

Registraturnummer OMG-2022-0523

Onderwerp Ontwerp-Besluit Omgevingsvergunning,
Fluitekruidstraat 71 t/m 83 te Goes

Omgevingsvergunning

Ons college van burgemeester en wethouders heeft op 21 juni 2022 een aanvraag ontvangen van Heerenhuys Zeeland, Reigerstraat 6 te Goes, om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 7 patiowoningen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OMG-2022-0523.

De aanvraag gaat over Fluitekruidstraat 71 t/m 83 te Goes, kadastraal bekend als:

- gemeente Goes, sectie C, nummer 5610;
- gemeente Goes, sectie C, nummer 6080.

Onder de omschrijving het bouwen van 7 patiowoningen 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 daarvan, 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 wordt voorbereid overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De ontwerpbeslissing ligt met ingang van 23 februari 2023 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 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 bestemmingsplan "Goes West", omdat de woningen zijn gesitueerd op voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden, die zijn bestemd voor maatschappelijke activiteiten (aldus artikel 10.1 sub a van de planregels);
- op deze gronden uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd ten dienste van de bestemming "Maatschappelijk";
- het bestemmingsplan ter plaatse het bouwen van woningen niet toelaat;
- 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 besloten 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 22 februari 2023 is geplaatst in het huis-aan-huisblad de Bevelandse Bode en het Gemeenteblad en tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik daarvan

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanvraag is getoetst aan de Algemene Voorschriften maken, veranderen van een uitweg Goes 2011;
- de aanpassing van de bestaande uitweg, gelet op de ligging, afmetingen en inrichting, niet tot gevolg heeft dat er een verkeersonveilige situatie ontstaat;
- door de aanpassing van de uitweg het doelmatig gebruik van de openbare weg niet onevenredig wordt aangetast;
- voor de aanpassing van de uitweg geen verlichting of bebording behoeft te worden verplaatst;
- voor de aanpassing van de uitweg geen bomen behoeven te worden gekapt die zijn opgenomen in het Monumentale en Waardevolle Bomenboek Goes;
- voor de aanpassing van de uitweg 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, Reigerstraat 6 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 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,

A. Schroevers
hoofd afdeling Dienstverlening (adj.)

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 maken, hebben of veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik daarvan

U dient vooraf contact op te nemen met:

- de heer P. Kruizinga van de afdeling Openbare Ruimte telefoon 06 - 18 89 67 71 en/of p.kruizinga@goes.nl.

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 Dienstverlening ter inzage worden gegeven.
3. Minimaal 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten berekeningen en tekeningen ter goedkeuring van de afdeling Dienstverlening worden overgelegd van:
 - a. palenplan
 - b. funderingsconstructie
 - c. alle gewapend betonconstructies
 - d. alle staalconstructies
 - e. alle houtconstructies

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 Dienstverlening doorgeven wanneer wordt aangevangen met:
 - a. het werk (zie kennisgeving van aanvang);
 - b. het inbrengen van de funderingspalen;
 - c. het storten van beton;
 - d. het aansluiten van een ontstoppingsstuk.
5. Het (vloer)peil en de rooilijn c.q. de plaats moeten door de afdeling Dienstverlening 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 Dienstverlening 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 Dienstverlening worden overgelegd.
(Bouwbesluit 2012 art.1.23)
8. Indien sprake is van toepassing van vrijkomende grond naar een andere locatie of aanvoer van grond van een andere locatie, dan geldt op grond van het Besluit bodemkwaliteit mogelijk een meldingsplicht bij het meldpunt bodemkwaliteit (zie www.meldpuntbodemkwaliteit.nl). Bij de melding dient een milieuhygiënische verklaring van de grond gevoegd te worden. De Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Zeeland handelt namens de gemeente Goes de melding af.
9. De kans bestaat dat archeologische resten in de bodem aanwezig zijn en dat deze bij het bewerken van de grond aan het licht komen. Hiervoor bestaat een wettelijke meldingsplicht ex artikel 5.10 van de Erfgoedwet. Bij het aantreffen van vondsten dienen deze te worden gemeld bij de bevoegde overheid en Erfgoed Zeeland te Middelburg, telefoonnummer (0118) 670 870.
10. Tijdens het bouwproces dient de opdrachtgever/ vergunninghouder/ aannemer de afdeling Dienstverlening van tevoren in kennis te stellen voor een (eind)controle wanneer men het bouwwerk in gebruik wenst te nemen.

LET OP: Indien de bovenstaande gegevens niet binnen de gestelde termijn ter goedkeuring zijn ontvangen kan de bouw worden stilgelegd.

BOUWBESLUIT - VEILIGHEID

11. Een vloer en een tredevlak van een trap heeft bij een rand een niet beweegbare afscheiding als die rand meer dan 1 m hoger ligt dan het aansluitende terrein. Deze afscheiding heeft ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam een vanaf de vloer gemeten hoogte van ten minste 0,85 m.
(Bouwbesluit 2012 artikel 2.18)
12. Een niet beweegbare afscheiding heeft geen openingen met een breedte groter dan 0,2 m¹. Tussen de afscheiding en de vloer of trap is de horizontaal gemeten afstand niet groter dan 0,05 m¹ en de afscheiding heeft tot een hoogte van 0,7 m geen openingen met een breedte groter dan 0,1 m¹. Ter voorkoming van het overklauteren, heeft de afscheiding geen opstapmogelijkheden tussen 0,2 m en 0,7 m boven een tredenvlak.
(Bouwbesluit 2012 art. 2.19 en 2.20) functie: wonen
13. Trappen in de woning dienen te voldoen aan een maximale optrede van 0,188 m¹ en een minimale aantrede, ter plaatse van de klimlijn, gemeten loodrecht op de voorkant van de trede, van 0,22 m¹.
(Bouwbesluit 2012 art. 2.33)
14. Een trap als bedoeld in artikel 2.24, waarvan ter plaatse van de klimlijn de helling groter is dan 2:3 heeft aan ten minste een zijkant een leuning. De bovenkant van de leuning ligt, gemeten boven de voorkant van een tredenvlak van de trap, op een hoogte van niet minder dan 0,8 m en niet meer dan 1 m.
(Bouwbesluit 2012 art.2.35)
15. 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)
16. 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)
17. 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)

BOUWBESLUIT – GEZONDHEID

18. 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)
19. 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.
20. 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

21. Een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte, heeft ter plaatse van een verticale uitwendige scheidingsconstructie en een inwendige scheidingsconstructie met een onverwarmde ruimte een warmteweerstand van ten minste 4,7 m².K/W, ter plaatse van een horizontale of schuine scheidingsconstructie een warmte weerstand van ten minste 6,3 m².K/W en ter plaatse van een scheidingsconstructie met een kruipruimte, grond of water van ten minste 3,7 m².K/W.
(Bouwbesluit 2012 art. 5.3)

22. Wanneer tijdens de bouw van de uitgangspunten in de EP-berekening wordt afgeweken, moet worden aangetoond dat de afwijking geen negatieve invloed op de energieprestatie heeft.

OVERIG

23. **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.