



Onderwerp Besluit Omgevingsvergunning,
Heemskerkstraat 1, 1A, 3, 3A, 5, 5A, 5B, 7,
7A, 9, 9A, 9B, 11 en 13 te Goes

Omgevingsvergunning

Ons college van burgemeester en wethouders heeft op 4 juni 2014 een aanvraag ontvangen van RWS Projecten bv, Postbus 139 te Goes, om een omgevingsvergunning voor het realiseren van 2 woningen en 12 appartementen. De aanvraag gaat over Heemskerkstraat 1, 1A, 3, 3A, 5, 5A, 5B, 7, 7A, 9, 9A, 9B, 11 en 13 te Goes, kadastraal bekend als gemeente Goes, sectie C, nummer 3172. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OMG-2014-0266.

Onder de omschrijving het realiseren van 2 woningen en 12 appartementen 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

De beslissing op de aanvraag is voorbereid overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De ontwerpbesluit heeft met ingang van 6 november 2014 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 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:

- 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 West", omdat niet wordt voldaan aan de bouwregels dat voor "wonen" aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd" [aeg] uitsluitend minimaal drie aaneengebouwde woningen zijn toegestaan (aldus artikel 14.2.2 sub a van de planregels), dat op gronden met de aanduiding "erf" (e) uitsluitend bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd, behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel (artikel 14.2.1 sub b) en dat de goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen maximaal de op de verbeelding aangegeven maat mogen bedragen, in dit geval 4 m respectievelijk 7 m (artikel 14.2.4 sub a);

- uit de bij de aanvraag behorende tekeningen blijkt dat sprake is van twee aaneengebouwde woningen en van gestapelde woningen (appartementen), dat de hoofdgebouwen deels buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak op gronden met de aanduiding "erf" (e) zijn gesitueerd en dat maximaal toegelaten goot- en bouwhoogtematen worden overschreden;
- 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, aangezien het project in overeenstemming is met het gemeentelijk, provinciaal en Rijksbeleid;
- de kennisgeving van het ontwerpbesluit op 5 november 2014 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 RWS Projecten bv, Postbus 139 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.

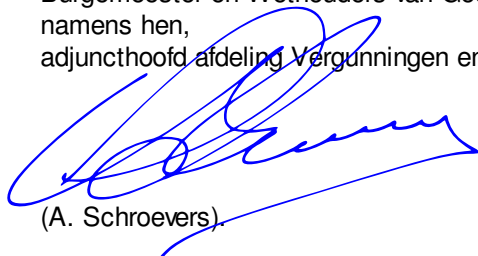
III dat de bijgevoegde en als zodanig gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

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, 7 januari 2015

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. alle definitieve constructies en detailberekeningen*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 (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.
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. In de achtertuinen van Van Heemskerkstraat 1-3 dient de aangetoonde sterke Σ DDT-verontreiniging (boring 407) nader uitgekarteerd te worden om te bepalen of hier wel of niet sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Dit dient te gebeuren voordat enig grondwerk uitgevoerd gaat worden. De rapportage daarvan en een eventueel benodigd plan van aanpak/ BUS-melding dient ter beoordeling toegezonden te worden aan het bevoegd gezag. Grondwerk mag pas starten na goedkeuring door het bevoegd gezag van zowel de rapportage als de te nemen maatregelen.
 Ter plaatse van de huidige bebouwing dient na de sloop van de bestaande bebouwing nog een summier aanvullend onderzoek tot mv.-1.00m (NEN5740-pakket) te worden uitgevoerd.
 De rapportage daarvan dient aangeleverd te worden aan en beoordeeld worden door het bevoegd gezag voordat gestart kan worden met het grondwerk.
 Bij de ontgraving dient rekening gehouden te worden met de aanwezige bodemverontreiniging en daaraan gekoppelde voorwaarden. Bij het ontgraven van de cunetgrond dient er rekening mee gehouden te worden dat de aanwezige sterke en matig verontreinigde grond afzonderlijk van de lichte verontreiniging wordt ontgraven en afgevoerd.
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. De kans is aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze bij de graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ). Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. Opdrachtgever verplicht de aannemers om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen

tijdens de werkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten onverwijld te melden bij de gemeente Goes, tel: 14 0113, en de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg, tel: (0118) 67 08 70.

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 – GEZONDHEID

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.
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. Een te bouwen bouwwerk met een opstelplaats voor een verbrandingstoestel heeft zodanige voorzieningen voor de toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rookgas, dat een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht wordt voorkomen.
(*Bouwbesluit 2012 afd. 3.8*)

BOUWBESLUIT - ENERGIEZUINIGHEID

15. 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.