



Onderwerp Besluit Omgevingsvergunning,
Cornelis Houtmanstraat 4 t/m 30 en
Zuidvlietstraat 75 t/m 93

Omgevingsvergunning

Ons college van burgemeester en wethouders heeft op 1 augustus 2016 een aanvraag ontvangen van RWS.com bv, Postbus 139 te Goes, om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 24 woningen. De aanvraag gaat over Cornelis Houtmanstraat 4 t/m 30 en Zuidvlietstraat 75 t/m 93, kadastraal bekend als gemeente Goes, sectie C, nummer 5826, 5935, 5930, 5928, 5917, 5918, 5924, 5925, 5934, 5932 en 5931. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OMG-2016-0473.

Onder de omschrijving het bouwen van 24 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 16 maart 2017 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen naar voren 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:

- het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria van de welstandsnota;
- de aanvraag en de daarbij verstekte 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 West", omdat een deel van de te realiseren woningen is gesitueerd op voor "verkeer" aangewezen gronden, welke gronden zijn bestemd voor wegen, tunnels, straten en paden (aldus artikel 12 van de planregels);
- de activiteit voorts in strijd is met het bestemmingsplan, omdat een deel van de te realiseren openbare parkeerplaatsen en een deel van de te verleggen Cornelis Houtmanstraat zijn

gesitueerd op voor “wonen” aangewezen gronden, welke gronden zijn bestemd voor het wonen en voor parkeervoorzieningen, tuinen, erven, paden, en andere voorzieningen ten behoeve van het wonen (aldus artikel 14 van de planregels);

- 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 en het project in overeenstemming is met het gemeentelijk, provinciaal en Rijksbeleid;
- de kennisgeving van het ontwerpbesluit op 15 maart 2017 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 RWS.com 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.

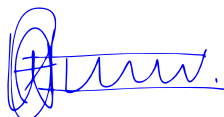
III dat de bijgevoegde en als zodanig gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

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, 15 mei 2017

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 (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

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. 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.
7. 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*)
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. Bij afvoer van vrijkomende grond dient t.b.v. de herbestemming de kwaliteit daarvan bepaald te worden. Voorafgaande aan de toepassing dient deze via de reguliere weg gemeld te worden bij het bevoegd gezag. Indien de aanwezige (tijdelijke) puinlaag verwijderd en afgevoerd gaat worden, dient t.b.v. de herbestemming vooraf de milieuhygiënische kwaliteit te worden vast gesteld.
10. Gelet op de uitkomsten van het archeologische bureauonderzoek is het bij werkzaamheden binnen het gele vlak (zie bijlage) noodzakelijk een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een Archeologische Begeleiding protocol proefsleuven. Voorafgaand dient een Programma van Eisen ingediend te worden. Dit dient vooraf te worden beoordeeld door de bevoegde overheid (de gemeente Goes) en tevens door alle partijen te worden ondertekend. Een PvE is na goedkeuring 1 jaar geldig. Mogelijk dient na het proefsleuvenonderzoek nog vervolgstappen genomen te worden.

11. Ondanks dat een deel van de locatie is vrijgesteld van aanvullend archeologisch onderzoek bestaat de kans dat bij graafwerkzaamheden hier toch archeologische resten worden aangetroffen. Hiervoor geldt op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht. Deze melding dient voor Zeeland te worden gedaan bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland via telefoonnummer 0118-670870.
12. **Minimaal 8 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden** moet een omgevingsvergunning beperkte milieutoets (OBM) en melding 'lozen buiten inrichtingen' worden aangevraagd bij de afdeling Vergunningen en Handhaving, waarin berekeningen en tekeningen ter goedkeuring worden overgelegd. Bij deze aanvraag behoren ten minste de volgende gegevens:
 - a. de naam en het adres van degene die voornemens is het systeem te installeren of te veranderen of de werking van het systeem te veranderen;
 - b. het tijdstip waarop de installatie of de verandering zal plaatsvinden;
 - c. de naam en het adres van degene die boringen of andere werkzaamheden ten behoeve van de installatie zal uitvoeren;
 - d. een beschrijving van de kenmerken van het systeem;
 - e. een situatieschets, met een schaal van ten minste 1:1.000 en voorzien van een noordpijl, waarop de ligging van het systeem ten opzichte van de omgeving is aangegeven;
 - f. de einddiepte waarop het systeem zal worden geïnstalleerd of de einddiepte van het systeem na de verandering;
 - g. de x-y-coördinaten van het middelpunt van het systeem;
 - h. een berekening en onderbouwing waaruit blijkt dat het in werking hebben van het systeem niet leidt tot zodanige interferentie met een eerder geïnstalleerd bodemenergiesysteem dat het doelmatig functioneren van een van de desbetreffende systemen kan worden geschaad;
 - i. de berekening van het energierendement, uitgedrukt als de SPF, dat het bodemenergiesysteem zal behalen bij voorzien gebruik van het gebouw overeenkomstig de bestemming waarvoor het systeem is ontworpen, blijkend uit een schriftelijke verklaring van de installateur;
 - j. de berekening van het bodemzijdig vermogen van het systeem en de omvang van de behoefte aan warmte en koude waarin het systeem voorziet.

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

BOUWBESLUIT – GEZONDHEID

13. De geluidisolatie tussen woningen moet voldoen aan:
 - een karakteristieke lucht-geluidniveauverschil van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een andere woonfunctie van minimaal 52 dB.
 - een gewogen contact-geluidniveau voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een andere woonfunctie van maximaal 54 dB.

Tijdig voor de aanvang van de werkzaamheden dient dit te worden aangetoond door hierop betrekking hebbende gegevens ter goedkeuring bij de afdeling Vergunningen en Handhaving in te dienen.

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)
14. 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.
15. 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

16. De situatie mbt inrit Cornelis Houtmanstraat 22 moet nog aangepast worden. Hiervoor dient een omgevingsvergunning met de activiteit uitweg aangevraagd te worden.