

Registratienummer	Z2023-00000271/D2024-00010887
Besluitnummer	B2024-00000147
Onderwerp	Besluit Omgevingsvergunning, Oude Kade 10 en 12 te Wolphaartsdijk

Omgevingsvergunning

Ons college van burgemeester en wethouders heeft op 5 mei 2023 een aanvraag ontvangen van G. de Witte te Wolphaartsdijk, om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfsschuur en bedrijfswoning. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00000271.

De aanvraag gaat over Oude Kade 10 en 12 te Wolphaartsdijk, kadastraal bekend als:

- gemeente Goes, sectie G, nummer 561;
- gemeente Goes, sectie G, nummer 681;
- gemeente Goes, sectie G, nummer 816.

Onder de omschrijving het bouwen van een bedrijfsschuur en bedrijfswoning 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 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
- 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 ontwerpbesluit heeft met ingang van 8 augustus 2024 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn dat het ontwerp ter inzage heeft gelegen zijn er twee zienswijzen naar voren gebracht. Hierop is schriftelijk gereageerd in een antwoordnota. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen van het ontwerp.

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 "Buitengebied", omdat deze plaatsvindt op voor "Agrarisch" aangewezen gronden, die zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven (artikel 3.1 van de planregels);
- op deze gronden uitsluitend gebouwen en overkappingen binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd ten dienste van de bestemming "Agrarisch";
- het bestemmingsplan "Buitengebied" ter plaatse het bouwen van een woning met schuur en het gebruik van de omliggende bijbehorende gronden voor een hoveniersbedrijf en een paardenbak met mestopslag voor het hobbymatig houden van paarden niet toelaat;
- de activiteit verder in strijd is met het bestemmingsplan "Bebouwde kom Wolphaartsdijk", omdat de uitweg en een deel van de ontsluitingsweg zijn gesitueerd op voor "Groen" aangewezen gronden, die zijn bestemd voor (a.) plantsoenen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, beplanting, parken, bermstroken en bermsloten; (b.) waterpartijen, watergangen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding; (c.) (voet- en fiets)paden, bruggen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen; en (d.) voorwerpen van beeldende kunst en gedenktekens (artikel 8.1 van de planregels);
- het bestemmingsplan "Bebouwde kom Wolphaartsdijk" ter plaatse het aanleggen van een uitweg en deel van de ontsluitingsweg 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 7 augustus 2024 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 na afwijking van het bestemmingsplan 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 algemene voorschriften niet breder mag zijn dan 7,00 meter, gemeten langs de openbare weg;
- voldaan wordt aan de algemene voorschriften: de uitweg is 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 G. de Witte 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**;
 - 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, 16 oktober 2024

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Goes,
namens hen,



A. Schroevers
hoofd afdeling Dienstverlening (adj.)

Beroep

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 (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. 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 onstopningsstuk.
4. 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.
5. 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.
6. 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*)

CONSTRUCTIEF

7. De ingediende constructieve gegevens zijn beoordeeld en akkoord onder voorwaarde dat onderstaande wordt onderbouwd en aangevuld:
 - a. Woning: In de bengberekening wordt uitgegaan van PV panelen op het huis. Dit is niet meegenomen in de kapberekening. Nazien door hoofdconstructeur;
 - b. Schuur: Voor de verdiepingsvloerbelasting van het bedrijfsgedeelte is uitgegaan van 2,25 kN/m². Met een wegneembaar hekwerk is deze belasting wellicht aan de lage kant. Nazien door hoofdconstructeur;
 - c. Onderbouwing van de fundatie ontbreekt. Toevoegen door hoofdconstructeur;
 - d. De woning en de schuur hebben een verschillende fundatiewijze terwijl de sonderingen overal hetzelfde beeld geven welke niet onderbouwd is. Deze moeten worden toegevoegd aan het dossier.

We zien de aanvullingen/onderbouwingen nog tegemoet voordat de werkzaamheden van start

gaan.

LANDSCHAPSPLAN

8. Het landschapsplan dient binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van onderhavige omgevingsvergunning te zijn gerealiseerd overeenkomstig het ontwerpvoorstel van Ruimte en Groen Landschapsarchitectuur d.d. 29 april 2023, dat deel uitmaakt van de bij deze vergunning behorende stukken, en dient duurzaam in stand te worden gehouden, waaronder mede wordt verstaan het uitvoeren van periodieke onderhouds- en snoeiwerkzaamheden.

BODEM

9. De bouw kan pas plaats vinden nadat een recent milieuhygiënisch bodemonderzoek is verricht. Er is een bodemverontreiniging aangetoond waarvoor een bodemsanering moet plaats vinden. Uiterlijk vier weken voorafgaand aan de sanering dient er te zijn voldaan aan de informatie- en meldingsplicht via het omgevingsloket (zie <https://omgevingswet.overheid.nl/>). Dit wordt behandeld door de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Zeeland.
10. Het gebouw en het bijbehorende bodemgevoelige terrein kan niet eerder worden gebouwd/gerealiseerd voordat er voldaan is aan de informatieplicht over de uitgevoerde sanerende maatregelen of andere beschermende maatregelen. Uiterlijk 4 weken na beëindiging van de sanering) dient er zijn te voldaan aan informatieplicht via het omgevingsloket (zie <https://omgevingswet.overheid.nl/>). Dit wordt behandeld door de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Zeeland.

ARCHEOLOGIE

11. De gematigde archeologische verwachting gecombineerd met de beperkte diepte van de werkzaamheden leiden tot de conclusie dat een archeologisch vooronderzoek niet nodig is. Een verandering van de plannen betekent een heroverweging op gebied van archeologie. Ook daar waar tijdens vooronderzoek geen behoudenswaardige archeologische vindplaatsen zijn aangetroffen, kunnen er toch archeologische grondsporen of vondsten verborgen zijn die in de uitvoeringsfase van toekomstige graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten is er een meldingsplicht op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet (2016). Bij het aantreffen van vondsten dienen deze te worden gemeld bij de bevoegde overheid en Erfgoed Zeeland te Middelburg, telefoonnummer (0118) 670 870.

BRANDVEILIGHEID

12. Er dient in de bedrijfsruimten een draagbaar blusmiddel aangebracht te worden. Op basis van de risico-inventarisatie en -evaluatie kunnen aanvullende blusmiddelen worden geëist. (*Bouwbesluit artikel 6.31*)
13. Een deur op een vluchtroute is bij aanwezigheid van personen in het bouwwerk uitsluitend gesloten indien die deur tijdens het vluchten, zonder gebruik te moeten maken van een sleutel onmiddellijk over de ten minste vereiste breedte kan worden geopend. De deuren dienen uitgevoerd te worden met paniekbeslag of een draaiknopcilinder (*artikel 7.12 Bouwbesluit 2012*).
14. Ter hoogte van Dooldijk 9 is een geschikte ondergrondse brandkraan aanwezig, deze dient echter vanaf het terrein wel bereikbaar te zijn. Dit kan bijvoorbeeld door een loopdeur te maken in het hek nabij de parkeerplaatsen van Dooldijk 10. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, dient er voor dit plan binnen 6 minuten, minimaal 1 uur gebruik kan worden gemaakt van een bluswatervoorziening met een minimale intrededruk van 0,5 bar en met een waterlevering van minimaal 30 m³ /uur. Bijvoorbeeld:
 - Een ondergrondse brandkraan op max. 100 meter vanaf de opstelplaats;
 - Een geboorde put met interne bronpomp op max. 60 meter vanaf de opstelplaats.

BOUWBESLUIT – GEZONDHEID

15. 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*).
16. 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.
17. 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

18. 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 m¹ (*Bouwbesluit 2012 art. 4.27*).

ENERGIEZUINIGHEID

19. 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.

WATER

20. Voor werkzaamheden aan en in het oppervlaktewatersysteem is een watervergunning nodig. Verruimen van de waterloop met flauwe oevers is een mogelijkheid om watercompensatie te realiseren echter moet dit wel in overleg met de opzichter Waterschap Scheldestromen vóór de aanvraag watervergunning. Aangezien de plannen zijn aangepast dient dit nog te gebeuren. Dit om te voorkomen dat het onderhoud aan de waterlopen wordt belemmerd/bemoedilijkt.

ADVIES VRZ

21. Wij adviseren om isolatiematerialen toe te passen die niet brandbaar zijn en die niet kunnen bijdragen aan branduitbreiding door druppelvorming bij verhitte, door uitgassing bij verhitte of door over te gaan in vloeibare vorm bij verhitte (bijvoorbeeld minerale producten hebben hierin gunstige eigenschappen).

AANDACHTSPUNTEN BODEM

22. Melding- en/of informatieplicht voor het graven in grond, tijdelijk opslaan van grond en het toepassen van grond

Voor het graven in de bodem, het tijdelijk opslaan van grond langer dan 8 weken op de graaflocatie en/of buiten de graaflocatie en het toepassen van grond gelden in veel gevallen informatie- en meldingsplichten via het omgevingsloket (zie <https://omgevingswet.overheid.nl/>). Deze worden behandeld door de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Zeeland. Voor meer informatie wordt verwezen naar Melden bodemactiviteiten via het DSO | Informatiepunt Leefomgeving (iplo.nl).

23. Toepassen van grond

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 activiteiten leefomgeving vooraf (minimaal 1 week voor start) een meld- en informatieplicht via het omgevingsloket (zie <https://omgevingswet.overheid.nl/>). Dit wordt behandeld door de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Zeeland. Vrijstellingen voor de melding- en informatieplicht zijn onder meer als het gaat om schone grond (klasse landbouw/natuur) met een maximale omvang van 50 m³ en voor toepassing

van grond door particulieren tot een maximale omvang van 25 m3. Voor meer informatie wordt verwezen naar www.iplo.nl.