



Onderwerp Ontwerp-Besluit Omgevingsvergunning,
Beethovenlaan 10 te Goes

Omgevingsvergunning

Ons college van burgemeester en wethouders heeft op 2 maart 2018 een aanvraag ontvangen van Bouwbedrijf J. van de Linde Kloetinge B.V., Albert Plesmanweg 19 te Goes, om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 32 zorgappartementen. De aanvraag gaat over Beethovenlaan 10 te Goes, kadastraal bekend als gemeente Goes, sectie E, nummer 3618. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OMG-2018-0149.

Onder de omschrijving het bouwen van 32 zorgappartementen 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 wordt voorbereid overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De ontwerpbeschikking ligt met ingang van 10 mei 2018 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:

- 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 "Goes Zuid", omdat het bouwwerk is gesitueerd op voor "maatschappelijk" aangewezen gronden zonder naderere aanduiding, alwaar uitsluitend maatschappelijke activiteiten zijn toegelaten en niet mag worden gewoond (aldus artikel 8.1 van de planregels);
- de activiteit voorts in strijd is met het bestemmingsplan, omdat op voor "maatschappelijk" aangewezen gronden gebouwen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd en de bouwhoogte van hoofdgebouwen maximaal de op de verbeelding aangegeven maat bedraagt, in dit geval 6 meter (aldus de artikelen 8.2.1 sub a en 8.2.2 sub a van de planregels);
- uit de bij de aanvraag behorende tekeningen blijkt dat de fietsenberging het bouwvlak aan de westzijde deels overschrijdt en dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw 6,45 meter bedraagt en ter plaatse van de liftopbouwen 7 meter;
- voor het overige het bouwplan wel in overeenstemming is met de regels van het bestemmingsplan;
- 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 9 mei 2018 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;
- uit het oogpunt van verkeersveiligheid gestreefd moet worden naar maximaal één uitweg per perceel;
- de aanvraag voorziet in drie uitwegen, waarmee niet aan het gestelde in de beleidsregels wordt voldaan;

- afgeweken kan worden van de in de beleidsregels opgenomen criteria;
- één uitweg in dit geval niet voldoende is, omdat de parkeerplaatsen aan twee zijden van het appartementencomplex zijn gesitueerd en beide terreinen niet met elkaar in verbinding staan;
- de uitwegen aan de zuidoostzijde een bestaande situatie betreffen;
- vanuit verkeerskundig oogpunt kan worden ingestemd met het realiseren van een uitweg met een breedte van 5,90 meter aan de westzijde en het voortzetten van de bestaande situatie aan de zuidoostzijde met twee uitwegen van 5,50 meter en 4,50 meter breed.

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 Bouwbedrijf J. van de Linde Kloetinge B.V., Albert Plesmanweg 19 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 Vergunningen en Handhaving (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, 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);
 - de heer C. Menheere van de afdeling Openbare Ruimte telefoon (0113) 249 884 (Poel);
 - de heer N. van Leeuwen van de afdeling Openbare Ruimte telefoon (0113) 249 833 (Overig).
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.

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 hemelwaterafvoer-systeem 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. 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.
7. 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 de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg, tel: (0118) 670870.

8. 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.

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

BOUWBESLUIT - VEILIGHEID

9. 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)
10. 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)
11. 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)
12. 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)
13. 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)
14. 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)
15. 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

16. 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)
17. 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.
18. 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 - BRUIKBAARHEID

19. De toegang van een woning, een verblijfsgebied, verblijfsruimte, toiletruimte, badruimte, een bergruimte, een buitenruimte en een ruimte voor het bereiken van een lift, moet een vrije doorgang hebben van ten minste 0,85 m¹ en een hoogte van ten minste 2,30 m¹ hebben.
(*Bouwbesluit 2012 art. 4.22*)
20. De vloer ter plaatse van ten minste een toegang van een woonfunctie heeft een hoogteverschil met de vloer van een gemeenschappelijke verkeersruimte of het aansluitende terrein, dat niet groter is dan 0,02 m¹.
(*Bouwbesluit 2012 art. 4.27*)

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 4,5 m².K/W, ter plaatse van een horizontale of schuine scheidingsconstructie een warmte weerstand van ten minste 6,0 m².K/W en ter plaatse van een scheidingsconstructie met een kruipruimte, grond of water van ten minste 3,5 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 energieprestatiecoëfficiënt heeft.

OVERIG

23. Van de gecertificeerde brandmeldinstallatie (met gedeeltelijke en objectbewaking) dient een programma van eisen bij het bevoegd gezag ingediend te worden. Dit PvE dient onderdeel te zijn van de melding brandveilig gebruik. (*Bouwbesluit 2012 art. 6.20*)
24. In de aanvraag is aangegeven nabij de brandweeringang een sleutelbuis te willen aanbrengen. Voor de aanschaf van een kluis heeft u een machtiging van de brandweer nodig. U kunt hiervoor contact opnemen met de heer J. Rooze via j.rooze@vrzeeland.nl. Bovenstaande sleutel dient op de nooddeuren van de trappenhuizen te passen, zodat deze als neveningang van de brandweer kunnen dienen.