

**Registraturnummer** OMG-2020-0545/D21.727160  
**Besluitnummer** Z20.054117  
**Onderwerp** Besluit Omgevingsvergunning,  
Nazareth 4 en 4 01 t/m 4 13 te Wolphaartsdijk

### **Omgevingsvergunning**

Ons college van burgemeester en wethouders heeft op 17 juni 2020 een aanvraag ontvangen van RvB Engineering B.V., Nobelstraat 18 te Harderwijk, om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 13 appartementen en een schuur met buitenbergingen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OMG-2020-0545.

De aanvraag gaat over Nazareth 4 en 4 01 t/m 4 13 te Wolphaartsdijk, kadastraal bekend als gemeente Goes, sectie AE, perceelnummer 312.

Onder de omschrijving het bouwen van 13 appartementen en een schuur met buitenbergingen 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 29 oktober 2020 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 vigerende bestemmingsplan "Bebouwde kom Wolphaartsdijk", omdat niet wordt voldaan aan de bouwregels dat op voor "Wonen" aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan, dat, indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, de bebouwde oppervlakte van de gronden binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf' gezamenlijk maximaal 50%

bedraagt met een maximum van 250 m<sup>2</sup> en dat de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw maximaal de op de verbeelding aangegeven maat bedragen, in dit geval respectievelijk 7 meter en 10,5 meter (aldus de artikelen 16.2.1 sub c, 16.2.1 sub h en 16.2.2 sub a van de planregels, gelezen in samenhang met de verbeelding);

- uit de bij de aanvraag behorende tekeningen blijkt dat sprake is van gestapelde woningen, dat de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel meer bedraagt dan 250 m<sup>2</sup> en van het bouwvlak meer dan 50% en dat de goothoogte van het gebouw 7,6 meter bedraagt;
- voor het overige het bouwplan wel in overeenstemming is met de regels van het bestemmingsplan;
- 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 28 oktober 2020 is geplaatst in het huis-aan-huisblad de Bevelandse Bode en de Staatscourant en tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website, alsmede via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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 RvB Engineering B.V., Nobelstraat 18 te Harderwijk, 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, 23 februari 2021

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 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. Er mag niet met de bouw worden gestart voordat het BLVC-plan is goedgekeurd door de afdeling Dienstverlening.
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. Er dient uiterlijk drie weken voor de start van de bouwactiviteit aanvullend bodemonderzoek ter plaatse van de te slopen bebouwing ter beoordeling te worden aangeleverd. Indien op basis van het aanvullend bodemonderzoek de bodem verdacht is op asbestverontreiniging dan dient eveneens asbestonderzoek volgens de NEN5707 aangeleverd te worden.
9. Indien handelingen zullen plaatsvinden in sterke bodemverontreinigingen, dan kunnen deze werkzaamheden pas plaatsvinden nadat met goedkeuring van het bevoegd gezag passende saneringsmaatregelen zijn uitgevoerd.
10. Indien uit de nog uit te voeren bodemonderzoeken blijkt dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging ter plaatse van het bouwplan dan treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking nadat met het saneringsplan of BUS-melding is ingestemd door de Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland (RUD). De start van de bouwactiviteit kan pas plaatsvinden nadat de saneringsevaluatie is goedgekeurd door de RUD.
11. 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](http://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.

12. Gezien de uitkomsten van het uitgevoerde archeologische onderzoek is voor de voorgenomen ingrepen geen aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Ondanks dat voor de voorgenomen ingrepen geen aanvullend archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd bestaat de kans 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 worden gedaan bij Erfgoed Zeeland via telefoonnummer 0118-670870.
13. 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

14. 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*)
15. Een niet beweegbare afscheiding heeft geen openingen met een breedte groter dan 0,2 m<sup>1</sup>. Tussen de afscheiding en de vloer of trap is de horizontaal gemeten afstand niet groter dan 0,05 m<sup>1</sup> en de afscheiding heeft tot een hoogte van 0,7 m geen openingen met een breedte groter dan 0,1 m<sup>1</sup>. 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*)
16. 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*)
17. 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.  
(*Bouwbesluit 2012 art. 6.26*)
18. Bij een te bouwen woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.  
(*Bouwbesluit 2012 art. 6.21*)
19. 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

20. Een besloten gemeenschappelijke verkeersruimte voor het ontsluiten van een woonfunctie die grenst aan een niet-gemeenschappelijke ruimte van een woonfunctie, heeft een volgens NENEN 12354-6 bepaalde totale geluidsabsorptie met een getalswaarde, uitgedrukt in m<sup>2</sup>, die niet kleiner is dan 1/8 van de getalswaarde van de inhoud van die ruimte, uitgedrukt in m<sup>3</sup>, in elk van de octaafbanden met middenfrequenties van 250, 500, 1.000 en 2.000 Hz.  
(*Bouwbesluit 2012 art.3.13*)
21. 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 Dienstverlening in te dienen. Ter controle van de geluidsisolatie moet voor de oplevering van de woningen de afdeling Dienstverlening in de gelegenheid worden gesteld een geluidsisolatiemeting uit te voeren.  
(Bouwbesluit 2012 art. 3.16 en 3.17)

22. 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)
23. 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)
24. 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.
25. 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 - BRUIKBAARHEID

26. De vloer ter plaatse van ten minste een toegang van een woonfunctie heeft een hoogteverschil met de vloer van een gemeenschappelijke verkeersruimte of het aansluitende terrein, dat niet groter is dan 0,02 m<sup>1</sup>.  
(Bouwbesluit 2012 art. 4.27)

#### BOUWBESLUIT - ENERGIEZUINIGHEID

27. 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 4,5 m<sup>2</sup>.K/W, ter plaatse van een horizontale of schuine scheidingsconstructie een warmte weerstand van ten minste 6,0 m<sup>2</sup>.K/W en ter plaatse van een scheidingsconstructie met een kruipruimte, grond of water van ten minste 3,5 m<sup>2</sup>.K/W.  
(Bouwbesluit 2012 art. 5.3)
28. 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

29. **Advies:** Voor bodemingrepen in het reeds aangetoonde ernstig geval van bodemverontreiniging en de sterke lood- en PAK-verontreiniging in het achterterrein, dient vooraf een BUS-melding bij de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Zeeland ingediend te worden. De werkzaamheden, die onder saneringscondities uitgevoerd moeten worden, kunnen pas plaatsvinden als de RUD Zeeland heeft ingestemd.
30. **Advies:** De aanwezige erfverharding op het achterterrein is verdacht op asbestverontreiniging (puinlaag met resten asbest). Er is sprake van een asbestweg, waaronder ook erfverharding valt, en van een meld- en saneringsplicht als het asbestgehalte groter is dan 100 mg/kg gewogen gehalte. Middels het uitvoeren een asbestonderzoek volgens de NEN5897 dient hier duidelijkheid over verkregen worden. Indien sprake is van een asbestverontreiniging, moet u dit melden bij het meldpunt van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).
31. **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](http://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.