

Registraturnummer OMG-2022-0416

Onderwerp Ontwerp-Besluit Omgevingsvergunning,
Hoofdstraat 3 te Wolphaartsdijk

Omgevingsvergunning

Ons college van burgemeester en wethouders heeft op 16 mei 2022 een aanvraag ontvangen van J.H. van Waarde, Bonzijweg 28 te Wemeldinge, om een omgevingsvergunning voor het realiseren van een schuurwoning. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OMG-2022-0416.

De aanvraag gaat over Hoofdstraat 3 en 3A te Wolphaartsdijk, kadastraal bekend als:

- gemeente Goes, sectie AD, nummer 1850;

Onder de omschrijving het realiseren van een schuurwoning 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 24 november 2022 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 Wolphaartsdijk", 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 d 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 23 november 2022 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 uitwegen zijn 3,00 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 J.H. van Waarde, Bonzijweg 28 te Wemeldinge 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:

- de heer V. Goedegebuure van de afdeling Openbare Ruimte telefoon 06 43 15 98 26 (Overig).

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. 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

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 Bouwveiligheidsplan ter goedkeuring aan de afdeling Dienstverlening worden overgelegd.
(Bouwbesluit 2012 art. 1.23)
7. 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). 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.
8. 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.
9. Op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek is voor de voorgenomen ingrepen aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Dit aanvullende onderzoek (begeleiding) moet uitgevoerd worden conform het ingediende en goedgekeurde Programma van Eisen (ART137 d.d. 1 september 2022). Voorafgaand aan de start van de werkzaamheden dient het

ondertekend voorblad van het PvE ingediend te worden bij de gemeente Goes. Een PvE is na goedkeuring 1 jaar geldig. Na afloop van de begeleiding dient een evaluatierapport en een rapport volgens geldende KNA-specificatie en aanvullende eisen uit het PvE ingediend te worden.

10. Bij de realisatie van uw bouwplan zal mogelijk gebruik worden gemaakt van bodemenergie. Omdat opslag van warmte en koude in de bodem gevolgen kan hebben voor de directe omgeving, moeten alle bodemenergiesystemen gemeld worden. De melding kan worden ingediend via <http://www.omgevingsloket.nl>. Wanneer de aanleg van een bodemenergiesysteem samenloopt met het uitvoeren van bouwwerkzaamheden dan wordt de melding bij voorkeur gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning ingediend.
- 11.

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 – GEZONDHEID

13. 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.
14. 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

15. 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.

OVERIG

16. **Advies:** Loodverontreiniging en gezondheid bij jonge kinderen:
Uit onderzoek van het RIVM is gebleken dat lood schadelijker is voor kinderen dan voorheen gedacht. Vooral 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 voorzien, waarvoor de GGD een risicowaarde van 90 mg/kg 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 op een deel van de locatie. Op basis van het terreinplan wordt het buitenterrein ingericht met grind/split en gazon/groen, zodat kinderen niet op een onbedekte bodem kunnen spelen. Geadviseerd wordt om minimaal ervoor zorg te dragen dat de bodem in de toekomst bedekt blijft en niet in gebruik wordt genomen als moestuintje. Bij voorkeur wordt de licht met lood verontreinigde bovengrond afgevoerd en vervangen door schone grond. Dat is de meest duurzame oplossing.
17. **Advies:** Een goot, overstek of ander bouwwerk boven of op een aangrenzend perceel mag alleen met goedkeuring van de eigenaar van het aangrenzende perceel worden gebouwd.
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.