



Onderwerp Ontwerp-Besluit Omgevingsvergunning,
Singelstraat 5 en Wijngaardstraat 26 te Goes

Omgevingsvergunning

Ons college van burgemeester en wethouders heeft op 8 december 2015 een aanvraag ontvangen van Jacoba van Beieren B.V., Patijnweg 70 te Goes, om een omgevingsvergunning voor het herbestemmen van voormalig slot Oostende tot stadsbrouwerij, horecagelegenheid en winkel en het herbouwen van het pand aan de Wijngaardstraat 26. De aanvraag gaat over Singelstraat 5 en Wijngaardstraat 26 te Goes, kadastraal bekend als gemeente Goes, sectie D, nummer 3642, 4292, 4478 en 4479. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OMG-2015-0598.

Onder de omschrijving het herbestemmen van voormalig slot Oostende tot stadsbrouwerij, horecagelegenheid en winkel en het herbouwen van het pand aan de Wijngaardstraat 26 wordt verstaan:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk
- het geheel of gedeeltelijk slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht
- het uitvoeren van werkzaamheden aan een beschermd monument
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
- het oprichten of wijzigen van een milieu-inrichting waarvoor een beperkte milieutoets is vereist

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 geheel of gedeeltelijk slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht, aan artikel 2.16 van de Wabo
- het uitvoeren van werkzaamheden aan een beschermd monument, aan artikel 2.15 van de Wabo
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, aan artikel 2.12 van de Wabo
- het oprichten of wijzigen van een milieu-inrichting waarvoor een beperkte milieutoets is vereist, aan artikel 2.17 van de Wabo en art. 2.2a van het Bor

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 18 februari 2016 zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht door een ieder.

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 aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden aannemelijk maken dat het bouwwerk voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de bouwverordening.
- gezien het advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit, het bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria van de welstandsnota;
- wij hebben besloten dit advies niet over te nemen, omdat wij de economische en maatschappelijke belangen van doorslaggevend belang achten voor het project en wij van oordeel zijn dat de omgevingsvergunning daarom niettemin moet worden verleend.

Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- naar ons oordeel aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- wij kennis hebben genomen van het deels positieve, deels negatieve advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, aan ons uitgebracht per brief d.d. 4 februari 2016 met registratienummer CIK-2015-1011;
- wij kennis hebben genomen van het negatieve advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit (monumentencommissie), aan ons uitgebracht op 6 februari 2016, kenmerk 530GES13;
- wij hebben besloten deze adviezen niet over te nemen, omdat wij de economische en maatschappelijke belangen van doorslaggevend belang achten voor het project en wij van oordeel zijn dat de omgevingsvergunning daarom niettemin moet worden verleend;
- betreffend plan een unieke kans is om te voorkomen dat de resten van slot Oostende verder in verval raken en verloren gaan. De belangrijkste monumentale en archeologische resten worden met het plan gerestaureerd en herleefbaar gemaakt. Door behoud en versterking van de monumentale en cultuurhistorische waarden en toevoeging van de nieuwe functies zal naar verwachting een bovenregionale aantrekkingskracht ontstaan. Het is aannemelijk dat door de stadsbrouwerij het aantal bezoekers aan de binnenstad zal toenemen. Daarnaast zal door de te realiseren verbinding met de Wijngaardstraat een hiaat in de looproute voor winkelend publiek worden opgeheven en zal het straatbeeld verbeteren. Door de nieuwe invulling en de aantrekkingskracht zal de Goese binnenstad op economisch en maatschappelijk vlak worden verrijkt.

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 "Binnenstad-Centrum", omdat het project is gesitueerd op voor "maatschappelijke doeleinden", "centrumvoorzieningen" en "horecadoeleinden" aangewezen gronden, alwaar het bouwen en het gebruiken ten dienste van de beoogde ontwikkeling met de voorgestane bouwmassa in beginsel niet is toegestaan (aldus de artikelen 6, 7 en 8 van de planvoorschriften);
- 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 **PM** de gemeenteraad van Goes heeft besloten een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het onderhavige project;
- 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 17 februari 2016 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 oprichten of wijzigen van een milieu-inrichting waarvoor een beperkte milieutoets is vereist

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de activiteit valt onder artikel 2.2a, eerste lid, onder a, van het Bor (een installatie van een bierbrouwerij oprichten, wijzigen of uitbreiden);
- de weigeringsgrond als bedoeld in artikel 5.13b, eerste lid, van het Bor zich niet voordoet, omdat gezien het advies van de Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland d.d. 3 februari 2016 voor de aangevraagde activiteit geen milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld.

Besluit

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

- I aan Jacoba van Beieren B.V., Patijnweg 70 te Goes de omgevingsvergunning voor:
 - het (ver)bouwen van een bouwwerk te **verlenen**
 - het geheel of gedeeltelijk slopen van een bouwwerk, in een beschermd stads- of dorpsgezicht, te **verlenen**
 - het uitvoeren van werkzaamheden aan een beschermd monument te **verlenen**
 - het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan te **verlenen**
 - het oprichten of wijzigen van een milieu-inrichting waarvoor een beperkte milieutoets is vereist 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,
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.

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
 - g. bemalingsrapport/advies
 - h. wateraccumulatieberekening, bepaald overeenkomstig NEN 6702, artikel 8.7.1 'Belasting door regenwater' (uitgangspunt van de berekening dient te zijn dat het hemelwaterafvoersysteem niet meer naar behoren functioneert)

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 (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. Bodemkwaliteit gedeelte Singelstraat: Bij herschikken van grond op de locatie en/of bij afvoer van de locatie dient rekening gehouden te worden met de kwaliteit van zowel de uitkomende grond als die van de toepassingslocatie. Zo nodig dient, in overleg met het bevoegd gezag, de vrijkomende grond onderzocht te worden t.b.v. hergebruik op of buiten de locatie.
9. Bodemkwaliteit gedeelte Wijngaardstraat: Er dient vooraf afstemming geregeld te zijn over de sloop-, bouwkundige en saneringswerkzaamheden. Voor de saneringswerkzaamheden wordt namens de opdrachtgever, gemeente Goes, een BUS-melding met Plan van aanpak ingediend bij de RUD-Zeeland die als bevoegd gezag op treedt. I.v.m. de aanwezige verontreinigingen dient voor de werkzaamheden door de aannemer een V&G-plan te worden opgesteld. Dit dient min. 2 weken voorafgaande aan de start van de werkzaamheden ter goedkeuring aan in ieder geval de opdrachtgever van de bodemsanering te worden toegezonden. Zodra bij de sloop de vloeren e.d. verwijderd worden, dient dit onder milieukundige en archeologische begeleiding plaats te vinden. Bij de sloop mag geen grond worden ontgraven. Het ontgravingscunet wordt na de bodemsanering aangevuld met schoon zand. Bij het ontgraven van het zand voor de aanleg van de gebouwfundering dient er voor gezorgd te worden dat er na de ontgraving ten minste 15 cm afdeksand boven de verontreinigde ondergrond aanwezig blijft. Er mag bij het uitgraven van het schone cunetzand geen verontreinigde grond worden ontgraven, tenzij daarvoor vooraf toestemming van de opdrachtgever is verkregen.

10. Voorwaarde bodemkwaliteit grondverzet: De grondkwaliteit is niet of indicatief getoetst aan het besluit bodemkwaliteit. In geval grond afgevoerd moet worden, dient voor de afvoer van de grond rekening gehouden te worden met het niet-toepasbaar zijn van een groot deel van de vrijkomende grond en voor wat betreft de overige grond met een eventuele partijbemonstering en eventuele hergebruikbeperkingen. Voor de onderzoeksstrategie en hergebruikmogelijkheden voor hergebruik wordt verwezen naar de Nota bodembeheer van de gemeente waar de grond verwerkt wordt. Dit geldt alleen als de grond niet op het betreffende perceel kan worden verwerkt.
11. 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;
 - de plafonds dicht gaan;
 - men het bouwwerk in gebruik wenst te nemen.
12. Wijngaardstraat 26: De logiesfunctie dient een gecertificeerde brandmeldinstallatie te bezitten met volledige detectie en doormelding naar de brandweer. De brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie dienen te voldoen aan de NEN 2535 en 2575. Wij verzoeken het programma van eisen voor deze installatie ter toetsing aan te bieden. (artikel 6.20 en 6.23)
13. De ingang aan de Wijngaardstraat dient uitgevoerd te worden als brandweeringang. De deuren dienen ontsloten te worden of er dient een brandweerkluis geplaatst te worden. (artikel 6.36)

Aanvullend advies

Wij adviseren in elke kamer, aanvullend op het ontruimingsplan, een ontruimingsinstructie en een "wat te doen bij brand" instructie op te hangen.

14. Singelstraat 5: Het bouwwerk dient een gecertificeerde brandmeldinstallatie te bezitten met volledige detectie. De brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie dienen te voldoen aan de NEN 2535 en 2575. Wij verzoeken het programma van eisen voor deze installatie ter toetsing aan te bieden. (artikel 6.20 en 6.23)
- #### **Aanvullend advies**
- Indien u de brandmeldinstallatie laat doormelden naar een particuliere alarmcentrale adviseren wij een sleutelbuis bij de hoofdingang.
15. Singelstraat 5: Een vloerafscheiding ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam heeft een hoogte van ten minste 0,6 m, gemeten vanaf de vloer.
(Bouwbesluit 2012 artikel 2.24)
 16. Wijngaardstraat 26: Een vloerafscheiding heeft, ter voorkoming van het overklauteren, geen opstapmogelijkheden tussen 0,2 m en 0,7 m boven een vloer. De ramen op de eerste verdieping dienen hier ook aan te voldoen.
(Bouwbesluit 2012 art.2.20)
 17. 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)
 18. 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)
 19. Wijngaardstraat 26: 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 $4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$, ter plaatse van een horizontale of schuine scheidingsconstructie een warmte weerstand van ten minste $6,0 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ en ter plaatse van een scheidingsconstructie met een kruipruimte, grond of water van ten minste $3,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$.
(Bouwbesluit 2012 art. 5.3)
 20. Wijngaardstraat 26: 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.
 21. **Advies:** Voor de gebouwen aan de Singelstraat en Wijngaardstraat dient minimaal vier weken voor ingebruikname een melding brandveilig gebruik ingediend te worden.
(Bouwbesluit 2012 art. 1.18)

Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument

22. Voor het verlagen van de vloer in de kelder van bouwdeel B dient aangetoond te worden dat de wanden van de kelder voldoende waterdicht gemaakt kunnen worden.
23. Bij het verlagen van de keldervloer van bouwdeel B dient onderzocht te worden of een deel van het opgehoogde niveau met vloerafwerking behouden kan blijven zodat deze belangrijke fase in de geschiedenis van de kelder zichtbaar blijft;
24. De restauratieve aanpak van de te behouden onderdelen van het monument dient verder uitgewerkt te worden tot een werkschrijving of bestek zodat men in staat gesteld wordt de gevolgen van de toegepaste methodes te kunnen beoordelen. Het betreft onder andere het herstel aan metsel- en voegwerk, de afwerking van de gewelven van de kelder, het herstel aan het plafond van de 'ridderzaal', etc.
25. De verdere ontmanteling van de te handhaven bouwdelen en de sloop van de te vervangen bouwdelen moeten onder deskundige bouwhistorische en archeologische begeleiding gebeuren, zodat bij onverwachte vondsten deskundige beslissingen kunnen worden genomen en maatregelen worden getroffen waarbij behoud van waardevol erfgoed voorop staat.
26. De monumentale onderdelen van het gebouw die door uitvoering van de sloop- en bouwwerkzaamheden aangetast worden dienen vooraf door een deskundige gedocumenteerd te worden door middel van een gedetailleerde tekening (maximaal schaal 1:20) en ondersteunend fotomateriaal.
27. Er dient onderzocht te worden wat de bouwfysische gevolgen voor de gewelfconstructie in de kelder zijn van het toevoegen van vloerverwarming in de vloer en bovenop de gewelven. Voor een pleisterlaag tegen de wanden dient gebruik te worden gemaakt van een ademende pleister op kalk- of leembasis. Bij het verwijderen van de gipsen consoles bij de moerbinten dient te worden gekeken wat er onder tevoorschijn komt en of deze zo mogelijk in het plan te betrekken zijn.
28. De houten pui in de tuingevel, de serre, de balustrade en de corridor op het platte dak dienen nog verder gedetailleerd te worden. De omlijsting en de stijlen van het venster ter plaatse van de biertanks van het grote raam zijn niet uitgewerkt. Geadviseerd wordt om deze uitwerking zoals die van het houten kader van de entreepui uit te voeren; d.w.z. als een geïntegreerd onderdeel van de gevel en niet als een voorzetstuk. De detaillering van de houten pui in de tuingevel dient in dezelfde stijl als de entreepui uitgevoerd te worden.

Het ontgraving of verstoren van de bodem in een archeologisch waardevol gebied

29. **Wijngaardstraat 26:** In het geval dat planaanpassing niet mogelijk is dient aanvullend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dit onderzoek dient te bestaan uit een Archeologische Begeleiding protocol proefsleuven. Deze Archeologische Begeleiding heeft betrekking op alle graafwerkzaamheden vanaf het huidige maaiveld, die plaatsvinden vanuit civieltechnische en milieutechnische oogpunt.
30. **Onbebouwd terrein (tuin):** Het maaiveld dient tijdens de bouw en sloopwerkzaamheden dermate te worden opgehoogd met zand dat geen verstoringen aan de archeologische resten kan plaatsvinden. Verdichten is niet toegestaan. Bij toekomstige werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van het gehele buitenterrein dient rekening gehouden te worden met archeologie. Voorafgaand dient hierover contact opgenomen te worden met de medewerker archeologie.
31. **Singelstraat 5 (bouwdelen ABCDE)** In het geval dat planaanpassing niet mogelijk is dient aanvullend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd of aanvullende archeologische maatregelen te worden genomen.
 Voor de Bouwdelen B en C houdt dit in dat het verdiepen van de kelder tot een niveau van minimaal 0,08 meter –NAP onder Archeologische Begeleiding moet plaatsvinden. Indien de oorspronkelijke vloer van bakstenen zal worden verwijderd dan dient ook daarbij een archeologisch onderzoek plaats te vinden. In de vorm van een Archeologische Begeleiding. In het geval het verdiepen van deze Bouwdelen niet noodzakelijk is maar ophoging zal plaatsvinden, dient het ophogen zorgvuldig te gebeuren en kan in geen geval sprake zijn van aanrillen van het opgebrachte pakket. Dit zal namelijk naast het opgebrachte pakket ook de archeologisch behoudenswaardige lagen laten zetten en daarmee deze lagen verstoren. Bij verstoringen dieper dan 0,4 meter beneden huidig vloerniveau in Bouwdelen A en E dient een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven te worden uitgevoerd. Teneinde de archeologische waarden in dit Bouwdeel beter in kaart te brengen. Ook hier kan geen sprake zijn van aanrillen om dezelfde reden als in Bouwdeel C.

In het geval van verstoringen in Bouwdeel D dienen deze voorafgegaan te worden door een archeologische opgraving. Binnen dit deel van het plangebied bevinden zich namelijk vastgestelde resten van bewoning uit de 18e/19e eeuw en Late Middeleeuwen.

32. **Programma van Eisen:** Voor **alle** onderzoeken/begeleidingen geldt dat voorafgaand hieraan een Programma van Eisen dient te worden opgesteld waarin de werkzaamheden duidelijk worden beschreven en waarin rekening gehouden is met de landelijke richtlijnen voor de werkzaamheden uit de KNA 3.3 en de aanvullende richtlijnen van de Provincie Zeeland uit 2014. Dit PvE dient voorafgaand aan het onderzoek ter beoordeling worden voorgelegd aan de bevoegde overheid, de gemeente Goes. De werkzaamheden kunnen niet starten voordat een door alle betrokken partijen ondertekend PvE bestaat.
33. **Meldingsplicht:** De kans is aanwezig dat, ondanks de vrijstelling voor de bovenste 40 cm, toch archeologische vondsten in deze laag aanwezig zijn in de bouwdelen A en E en dat deze bij de graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988. 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 Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg, tel: (0118) 67 08 70.

