

Registraturnummer	Z2023-00000200/D2024-00000070
Besluitnummer	B2024-00000231
Onderwerp	Besluit Omgevingsvergunning, Lewestraat 4 01 en 4 02, Hemstraat 3, Groenedaal 1, 3 en 5, Hemstraat 3 01 t/m 3 08 in Kloetinge

Omgevingsvergunning

Ons college van burgemeester en wethouders heeft op 21 april 2023 een aanvraag ontvangen van MIII Associates B.V. om een omgevingsvergunning voor het realiseren van een wooncomplex. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00000200.

De aanvraag gaat over Lewestraat 4 01 en 4 02, Hemstraat 3, Groenedaal 1, 3 en 5, Hemstraat 3 01 t/m 3 08 in Kloetinge, kadastraal bekend als:

- gemeente Kloetinge, sectie A, nummer 3022

Onder de omschrijving het realiseren van een wooncomplex wordt verstaan:

- het 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 getoetst voor:

- het 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 is voorbereid overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De ontwerpbeschikking heeft met ingang van 21 september 2023 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn dat het ontwerp ter inzage heeft gelegen zijn 24 zienswijzen naar voren gebracht. Hierop is schriftelijk gereageerd.

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 "Maatschappelijk" aangewezen gronden, die zijn bestemd voor maatschappelijke activiteiten (aldus artikel 11.1 van de planregels);
- op deze gronden uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd ten dienste van de bestemming "Maatschappelijk";
- het bestemmingsplan ter plaatse het bouwen van woningen 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 20 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 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;
- 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;
- de verharding van de uitwegen op meer dan twee meter afstand van de stamvoet van een boom (met een diameter van tenminste 10 cm) is geprojecteerd;
- gezien de oriëntatie aan verschillende straten, in combinatie met het aantal te realiseren woningen, uit ruimtelijk en verkeerskundig oogpunt geen bezwaar bestaat tegen de aanleg van meer dan één uitweg;

- hierbij van belang is dat het uitzicht voldoende is gegarandeerd, waardoor er geen onveilige situaties voorzien zijn, en ruimtelijk zoveel mogelijk (naar redelijkheid) rekening is gehouden met de (monumentale) bomen en behoud van een groene invulling van het perceel;
- de breedte van de uitwegen voldoet aan de voorschriften: het gaat hier om uitwegen ten behoeve van meerdere woningen die niet breder zijn dan 6 meter.

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 MIII Associates B.V., de omgevingsvergunning voor:
 - het 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, 10 april 2024

Hoogachtend,

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 P. Kruizinga van de afdeling Openbare Ruimte telefoon 06 - 18 89 67 71 en/of p.kruizinga@goes.nl.

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 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. De bouw kan pas plaats vinden nadat het bevoegd gezag heeft ingestemd met een saneringsplan en saneringsevaluatie (*Bouwverordening Goes art 2.4.1 en 2.1.5*);
9. 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.meldpuntbodempkwaliteit.nl>. De kwaliteit van de toegepaste grond dient van dezelfde of betere kwaliteit te zijn dan de ontvangende bodem. Hierbij dient de bodempkwaliteit 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 bodempkwaliteitskaart 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.

10. ARCHEOLOGIE: Gezien de uitkomsten van het Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende boringen (Artefact!, rapport 685) is voor de voorgenomen sloop- en graafwerkzaamheden (bouwput en kabels & leidingen) aanvullend archeologisch onderzoek (Opgraving-variant Archeologische Begeleiding) noodzakelijk bij alle werkzaamheden beneden de 0,15 m -mv. Voorafgaand dient een Programma van Eisen ingediend te worden (PvE). Dit dient vooraf te worden beoordeeld door de bevoegde overheid (de gemeente Goes) en tevens door alle partijen te worden ondertekend. Na afloop van de begeleiding dient een evaluatierapport en een rapport volgens geldende KNA-specificatie en aanvullende eisen uit het PvE ingediend te worden.
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.

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

BOUWBESLUIT – GEZONDHEID

12. 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*).
13. De geluidsoverdracht van een verblijfsruimte naar een andere verblijfsruimte van dezelfde woonfunctie dient te voldoen aan een karakteristieke lucht-geluidniveauverschil van minimaal 32 dB en een gewogen contact-geluidniveau van maximaal 79 dB.
(*Bouwbesluit 2012 art. 3.17a*)
14. 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*)
15. 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.
16. 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)

BOUWBESLUIT - ENERGIEZUINIGHEID

17. 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

18. **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.