

Registraturnummer OMG-2011-0210

Onderwerp Omgevingsvergunning Geldeloozepad 7 te Goes

Omgevingsvergunning

Ons college van burgemeester en wethouders heeft op 21 maart 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van Fitland. De aanvraag gaat over Geldeloozepad 7 te Goes, kadastraal bekend gemeente Goes, sectie A, nummers 3320 en 2390. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OMG-2011-0210.

Onder de omschrijving, het verbouwen van Fitland, wordt verstaan:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk met het oog op de brandveiligheid;
- het geheel of gedeeltelijk slopen van een bouwwerk.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). 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 in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk met het oog op de brandveiligheid aan artikel 2.13 van de Wabo;
- het geheel of gedeeltelijk slopen van een bouwwerk aan artikel 2.18 van de Wabo en artikel 8.1.6 van de bouwverordening.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

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:

- de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan "Goese Polder";
- gezien het advies van de welstandscommissie, 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 2003 en de bouwverordening;
- Het aantal maximaal toe te laten personen in de kinderopvang is maximaal 40 personen per brandcompartiment.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het complex gebruikt zal worden ten behoeve van wellnesscentrum, beautysalon, openbare horecagelegenheid, praktijk voor fysiotherapie en kinderdagverblijf;
- de activiteiten in strijd is met het bestemmingsplan "Goese Polder", omdat op de gronden ter plaatse een bestemming "Recreatieve doeleinden" met de subbestemming "Sportcomplex" rust, alwaar gezien het bepaalde in artikel 11 van de planregels het gebruik ten behoeve van een

wellnesscentrum, beautysalon, openbare horecagelegenheid, praktijk voor fysiotherapie en kinderdagverblijf niet is toegestaan;

- 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;
- volgens artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht de raad in dergelijke gevallen dient te verklaren dat hij tegen de verlening 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 d.d. 26 september 2011;
- 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 6 oktober 2011 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 ontwerpbesluit om af te wijken van het bestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken, waaronder de goede ruimtelijke onderbouwing en het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen, met ingang van 6 oktober 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen.

Het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk met het oog op de brandveiligheid

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- in het bouwwerk dagverblijf zal worden verschaft aan meer dan 10 personen jonger dan 12 jaar, of meer dan 10 lichamelijk of verstandelijk gehandicapte personen;
- de brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk voldoende verzekerd is;
- bij afzonderlijk gebruik van de ruimten in het bouwwerk per ruimte maximaal het op de plattegrond vermelde aantal personen aanwezig mag zijn.
- Het aantal maximaal toe te laten personen in de kinderopvang is maximaal 40 personen per brandcompartiment.

Het geheel of gedeeltelijk slopen van een bouwwerk

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de veiligheid tijdens het slopen voldoende is gewaarborgd, dan wel door het stellen van voorschriften op een voldoende peil kan worden gewaarborgd;
- de bescherming van nabijgelegen bouwwerken in verband met het slopen voldoende is gewaarborgd, dan wel door het stellen van voorschriften op een voldoende peil kan worden gewaarborgd.

Besluit

Wij hebben besloten, gelet op het bepaalde in artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en vorenstaande overwegingen, 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 in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk met het oog op de brandveiligheid **te verlenen**;
- het geheel of gedeeltelijk slopen van een bouwwerk **te verlenen**.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de bijgevoegde en als zodanig gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. Aan deze vergunning zijn de op de bijlage vermelde voorschriften verbonden.

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,
hoofd bureau Vergunningen,

(W. Lieveense).

Beroepsclausule

Op grond van artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep instellen bij de rechtbank Middelburg, sector bestuursrecht, Postbus 5015, 4330 KA Middelburg. 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.

Registraturnummer OMG-2011-0210
Onderwerp Besluit Omgevingsvergunning,
Geldeloozepad 7 te Goes

Voorschriften omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

1. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het bouwbesluit, gebruiksbesluit en de bouwverordening.
2. De omgevingsvergunning voor het bouwen moet op het bouwterrein aanwezig zijn en op verzoek aan het bureau Toezicht en Handhaving van de gemeente Goes ter inzage worden gegeven.
3. Minimaal 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moet een Bouwveiligheidsplan ter goedkeuring van bureau vergunningen worden overgelegd.
4. De op tekening in rood aangegeven voorzieningen moeten onbelemmerd bereikbaar en onmiddellijk te gebruiken zijn.
5. Het bouwterrein dient op een doeltreffende wijze van de weg te worden afgescheiden, een en ander ter nadere goedkeuring van het bouwtoezicht.
6. Tijdens het bouwproces dient de opdrachtgever/ vergunninghouder/ aannemer de bouwinspecteur 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 - VEILIGHEID

7. 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.
8. In een inwendige scheidingsconstructie van een brandcompartiment waarvoor een eis voor de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag geldt, bevindt zich geen ander beweegbaar constructieonderdeel dan een zelfsluitende deur.
9. De scheiding tussen fysioruimte 3 (7.0.04) en de fitness ruimte (6.0.02) is een brandcompartiment scheiding. De deuren in deze scheiding dienen brandwerend en zelfsluitend te zijn.
10. In de kinderopvang is de dekking van de brandslanghaspel niet volledig. Om een goede dekking te verkrijgen zal er in de kinderopvang een haspel bijgeplaatst moeten worden.

BOUWBESLUIT – GEZONDHEID

11. 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 (dhr. L. Peeters tel.: 0113-249835)

12. Een uitwendige scheidingconstructie van een verblijfsgebied is, bepaald volgens NEN 2778, waterdicht. Detail 3 voldoet hier niet aan. Achter de plaat waar de steenstrips opgeplakt worden een spouw van ten minste 20 mm toepassen en tussen de isolatie en de plaat waterkerende folie aanbrengen
13. De scheidingsconstructie heeft een bepaalde wateropname die gemiddeld niet groter is dan $0.01 \text{ kg}/(\text{m}^2 \cdot \text{s}^{1/2})$ en op geen enkele plaats groter dan $0.2 \text{ kg}/(\text{m}^2 \cdot \text{s}^{1/2})$. Dit geldt voor een toiletruimte tot 1.2 m hoogte boven de vloer van die ruimte en voor een badruimte geldt dat ter plaatse van een douche over een lengte van ten minste 3 m, tot een hoogte van 2.1 m boven de vloer van die ruimte

Het slopen van een bouwwerk.

1. De vergunninghouder moet ervoor zorgdragen dat de sloopvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan het bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven.
2. De sloop dient te geschieden op een veilige wijze, ondermeer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en de in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.
3. Het sloopterrein moet door een doeltreffende en degelijke afscheiding van de weg en van de aangrenzende erven worden afgescheiden, wanneer er niet wordt gewerkt dient deze afscheiding na de werkzaamheden in stand te worden gelaten ter voorkoming dat derden het terrein kunnen betreden.
4. Het sloopafval dient tenminste gescheiden te worden in een chemische fractie en in een niet chemische fractie, waaronder asbest.
5. De niet chemische fractie dient naar een daartoe bestemde bewerkingsinrichting of verwerkingsinrichting, dan wel sorteerinrichting te worden afgevoerd die daartoe over een vergunning beschikt ingevolge de Afvalstoffenwet.
6. De chemische fractie dient te worden aangeboden en getransporteerd door bedrijven die beschikken over een vergunning ingevolge de Afvalstoffenwet en/of de Wet chemische afvalstoffen.
7. Het bewerken van het sloopafval ter plaatse is niet toegestaan.
8. Aan door de gemeente en arbeidsinspectie met controle belaste personen dient toegang te worden verleend tot het sloopterrein en gelegenheid te worden verleend tot het controleren.
9. Op het werk dienen de noodzakelijke bescheiden tot uitvoering van controle aanwezig te zijn, dan wel op last van de controlerend persoon ter stond te kunnen worden getoond.
10. De sloopwerkzaamheden van asbesthoudend afval dienen door een gecertificeerd (SC-530) asbestverwijderingbedrijf te worden uitgevoerd.
11. Het voornemen tot storten van asbesthoudend afval dient te worden gemeld aan de regionale, door de provincie aangewezen, vergunninghoudende afvalberging voor asbesthoudende bedrijfsafvalstoffen.
12. De voorgenomen verwijdering dient te worden gemeld door de vergunninghouder aan de Arbeidsinspectie, Regio Zuid-West, Stadionweg 43c te Rotterdam.

13. De vergunninghouder of gemachtigde stuurt de eindbeoordeling (asbestvrijverklaring) binnen twee weken aan de gemeente.
14. Indien na de asbestvrij-verklaring tijdens de verdere sloop onverwacht asbest wordt aangetroffen, dient de sloper de sloop onmiddellijk te staken en meteen de gemeente en de Arbeidsinspectie te informeren.

Het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk met het oog op de brandveiligheid

1. De kantoorruimte op de eerste verdieping heeft een doodlopend eind van meer dan 10 meter. De verdieping dient met ruimtebewaking te worden uitgevoerd of er dient een tweede vluchtroute aangebracht te worden. (artikel 2.2.1 lid 4 Gebruiksbesluit)
2. Ten behoeve van de primaire veiligheid van de gebouwgebruikers is een effectief calamiteit- en bedrijfshulpverleningsorganisatie van groot belang. Een ontruimingsplan en de noodzakelijke geoefendheid zijn hierin essentieel. Het ontruimingsplan dient bij voorkeur te voldoen aan de NTA 8112. (artikel 2.3.6 lid 5 Gebruiksbesluit)
3. Om onnodige schade te voorkomen dient bij een eventueel brandalarm het pand te allen tijde door de brandweer te betreden zijn. Bij het installeren van een sleutelbuis wordt er een brandweeringang gecreëerd die door de brandweer te openen is met behulp van de bij de brandweer in gebruik zijnde sleutelbuissysteem. In de sleutelbuis behoren de sleutels die toegang geven tot het pand en de daarin gelegen ruimten. De sleutelbuis waarborgt bij brand een snelle inzet en toegang zonder braakschade. De sleutelbuis dient aan de rechterzijde van de brandweeringang, op een hoogte van $\pm$ 1.80 meter, te worden aangebracht. Tevens wordt er bij de sleutelbuis een bordje 'B' geplaatst. (artikel 2.6.2 van het Gebruiksbesluit).
4. Conform artikel 2.10.1 van het Gebruiksbesluit dient in een bouwwerk een logboek brandveiligheid aanwezig te zijn. Dit logboek bevat:
 - a. Een afschrift van deze vergunning
 - b. Het ontruimingsplan (bij voorkeur conform NEN 8112)
 - c. Verslagen van de ontruimingsoefeningen
 - d. Logboek brandmeldinstallatie. Deze installatie logboeken bevatten een volledig en chronologisch overzicht van buitengebruikstellingen en van op grond van het Gebruiksbesluit uitgevoerde onderhouds- en controleactiviteiten en storings- en alarmmeldingen van installaties en van andere werkzaamheden aan deze installaties
5. Het aantal maximaal toe te laten personen in de kinderopvang is maximaal 40 personen per brandcompartiment. (bouwbesluit afdeling 2.14)