

Registratienummer OMG-2019-0787

Onderwerp Besluit Omgevingsvergunning,
Bleekveld 7 te Goes

Omgevingsvergunning

Ons college van burgemeester en wethouders heeft op 29 oktober 2019 een aanvraag ontvangen van Houtelgroep B.V., Bleekveld 9 te Goes, om een omgevingsvergunning voor het uitbreiden van het bestaande hotel.

Hotel en brasserie Katoen, gevestigd aan het Bleekveld 9 in Goes, heeft het voornemen aan de zuidzijde van de Beestenmarkt het hotel uit te breiden. Ter plaatse van de huidige panden Beestenmarkt 17 t/m 23 zijn 25 kamers beoogd. De hoteluitbreiding wordt deels gerealiseerd in het bestaande pand Beestenmarkt 17 en deels in nieuwbouw.

De aanvraag gaat over Bleekveld 7 te Goes, kadastraal bekend als gemeente Goes, sectie D, nummers 5823, 5824, 5826 (ged.) en 4814. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OMG-2019-0787.

Onder de omschrijving het uitbreiden van het bestaande hotel 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 ontwerpbeslissing heeft met ingang van 26 maart 2020 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er 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:

- 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", omdat het bouwwerk is gesitueerd op voor "Centrumvoorzieningen" en "Wonen" aangewezen gronden, alwaar het uitbreiden van het hotel 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 25 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 26 maart 2020 zes weken ter inzage heeft gelegen;
- gedurende deze ter inzage termijn er geen zienswijze naar voren is gebracht;
- 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,

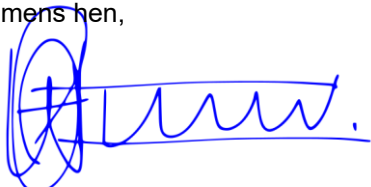
- I aan Houtelgroep B.V., Bleekveld 9 te Goes de omgevingsvergunning voor:
 - het (ver)bouwen van een bouwwerk, te verlenen;
 - het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan Binnenstad-Centrum, te verlenen.
- II aan deze vergunning voorschriften te verbinden zoals opgenomen 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, 27 mei 2020

Burgemeester en Wethouders van Goes,
namens hen,



W. Lieveense
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.

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
 - 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;
 - 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. Bodem:
 - Er dient uiterlijk drie weken voor de start van de bouwactiviteit een aanvullend bodem- en asbestonderzoek ter plaatse van de beoogde bebouwing ter beoordeling te worden aangeleverd. In dit onderzoek moet de verontreinigingssituatie van de zintuigelijk schone grond en de asbesthoudendheid van het eerder aangetroffen puin bepaald te worden.
 - Indien uit de resultaten van het nog uit te voeren aanvullend bodem- en asbestonderzoek blijkt dat er sprake is van een sterke verontreiniging/ernstig geval van bodemverontreiniging ter plaatse van de beoogde bebouwing dan kan er niet gestart worden met de bouw voordat in afstemming met het bevoegd gezag saneringsmaatregelen zijn genomen.
 - Indien bodemingrepen plaatsvinden in het reeds aangetoonde ernstig geval van bodemverontreiniging in de achtertuin, dan dient een BUS-melding bij de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Zeeland ingediend te worden. Werkzaamheden kunnen pas plaatsvinden als de RUD Zeeland met de BUS-melding heeft ingestemd.
7. Grondverzet:

De grondkwaliteit is indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit. Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar PFAS. In geval niet sterke verontreinigde 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 onderzoeksplicht 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 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.

8. Loodverontreiniging en gezondheid bij jonge kinderen:
Uit onderzoek van het RIVM is gebleken dat lood schadelijker is voor kinderen dan voorheen gedacht. Vooral bij hele jonge kinderen kan dit bij inname tot een verlies van enkele IQ-punten leiden. De loodnormen in de bodemwet- en regelgeving bieden onvoldoende bescherming. De GGD heeft daarom risicowaarden opgesteld voor gevoelige bestemmingen, zoals wonen met tuin, kinderspeelplekken en moestuinen. In de achtertuin van het beoogde hotel kunnen mogelijk kinderen spelen, waarvoor de GGD een risicowaarde van 100 mg/kg aan lood in de bodem hanteert. Vanaf deze waarde en hoger kan bij loodinname een IQ-puntverlies van 1 of meer optreden. Ter plaatse van de achtertuin overschrijdt het loodgehalte in de bovengrond genoemde risicowaarde. Daarom wordt geadviseerd als er geen bodemingrepen plaatsvinden en er niet wordt gesaneerd om de grond af te dekken en anders gebruiksadviezen in acht te nemen. Hiervoor wordt verwezen naar: <https://www.ggdzeeland.nl/voor-u-en-jou/milieu-en-gezondheid/omgeving/lood-in-de-leefomgeving.htm>
9. Op basis van het op de locatie uitgevoerde archeologisch bureauonderzoek met inventariserend veldwerk, eerdere onderzoeken in de omgeving (Beestenmarkt) en het advies van Erfgoed Zeeland dient aanvullend archeologisch onderzoek plaats te vinden bij het dieper verstoren van de bodem vanaf het maaiveld. Werkzaamheden beneden maaiveld zullen behoudenswaardige archeologische resten zeker verstoren.
Gezien de aard van de werkzaamheden (sloop bestaande bebouwing, interne verbouwing, nieuwbouw en inrichten van de tuin (dit laatste op langere termijn), dient dit aanvullend onderzoek te bestaan uit een Archeologische Opgraving protocol archeologische begeleiding (AB). Deze AB dient in eerste plaats, plaats te vinden bij de sloop van de huidige bebouwing en het uitgraven van de bouwput voor de nieuwe bebouwing. Ook het rooien van de begroeiing in de tuin (indien deze diepgaande verstoringen oplevert) dient hierin mee genomen te worden. Het archeologisch onderzoek dient plaats te vinden conform vooraf gemaakte afspraken welke vastgelegd zijn in een Programma van Eisen (PvE). De ondergrondse werkzaamheden kunnen niet eerder plaatsvinden dan dat een door alle partijen ondertekent PvE voor handen is.
10. 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.
11. Monumentencommissie:
De monumentencommissie ziet het bouwplan op de volgende punten graag nog aangepast worden. Voordat met de bouw gestart gaat worden dienen de aanpassingen voorgelegd te worden aan- en goedgekeurd door de monumentencommissie:
 - De voorgevels aan de zijde van de Beestenmarkt hebben nog een te gesloten karakter. Wij adviseren u de puien op de begane grond door te laten lopen tot op het maaiveld als ware het deuren.
 - De gevels en kozijnen aan de zijde van de Beestenmarkt mogen wat meer van elkaar variëren. Nu lijkt het te veel één geheel. Zie ook afbeelding 2.2 uit de ruimtelijke onderbouwing.
 - De luchtbehandelingskast op het dak is nogal prominent aanwezig en goed zichtbaar vanaf de Beestenmarkt. Wij adviseren u hier een oplossing voor te bedenken.
12. Er dient een Melding Activiteitenbesluit (AIM-online) ingediend te worden.

BOUWBESLUIT - VEILIGHEID

13. 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)

14. 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).

15. 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.
16. 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.
17. Voor ingebruikname van het bouwwerk is een Omgevingsvergunning Brandveilig Gebruik nodig. (artikel 2.1 Regeling Omgevingswet).
18. 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).
19. Mede op basis van de externe veiligheidsrisico's, genoemd in de goede ruimtelijke onderbouwing Uitbreiding hotel Katoen, dient er een noodplan opgesteld te worden.
20. 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.
21. 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

22. 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)
23. 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.
24. 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

25. 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

26. **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.
27. **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.