

Registraturnummer OMG-2021-1219/D22.888720
Besluitnummer Z21.100075
Onderwerp Besluit Omgevingsvergunning,
Elvis Presleylaan 12 te Goes

Omgevingsvergunning

Ons college van burgemeester en wethouders heeft op 3 december 2021 een aanvraag ontvangen van P.R. Boon, Jan Campertstraat 17 te Westkapelle, om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OMG-2021-1219.

De aanvraag gaat over Elvis Presleylaan 12 te Goes, kadastraal bekend als:

- gemeente Goes, sectie E, nummer 4022, 4550, 4584;

Onder de omschrijving het bouwen van een woning 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 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is getoetst 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 is voorbereid overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De ontwerpbeschikking heeft met ingang van 27 januari 2022 zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn zijn er twee zienswijzen naar voren gebracht, waarop schriftelijk is geantwoord.

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-Zuid", omdat het bouwwerk is gesitueerd op voor "Groen" aangewezen gronden, die zijn bestemd voor (a.) plantsoenen, groenvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, beplanting, parken, bermstroken en bermsloten, (b.) waterpartijen, watergangen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, (c.) (voet- en fiets)paden, bruggen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair,

- afvalverzamelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en (d.) voorwerpen van beeldende kunst en gedenktekens (aldus artikel 6.1 sub a van de planregels);
- op deze gronden uitsluitend niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd ten dienste van de bestemming "Groen";
 - het bestemmingsplan ter plaatse het bouwen van gebouwen die niet ten dienste staan van de bestemming "Groen" 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 26 januari 2022 is geplaatst in het huis-aan-huisblad de Bevelandse Bode en het Gemeentebld 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 P.R. Boon, Jan Campertstraat 17 te Westkapelle 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, 19 mei 2022

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 (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 spantconstructies
 - f. 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. de grondverbeteringswerkzaamheden;
 - c. het inbrengen van de funderingspalen;
 - d. het storten van beton;
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. De op tekening in rood aangegeven voorzieningen moeten onbelemmerd bereikbaar en onmiddellijk te gebruiken zijn.
9. 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.

Archeologie

10. Voor ingrepen binnen het projectgebied die groter zijn dan 50 m² en dieper rijken dan 40 cm beneden het maaiveld dient aanvullende archeologische gegevens te worden aangeleverd. Voor het afgraven van de gronden voor het plaatsen van de fundering en het toepassen van een zandbed wordt er in ieder geval meer dan 50 m² gegraven, met een diepte van meer dan 40 cm beneden maaiveld. De archeologische gegevens dienen te bestaan uit een bureauonderzoek met verkennende boringen conform de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en Regeling Aanvullende Richtlijnen van de Provincie Zeeland 2019. Op basis van de resultaten van dit onderzoek zal de gemeente Goes beoordelen of eventueel aanvullende archeologische maatregelen noodzakelijk zijn. Voor start werkzaamheden dient er een akkoord te zijn op het bureauonderzoek en de eventueel aanvullende archeologische maatregelen in overleg met de gemeente. Let bij het onderzoek erop dat ook het verbreden van de waterloop wordt meegenomen, zie voorwaarde waterberging.

11. Voor het overig terrein geldt dat 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.

Oppervlaktewatersysteem

12. Bij werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken, maar ook voor het realiseren van de waterberging dient afstemming plaats te vinden met het waterschap over de toegankelijkheid van het perceel in relatie tot het kruisen van de betreffende waterlopen. Dit geldt voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat gebruik wordt gemaakt van de bestaande toegang aan de Elvis Presleylaan. In geval van werkzaamheden op of nabij de waterlopen kan onderzocht worden of de oevers ecologisch ingericht kunnen worden. Verder is het wenselijk geen gebruik te maken van uitlogende materialen zoals zink, lood en verduurzaamd hout.

Riolering/waterberging

13. De nieuwe woning dient het regenwater en afvalwater gescheiden aan te bieden tot aan de perceelsgrens (conform Bouwbesluit). Het verhard oppervlak dient direct geloosd te worden op het aangrenzende oppervlaktewater of in de bodem ter plaatse.
14. Door de versnelde en toegenomen afvoer via de nieuwe verharding, wordt het watersysteem zwaarder belast. Daarnaast leidt de ontwikkeling tot een toename aan verharding. Hiervoor dient een compenserende waterberging te worden aangelegd met een omvang van minimaal 92 m3. Aangegeven is dat de bestaande waterloop aan de noord-oost kant van het perceel zodanig verbreed wordt, dat ruim wordt voldaan aan de gevraagde compenserende berging van circa 92 m3. Voor het verbreden van de waterloop. Er dient voor het verbreden van de waterloop nog een aanvraag omgevingsvergunning te worden aangevraagd voor de activiteit 'aanleg' inclusief archeologisch onderzoek en mogelijk een watervergunning bij het waterschap.
15. Indien er onverhoopt water op straat optreedt (door een hogere en/of langere neerslagfrequentie en/of door afstroming daarvan), ligt de prioriteit bij het voorkomen dat water vanaf de openbare ruimte woningen instroomt (schade). Om die reden wordt vanuit de gemeente voorgeschreven dat bij nieuwe ontwikkelingen het bouwpeil circa 20 tot 30 cm boven het straatpeil ligt.

Natuurwaarden

16. Een deel van het plangebied is geschikt als leefgebied voor zoogdieren. Het is niet bekend welke soorten er voorkomen, wat de functie van het plangebied is en of er nadelige effecten te verwachten zijn. Een nader onderzoek naar het voorkomen van kleine marterachtigen, konijn, haas en vleermuizen dient hiervoor uitgevoerd te worden. Daarnaast moet het bekend zijn welke delen van de beplanting behouden blijven en welke delen er gekapt gaan worden.
17. In de beplanting in en rondom het plangebied broeden vogels. Met de uitvoering van de werkzaamheden dient voorkomen te worden dat broedende vogels verstoord worden. Een deel van het plangebied is potentieel geschikt voor soorten waarvan het leefgebied jaarrond beschermd is: ransuil, sperwer. Om te bepalen of deze soorten ook daadwerkelijk voorkomen, wat de functie van het plangebied is en of de voorgenomen werkzaamheden een nadelig effect hebben dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden in de broedperiode. Voor die tijd mag er niet worden begonnen met de werkzaamheden. Wanneer er voor de bouwwerkzaamheden van het landhuis geen bomen, bossages, beplanting en ruigtes gekapt of weggehaald worden is het mogelijk de bouwwerkzaamheden uit te voeren, maar altijd in overleg met de gemeente.

Belemmeringenstrook

18. De belemmeringenstrook van buisleiding Z-567-05, die in de directe nabijheid van het plangebied ligt, waarbij de belemmeringenstrook (vijf meter vanaf het hart van de buisleiding) het plangebied schampt, moet vrij blijven van bebouwing om onderhoud aan de buisleiding mogelijk te maken.