - Ondanks dat binnen dit project bij een verstoring ondieper dan 25 cm en dieper dan 1,95 meter beneden het maaiveld geen aanvullende archeologische maatregelen plaats dienen te vinden bestaat de mogelijkheid dat tijdens de graafwerkzaamheden op deze dieptes toch

archeologische resten worden aangetroffen. Hiervoor geldt op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht. Deze melding dient voor Zeeland te worden gedaan bij de Erfgoed Zeeland via telefoonnummer 0118-670870.

9. Bodem:

- Indien bodemingrepen vanaf 1.00 m. meter onder maaiveld en dieper plaatsvinden, dan dient voorafgaand aan de start van de bouw in afstemming met het bevoegd gezag vastgesteld te worden of er nog aanvullende saneringscondities nodig zijn.
- Voor het treffen van maatregelen voor de bij de Avegaarpalen vrijkomende grond dient een Plan van aanpak te worden opgesteld. Dit Plan van aanpak dient ter goedkeuring naar zowel de Gemeente Goes; afdeling Vergunningen & handhaving-bodem, als de RUD-Zeeland, bodemzaken gezonden te worden.
- I.v.m. de aanwezige VOCL-verontreiniging onder- en naast het geprojecteerde gebouw en de mogelijke uitdamping daarvan is het noodzakelijk om de bodem van de kruipruimte te voorzien van een dampdichte folie.
- Ingeval grond en repac van de locatie naar een andere bestemming wordt afgevoerd, is vooraf een partijkeuring overeenkomstig het Besluit Bodemkwaliteit (incl. PFAS en event. VOCL) noodzakelijk.
- Zodra het fysiek mogelijk is, dient er ter plaatse van de bossage nog een aanvullend bodemonderzoek c.q. een partijkeuring uitgevoerd te worden.

10. Grondverzet:

De grondkwaliteit is (deels) indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit en het Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond en baggerspecie. In geval grond op een andere locatie toegepast gaat worden, dient voor de toepassing van de grond mogelijk rekening gehouden te worden met een in te dienen melding bij de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Zeeland via <https://www.meldpuntbodemkwaliteit.nl>. In een aantal gevallen dient een partijkeuring uitgevoerd en bij de melding gevoegd te worden. Vanaf 8 juli 2019 dienen in principe ook Poly- en perfluoralkylstoffen (PFAS) meegenomen te worden in partijkeuringen voor grondverzet naar een andere locatie. Uit de resultaten van deze partijkeuring kunnen eventuele hergebruikbeperkingen blijken. Voor de onderzoeksstrategie en hergebruikmogelijkheden wordt verwezen naar de Nota bodembeheer van de gemeente waar de grond verwerkt wordt. De melding- en onderzoekspllicht geldt niet:

- als de grond op het betreffende perceel onder dezelfde condities kan worden verwerkt;
- voor aantoonbare schone grond (maximaal Achtergrondwaarde) in hoeveelheden tot en met 50 m³;

Naast het bovenstaande kan er ook gekozen worden om grond te laten afvoeren naar een grondbank/verwerker. Voor acceptatievoorwaarden dient contact opgenomen te worden met de grondbank/verwerker.

11. Op grond van het Besluit bodemkwaliteit is men verplicht bij afvoer en toepassing van grond dit te melden bij de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Zeeland via

<https://www.meldpuntbodemkwaliteit.nl>. De kwaliteit van de toegepaste grond dient van dezelfde of betere kwaliteit te zijn dan de ontvangende bodem. Hierbij dient de bodemkwaliteit bepaald te worden middels een partijkeuring conform SIKB protocol 1001, waarbij minimaal op PFAS-stoffen onderzocht dient te worden. Voor standaardparameters (NEN5740 en OCB) kan in veel gevallen gebruik worden gemaakt van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Goes als uit historisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van verdachte bodemactiviteiten op de herkomstlocatie. Als dit wel het geval is, dan dient de kwaliteit voor genoemde parameters eveneens te worden bepaald in de partijkeuring.

12. In de voorgevel, op de hoek Bleekveld – Kolveniershof, zijn tussen de stramienen E-D en D-B 2 luifels boven gemeente grond aangegeven van ca. 60 cm. diep. Dit kan verkeerstechnische problemen opleveren. Deze luifels moeten óf minder diep, bijvoorbeeld 30 cm. óf op de hoek worden afgesloten. De commissie ruimtelijke kwaliteit (welstandscommissie) ziet uw voorstel (-len) graag tegemoet.

13. Er dient een Melding Activiteitenbesluit (AIM-online) ingediend te worden.

BOUWBESLUIT - VEILIGHEID

14. 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)

15. In een inwendige scheidingsconstructie van een brandcompartiment waarvoor een eis voor de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag geldt, bevindt zich geen ander beweegbaar constructie-onderdeel dan een zelfsluitende deur. (Bouwbesluit 2012 art. 6.26)
16. De inzetdiepte voor de brandweer is langer dan 60 meter; er moet een droge blusleiding aangebracht worden om redding of blussing mogelijk te maken, conform tekening VERG 200506_2822_CityLofts_DBL.
17. Bij een bedreiging van buitenaf, bijvoorbeeld door een brand in de omgeving, kan het noodzakelijk zijn om het klimaatbeheer- of ventilatiesysteem uit te schakelen. Het is wenselijk hiervoor een instructie te maken en deze in het ontruimingsplan op te nemen. Om het systeem bij een calamiteit snel uit te kunnen schakelen is het aanbrengen van een schakelaar bij het brandmeldpaneel een mogelijke oplossing.
18. Voor ingebruikname van het bouwwerk is een Omgevingsvergunning Brandveilig Gebruik nodig. (artikel 2.1 Regeling Omgevingswet).
19. Van de gecertificeerde brandmeldinstallatie met volledige bewaking dient een programma van eisen bij het bevoegd gezag ingediend te worden. Dit PvE dient onderdeel te zijn van bovenstaande vergunning brandveilig gebruik. (artikel 6.20 Bouwbesluit 2012).
20. Mede op basis van de externe veiligheidsrisico's, genoemd in de goede ruimtelijke onderbouwing Extended Stay Bleekveld, dient er een noodplan opgesteld te worden.
21. Gezien het relevante incidentscenario is schuilen het advies bij een calamiteit op het spoor. Hier dienen bouwkundige maatregelen, noodplannen, bhv-organisatie en risicobewustzijn op afgestemd te zijn. Het team Wonen, Werken en Recreëren van de Veiligheidsregio Zeeland kan daarbij ondersteuning leveren.
22. Draag zorg voor een goede informatievoorziening aan de in het pand aanwezige personen, opdat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit. U kunt hierbij denken aan schriftelijke voorlichting.

BOUWBESLUIT – GEZONDHEID

23. 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).
24. 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.
25. 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).

BOUWBESLUIT - ENERGIEZUINIGHEID

26. 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.

OVERIG

27. **Advies:** Een goot, overstek of ander bouwwerk boven of op een aangrenzend perceel mag alleen met goedkeuring van de eigenaar van het aangrenzende perceel worden gebouwd.
28. **Advies:** Met betrekking tot de eventueel in het plangebied aanwezige elektriciteits- en telecom- en datakabels alsmede gas- en waterleidingen, wijzen wij u er op 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.