

Registratienummer	Z2023-00000591/D2024-00012155
Besluitnummer	B2023-00000204
Onderwerp	Besluit Omgevingsvergunning, Nieuwe Rijksweg 27, 27A en 27B, 's-Heer Hendrikskinderen

Omgevingsvergunning

Ons college van burgemeester en wethouders heeft op 22 juni 2023 een aanvraag ontvangen van C. Mol, Columbusweg 21, 4462 HA te Goes, om een omgevingsvergunning voor het realiseren van een landgoed. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00000591.

De aanvraag gaat over Nieuwe Rijksweg 27, 27A en 27B, 's-Heer Hendrikskinderen, kadastraal bekend als:

- gemeente Goes, sectie W, nummer 347;

Onder de omschrijving het realiseren van een landgoed 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

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 (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

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 11 januari 2024 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn dat het ontwerp ter inzage heeft gelegen is één zienswijze naar voren gebracht. Hierop is schriftelijk gereageerd. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de voorschriften 9 en 11.

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:

- 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" mede zijn aangewezen voor "Waarde - Archeologie 2";
- artikel 25.4.1 van de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied" bepaalt dat het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Waarde - Archeologie 2" zonder of in afwijking van een 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, of het ophogen van gronden met meer dan 40 cm;
 - 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;
- bij de werken en/of werkzaamheden grondbewerkingen plaatsvinden dieper dan 40 cm beneden het maaiveld;
- de werken en/of werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte groter dan 250 m²;
- artikel 25.4.3 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 op basis van de hierboven geschetste archeologische verwachting wordt geadviseerd om in de gebieden met een hoge verwachting voor de middeleeuwen tot nieuwe tijd geen graafwerkzaamheden uit te voeren die dieper reiken dan 0,4 m -mv (de vrijstellingsgrens uit het vigerende bestemmingsplan). Reliëf vormt een waardevolle component van het nieuwe landgoed. Natuurvriendelijke oevers en een tweetal poelen zorgen voor terreinverlagingen en contact met water. Al deze elementen bevinden zich in het archeologisch vrijgegeven gebied. Het bebouwingsvlak en de onmiddellijke omgeving van de gebouwde component worden met minimaal 70 cm verhoogd. Dit zorgt voor een aantrekkelijke woonomgeving en meteen wordt ook het private gedeelte ruimtelijk herkenbaar. Woningen en verhardingen worden in opbouw gerealiseerd zodat mogelijke archeologische waarde in de bodem ongemoeid gelaten blijft. Een zone van circa 4500 m² krijgt een ten opzichte van het huidige maaiveld verhoogde ligging. Hierdoor vormt het aspect archeologie geen belemmering en hoeft geen vervolgonderzoek in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven te worden uitgevoerd. Het is nooit uit te sluiten dat in die delen waar geen vervolgonderzoek is gepleegd, toch relevante archeologische vindplaatsen in de bodem verborgen zijn, die in de uitvoeringsfase van de toekomstige graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet (2016);
- 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", omdat het landgoed is gesitueerd op voor "Agrarisch" aangewezen gronden, die zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven (aldus artikel 3.1 sub a van de planregels);
- het bestemmingsplan ter plaatse het realiseren van een landgoed 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 10 januari 2024 wordt 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 C. Mol, Columbusweg 21, 4462 HA te Goes, 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**;
- 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, 22 maart 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 (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
 - 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;
 - 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. 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.
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. 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.

REALISATIE LANDGOED

9. Het landgoed dient binnen drie jaar na ingebruikname van de woning te zijn gerealiseerd overeenkomstig het ontwerpvoorstel van BoschSlabbers Landschapsarchitecten d.d. juni 2023, dat deel uitmaakt van de bij deze omgevingsvergunning behorende stukken, en dient duurzaam in stand te worden gehouden, waaronder mede wordt verstaan het uitvoeren van periodieke onderhouds- en snoeiwerkzaamheden.
10. Het landgoed dient openbaar toegankelijk te zijn, maar tussen zonsondergang en zonsopkomst afgesloten te zijn voor derden.
11. Ter plaatse van de grens met het perceel Nieuwe Rijksweg 29 dient ter waarborging van de privacy van de burens te worden voorzien in een ondoorzichtige erfafscheiding op het terrein van het landgoed, zodanig dat geen rechtstreeks zicht op het naastgelegen perceel mogelijk is.

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. Trappen in de woning dienen te voldoen aan een maximale optrede van 0,188 m¹ en een minimale aantrede, ter plaatse van de klimlijn, gemeten loodrecht op de voorkant van de trede, van 0,22 m¹. *(Bouwbesluit 2012 art. 2.33)*
15. 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)*
16. 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

17. 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)
18. 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)
19. 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.
20. Een overige gebruiksfunctie voor het stallen van motorvoertuigen (garage) heeft een luchtverversing met een capaciteit van ten minste 3 dm³/s per m² vloeroppervlakte.
(Bouwbesluit 2012 art. 3.32)

BOUWBESLUIT - ENERGIEZUINIGHEID

21. 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

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.