



GEMEENTE REIMERSWAAL

OMGEVINGSVERGUNNING

■■■■■■■■■■ s

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE REIMERSWAAL

hebben op 9 november 2023 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van een bedrijfscomplex op het adres Nieuwlandse Binnendijk 12 in Oostdijk. Deze is aangevraagd door J.A.K. Vastgoed B.V., t.a.v. ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer ■■■■■■■■■■ s

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op § 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en gelet op de elders in dit besluit vermelde overwegingen, de omgevingsvergunning te verlenen. De in dit besluit genoemde en bijgevoegde stukken, bijlagen en adviezen, evenals de voorschriften, overwegingen en aanwijzingen, maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Verleende activiteiten

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten (met tussen haakjes de artikelen van de Wabo waaraan de betreffende activiteit inhoudelijk is beoordeeld):

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.10)
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.12)

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig de uitgebreide procedure, zoals bepaald in paragraaf 3.3 van de Wabo. De aanvraag is getoetst aan de gronden in de per activiteit genoemde artikelen uit de Wabo, al dan niet in samenhang met betrokken verordeningen. Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Zienswijzen en adviezen

(De na deze cursieve passage opgenomen tekst van deze alinea is de tekst zoals deze moet luiden in het definitieve besluit. Deze ontwerpbeschikking wordt gedurende de genoemde termijn ter inzage gelegd, belanghebbenden kunnen binnen deze termijn zienswijzen indienen en eventuele adviseurs kunnen adviezen inbrengen.)

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben op grond van paragraaf 3.3 van de Wabo in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van donderdag 9 mei 2024 tot en met woensdag 19 juni 2024 ter inzage gelegen. De ontwerpbeschikking kon op afspraak worden ingezien op het gemeentehuis of er kon een andere mogelijkheid worden besproken om de stukken in te zien.



GEMEENTE REIMERSWAAL

Belanghebbenden konden gedurende bovengenoemde termijn van zes weken een (gemotiveerde) zienswijze indienen en eventueel aangewezen adviseurs konden hun advies uitbrengen.

(In het geval van ingediende zienswijzen zal in een 'Notitie zienswijzen' een samenvatting worden gegeven van de inhoud van deze zienswijzen, inclusief een gemotiveerde verklaring inzake ontvankelijkheid en het wel of niet gegrond zijn van deze zienswijze(n). Ook zal in deze 'Notitie zienswijzen' worden aangegeven in hoeverre de ingediende zienswijze(n) aanleiding zijn voor een ten opzichte van de ontwerpbesluiting gewijzigde definitieve beschikking.)

Bijgevoegde vergunningstukken

De onderstaande bijlagen worden meegezonden met het besluit. Deze bijlagen maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Toelichting: de oorspronkelijke namen van de bijlagen hebben een begincode gekregen, bijvoorbeeld V00_, V01-02_ of V14_. De datum achter elke bijlage betreft de datum waarop de bijlage is ontvangen.

Naam bijlage	Datum
• V00_Aanvraagdocument publiceerbaar	09-11-2023
• V01_DO-01 Kadastrale situatie	09-11-2023
• V02_DO-02 Gevels	09-11-2023
• V02_DO-03 Begane grond_Doorsneden	09-11-2023
• V03_DO-04 Technische plattegronden	09-11-2023
• V04_DO-05 Principe details	09-11-2023
• V06_Rapport BvB Uitbreiding bedrijfscomplex	09-11-2023
• V09_Ontwerpnota constructies	09-11-2023
• V09_Rapport geotechnisch bodemonderzoek	09-11-2023
• V10_Advies VO Bodem Nieuwlandse binnendijk 12 te Oostdijk	24-11-2023
• V11_Advies Archeologisch advies plangebied Oostdijk Binnendijk 12 12A van 25 oktober 2023	24-11-2023
• V11_Advies CON ProjectFormulier [REDACTED] [REDACTED] s	28-11-2023
• V11_Advies VRZ uitbreiding loods, Nieuwlandse Binnendijk 12 te Oostdijk	24-11-2023
• V13_Ruimtelijke onderbouwing v5_0	29-04-2024
• V14_Bodemaanvullend + asbest	09-11-2023
• V14_Ecologie Vervolgonderzoek	04-03-2024
• V14_Ecologische Quicksan v2_0	04-03-2024
• V14_Eindrapport Historisch vooronderzoek	09-11-2023

GEMEENTE REIMERSWAAL

Naam bijlage	Datum
• V14_Inventariserend veldonderzoek Archeo DEF	04-03-2024
• V14_Landschappelijke inpassing	27-11-2023
• V14_Plantlijst	27-11-2023
• V14_Toelichting landschappelijke inpassing	27-11-2023

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

De volgende gegevens moeten ter beoordeling **zo snel mogelijk** worden aangeleverd. Pas na positieve beoordeling kan overgegaan worden tot definitieve vergunningverlening.:

- BIBOB: voor verdere behandeling tot een definitieve vergunning zal de BIBOB-toets met een positief oordeel afgerond zijn. Hiervoor dient de aanvraag BIBOB met bijlagen ingediend te worden.
- Het is gewenst dat deze aanvullende gegevens in een gesloten envelop persoonlijk worden overhandigd aan [REDACTED] van afdeling [REDACTED] van gemeente Reimerswaal.

De volgende gegevens, berekeningen of materialen moeten ter beoordeling uiterlijk **drie weken** voor de start van de bouw of van het desbetreffende (gebouw)onderdeel worden aangeleverd (vermeld bij het aanleveren het zaaknummer [REDACTED] s).

- Constructief: constructiegegevens van de diverse onderdelen van de constructie.
- Bodem: Ter plaatse van boring 28 en 29 dient een nader bodemonderzoek te worden uitgevoerd conform de NTA5755 om de sterke verontreiniging in te perken. Op basis van het volume van de verontreiniging kan bepaald worden onder welke wetgeving deze gesaneerd dient te worden. Bij verontreiniging groter dan 25 m3 dient er een BUS-melding te worden ingediend bij de RUD. Bij een verontreiniging kleiner dan 25 m3 dient een saneringsplan te worden opgesteld en te worden ingediend bij de gemeente. De bouw ter plaatse van de sterke verontreiniging mag plaatsvinden nadat de sanering is uitgevoerd. De rapportages worden door de gemeente beoordeeld. Pas als de resultaten akkoord zijn bevonden, kan met de bouw worden begonnen.

Inwerkingtreding

(De na deze cursieve passage opgenomen tekst van deze alinea is de tekst zoals deze moet luiden in het definitieve besluit. Naar aanleiding van deze ontwerpbeschikking is er dus geen sprake van inwerkingtreding van het besluit.)

Let op: dit besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Als binnen deze beroepstermijn een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, wordt de inwerkingtreding opgeschort en treedt de beschikking pas in werking nadat hierover door de voorzieningenrechter een beslissing is genomen. Zolang dit besluit niet in werking is getreden, kunt u dus nog geen gebruik maken van deze omgevingsvergunning.

Rechtsmiddelen

(De na deze cursieve passage opgenomen tekst van deze alinea is de tekst zoals deze moet luiden in het definitieve besluit. Naar aanleiding van deze ontwerpbeschikking is er dus geen sprake van in te zetten rechtsmiddelen tegen de ontwerpbeschikking. Wel wordt in de begeleidende brief bij deze ontwerpbeschikking en in de kennisgeving in Reimerswaal Informatie gewezen op de mogelijkheid van het indienen van een zienswijze.)

In de begeleidende brief bij dit besluit treft u de informatie aan over de rechtsmiddelen die u of andere belanghebbenden kunnen inzetten tegen dit besluit. Voor meer algemene informatie hierover kunt u 'Informatie Rijksoverheid' raadplegen. Dit kan via het telefoonnummer [REDACTED] (lokaal tarief) of via de website www.rijksoverheid.nl (bijvoorbeeld

GEMEENTE REIMERSWAAL

onder Documenten en publicaties zoeken naar de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid').

Kruiningen, 8 mei 2024

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Reimerswaal

[Redacted signature area]

Dit document is in een geautomatiseerd proces vervaardigd en is daarom niet ondertekend.

ONTWERP

DE BIJ DEZE ONTWERPBESCHIKKING BEHORENDE
VOORSCHRIFTEN, OVERWEGINGEN EN
AANDACHTSPUNTEN

Zaaknummer: [REDACTED] s

Integraal

De hierna per activiteit opgenomen voorschriften, overwegingen en aandachtspunten zijn integraal onderdeel van dit besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning, aangevraagd door J.A.K. Vastgoed B.V., t.a.v. [REDACTED] [REDACTED] met als datum waarop is voorgenomen een besluit te gaan nemen: 8 mei 2024. De aanvraag om omgevingsvergunning betreft het uitbreiden van een bedrijfscomplex op het adres Nieuwlandse Binnendijk 12 in Oostdijk en heeft het zaaknummer [REDACTED] s

Inhoud

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

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

A. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

ALGEMEEN

- Gebouwd moet worden conform de bepalingen van de Bouwverordening Reimerswaal en van het Bouwbesluit.

IN TE DIENEN GEGEVENS

- U hebt er voor gekozen om een aantal gegevens later aan te leveren. Hier kunnen wel risico's aan vast zitten, omdat pas later duidelijk wordt of er geen belemmeringen zijn voor (de planning van) uw project. Niet eerder dan nadat de later ingediende gegevens zijn goedgekeurd, mag met de bouw - eventueel de bouw van de desbetreffende (gebouw)onderdelen - worden begonnen.
- De volgende gegevens moeten ter beoordeling **zo snel mogelijk** worden aangeleverd in het aanvraagdossier. Pas na positieve beoordeling kan overgegaan worden tot definitieve vergunningverlening.:
 - BIBOB: voor verdere behandeling tot een definitieve vergunning zal de BIBOB-toets met een positief oordeel afgerond zijn. Hiervoor dient de aanvraag BIBOB met bijlagen ingediend te worden.
- De volgende gegevens, berekeningen of materialen moeten ter beoordeling uiterlijk **drie weken** voor de start van de bouw of van het desbetreffende (gebouw)onderdeel worden aangeleverd (vermeld bij het aanleveren het zaaknummer [REDACTED] S)
 - Constructief: constructiegegevens van de diverse onderdelen van de constructie.
 - Bodem: Ter plaatse van boring 28 en 29 dient een nader bodemonderzoek te worden uitgevoerd conform de NTA5755 om de sterke verontreiniging in te perken. Op basis van het volume van de verontreiniging kan bepaald worden onder welke wetgeving deze gesaneerd dient te worden. Bij verontreiniging groter dan 25 m3 dient er een BUS-melding te worden ingediend bij de RUD. Bij een verontreiniging kleiner dan 25 m3 dient een saneringsplan te worden opgesteld en te worden ingediend bij de gemeente. De bouw ter plaatse van de sterke verontreiniging mag plaatsvinden nadat de sanering is uitgevoerd. De rapportages worden door de gemeente beoordeeld. Pas als de resultaten akkoord zijn bevonden, kan met de bouw worden begonnen.

RIOLERING ALGEMEEN

- De afvoervoorzieningen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden zijn uitgevoerd, zowel binnen het te bouwen bouwwerk als in het bijbehorende erf of terrein.
- Rioleringswerken in grond die eigendom is van de gemeente, mogen uitsluitend door de gemeente of in opdracht daarvan worden uitgevoerd.
- Het aanleggen van de (afvoer)voorzieningen op eigen erf of terrein moet u zelf (laten) verzorgen. De kosten daarvan zijn geheel voor uw eigen rekening.
- Voor aansluiting op het openbaar riool ligt ter plaatse van de erfgrans van uw perceel géén aansluitpunt voor huishoudelijk afvalwater en géén aansluitpunt voor hemelwater.
- Een verzoek voor een (extra) aansluiting op het openbaar riool moet minimaal 7 werkdagen voor de datum waarop de aansluiting gewenst is, zijn ingediend. Het verzoek moet worden gericht aan de afdeling Gemeentewerken van de gemeente Reimerswaal. Voor vragen kan contact worden opgenomen met de genoemde afdeling via ons centrale telefoonnummer [REDACTED]
- Het lozen van rioolvreemde vloeistoffen of materialen op het riool is niet toegestaan. Schade en reinigingskosten worden op de vergunninghouder dan wel de veroorzaker verhaald.
- Het lozen van bedrijfsafvalwater op de (afvoer)voorzieningen van huishoudelijk afvalwater en hemelwater is niet toegestaan. Door middel van overleg met de gemeente

kan worden gezien of een aparte afvoerleiding voor bedrijfsafvalwater kan worden gerealiseerd.

RIOLERING HUISHOUDELIJK AFVALWATER

- Op grond van artikel 6.16 van het Bouwbesluit moet er een afvoervoorziening zijn voor het huishoudelijk afvalwater (conform NEN 3215, met daarin onder andere normen voor de capaciteit).
- Deze afvoervoorziening moet worden aangesloten op de aanwezige afvoervoorziening voor het huishoudelijk afvalwater.
- Deze afvoervoorziening voor het huishoudelijk afvalwater mag worden aangesloten op een zelfstandige, zuiverende voorziening. Gezien de grote afstand tot het openbaar vuilwaterriool (> 40 meter) is aansluiten op het openbaar vuilwaterriool in deze situatie niet doelmatig. \
- Het Activiteitenbesluit staat toe dat het huishoudelijk afvalwater ter plaatse wordt behandeld en geloosd via de genoemde zelfstandige, zuiverende voorziening. Het stelt hiervoor de volgende voorwaarden (bij een verwachte lozingsomvang van maximaal 6 verbruikseenheden (v.e.) op jaarbasis): lozing moet via een verbeterde septictank met een inhoud van 6 m³ die voldoet aan NEN-EN 12566-1. Op deze septictank dient al het vrijkomende huishoudelijk afvalwater te worden aangesloten. Het hemelwater mag hier niet op worden aangesloten, maar moet apart worden afgevoerd, zie daarvoor de desbetreffende voorschriften.
- Op grond van artikel 6.18 van het Bouwbesluit is bepaald dat voor de afvoervoorziening voor het huishoudelijk afvalwater de volgende voorschriften gelden:
 - De verzamel rioolleiding op eigen erf of terrein moet worden uitgevoerd in PVC Ø 125 mm, kleur RAL 8023 (bruin) met de minimale sterkteklasse SN4.
 - Waar een rioolleiding op eigen erf of terrein een erfgrens kruist, moet iedere leiding op uw perceel net voor de erfgrens worden voorzien van een ontpoppingsstuk met klem- of schroefdeksel.

RIOLERING HEMELWATER

- Vanwege de uitbreiding van het verhard oppervlak dient er een compensatie van de waterbering conform de geldende randvoorwaarden te worden gerealiseerd.
- Op grond van artikel 6.17 van het Bouwbesluit heeft een dak van een te bouwen bouwwerk een voorziening voor de opvang en afvoer van hemelwater met voldoende capaciteit (NEN 3215).
- Deze voorziening mag lozen op de omliggende groenstroken en te realiseren waterberging.
- Een eventuele drainage moet gelet op de situatie ter plaatse op het oppervlaktewater worden aangesloten.
- Op grond van artikel 6.18 van het Bouwbesluit is bepaald dat voor de afvoervoorziening voor het hemelwater de volgende voorschriften gelden:
 - De rioolleidingen op eigen erf of terrein moeten uitgevoerd worden in PVC Ø 125 mm, kleur grijs óf groen met de minimale sterkteklasse SN4.
 - Hemelwaterafvoeren die uitmonden in de sloot moeten op grond van de Algemene regels lozingswerken, een bijlage bij de Keur watersysteem Waterschap Scheldestromen 2012, aan bepaalde voorschriften voldoen. Het lozingswerk mag bijvoorbeeld niet buiten de bestaande taludlijn uitsteken, direct onder de uitmonding tot in de waterlijn moet een taludbescherming worden aangebracht en de diameter mag niet groter zijn dan 125 mm. De overige voorschriften kunnen op het internet worden opgezocht door te zoeken op bijvoorbeeld 'algemene regels lozingswerk scheldestromen'.

KABELS EN LEIDINGEN

- Met betrekking tot de eventueel in het plangebied of op de werklocatie aanwezige elektriciteits- en telecom- en datakabels, alsmede gas- en waterleidingen, zijn de volgende verplichtingen en aandachtspunten van belang:

- De ongestoorde ligging en functie van de kabels en leidingen mag niet in het geding komen; de kabels en leidingen moeten te allen tijde vrij toegankelijk blijven om het beheer en onderhoud uit te kunnen voeren.
- Als u gaat (laten) graven, heien of de grond wordt op een andere manier geroerd en daar wordt een machine bij gebruikt, moet de 'Richtlijn zorgvuldig grondroeren' (CROW 500) worden gevolgd. Onderdeel hiervan is het (wettelijk verplicht) indienen van een graafmelding (Klic). Stem dit goed af met bijvoorbeeld de aannemer. Ook als u alleen handmatig gaat (laten) graven of boren, adviseert het Kadaster om ook een graafmelding of een oriëntatieverzoek te doen. Meer informatie over het indienen van een graafmelding of een oriëntatieverzoek 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.
- De verkregen informatie naar aanleiding van een Klic-melding bevat niet altijd gegevens over kabels en leidingen van de huisaansluiting(en). Voor informatie over de huisaansluiting(en) moet u dan rechtstreeks contact opnemen met de verantwoordelijke netbeheerder(s).
- Ten aanzien van transportroutes of opstelplaatsen van zwaar materieel moet ook rekening worden gehouden met de aanwezige kabels en leidingen, omdat grote druk op de ondergrond schade aan kabels en/of leidingen kan veroorzaken.
- De opdrachtgever respectievelijk de grondroerder is verantwoordelijk voor het voorkomen van schade. Schade die wordt veroorzaakt door verwijtbaar onzorgvuldig handelen, is voor rekening van de opdrachtgever respectievelijk de grondroerder. Het goed afstemmen en nemen van noodzakelijke maatregelen is dus van belang!
- Neem bij twijfel contact op met de netbeheerder.

OVERIG

- Eventuele schade aan het openbaar gebied, die het gevolg is van de bouwactiviteiten, zullen door de gemeente op kosten van de vergunninghouder worden uitgevoerd. Te denken valt aan bestrating, straatmeubilair of openbaar groen.

B. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

WELSTAND

- Op grond van de vastgestelde welstandsnota van de gemeente Reimerswaal valt het plan in een neutraal of beeldbepalend, zodat een advies van de bouwmeester nodig is.
- De bouwmeester heeft op 21 november 2023 het plan beoordeeld, waarbij deze een positief advies heeft gegeven over het getoonde bouwplan.
- Gelet op het advies van de bouwmeester van 21 november 2023 is het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

BESTEMMINGSPLAN

- De desbetreffende gronden vallen binnen het gebied van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2022' en hebben daarbij gekregen gedeeltelijk de enkelbestemmingen 'Agrarisch', 'Bedrijf', 'Groen' en 'Verkeer', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2', gedeeltelijk de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – metaalbewerkingsbedrijf' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar 9' en gedeeltelijk de gebiedsaanduidingen 'overige zone – kernrandzone' en 'vrijwaringszone – dijk';
- Gelet op de bijbehorende (bouw)regels is het plan in strijd met de bestemming 'bestemming1', de '(dubbel)bestemming2', de functieaanduiding 'functieaanduiding' en/of de gebiedsaanduiding 'gebiedsaanduiding'.
- Er is echter besloten gebruik te maken van de buitenplanse bevoegdheid om de omgevingsvergunning toch te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wabo (indien geen strijd met een goede

ruimtelijke ordening, gelet op de motivering in de ruimtelijke onderbouwing). Zie het verderop in deze beschikking opgenomen onderdeel 'Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (...)' voor de daarbij gehanteerde overwegingen.

BOUWBESLUIT

- De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken naar het oordeel van het bevoegd gezag aannemelijk dat het bouwplan voldoet of zal voldoen aan de voorschriften uit het Bouwbesluit.

BOUWVERORDENING

- De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken naar het oordeel van het bevoegd gezag aannemelijk dat het bouwplan voldoet of zal voldoen aan de voorschriften uit de Bouwverordening Reimerswaal.

BIBOB

(De na deze cursieve passage opgenomen tekst van deze alinea is de tekst zoals deze moet luiden in het definitieve besluit na een positieve beoordeling van de toets BIBOB. Naar aanleiding van deze ontwerpbeschikking is er dus geen sprake van inwerkingtreding van het besluit.)

- Op grond van de 'Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur' (Wet Bibob) in samenhang met de beleidsregel Wet Bibob gemeente Reimerswaal moet er vanwege de hoogte van de vastgestelde bouwsom een 'Bibob-toets' zijn uitgevoerd in het kader van de vergunningverlening.
- Ten behoeve van de Bibob-toets zijn er stukken en gegevens overhandigd.
- Na beoordeling daarvan is gebleken en voldoende aannemelijk geworden dat, gelet op de inhoud van artikel 3 van de Wet Bibob, er geen reden is om deze aanvraag om omgevingsvergunning te weigeren.
- Op grond van de 'Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur' (Wet Bibob) in samenhang met de beleidsregel Wet Bibob gemeente Reimerswaal moet er vanwege de hoogte van de vastgestelde bouwsom een 'Bibob-toets' zijn uitgevoerd in het kader van de vergunningverlening.

C. Aanwijzingen / aandachtspunten

De volgende aanwijzingen / aandachtspunten moeten in acht worden genomen:

1. Archeologie (n.a.v. resultaten vooronderzoek)

Bij de uitvoering van werkzaamheden bestaat de kans dat niet onderzochte of beschreven archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de bouwwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

U als vergunninghouder of de in opdracht handelende aannemers zijn dan ook verplicht om bij graafwerkzaamheden attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen. Archeologische vondsten moeten onverwijld worden gemeld bij Erfgoed Zeeland te Middelburg, telefoonnummer [REDACTED]

2. Hergebruik grond

Mocht er grond vrijkomen moet rekening worden gehouden dat hergebruik van vrijkomende grond buiten de bouwlocatie niet zonder meer is toegestaan. Ten aanzien van het hergebruik gelden de regels uit het Besluit bodemkwaliteit en onze Nota bodembeheer (vastgesteld op 18 december 2012). Aangezien er geen PFAS onderzoek is uitgevoerd dient er aanvullend een onderzoek PFAS te worden uitgevoerd om afvoer van de grond mogelijk te maken. Indien hergebruik binnen de werkgrenzen mogelijk is dan is aanvullend onderzoek niet nodig.

3. Beschermde natuur

We hebben geen indicatie dat er negatieve effecten optreden ten aanzien van beschermde flora en fauna zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming. Indien u weet of kan vermoeden dat dit wel het geval is of kan zijn, moet hiervoor nog tijdig de juiste ontheffing of vergunning worden aangevraagd.

4. Sloopmelding

Voor het kunnen uitvoeren van de werkzaamheden op basis van deze omgevingsvergunning zullen er ook nog sloopwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Aangezien deze werkzaamheden meldingsplichtig zijn, moet er uiterlijk 4 weken voor de start van de sloopwerkzaamheden met inachtneming van paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit een sloopmelding worden ingediend.

5. Kennisgeving van de start van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden

De afdeling Bouwen, Milieu en Handhaving dient ten minste twee werkdagen voor de start van de volgende onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:

- a. de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
- b. de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
- c. de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden.

Van het storten van beton moet u de afdeling Bouwen, Milieu en Handhaving ten minste één werkdag van tevoren in kennis stellen. Meldingen a.u.b. via het telefoonnummer [REDACTED], eventueel via [REDACTED].

6. Het uitzetten van de bouw

Voordat er daadwerkelijk wordt begonnen met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend, moeten eerst het peil, de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen worden uitgezet. In een aantal gevallen kunt u dit uitzetten zelf (laten) verzorgen. Bijvoorbeeld bij bouwwerken die gebouwd worden bij een bestaand pand, zoals een vrijstaande garage bij of aanbouw aan een bestaande woning. Na uw startmelding (zie nummer hiervoor) is het mogelijk dat wat door of namens u is uitgezet, gecontroleerd wordt.

7. Afscheiding van het bouwterrein

In het geval er gevaar of hinder is te verwachten, moet het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke, afgescheiden worden van het aangrenzende open erf, terrein of van de weg. Deze afscheiding moet zodanig worden geplaatst dat het verkeer zo min mogelijk hinder ervan ondervindt en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, er niet door wordt belemmerd.

8. Plaatsing van materialen, containers en keten buiten het bouwterrein

Wanneer u ten behoeve van de (ver)bouw bouwmaterialen buiten het bouwterrein wilt opslaan, mag dat alleen als u daarvoor beschikt over een ontheffing als bedoeld in artikel 2:10 van de Algemene Plaatselijke Verordening. Voor het aanvragen van zo'n ontheffing kunt u contact opnemen met de afdeling Bouwen, Milieu en Handhaving via het telefoonnummer [REDACTED]. Wanneer zo'n ontheffing wordt aangevraagd, wordt voor het gebruik van de gemeentegrond of de openbare weg een vast bedrag en een bedrag per vierkante meter per maand in rekening gebracht (zie de geldende Legesverordening voor de juiste bedragen). Uiteraard dienen bouwmaterialen, stukken gereedschap en eventuele bouwketen of containers niet langer dan voor de bouw strikt noodzakelijk is, buiten het bouwterrein neergezet te worden. Bovendien mag de veiligheid van het verkeer niet in gevaar worden gebracht. Wij kunnen daarom nadere voorwaarden stellen

aan de manier van opslaan van materialen, de plaatsing van bouwketen, de termijn van de opslag, de verlichting, etc.

9. Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden

Op het bouwterrein moeten - voor zover van toepassing op het bouwwerk waarvoor deze omgevingsvergunning is verleend - de (al dan niet gefaseerd verleende) omgevingsvergunning, eventueel het bouwveiligheidsplan en andere toestemmingen voor het project aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven.

10. Schriftelijke kennisgeving van wijzigingen in de verstrekte gegevens

Indien u wijzigingen wilt aanbrengen in uw bouwplan nadat de omgevingsvergunning is verleend, en deze wijzigingen zijn vergunningplichtig, dan is het noodzakelijk dat deze wijzigingen ook worden vergund. Neemt u bij voorgenomen wijzigingen contact op met de afdeling Bouwen, Milieu en Handhaving via het telefoonnummer [REDACTED]. U zult dan worden geïnformeerd over de wijze van afhandelen van deze wijzigingen.

11. Schriftelijke gereedmelding van werkzaamheden of van het bouwwerk

Van het gereedkomen van rioolaansluitingen, leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil, alsmede van de thermische isolatie in de spouw van wanden en andere besloten constructies moet u direct na voltooiing melding doen bij de afdeling Bouwen, Milieu en Handhaving. Daarbij komt dat u het bouwwerk waarop deze vergunning betrekking heeft niet in gebruik mag (laten) nemen, als u het bouwwerk nog niet hebt gereed gemeld bij de afdeling Bouwen, Milieu en Handhaving. Het formulier dat u voor deze gereedmelding gebruikt, is bijgesloten.

12. Intrekking of overdragen vergunning

In bepaalde gevallen kan de gemeente de (al dan niet gefaseerd verleende) omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken. Voorafgaand daaraan zal de gemeente contact opnemen met de vergunninghouder. Als de omgevingsvergunning moet gaan gelden voor een ander dan aan wie de omgevingsvergunning is verleend, moet dit met voldoende gegevens ten minste een maand voordien worden gemeld.

13. Bouwafval

De fracties gevaarlijke afvalstoffen zoals bedoeld in de Europese Afvalstoffenlijst (EURAL) moeten uit het bouwafval worden gescheiden van het overige afval. Het bouwafval wordt in zijn geheel beschouwd als gevaarlijke afvalstoffen, als de volgende stoffen er nog inzitten: lood, asbesthoudende bestanddelen, verontreinigd verpakkingsmateriaal van verf, van houtverduurzamingsmiddelen, van zuren, van lijmen of van kitten. De fractie gevaarlijke afvalstoffen moet worden afgevoerd naar een bewaarinrichting, bewerkingsinrichting of naar een verwerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen. Het vervoer van gevaarlijke afvalstoffen mag alleen plaatsvinden door een vervoerder die beschikt over een vergunning op grond van de Wet milieubeheer. Het steenachtig bouwafval en het overige bouwafval moet worden afgevoerd naar een daarvoor bestemde inrichting, die over een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu beschikt.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

A. Voorschriften

1. De landschappelijke inpassing dient volledig te zijn gerealiseerd uiterlijk één (1) jaar na gereedmelding als bedoeld in artikel 4.14 van de Bouwverordening Reimerswaal of, indien dat eerder is, (contra legem.) ingebruikname van de bedrijfshal.
2. De landschappelijke inpassing dient door initiatiefnemer te worden onderhouden en in stand gehouden conform de eisen van goed en deugdelijk beheer.
3. De te slopen gebouwen dienen volledig te zijn verwijderd en verwijderd te blijven uiterlijk één (1) jaar na gereedmelding als bedoeld in artikel 4.14 van de Bouwverordening Reimerswaal of, indien dat eerder is, (contra legem.) ingebruikname van de bedrijfshal.
4. Er moet volledig op eigen terrein worden voorzien in de parkeerbehoefte.
5. De ecologische rapporten opgesteld door Ara Adviesburo (29 februari 2024) en SNKecoadvies (23 februari 2024) maken deel uit van deze beschikking. Alle maatregelen die worden voorgeschreven in deze rapporten dienen in acht te worden genomen.
6. Ter plaatse van boring 28 en 29 dient een nader bodemonderzoek te worden uitgevoerd conform de NTA5755 om de sterke verontreiniging in te perken. Op basis van het volume van de verontreiniging kan bepaald worden onder welke wetgeving deze gesaneerd dient te worden. Bij verontreiniging groter dan 25 m³ dient er een BUS-melding te worden ingediend bij de RUD. Bij een verontreiniging kleiner dan 25 m³ dient een saneringsplan te worden opgesteld en te worden ingediend bij de gemeente. De bouw ter plaatse van de sterke verontreiniging mag plaatsvinden nadat de sanering is uitgevoerd.
7. De in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen adviezen van de brandweer ten aanzien van de ligging binnen de 100% letaliteitszone van het spoor en de buisleidingen moeten worden opgevolgd.
8. Ook daar waar tijdens vooronderzoek geen behoudens waardige archeologische vindplaatsen zijn aangetroffen, kunnen er toch archeologische grondsporen of vondsten verborgen zijn die in de uitvoeringsfase van graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten is er een meldingsplicht op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet (2016).
9. Indien zwaar transport plaatsvindt kruisend met de buisleidingen nabij de kruisende wegen: Inundatieweg, Nieuwlandse Binnendijk en Kruisweg dient dit technisch afgestemd te worden met de leidingeigenaren. Hiervoor dient u contact op te nemen met:
 - a. PZEM: ██████████
 - b. ZR: ██████████
10. De vervoersbewegingen moeten verkeersveilig kunnen plaatsvinden. De in- en uitrit van het terrein moet worden ingericht in overeenstemming met waterschap Scheldestromen. Alvorens deze overeenstemming is bereikt mag niet worden gestart met de bouw van de loods.

B. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Het initiatief heeft betrekking op het bouwen van een bedrijfsloods met uitbouw (hierna: bedrijfsloods) en het aanleggen van een grondwal en waterberging aan de Nieuwlandse Binnendijk 12 in Oostdijk, op de percelen kadastraal bekend gemeente Reimerswaal, sectie F, nummers 77, 78, 404, 465 en 466;
- De desbetreffende gronden vallen binnen het gebied van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2022' en hebben daarbij gekregen gedeeltelijk de enkelbestemmingen 'Agrarisch', 'Bedrijf', 'Groen' en 'Verkeer', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2', gedeeltelijk de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – metaalbewerkingsbedrijf' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar 9' en gedeeltelijk de gebiedsaanduidingen 'overige zone – kernrandzone' en 'vrijwaringszone – dijk';
- In de geprojecteerde bedrijfsloods zal een nieuwe machine worden geplaatst, waarmee efficiënter en sneller gewerkt kan worden. De geprojecteerde bedrijfsloods kan gelet op

- de functie, constructie en afmetingen worden gekwalificeerd als een hoofdgebouw zoals bedoeld in artikel 1.62 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2022';
- De waterberging en grondwal ten behoeve van het bedrijf zijn (gedeeltelijk) geprojecteerd op de gronden met de bestemming 'Agrarisch', dit is in strijd met de geldende gebruiksregels zoals bepaald in artikel 3.1 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2022';
 - De geprojecteerde bedrijfsloods heeft een goothoogte van circa 6,00 meter, daar waar volgens het bepaalde op de verbeelding en in artikel 6.2.1, onder b, van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2022' de maximale goothoogte 5,00 meter bedraagt;
 - Het initiatief is strijdig met het bepaalde in artikel 6.5.2, van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2022', aangezien het initiatief afwijkt van de aanleg- en instandhoudingsverplichting van de natuur- en landschapswaarden conform het in Bijlage 8 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2022' opgenomen;
 - Een gedeelte van de bedrijfsloods wordt geprojecteerd op de gronden die zijn aangewezen voor 'Groen', dit is in strijd met;
 - de gebruiksregels zoals bepaald in artikel 15.1 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2022';
 - het bepaalde in artikel 15.2 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2022', aangezien hier uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan;
 - Het initiatief voldoet niet aan het bepaalde in de Nota parkeernormen van de gemeente Reimerswaal en is daarom strijdig met artikel 54.1, van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2022';
 - Om bovengenoemde reden is het initiatief in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2022';
 - Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in een mogelijkheid om dit initiatief mogelijk te maken;
 - Wij zijn op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen indien het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
 - Dit initiatief is op grond van de raadsbesluiten van 10 juni 2010 en 20 december 2011 te scharen onder de categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 6.5, lid 3, van het Besluit ruimtelijke ordening waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad benodigd is, aangezien gesteld kan worden dat het initiatief passend is binnen de opzet van de "Structuurvisie Buitengebied" van de gemeente Reimerswaal, gelet op het feit dat;
 - het bebouwd oppervlakte niet toeneemt ten opzichte van de geboden bebouwingsmogelijkheden die de actuele "Structuurvisie Buitengebied" van de gemeente Reimerswaal aan bestaande niet-agrarische bedrijven biedt;
 - het initiatief geen afbreuk doet aan de ruimtelijke structuur van het gebied
 - het initiatief op deze locatie landschapstechnisch en in relatie tot verkeer, geen onevenredig ingrijpende nadelige effecten met zich meebrengt, in verhouding tot de bestaande impact en mogelijkheden van dit bedrijf;
 - Door het [REDACTED] s is op 6 augustus 2015 een concept rapport van een archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende boringen aangeleverd. Dit onderzoek heeft betrekking op de gronden ter plaatse van de geprojecteerde bedrijfshal. Op 25 oktober 2023 is dit rapport beoordeeld en akkoord bevonden door [REDACTED];
 - Door [REDACTED] is op 20 december 2023 een concept rapport van een inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen aangeleverd. Dit onderzoek heeft betrekking op de gronden ter plaatse van de geprojecteerde waterberging en grondwal. Op 9 januari 2024 is dit rapport beoordeeld en akkoord bevonden door [REDACTED]

- Uit de stukken blijkt dat er voor een deel van het onderzochte gebied (ter plaatse van de bedrijfshal) geen graafwerkzaamheden uitgevoerd mogen worden die dieper dan 1,40 meter onder het maaiveld zonder een nader archeologisch vervolgonderzoek. Aangezien graafwerkzaamheden ter plaatse van de geprojecteerde bedrijfshal niet dieper reiken worden de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet geschaad. Het initiatief toegestaan conform het bepaalde in artikel 46.2 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2022';
- Er is door [REDACTED] op 29 februari 2024 een Ecologische quickscan opgemaakt. Wij vinden het initiatief aanvaardbaar als de geadviseerde maatregelen uit dit rapport worden opgevolgd;
- Er is door [REDACTED] op 23 februari 2024 een rapportage vervolgonderzoek vaste voorplantingsplaatsen of rustplaatsen konijnen opgemaakt. Wij vinden het initiatief aanvaardbaar als de geadviseerde maatregelen uit dit rapport worden opgevolgd;
- Door het [REDACTED] is op 11 oktober 2023 een akoestisch rapport aangeleverd. Uit dit onderzoek is gebleken dat het maximale geluidniveau en indirecte hinder ten gevolge van de exploitatie van de beoogde situatie op gevels van woningen op geen van de toets punten wordt overschreden met de beoogde exploitatie;
- Op 5 september 2023 heeft het college besloten ten behoeve van dit initiatief af te wijken van de richtlijnen zoals vastgelegd in de Nota parkeernormen van de gemeente Reimerswaal;
- Er is ten behoeve van de gewenste afwijking van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2022' op 16 april 2024 een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd die is opgesteld door [REDACTED]. Deze onderbouwing inclusief bijlagen vormt een bijlage bij dit (ontwerp) besluit omtrent het verlenen van de benodigde omgevingsvergunning en maakt hiervan onderdeel uit;
- Uit de hiervoor genoemde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat:
 - het initiatief past binnen het rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid;
 - het initiatief in ruimtelijk en functioneel opzicht goed inpasbaar is te achten in de omgeving;
 - het initiatief geen onaanvaardbare nadelige milieu hygiënische-effecten met zich mee brengt;
 - er op het gebied van externe veiligheid geen noemenswaardige bezwaren bestaan tegen het project;
 - de hoeveelheid zwaar verkeer niet zal toenemen ten opzichte van de bestaande situatie;
 - het initiatief economisch uitvoerbaar is;
- Daarmee is naar ons oordeel sprake van een 'goede ruimtelijke ordening' zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3o, van de Wabo;
- Het initiatief is naar ons oordeel aanvaardbaar mits;
 - een goede landschappelijke inpassing gewaarborgd is en blijft;
 - de sloop van een gedeelte van de bestaande bebouwing gewaarborgd is en blijft;
 - er volledig op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
 - het in de bodem sterk verhoogd gehalte met kobalt wordt in gekaderd;
 - voldoende preventieve veiligheidsmaatregelen worden getroffen gelet op van ligging van het plangebied binnen de 100% letaliteitszone van het spoor en de buisleidingen;
 - de veilige ligging van de buisleidingen van PZEM en Zeeland Refinery ten noordoosten van het plangebied is veiliggesteld;
 - de aanwezige archeologische en ecologische waarden zijn veiliggesteld;
 - de inrichting van de in- en uitrit van het terrein overzichtelijk wordt ingericht om een zo verkeersveilig mogelijke situatie te creëren;

- Initiatiefnemer en de gemeente Reimerswaal sluiten een overeenkomst waarin in ieder geval het verhaal van planschade en andere vanuit de omgevingsvergunning voortvloeiende rechten en plichten zijn vastgelegd;
- Het initiatief is naar ons oordeel vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt bezien acceptabel te achten.

C. Aanwijzingen en aandachtspunten

De volgende aanwijzingen/aandachtspunten moeten in acht worden genomen:

- Voor de werkzaamheden aan de waterberging/grondwal gelden de regels van onze Nota bodembeheer en het Besluit bodemkwaliteit. De grond die niet sterk verontreinigd zoals is onderzocht in het bodemonderzoek van SMA mag binnen de werkgrenzen worden hergebruikt als grondwal. Indien grond van buitenaf wordt aangevoerd kan dit op twee manieren worden toegestaan:

De grond is afkomstig uit de gemeente Reimerswaal en is op basis van een conform bodemonderzoek maximaal licht verontreinigd. Dan kan deze grond op basis van de bodemkwaliteitskaart worden hergebruikt.

De grond die wordt aangevoerd is conform het Besluit bodemkwaliteit gekeurd.

D. Conclusie

Wij vinden het initiatief uit planologisch oogpunt bezien aanvaardbaar en verlenen J.A.K. Vastgoed B.V. medewerking aan het bouwen van een bedrijfsloods en het aanleggen van een grondwal en waterberging aan de Nieuwlandse Binnendijk 12 in Oostdijk, door op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo, af te wijken van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2022'.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

S Art. 5.2 lid 2

De informatie uit documenten betreft tot personen te herleiden gegevens, met betrekking tot door het bestuursorgaan, met het oog op een goede en democratische bestuursvoering, verstrekte informatie die kwalificeert als persoonlijke beleidsopvattingen