

Registraturnummer OMG-2022-0820

Onderwerp Ontwerp-Besluit Omgevingsvergunning,
Noordeinde 6 te Kloetinge

Omgevingsvergunning

Ons college van burgemeester en wethouders heeft op 14 oktober 2022 een aanvraag ontvangen van C.T.L. Bos, Lange Vorststraat 56 te Goes, om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OMG-2022-0820.

De aanvraag gaat over Noordeinde 6 te Kloetinge, kadastraal bekend als:

- gemeente Goes (Kloetinge), sectie A, nummer 3027;
- gemeente Goes (Kloetinge), sectie A, nummer 3026.

Onder de omschrijving het bouwen van een woning wordt verstaan:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 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 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 **14 september 2023** 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 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 "Bebouwde kom Kloetinge", omdat het bouwwerk is gesitueerd op voor "Wonen" aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - schuur", welke gronden zijn bestemd voor de opslag en berging van goederen en stoffen waarvoor geen melding gedaan hoeft te worden dan wel een vergunning is vereist op grond van milieuwetgeving en/of het hobbymatig houden van dieren (aldus artikel 16.1 sub e van de planregels);
- het bestemmingsplan ter plaatse het bouwen van een woning niet toelaat;
- 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 13 september 2023 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 uitweg, gelet op de ligging, afmetingen en inrichting, niet tot gevolg heeft dat er een verkeersonveilige situatie ontstaat;
- door de aanleg van de uitweg het doelmatig gebruik van de openbare weg niet onevenredig wordt aangetast;
- de te realiseren uitweg is gesitueerd op private en openbare gronden waar ingevolge de vigerende bestemming een uitweg is toegestaan;
- de aanleg van de uitweg niet ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- voor de aanleg van de uitweg geen verlichting of bebording behoeft te worden verplaatst;
- voor de aanleg van de uitweg geen bomen behoeven te worden gekapt die zijn opgenomen in het Monumentale en Waardevolle Bomenboek Goes;
- voor de aanleg van de uitweg geen van gemeentewege aangelegd afschermend groen behoeft te worden verwijderd;
- de verharding van de uitweg op meer dan twee meter afstand van de stamvoet van een boom (met een diameter van tenminste 10 cm) is geprojecteerd;
- een uitweg conform de beleidsregels niet breder mag zijn dan 3,00 meter, gemeten langs de openbare weg;
- voldaan wordt aan de beleidsregels: de uitweg is 3 meter breed.

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 C.T.L. Bos, Lange Vorststraat 56 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
 - 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:

1. de heer P. Kruizinga van de afdeling Openbare Ruimte telefoon 06 - 18 89 67 71 of p.kruizinga@goes.nl
2. 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. 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.
4. 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.
5. Minimaal 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moet een BLVC-plan ter goedkeuring aan afdeling Dienstverlening worden overgelegd. BLVC staat voor Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie.
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 kans bestaat dat archeologische resten in de bodem aanwezig zijn en dat deze bij het bewerken van de grond aan het licht komen. Hiervoor bestaat een wettelijke meldingsplicht ex artikel 5.10 van de Erfgoedwet. Bij het aantreffen van vondsten dienen deze te worden gemeld bij de bevoegde overheid en Erfgoed Zeeland te Middelburg, telefoonnummer (0118) 670 870.
8. Binnen 1 jaar na oplevering van de woning moet het tuinontwerp gerealiseerd zijn zoals opgenomen in de vergunning, zie tekening: *20230519 Schetsontwerp tuin (aangepast)*.

BOUWBESLUIT - ENERGIEZUINIGHEID

9. 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.

BODEM

10. De aanvang van de sanering van de sterke PAK-verontreiniging in de bodem moet tenminste vijf werkdagen van tevoren worden gemeld bij de gemeente via bodem@goes.nl
11. Na afronding van de sanering moet een evaluatierapport worden opgesteld en binnen vier weken na afronding van de sanering bij de gemeente via bodem@goes.nl worden ingediend. In het evaluatierapport moeten de volgende zaken aan de orde komen:
 - a. de uitgevoerde werkzaamheden ten behoeve van de grondsanering
 - b. de hoeveelheden afgevoerde grond en de bestemming van deze grond (weegbonnen en verwerkingsbewijzen)
 - c. een beschrijving van de ontstane situatie na voltooiing van de grondsanering
 - d. foto's van de sanering

- e. andere van toepassing zijnde zaken (bijvoorbeeld veiligheidsmaatregelen, communicatie)
- 12. De gemeente moet het evaluatierapport goedkeuren. Er kan pas met de bouwwerkzaamheden worden gestart nadat de saneringsevaluatie is goedgekeurd door de gemeente;
- 13. De aanwezige asfaltlaag is niet herbruikbaar en dient te worden afgevoerd naar een verwerker.
- 14. Indien sprake is van toepassing van vrijkomende grond (niet zijnde de spot met een sterke PAK-verontreiniging) 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 zijn gegevens nodig, waaronder een milieuhygiënische verklaring van de grond. De Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Zeeland handelt namens de gemeente Goes de melding af.

AANDACHTSPUNT BODEM

Loodverontreiniging en gezondheid bij jonge kinderen

Uit onderzoek van het RIVM is gebleken dat lood schadelijker is voor kinderen dan voorheen gedacht.

Vooraf bij hele jonge kinderen kan dit bij inname tot een verlies van enkele IQ-punten leiden. De loodnormen in de bodemwet- en regelgeving bieden onvoldoende bescherming. De GGD heeft daarom risicowaarden opgesteld voor gevoelige bestemmingen, zoals wonen met tuin, kinderspeelplekken en moestuinen. In het te ontwikkelen gebied is een gevoelige bestemming, wonen met tuin (klein moestuin) voorzien, waarvoor de GGD een risicowaarde van 90 mg/kg (gemeten gehalte, niet gecorrigeerd naar standaardbodem) aan lood in de bodem hanteert. Vanaf deze waarde en hoger kan bij loodinname een IQ-puntverlies van 1 of meer optreden. Ter plaatse van de eerdergenoemde functie overschrijdt het loodgehalte in de bovengrond genoemde risicowaarde.

Ter plaatse van de sterke verontreiniging met PAK wordt deze loodverontreiniging mee gesaneerd. Voor het overige deel van het terrein waar de GGD-risicowaarde van 90 mg/kg in de bovengrond wordt overschreden, is door u aangegeven dat deze grond niet wordt verwijderd. Daarom wordt geadviseerd om gebruiksadviezen voor jonge kinderen in acht te nemen op de plekken waar de bodem niet is afgedekt. Hiervoor wordt verwezen naar: <https://www.ggdzeeland.nl/onderwerp/lood/>