



Onderwerp Besluit Omgevingsvergunning,
Joseph Lunsiaan 4, 4A, 6, 6A, 8, 8A, 10, 10A
te Goes

Omgevingsvergunning

Ons college van burgemeester en wethouders heeft op 18 juli 2014 een aanvraag ontvangen van Heerenhuys Zeeland, Turfkade 13 te Goes, om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 8 woningen. De aanvraag gaat over Joseph Lunsiaan 4, 4A, 6, 6A, 8, 8A, 10, 10A te Goes, kadastraal bekend als gemeente Goes, sectie A, nummer 2055. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OMG-2014-0357.

Onder de omschrijving het bouwen van 8 woningen 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

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 18 september 2014 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen naar voren worden 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 "Goese Polder", omdat niet wordt voldaan aan de volgende bouwregels:
 1. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - patiowoning" (sba-p) zijn uitsluitend patiowoningen toegestaan (aldus artikel 14.2.2 sub f van de planregels);

2. met betrekking tot de breedte van een hoofdgebouw - bijbehorende bouwwerken als genoemd in lid 14.2 lid b niet meegerekend - geldt ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - patiowoning" (sba-p) een minimale woningbreedte van 6,00 meter (artikel 14.2.2 sub h);
3. met betrekking tot de afstand tussen een hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens geldt ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - patiowoning" (sba-p) een minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens van 2,00 meter voor de hoekwoning (artikel 14.2.2 sub h);
4. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven maat, in dit geval 8 meter (artikel 14.2.4 sub a);
- uit de bij de aanvraag behorende tekeningen blijkt dat geen sprake is van patiowoningen maar van aaneengebouwde woningen, dat de woningen een breedte hebben van 5,4 meter, dat niet beide hoekwoningen op een afstand van minimaal 2 meter tot de zijdelingse perceelsgrens zijn gesitueerd en dat de bouwhoogte 9,44 meter bedraagt;
 - 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 17 september 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,

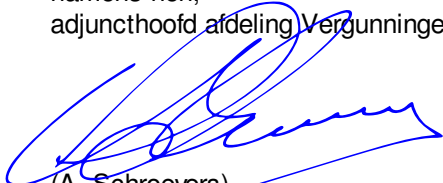
- I aan Heerenhuys Zeeland, Turfkade 13 te Goes de omgevingsvergunning voor:
 - het (ver)bouwen van een bouwwerk te verlenen
 - het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan te verlenen
- II aan deze vergunning voorschriften te verbinden zoals opgenomen in de bijlage.
- III 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, 6 november 2014

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. 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. het inbrengen van de funderingspalen;
 - c. het slaan van proefpalen;
 - d. het storten van beton;
4. 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.
5. 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.
6. 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).
7. De gevonden concentraties leveren in de huidige situatie geen risico's op voor mens of milieu. Er zijn geen belemmeringen voor uitgifte van de percelen en voorgenomen woningbouw. De grondkwaliteit is slechts indicatief getoetst aan het Besluit Bodemkwaliteit. In geval grond niet op het betreffende perceel herverwerkt kan worden en afgevoerd moet worden, kan deze op grond van de Nota bodembeheer vrij worden toegepast binnen de gemeente Goes. Indien grond naar buiten de gemeente Goes afgevoerd moet worden, is de Nota bodembeheer van de gemeente waar de grond verwerkt wordt van toepassing.
8. 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 bevoegde overheid en de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg, tel: (0118) 67 08 70.

BOUWBESLUIT – GEZONDHEID

9. Ter controle van de geluidsisolatie moet voor de oplevering van de woningen de afdeling Vergunningen en Handhaving in de gelegenheid worden gesteld een geluidsisolatiemeting uit te voeren (*Bouwbesluit 2012 art.3.16 en 3.17*)
10. De geluidsoverdracht van een verblijfsruimte naar een andere verblijfsruimte van dezelfde woonfunctie dient te voldoen aan een karakteristieke lucht-geluidniveauverschil van minimaal 32 dB en een gewogen contact-geluidniveau van maximaal 79 dB (*Bouwbesluit 2012 art. 3.17a*)
11. 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.

BOUWBESLUIT - ENERGIEZUINIGHEID

12. 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.