

Registraturnummer OMG-2012-0255**Onderwerp**

Besluit Omgevingsvergunning,
J.P.Coenstraat 2 t/m 48, Evertsenstraat 19
t/m 27 en Abel Tasmanstraat 1 en 3 te Goes

Omgevingsvergunning

Ons college van burgemeester en wethouders heeft op 29 maart 2012 een aanvraag ontvangen van RWS Projecten bv, Postbus 139 te Goes, om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 31 woningen. De aanvraag gaat over J.P.Coenstraat 2 t/m 48, Evertsenstraat 19 t/m 27 en Abel Tasmanstraat 1 en 3 te Goes, kadastraal bekend als gemeente Goes, sectie C, nummer 3884. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OMG-2012-0255.

Onder de omschrijving het bouwen van 31 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.

Overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Awb heeft het ontwerpbesluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, zes weken ter inzage gelegen. Eenieder heeft gedurende deze termijn gelegenheid gehad naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbesluit bij ons naar voren te brengen. Gedurende de termijn van terinzagelegging hebben wij geen zienswijze over het ontwerp ontvangen.

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 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 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 "West", omdat niet wordt voldaan aan de volgende bouwregels:

18 eengezinswoningen blokken A1 t/m A5

- artikel 9, lid 1: de op de kaart voor "verkeersdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen en andere verkeersvoorzieningen, alsmede groenvoorzieningen. Uit de situatietekening blijkt dat blok A2 (twee meest westelijke

- woningen), blok A3 (zeer beperkt) en blok A4 (enkele meters) aan de voorzijde in de bestemming "verkeersdoeleinden" worden gebouwd, alwaar geen woningen zijn toegestaan.
- artikel 4, lid 2, aanhef: op deze gronden mogen met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen ten behoeve van de bestemming "woondoeleinden" uitsluitend worden gebouwd: woningen. Blijkens de plankaart rust op de gronden waarop de woningen zijn gesitueerd een subbestemming "gestapelde woningen (Ws)". Het betreft hier evenwel geen gestapelde, maar grondgebonden woningen.
 - artikel 4, lid 3.1, sub a: indien op de kaart niet anders is aangegeven moeten de woningen met de voorgevel in de op de kaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd. Uit de situatietekening blijkt dat blok A1 (geheel), blok A2 (twee meest oostelijke woningen) en blok A5 (geheel) enkele meters achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd.
 - artikel 4, lid 3.1, sub f: de achtergevelrooilijn mag ten hoogste op de helft van de afstand tussen de voorgevelrooilijn en de achtergrens van het bouwperceel zijn gelegen met een maximum afstand tussen de voorgevel- en de achtergevelrooilijn van 15 meter. Uit de situatietekening blijkt dat de achtergevelrooilijn van blok A1 en blok A2 (twee meest oostelijke woningen) over de helft van de hier genoemde afstand ligt.

8 seniorenwoningen blokken B1 en B2

- artikel 4, lid 2, aanhef: op deze gronden mogen met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen ten behoeve van de bestemming "woondoeleinden" uitsluitend worden gebouwd: woningen. Blijkens de plankaart mag de maximum dakvoetheogte van de woningen op deze gronden 6 meter bedragen. Uit de geveltekening blijkt dat de eindwoningen van beide blokken een dakvoetheogte hebben van ongeveer 7 meter.
- artikel 4, lid 3.1, sub a: indien op de kaart niet anders is aangegeven moeten de woningen met de voorgevel in de op de kaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd. Uit de situatietekening blijkt dat alle woningen enkele meters achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd.
- artikel 4, lid 3.1, sub f: de achtergevelrooilijn mag ten hoogste op de helft van de afstand tussen de voorgevelrooilijn en de achtergrens van het bouwperceel zijn gelegen met een maximum afstand tussen de voorgevel- en de achtergevelrooilijn van 15 meter. Uit de situatietekening blijkt dat de achtergevelrooilijn van alle woningen over de helft van de hier genoemde afstand ligt.
- artikel 5, lid 1: de op de kaart voor "maatschappelijke doeleinden" aangewezen gronden zijn (...) bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Uit de situatietekening blijkt dat de meest oostelijke woning van blok B2 deels in de bestemming "maatschappelijke doeleinden" wordt gebouwd, alwaar geen woningen zijn toegestaan.

5 patiwoningen blok C1

- artikel 5, lid 1: de op de kaart voor "maatschappelijke doeleinden" aangewezen gronden zijn (...) bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Uit de situatietekening blijkt dat blok C1 geheel in de bestemming "maatschappelijke doeleinden" wordt gebouwd, alwaar geen woningen zijn toegestaan.

Algemeen

- De ontsluiting van de percelen aan de achterzijde over gronden met een bestemming "woondoeleinden" is bestemmingsplanmatig niet toegelaten.
- 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 10 oktober 2012 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 met de daarop betrekking hebbende stukken, waaronder de goede ruimtelijke onderbouwing, met ingang van 11 oktober 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen.

Besluit

Wij hebben besloten, gelet op het bepaalde in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en vorenstaande overwegingen,

- I aan RWS Projecten bv, Postbus 139 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

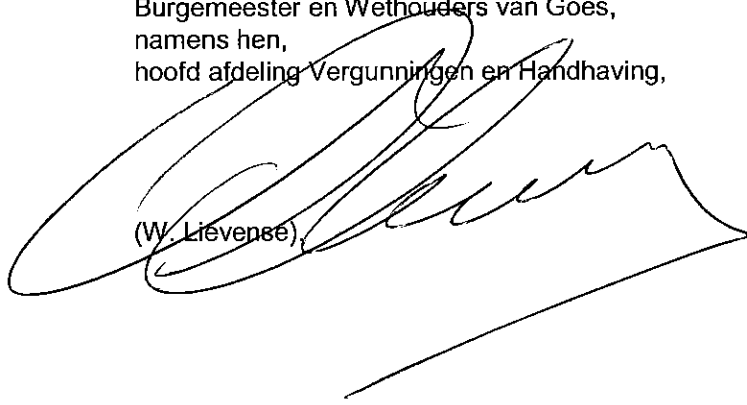
Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn van zes weken voor het indienen van een beroepschrift. Indien gedurende deze termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt deze vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Goes,

Burgemeester en Wethouders van Goes,
namens hen,
hoofd afdeling Vergunningen en Handhaving,

03. DEC 2012

(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.

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. 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

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;
5. Het 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.
(Bouwbesluit 2012 art. 1.24)
6. Minimaal 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moet een aangevuld BLVC-plan ter goedkeuring aan afdeling Vergunningen en Handhaving worden overgelegd. Het ingediende plan is niet akkoord. De bouwroute mag alleen door de Abel Tasmanstraat plaat vinden. Daarnaast dient het plan aangevuld te worden met de gegevens van de uitvoerder, ontwikkelaar, onderaannemers e.d. Tevens dient een opname gemaakt te worden van de wegen en de riolering.
7. Tijdens werkzaamheden op het perceel van de J.P. Coenstraat dient men bedacht te zijn op de mogelijke aanwezigheid van een ondergrondse tank. Zodra de tank wordt aangetroffen dient deze volgens de geldende regels door een erkend bedrijf verwijderd te worden. Tevens zal dan de bodemkwaliteit bepaald moeten worden.

Mogelijk zijn door de verhoogde arseenconcentratie in het grondwater aanvullende maatregelen nodig bij het lozen van bemalingswater.

8. 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.

9. 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.
10. Tijdens het bouwproces dient de opdrachtgever/ vergunninghouder/ aannemer de afdeling Vergunningen en Handhaving van tevoren in kennis te stellen voor een (eind)controle wanneer;
 - men de woningen in gebruik wenst te nemen.

BOUWBESLUIT – GEZONDHEID

11. De schrobputten (op het achterterrein) mogen niet op HWA worden aangesloten maar dienen op de DWA worden aangesloten afdeling 3.9

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.
De EP berekening is niet volledig de volgende gegevens missen nog:
 - bij de tussen- en eindwoningen pagina 4
 - de kwaliteitsverklaringen van de WTW
 - bij eengezins hoek- en tussenwoning staat toetsingsklasse warmtapwater op 1 dit moet 3 of 4 zijn.
 - hoogte kruipruimte dient ingevuld te worden
 - bij de senioren tussen en hoekwoning en bij de patiohoekwoning ontbreekt pagina 3