

Registraturnummer OMG-2022-0122

Onderwerp Ontwerp-Besluit Omgevingsvergunning,
Bugelweg te Goes

Omgevingsvergunning

Ons college van burgemeester en wethouders heeft op 9 februari 2022 een aanvraag ontvangen van Stichting 's Heeren Loo Zorggroep, Postbus 647 te Amersfoort, om een omgevingsvergunning voor het realiseren van een zorgcluster. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OMG-2022-0122.

De aanvraag gaat over Bugelweg 2, 4, 6 t/m 6C, 8 t/m 8C, 10 t/m 10B, 12 t/m 12H en 14 t/m 14B te Goes, kadastraal bekend als:

- gemeente Goes, sectie V, nummer 120;
- gemeente Goes, sectie V, nummer 595;
- gemeente Goes, sectie V, nummer 617;
- gemeente Goes, sectie V, nummer 618;

Onder de omschrijving het realiseren van een zorgcluster wordt verstaan:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk
- het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
- het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik daarvan

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 uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald, aan artikel 2.11 van de Wabo
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, aan artikel 2.12 van de Wabo
- het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik daarvan, aan artikel 2.18 van de Wabo en artikel 2.12 van de Algemene Plaatselijke Verordening

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 ontwerpbeslissing ligt met ingang van 21 juli 2022 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 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.

Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de aangevraagde werken en/of werkzaamheden zullen plaatsvinden op gronden die ingevolge het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" mede zijn aangewezen voor "Waarde – Archeologie – 1";
- ingevolge artikel 22.4.1 van de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Waarde – Archeologie – 1" zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan, of ophogen van gronden met meer dan 40 cm;
 - b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 - c. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
 - d. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- de werken en/of werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte groter dan 100 m²;
- artikel 22.4.3 van de planregels bepaalt dat een omgevingsvergunning in ieder geval wordt verleend indien de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn, indien de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het betrokken terrein in voldoende mate worden veiliggesteld, of indien de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden;
- uit het schriftelijk advies van de archeologisch deskundige blijkt dat, gezien de uitkomsten van het uitgevoerde archeologische onderzoek, het aannemelijk is dat er nog archeologische resten aanwezig zijn. Hierdoor is aanvullend archeologisch veldonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk (IVO-P, dekking minimaal 10%). Voorafgaand aan dit onderzoek dient ter goedkeuring een Programma van Eisen ingediend te worden. Een PvE is na goedkeuring 1 jaar geldig. Mogelijk dienen na het proefsleuvenonderzoek nog vervolgstappen genomen te worden;
- met inachtneming van het bovenstaande aannemelijk is dat de aangevraagde werken en/of werkzaamheden de aanwezige archeologische waarden van de gronden niet schaden.

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 "Buitengebied 2010", omdat het bouwwerk is gesitueerd op voor "Agrarisch" aangewezen gronden, alwaar niet ten dienste van een zorgcluster mag worden gebouwd (aldus artikel 3.1.1 sub a van de planregels);
- 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;
- 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 20 juli 2022 is geplaatst in het huis-aan-huisblad de Bevelandse Bode en het Gemeenteblad en tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik daarvan

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanvraag is getoetst aan de Algemene Voorschriften maken, veranderen van een uitweg Goes 2011;
- de aanleg van de uitwegen, gelet op de ligging, afmetingen en inrichting, niet tot gevolg heeft dat er een verkeersonveilige situatie ontstaat;
- door de aanleg van de uitwegen het doelmatig gebruik van de openbare weg niet onevenredig wordt aangetast;
- de te realiseren uitwegen zijn gesitueerd op private en openbare gronden waar ingevolge de vigerende bestemming een uitweg is toegestaan;
- de aanleg van de uitwegen niet ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- voor de aanleg van de uitwegen geen verlichting of bebording behoeft te worden verplaatst;
- voor de aanleg van de uitwegen geen bomen behoeven te worden gekapt die zijn opgenomen in het Monumentale en Waardevolle Bomenboek Goes;
- voor de aanleg van de uitwegen geen van gemeentewege aangelegd afschermend groen behoeft te worden verwijderd;
- een uitweg conform de beleidsregels niet breder mag zijn dan 3,00 meter, gemeten langs de openbare weg;
- de voornaamste uitrit met een breedte van 5,00 meter acceptabel is omdat deze aansluit op een relatief smalle rijbaan met een lage intensiteit;
- de secundaire uitrit een breedte heeft van 3,00 meter;
- daarmee tegemoet wordt gekomen aan de beleidsregels.

Besluit

Wij hebben besloten, gelet op het bepaalde in artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en vorenstaande overwegingen,

- I aan Stichting 's Heeren Loo Zorggroep, Postbus 647 te Amersfoort de omgevingsvergunning voor:
 - het (ver)bouwen van een bouwwerk **te verlenen**
 - het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald **te verlenen**
 - het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan **te verlenen**
 - het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik daarvan **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 maken, hebben of veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik daarvan

U dient vooraf contact op te nemen met:

- de heer V. Goedebuure van de afdeling Openbare Ruimte telefoon 06 43 15 98 26.

De kosten voor aanleg van de uitweg op gemeentelijke eigendommen worden berekend op basis van nacalculatie en worden achteraf in rekening gebracht nadat deze door de afdeling Openbare Ruimte is aangelegd.

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 Dienstverlening ter inzage worden gegeven.
3. Minimaal 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten berekeningen en tekeningen ter goedkeuring van de afdeling Dienstverlening worden overgelegd van (voor zover nog niet ingediend):
 - 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 Dienstverlening 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 Dienstverlening 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 Bouwveiligheidsplan ter goedkeuring aan de afdeling Dienstverlening worden overgelegd.
(Bouwbesluit 2012 art.1.23)
7. De op tekening in rood aangegeven voorzieningen moeten onbelemmerd bereikbaar en onmiddellijk te gebruiken zijn.
8. De bouw kan pas plaats vinden nadat een recent milieuhygiënisch bodemonderzoek is verricht conform NEN 5740 en het rapport is beoordeeld en akkoord bevonden door afdeling Dienstverlening, danwel het bevoegd gezag heeft ingestemd met een saneringsplan en saneringsevaluatie.
(Bouwverordening Goes art 2.4.1 en 2.1.5)
9. Indien sprake is van toepassing van vrijkomende grond naar een andere locatie of aanvoer van grond van een andere locatie, dan geldt op grond van het Besluit bodemkwaliteit mogelijk een meldingsplicht bij het meldpunt bodemkwaliteit (zie www.meldpuntbodemkwaliteit.nl). Bij de melding dient een milieuhygiënische verklaring van de grond gevoegd te worden. De

Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Zeeland handelt namens de gemeente Goes de melding af.

10. Gezien de uitkomsten van het uitgevoerde archeologische onderzoek is het aannemelijk dat er nog archeologische resten aanwezig zijn. Hierdoor is aanvullend archeologisch veldonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk (IVO-P, dekking minimaal 10%). Voorafgaand aan dit onderzoek dient ter goedkeuring een Programma van Eisen ingediend te worden. Een PvE is na goedkeuring 1 jaar geldig. Mogelijk dient na het proefsleuvenonderzoek nog vervolgstappen genomen te worden.
11. Tijdens het bouwproces dient de opdrachtgever/ vergunninghouder/ aannemer de afdeling Dienstverlening 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.

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

BOUWBESLUIT - VEILIGHEID

12. 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)
13. Een niet beweegbare afscheiding heeft geen openingen met een breedte groter dan 0,2 m¹. Tussen de afscheiding en de vloer of trap is de horizontaal gemeten afstand niet groter dan 0,05 m¹ en de afscheiding heeft tot een hoogte van 0,7 m geen openingen met een breedte groter dan 0,1 m¹. Ter voorkoming van het overklauteren, heeft de afscheiding geen opstapmogelijkheden tussen 0,2 m en 0,7 m boven een tredenvlak.
(Bouwbesluit 2012 art. 2.19 en 2.20)
14. 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)
15. Van de gecertificeerde brandmeldinstallatie met doormelding naar de brandweer (blok 1-3) dient een programma van eisen bij het bevoegd gezag ingediend te worden. Voor blok 4 is de minimale eis een niet-automatische brandmeldinstallatie. Wij adviseren ook hier minimaal gedeeltelijke bewaking toe te passen.
(Bouwbesluit 2012 art. 6.20)
Ontsluiting van de brandweeringang (locatie brandweerpaneel) is vereist vanwege de doormelding (artikel 6.36 Bouwbesluit 2012). U kunt dit regelen op één van de onderstaande manieren:
 - Opensturen van de brandweeringang door de in het gebouw aanwezige brandmeldcentrale.
 - Een sleutelkuis plaatsen die automatisch wordt ontgrendeld door een sturing vanuit de brandmeldcentrale.
 - Organisatorische ontsluiting door personen die in of in de nabijheid van het gebouw aanwezig zijn
16. In een inwendige scheidingsconstructie van een brandcompartiment waarvoor een eis voor de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag geldt, bevindt zich geen ander beweegbaar constructie-onderdeel dan een zelfsluitende deur. Toegangsdeuren van woningen in een inwendige scheidingsconstructie worden zelfsluitend uitgevoerd. In het dagelijks gebruik zal men van een deurdranger op een toegangsdeur hinder kunnen ondervinden. Er moet alleen bij brand sprake zijn van zelfsluitendheid. Dit kan door het toepassen van door kleefmagneten of, vrijloopdrangers die aangestuurd worden door de brandmeldinstallatie of rookmelders
(Bouwbesluit 2012 art. 6.26)

BOUWBESLUIT – GEZONDHEID

17. 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.

BOUWBESLUIT - ENERGIEZUINIGHEID

18. 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 heeft.
19. Een te bouwen gebouw, anders dan een woongebouw, met een parkeergelegenheid met meer dan tien parkeervakken in het gebouw of buiten het gebouw op hetzelfde perceel heeft ten minste een oplaadpunt en leidingdoorvoeren voor oplaadpunten voor ten minste een op de vijf parkeervakken
(Bouwbesluit 2012 art. 5.15)

OVERIG

20. **Advies:** De aanwezige slakverharding is sterk verontreinigd met asbest, zoals ook is aangegeven in het uitgevoerde bodemonderzoek. Het bezit van een asbesthoudende weg/erf is verboden op grond van het Besluit asbestwegen milieubeheer. De eigenaar is verplicht om het met asbest verontreinigde erf te melden bij het meldpunt van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) en saneringsmaatregelen te treffen, zodat gebruikers niet aan asbest worden blootgesteld.
21. **Advies:** Geadviseerd wordt om het ingegraven vat ter plaatse van proefgat PG212 uit het bodemonderzoek te verwijderen.
22. **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.