



Onderwerp Ontwerp-Besluit Omgevingsvergunning,
van Dusseldorpstraat 45 te Goes

Omgevingsvergunning

Ons college van burgemeester en wethouders heeft op 23 september 2015 een aanvraag ontvangen van Stichting voor Onderwijs op Reformatorische Grondslag, Postbus 405 te Amersfoort, om een omgevingsvergunning voor het uitbreiden van het Hoornbeeck College. De aanvraag gaat over van Dusseldorpstraat 45 te Goes, kadastraal bekend als gemeente Goes, sectie F, nummer 1079, 744, 745, 1808, 2709 en 2710. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OMG-2015-0430.

Onder de omschrijving het uitbreiden van het Hoornbeeck College 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 wordt voorbereid overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De ontwerpbeschikking ligt met ingang van 21 januari 2016 zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht door een ieder.

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 commissie ruimtelijke kwaliteit, 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 "Goes Oost", omdat de uitbreiding is gesitueerd op gronden die zijn aangewezen voor "bedrijf", "groen" en "wonen", alwaar het oprichten van gebouwen ten dienste van onderwijsdoeleinden niet is toegestaan (aldus de artikelen 3, 7 en 14 van de planregels);

- 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;
- de kennisgeving van het ontwerpbesluit op 20 januari 2016 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 Stichting voor Onderwijs op Reformatische Grondslag, Postbus 405 te Amersfoort 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,

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.

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

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. 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.
6. 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*)
7. Na de sloop van de nu aanwezige woningen dient een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Hierbij moeten naast 3 diepe boringen ter plaatse van de (voormalige) woningen ook 5 boringen in de bovengrond verspreid over het gehele plangebied geplaatst worden. Een mengmonster van de ondergrond moet geanalyseerd worden op het NEN-pakket en een mengmonster van de bovengrond moet geanalyseerd worden op bestrijdingsmiddelen. Aanbevolen wordt om voorafgaand aan het aanvullend bodemonderzoek de onderzoeksopzet ter goedkeuring in te dienen bij de gemeente. De rapportage dient ten minste 3 weken voorafgaande aan de start van de nieuwbouw te worden ingediend.
8. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden dient de nog aanwezige ondergrondse HBO-tank onder milieukundige begeleiding, conform KIWA, gesaneerd te worden.
9. 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.
10. Ondanks dat voor de voorgenomen ingrepen geen aanvullend archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd bestaat de kans dat tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen. Hiervoor bestaat op basis van de Monumentenwet 1988 artikel 53 en artikel 54 een meldingsplicht. Deze melding dient voor Zeeland te gebeuren bij het daarvoor door de Provincie Zeeland ingerichte meldpunt van de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) via telefoonnummer 0118-670870.
11. 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.

BOUWBESLUIT

12. 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.
13. 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*)
14. De staalconstructie dient 90 minuten brandwerend bekleed zijn.

OVERIGE AANDACHTSPUNTEN

Uitwegvergunning

Deze vergunning geeft u geen toestemming een uitweg aan te leggen. Het maken van een nieuwe uitweg of het veranderen van een bestaande uitweg is op grond van artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening verboden, tenzij wordt voldaan aan bepaalde door ons college gestelde beleidsregels. Deze beleidsregels stellen onder andere dat een uitweg maximaal 3 meter mag zijn. Wanneer u een uitweg gaat maken of wijzigen, dient u daarvoor gebruik te maken van het onderdeel "uitrit aanleggen of veranderen" op het aanvraagformulier voor de omgevingsvergunning.

Fietsenstalling

De fietsenstalling en overige hekwerken behoren niet tot deze aanvraag.

Melding brandveilig gebruik

Het schoolgebouw is gebruiksmeldingsplichtig. De melding dient minimaal vier weken voor ingebruikname ingediend te worden. Het programma van eisen van de brandmeldinstallatie is onderdeel van deze melding. U kunt deze aan ons voorleggen ter toetsing.