

Registraturnummer OMG-2021-0643/D21.837060
Besluitnummer Z21.086809
Onderwerp Besluit Omgevingsvergunning,
Veerweg 50 085 t/m 50 333 te Wolphaartsdijk

Omgevingsvergunning

Ons college van burgemeester en wethouders heeft op 28 juni 2021 een aanvraag ontvangen van Camping "De Veerhoeve" B.V., Veerweg 48 te Wolphaartsdijk, om een omgevingsvergunning voor het bouwen van recreatiewoningen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OMG-2021-0643.

De aanvraag gaat over:

- Veerweg 50 085
- Veerweg 50 087
- Veerweg 50 089 t/m 099
- Veerweg 50 101 t/m 107
- Veerweg 50 109
- Veerweg 50 111
- Veerweg 50 113
- Veerweg 50 115 t/m 121
- Veerweg 50 123 t/m 134
- Veerweg 50 136
- Veerweg 50 138
- Veerweg 50 140
- Veerweg 50 142 t/m 151
- Veerweg 50 153 t/m 155
- Veerweg 50 157 t/m 159
- Veerweg 50 161 t/m 165
- Veerweg 50 167 t/m 170
- Veerweg 50 172
- Veerweg 50 307 t/m 311
- Veerweg 50 313 t/m 318
- Veerweg 50 320 t/m 323
- Veerweg 50 325 t/m 327
- Veerweg 50 329 t/m 333

te Wolphaartsdijk, kadastraal bekend als:

- gemeente Goes, sectie AE, nummer 1222;
- gemeente Goes, sectie AE, nummer 1224;
- gemeente Goes, sectie AE, nummer 1221;
- gemeente Goes, sectie AE, nummer 1220;
- gemeente Goes, sectie AE, nummer 1225;

Onder de omschrijving het bouwen van recreatiewoningen wordt verstaan:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 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 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 november 2021 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

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 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 uitwerkingsplan "VeerseKreek", omdat niet wordt voldaan aan de bouwregel dat op de voor "Recreatie - Verblijfsrecreatie" aangewezen gronden de afstand tussen een recreatiewoning en de perceelsgrens minimaal 5 meter bedraagt (aldus artikel 3.2.2 sub e van de planregels);
- uit de bij de aanvraag behorende tekeningen blijkt dat het bouwplan mede voorziet in 26 geschakelde woningen, die aan één zijde op de perceelsgrens zijn gesitueerd;
- 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 15 juni 2017 de gemeenteraad van Goes heeft aangegeven 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;
- de kennisgeving van het ontwerpbesluit op 10 november 2021 is geplaatst in het huis-aan-huisblad de Bevelandse Bode en het Gemeentebld en tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld 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:

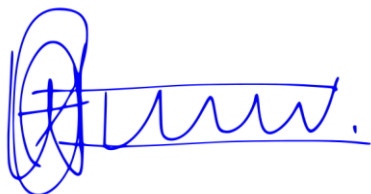
- I aan Camping "De Veerhoeve" B.V., Veerweg 48 te Wolphaartsdijk de omgevingsvergunning voor:
 - het (ver)bouwen van een bouwwerk **te verlenen**
 - het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan **te verlenen**
- II aan deze vergunning voorschriften te verbinden zoals opgenomen 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, 30 december 2021

Burgemeester en Wethouders van Goes,
namens hen,



W. Lieveense
hoofd afdeling Dienstverlening

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 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 BLVC-plan ter goedkeuring aan afdeling Dienstverlening 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 Dienstverlening worden overgelegd.
(Bouwbesluit 2012 art.1.23)
8. Vrijkomende kwaliteiten grondstromen die tijdelijk in depot worden gezet, moeten duidelijk zintuigelijk en fysiek van elkaar opgeslagen en gemarkeerd worden. Dat betreft respectievelijk de grondpartijen met de kwaliteit <Achtergrondwaarde, de grondstroom met de bestrijdingsmiddelen-verontreiniging. De in Fase 3 vrijkomende bovengrond kan op basis van de Bodemkwaliteitskaart en de diverse bovengenoemde onderzoeksrapportages onder voorwaarden elders binnen de gemeente Goes worden herwerkt, mits er zintuigelijk geen ongerechtigheden (bij-mengingen, vreemde textuur/geur e.d.) worden aangetroffen. Deze grond mag niet hergebruikt worden t.p.v. grondwaterbeschermingsgebieden. De ondergrond is multifunctioneel toepasbaar. Voor toepassing elders dient nog wel een melding bij het landelijk meldpunt te worden gedaan.
Voor alle toepassingen geldt ook het Generiek en het Gebiedsspecifiek Beleid van de Nota bodembeheer van de gemeente waar de grond wordt toegepast.
9. De grondkwaliteit is deels indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit en het Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond en baggerspecie. Deels zijn er partijonderzoeken uitgevoerd. Voor hergebruik van de vrijkomende grond zijn bovenvermelde voorwaarden gesteld.

Voor die grond die op een andere locatie toegepast gaat worden, dient voor de toepassing van de grond mogelijk rekening gehouden te worden met een in te dienen melding bij de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Zeeland via <https://www.meldpuntbodempkwaliteit.nl>. De rapportages van de uitgevoerde onderzoeken en partijkeuringen dienen bij de melding gevoegd te worden. Uit de resultaten van deze onderzoeken en partijkeuringen kunnen eventuele hergebruikbeperkingen blijken. Voor de onderzoeksstrategie en hergebruikmogelijkheden wordt verwezen naar de Nota bodembeheer van de gemeente waar de grond verwerkt wordt. Deze melding dient ten minste 5 werkdagen voorafgaande aan de start van de toepassing te worden ingediend.

10. Op basis van de uitgevoerde archeologische onderzoeken is geen aanvullend archeologisch onderzoek meer nodig binnen het plangebied.
Ondanks dat geen aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is bestaat de mogelijkheid dat bij graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen. Hiervoor geldt op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht. Deze melding dient voor Zeeland te gebeuren bij het speciaal daarvoor ingerichte meldpunt van Erfgoed Zeeland. De melding kan gebeuren via telefoonnummer 0118-670870.
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 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. 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)

BOUWBESLUIT - ENERGIEZUINIGHEID

13. 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 $4,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$, ter plaatse van een horizontale of schuine scheidingsconstructie een warmte weerstand van ten minste $6,3 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ en ter plaatse van een scheidingsconstructie met een kruipruimte, grond of water van ten minste $3,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$.
(Bouwbesluit 2012 art. 5.3)
14. Wanneer tijdens de bouw van de uitgangspunten in de BENG-berekening wordt afgeweken, moet worden aangetoond dat de afwijking geen negatieve invloed op de energieprestatie heeft.

OVERIG

15. **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.