

Registraturnummer Z2023-00001937/
B2024-00000410

Onderwerp Ontwerp-Besluit Omgevingsvergunning,
Wolphaartsdijkseveer 10, Wolphaartsdijk

Omgevingsvergunning

Ons college van burgemeester en wethouders heeft op 27 december 2023 een aanvraag ontvangen van Stichting Jachthaven Wolphaartsdijk (RYCB), Wolphaartsdijksveer 10, 4471 ND te Wolphaartsdijk, om een omgevingsvergunning voor het revitaliseren van de jachthaven. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00001937.

De aanvraag gaat over Wolphaartsdijksveer 10, 4471 ND te Wolphaartsdijk, kadastraal bekend als:

- gemeente Goes, sectie AD, nummer 1862 en sectie AC, nummer 218;
- gemeente Noord-Beveland, sectie I, nummer 185 gedeeltelijk.

Onder de omschrijving het revitaliseren van de jachthaven 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 wordt voorbereid overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De ontwerpbeschikking ligt met ingang van 4 juli 2024 zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht door eenieder.

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 van de gemeenten Goes en Noord-Beveland.

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 aanvraag een project betreft dat is gelegen in twee gemeenten, te weten de gemeente Goes en de gemeente Noord-Beveland, en dat op grond van artikel 2.4, eerste lid, van de

- Wabo burgemeester en wethouders van de gemeente waar het betrokken project in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, beslissen op de aanvraag om een omgevingsvergunning;
- het project in hoofdzaak op het grondgebied van de gemeente Goes is gesitueerd en burgemeester en wethouders van de gemeente Noord-Beveland op grond van artikel 6.1 van het Bor om advies is gevraagd;
 - de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Goes, omdat de uitbreiding van de jachthaven deels is gesitueerd op voor “Natuur” aangewezen gronden, die op grond van artikel 11.1 van de planregels zijn bestemd voor (voor zover relevant):
 - a. het behoud en de versterking van natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden, water en (primaire) waterlopen;
 - d. dagrecreatief medegebruik, zoals strandbezoek, varen, wandelen, fietsen en paardrijden;
 - e. visserij;
 - f. (vaar)wegen, paden, parkeervoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;
 - de bestemming “Natuur” ter plaatse het uitbreiden van de jachthaven niet toelaat;
 - de activiteit verder in strijd is met het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Goes, omdat niet wordt voldaan aan de bouwregel dat op de voor “Recreatie - Dagrecreatie” aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van recreatie - jachthaven 2” de gebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak (artikel 12.2.2 sub e onder 1);
 - uit de bij de aanvraag behorende tekeningen blijkt dat de uitbreiding van het havenkantoor en het sanitairgebouw buiten het bouwvlak zijn gesitueerd;
 - de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan “Landelijk gebied 2013” van de gemeente Noord-Beveland, omdat de uitbreiding van de jachthaven deels is gesitueerd op voor “Water – Deltawater” aangewezen gronden, die op grond van artikel 15.1.1 van de planregels zijn bestemd voor (voor zover relevant):
 - a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurwaarden;
 - b. de waterhuishouding;
 - c. vaar- en waterwegen;
 - d. visserij;
 - e. watergebonden recreatie en oeverrecreatie;
 - de bestemming “Water – Deltawater” ter plaatse het uitbreiden van de jachthaven niet toelaat;
 - voor het overige het project in overeenstemming is met de ter plaatse geldende bestemmingsplannen;
 - 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;
 - burgemeester en wethouders van de gemeente Noord-Beveland bij brief van 12 juni 2024 positief hebben geadviseerd;
 - de aanvraag is voorzien van een 'goede ruimtelijke onderbouwing';
 - onderhavig plan is gesitueerd in een gebied waarvoor de Gebiedsvisie Veerse Meer geldt en dat is aangewezen als Aandachtsgebied Recreatiezone Wolphaartsdijk;
 - het plan voldoet aan de uitgangspunten uit deze gebiedsvisie;
 - 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 3 juli 2024 is geplaatst in het huis-aan-huisblad de Bevelandse Bode, en het Gemeenteblad 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 Stichting Jachthaven Wolphaartsdijk (RYCB), Wolphaartsdijksveer 10, 4471 ND te Wolphaartsdijk de omgevingsvergunning voor:
 - het (ver)bouwen van een bouwwerk, **te verlenen**;
 - het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met de bestemmingsplannen, **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,

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 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. Op grond van het Besluit bodemkwaliteit is men verplicht bij afvoer en toepassing van grond dit te melden bij de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Zeeland via <https://www.meldpuntbodemkwaliteit.nl>. De kwaliteit van de toegepaste grond dient van dezelfde of betere kwaliteit te zijn dan de ontvangende bodem. Hierbij dient de bodemkwaliteit bepaald te worden middels een partijkeuring conform SIKB protocol 1001, waarbij minimaal op PFAS-stoffen onderzocht dient te worden. Voor standaardparameters (NEN5740 en OCB) kan in veel gevallen gebruik worden gemaakt van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Goes als uit historisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van verdachte bodemactiviteiten op de herkomstlocatie. Als dit wel het geval is, dan dient de kwaliteit voor genoemde parameters eveneens te worden bepaald in de partijkeuring.
8. Tijdens het bouwproces dient de opdrachtgever/ vergunninghouder/ aannemer de afdeling Vergunningen en Handhaving van tevoren in kennis te stellen voor een (eind)controle met de brandpreventie-inspecteur wanneer;
 - de installaties worden geïnstalleerd, getest en opgeleverd;
 - men het bouwwerk in gebruik wenst te nemen.

ARCHEOLOGIE

9. Bij het baggeren wordt meer oppervlakte verstoord dan toegestaan, maar de diepte is maximaal 40cm. Daardoor is geconcludeerd dat aanvullend archeologisch onderzoek niet noodzakelijks is. Hierbij wordt uitgegaan dat bij eventuele wijziging van de plannen, deze aan ons worden voorgelegd. Wij wijzen u erop dat bij verstoringen tot op grotere diepte wel archeologisch onderzoek noodzakelijk kan zijn. Bovendien wijzen wij u op het feit dat het mogelijk is dat bij de baggerwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen. Hiervoor geldt op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht. Wij gaan er

vanuit dat eventuele toevalsvondsten zullen worden gemeld bij de bevoegde overheid en Erfgoed Zeeland te Middelburg, telefoonnummer (0118) 670 870.

BODEM

10. Melding- en/of informatieplicht voor toepassen van grond/baggerspecie

Voor het toepassen van grond en/of baggerspecie gelden in veel gevallen een informatie-, melding- of een vergunningsplicht via het omgevingsloket (zie <https://omgevingswet.overheid.nl/>). Deze worden behandeld door de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Zeeland of de waterbeheerder. Voor meer informatie wordt verwezen naar [Melden bodemactiviteiten via het DSO | Informatiepunt Leefomgeving \(iplo.nl\)](#).

BOUWBESLUIT - VEILIGHEID

11. Een vloer en een tredevlak van een trap heeft bij een rand een niet beweegbare afscheiding als die rand meer dan 1 m hoger ligt dan het aansluitende terrein. Deze afscheiding heeft ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam een vanaf de vloer gemeten hoogte van ten minste 0,85 m.
(Bouwbesluit 2012 artikel 2.18)
12. Een trap als bedoeld in artikel 2.24, waarvan ter plaatse van de klimlijn de helling groter is dan 2:3 heeft aan ten minste een zijkant een leuning. De bovenkant van de leuning ligt, gemeten boven de voorkant van een tredenvlak van de trap, op een hoogte van niet minder dan 0,8 m en niet meer dan 1 m.
(Bouwbesluit 2012 art.2.35)
13. 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.
(Bouwbesluit 2012 art. 2.84)
14. Deuren, ramen, kozijn en daarmee gelijk te stellen constructie-onderdelen in een uitwendige scheidingsconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2.
Dit geldt ook voor deuren en ramen in een aangebouwde garage.
(Bouwbesluit 2012 art. 2.130)

BOUWBESLUIT – GEZONDHEID

15. Een mechanische voorziening voor luchtverversing, warmteopwekking of warmteterugwinning veroorzaakt in een verblijfsgebied van de gebruiksfunctie een volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste 30 dB.
(Bouwbesluit 2012 art. 3.9)
16. 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.
17. Een dak heeft een voorziening voor de opvang en afvoer van hemelwater die een aansluitmogelijkheid heeft voor aansluiting op het openbaar riool dat uitsluitend is bestemd voor de afvoer van hemelwater met een afvoercapaciteit bepaald overeenkomstig NEN 3215.
(Bouwbesluit 2012 art. 6.17)
18. Een verblijfsgebied en een verblijfsruimte heeft een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste de in tabel 3.28 aangegeven capaciteit per persoon. Een toiletruimte heeft een luchtverversing met een capaciteit van ten minste 7 dm³/s en een badruimte van ten minste 14 dm³/s.
(Bouwbesluit 2012 art. 3.29)

BOUWBESLUIT - BRUIKBAARHEID

19. De toegang van een woning, een verblijfsgebied, verblijfsruimte, toiletruimte, badruimte, een bergruimte, een buitenruimte en een ruimte voor het bereiken van een lift, moet een vrije doorgang hebben van ten minste 0,85 m¹ en een hoogte van ten minste 2,30 m¹ hebben.
(Bouwbesluit 2012 art. 4.22)
20. De vloer ter plaatse van ten minste een toegang van een woonfunctie heeft een hoogteverschil met de vloer van een gemeenschappelijke verkeersruimte of het aansluitende terrein, dat niet

groter is dan 0,02 m¹.
(Bouwbesluit 2012 art. 4.27)

BOUWBESLUIT - ENERGIEZUINIGHEID

21. Een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte, heeft ter plaatse van een verticale uitwendige scheidingsconstructie en een inwendige scheidingsconstructie met een onverwarmde ruimte een warmteweerstand van ten minste 4,5 m².K/W, ter plaatse van een horizontale of schuine scheidingsconstructie een warmte weerstand van ten minste 6,0 m².K/W en ter plaatse van een scheidingsconstructie met een kruipruimte, grond of water van ten minste 3,5 m².K/W.
(Bouwbesluit 2012 art. 5.3)
22. Wanneer tijdens de bouw van de uitgangspunten in de EP-berekening wordt afgeweken, moet worden aangetoond dat de afwijking geen negatieve invloed op de energieprestatie coëfficiënt heeft.

OVERIG

23. **Advies:** Met betrekking tot de eventueel in het plangebied aanwezige elektriciteits- en telecom- en datakabels alsmede gas- en waterleidingen, wijzen wij u er op dat:
- de ongestoorde ligging van de kabels en leidingen niet in het geding mag komen; de kabels en leidingen te allen tijde vrij toegankelijk dienen te blijven teneinde het beheer en onderhoud uit te kunnen voeren;
 - voor graafwerkzaamheden de 'richtlijn zorgvuldig grondroeren' (CROW 500) moet worden gevolgd. Onderdeel hiervan is het indienen van een graafmelding (Klic). Meer informatie over het indienen van een graafmelding kunt u vinden op www.kadaster.nl. Tevens dient u zich aan de overige bepalingen uit de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse en bovengrondse netten en netwerken (Wibon) te houden;
 - rekening gehouden moet worden met de transportroutes van zwaar materieel, daar grote druk op de ondergrond schade aan kabels en/of leidingen kan veroorzaken.

Neem bij twijfel contact op met de netbeheerder.