



Onderwerp Besluit Omgevingsvergunning,
Karremansweidjes 1 t/m 7 te Goes

Omgevingsvergunning

Ons college van burgemeester en wethouders heeft op 17 juli 2015 een aanvraag ontvangen van Heerenhuys Zeeland B.V, Turfkade 13 te Goes, om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 4 woningen. De aanvraag gaat over Karremansweidjes 1 t/m 7 te Goes, kadastraal bekend als gemeente Goes, sectie X, nummer 1142. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OMG-2015-0343.

Onder de omschrijving het bouwen van 4 woningen wordt verstaan:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
- het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik daarvan

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 maken, hebben of veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik daar, aan artikel 2.18 van de Wabo en artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening

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 oktober 2015 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 bouwen van een bouwwerk

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- 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 'Mannee', omdat niet wordt voldaan aan de bouwregel dat ter plaatse van de aanduiding "voorgevelrooilijn" de voorgevels van hoofdgebouwen per hoofdgebouw voor ten minste 50% in deze voorgevelrooilijn dienen te worden gebouwd (aldus artikel 4 lid 3.2 sub a van de planvoorschriften) en aan- en uitbouwen uitsluitend

- zijn toegestaan op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn of in de lijn in het verlengde daarvan (aldus artikel 4 lid 3.3 sub a van de planvoorschriften);
- uit de bij de aanvraag behorende tekeningen blijkt dat de voorgevels niet in deze voorgevelrooilijn zijn gesitueerd en de aanbouwen niet op 3 m achter deze voorgevelrooilijn zijn gelegen. De voorgevels zijn namelijk aan de achterzijde van het perceel gesitueerd;
 - 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 en het project in overeenstemming is met het gemeentelijk, provinciaal en Rijksbeleid;
 - belanghebbenden door de verplaatsing van de voorgevelrooilijn niet onevenredig in hun belangen worden aangetast. Het bouwplan kan voorts uit stedenbouwkundig oogpunt als aanvaardbaar in het straat- en bebouwingsbeeld worden beschouwd. Verder zijn er geen ruimtelijk relevante belangen aan de orde die zich verzetten tegen planologische medewerking en is ons college niet aannemelijk geworden dat een onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - de kennisgeving van het ontwerpbesluit op 30 september 2015 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 maken, veranderen van een uitweg

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanleg van de uitweg door de ligging, afmeting en inrichting, niet tot gevolg heeft dat er een verkeersonveilige situatie ontstaat;
- het doelmatig gebruik van de openbare weg, door aanleg van de uitweg, niet onevenredig wordt aangetast;
- de te realiseren uitweg is gesitueerd op private en openbare gronden waar ingevolge de vigerende bestemming een uitweg is toegestaan;
- door de aanleg van de uitweg geen verlichting of bebording behoeft te worden verplaatst;
- de aanleg van de uitweg niet ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- voor de aanleg van de uitweg geen bomen behoeven te worden gekapt die zijn opgenomen in het Monumentale en Waardevolle Bomenboek Goes;
- voor de aanleg van de uitweg er geen van gemeentewege aangelegd afschermend groen behoeft te worden verwijderd;
- de verharding van de uitweg op meer dan twee meter afstand van de stamvoet van een boom (met een diameter van tenminste 10 cm) is geprojecteerd.

Besluit

Wij hebben besloten, gelet op het bepaalde in artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en vorenstaande overwegingen,

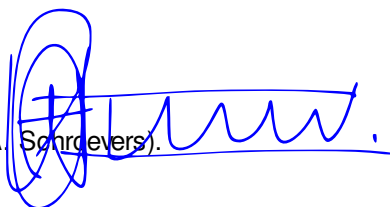
- I aan Heerenhuys Zeeland B.V, Turfkade 13 te Goes de omgevingsvergunning voor:
 - het (ver)bouwen van een bouwwerk te **verlenen**
 - het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan te **verlenen**
 - het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik daarvan 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 op grond van artikel 6.2 van de Wabo onmiddellijk na bekendmaking in werking, aangezien het onverwijld in werking treden van de beschikking naar ons oordeel nodig is in verband met het belang van de voortgang van de projectuitvoering.

Goes, 18 november 2015

Burgemeester en Wethouders van Goes,
namens hen,
adjuncthoofd afdeling Vergunningen en Handhaving,


(A. Schrevers).

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 onverwijld spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Voorschriften omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het maken, veranderen van een uitweg

1. U dient vooraf contact op te nemen met:
de heer C. Sinke van de afdeling Openbare Ruimte telefoon (0113) 249 759 (Mannee);
2. De kosten voor aanleg van de uitweg op gemeentelijke eigendommen worden berekend op basis van nacalculatie en worden achteraf in rekening gebracht nadat deze door de afdeling Openbare Ruimte is aangelegd.

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. Het (Moer)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.
7. 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.
8. 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.
(Bouwbesluit 2012 art. 6.21)

9. Deuren, ramen, kozijn en daarmee gelijk te stellen constructie-onderdelen in een uitwendige scheidingsconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2.
Dit geldt ook voor deuren en ramen in een aangebouwde garage.
(Bouwbesluit 2012 art. 2.130)
10. 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)
11. 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)
12. 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.