

GEMEENTE REIMERSWAAL

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

2023.0027

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE REIMERSWAAL

hebben op 20 januari 2023 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het nieuw bouwen van twee tiny houses op het adres Slotstraat 19 en 19A in Kruieningen. Deze is aangevraagd door Bouwbedrijf Boeder, Van Leeuwenhoeklaan 1, 4416 DR in Kruieningen. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 2023.0027.

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 15 juni 2023 tot en met woensdag 26 juli 2023 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.

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 ontwerpbeschikking 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_Aanvraagformulier_Tiny Houses Kruijningen	20-01-2023
• V01-02_01_c_Gevels_plattegronden_Tinyhouse_pdf	06-03-2023
• V03-04_a_Constructieplattegrond_en_Details_pdf	03-02-2023
• V05_C01-23-004_17-1-2023_pdf	20-01-2023
• V06_Slotstraat_19_en_19A_bouwbesluit_B_compleet_pdf	03-02-2023
• V07_Beng_Overzicht_maatregelenb_2023-01-10_pdf	20-01-2023
• V07_Bijlage_EP-D_1_25_nieuwbouw_pdf	20-01-2023
• V07_Energielabel links_pdf	20-01-2023
• V07_Energielabel rechts_pdf	20-01-2023
• V07_Kozijnen_Slotstraat_19_2023-01-10_131622_pdf	20-01-2023
• V07_Rc_waardes_tiny_house_pdf	03-02-2023
• V07_Slotstraat_19_Uw_kozijnen_2023-01-10_pdf	20-01-2023
• V07_WPAC-geluid_21-04-2023	
• V08_MPG_Kruijningen_-_Slotstraat_19_2023-03-17_pdf	17-03-2023
• V09_Berekening_23-004_pdf	20-01-2023
• V13_Slotstraat 19 te Kruijningen_Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwning	24-04-2023
• V13_Slotstraat 19 te Kruijningen_Ruimtelijke onderbouwning	24-04-2023

Als aanvullende bijlage wordt u met dit besluit ook het huisnummerbesluit toegezonden (in concept).

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

- Constructiegegevens van de volgende onderdelen van de constructie:
 - de PS combinatievloer,
 - de breedplaatvloer.

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 1400 (lokaal tarief) of via de website www.rijksoverheid.nl (bijvoorbeeld onder Documenten en

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

Kruiningen, 14 juni 2023

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Reimerswaal

drs. ir. F. Schouten
Hoofd afdeling Bouwen, Milieu en Handhaving

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

ONTWERP

DE BIJ DEZE ONTWERPBESCHIKKING BEHORENDE VOORSCHRIFTEN, OVERWEGINGEN EN AANDACHTSPUNTEN

Zaaknummer: **2023.0027**

Integraal

De hierna per activiteit opgenomen voorschriften, overwegingen en aandachtspunten zijn integraal onderdeel van dit besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning, aangevraagd door Bouwbedrijf Boeder, Van Leeuwenhoeklaan 1, 4416 DR in Kruiningen, met als datum waarop is voorgenomen een besluit te gaan nemen: 14 juni 2023. De aanvraag om omgevingsvergunning betreft het nieuw bouwen van twee tiny houses op het adres of de locatie Slotstraat 19 en 19A in Kruiningen en heeft het zaaknummer 2023.0027.

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.
- 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, 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 2023.0027):
 - Constructiegegevens van de volgende onderdelen van de constructie:
 - de PS combinatievloer,
 - de breedplaatvloer.

WELSTAND

- De in het welstandsadvies voorgeschreven materialen en kleuren moeten worden toegepast.
- De materialen moeten van dezelfde soort en kleur zijn als het bestaande werk.

BRANDVEILIGHEID

- Indien het bouwwerk is gesitueerd op of op een kortere afstand dan 2,5 meter van de erfgrens, moet op grond van artikel 2.84, lid 1 van het Bouwbesluit de buitenschil van het bouwwerk een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag bezitten van tenminste 30 minuten, bepaald overeenkomstig NEN 6068. Wanneer deze direct aan elkaar gebouwd zijn is dit 60 minuten. Anders is dit 30 minuten. Tussen twee woningen moet 60 minuten WBO aanwezig zijn. Wanneer beide woningen aan 30 minuten voldoen krijg je 60 minuten (2 x 30).
- Indien het bouwwerk is gesitueerd op een afstand van 2,5 meter tot 7,5 meter van de erfgrens, moet op grond van artikel 2.84, lid 8 van het Bouwbesluit de buitenschil van het bouwwerk een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag bezitten van tenminste 30 minuten, bepaald overeenkomstig NEN 6068.
- Op grond van artikel 6.21 van het Bouwbesluit moet bij een te bouwen woonfunctie een rookmelder aanwezig zijn in een besloten ruimte tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie waardoor de vluchtroute voert. Deze niet-ioniserende rookmelder(s) dient of dienen gekoppeld te worden en te worden aangesloten op een voorziening voor elektriciteit, volgens NEN 2555.

VEILIGHEID

- Op grond van artikel 2.129 van het Bouwbesluit moeten deuren, ramen, kozijnen en gelijkwaardige openingen in de buitenschil van de woning, die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, voldoen aan een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid van minimaal 2 conform NEN 5096. Deze klasse komt overeen met de eisen voor het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Dit geldt ook voor de wanden en openingen in woongebouwen die toegang verlenen aan de woningen in een woongebouw.

GEZONDHEID

- Als de eindsituatie van de geïnstalleerde (buiten)unit van bijvoorbeeld een warmtepomp of airco afwijkt van de gegevens uit de berekening van het geluidsniveau naar het aangrenzend of soms hetzelfde perceel, dient de vergunninghouder op verzoek van het bevoegd gezag via een geluidsmeting-rapportage aan te (laten) tonen of voldaan wordt aan de geluidseisen als bedoeld in afdeling 3.2 van het Bouwbesluit voor dergelijke warmtepomp- of airco-units. Een gewijzigde eindsituatie ten opzichte van de berekening ontstaat bijvoorbeeld als er meer of andere reflectievlakken aanwezig zijn door extra

bebouwing, de unit op een andere positie wordt gemonteerd of een ander type wordt toegepast.

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. De afvoervoorziening van het hemelwater dient te worden voorzien van een ontlastput.
- 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.
- Voor aansluiting op het openbaar riool zal ter plaatse van de erfgrans van uw perceel één aansluitpunt voor huishoudelijk afvalwater per perceel worden aangelegd door of in opdracht van de gemeente. De kosten voor deze aansluiting(en) zullen bij u in rekening worden gebracht.
- 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 14 0113.
- 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 bezien of een aparte afvoerleiding voor bedrijfsafvalwater kan worden gerealiseerd.

RIOLERING HUISHOUELIJK 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 op de erfgrans worden aangesloten op het te realiseren aansluitpunt van het openbaar vuilwaterriool;
- 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 erfgrans kruist, moet iedere leiding op uw perceel net voor de erfgrans worden voorzien van een ontstoppingsstuk met klem- of schroefdeksel.

RIOLERING HEMELWATER

- 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 moet worden aangesloten op het openbaar vuilwaterriool.
- Een eventuele drainage mag gelet op de situatie ter plaatse op het openbaar vuilwaterriool 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 RAL 7037 (grijs of groen) met de minimale sterkteklasse SN4.
 - De voorziening voor de afvoer van hemelwater mag ter plaatse van de erfgrans grenzend aan het openbaar gebied door middel van een Y-spruitstuk worden samengevoegd met de afvoervoorziening voor het huishoudelijk afvalwater.

INSTALLATIES

- De meterkast voor het plaatsen van de schakel-, verdeel- en meetapparatuur heeft een indeling en afmetingen die voldoen aan NEN 2768 (woning). Dit voorschrift wordt niet aangestuurd vanuit het Bouwbesluit, maar bijvoorbeeld via de aansluitvoorwaarden van netbeheerders.
- Op grond van afdeling 6.2 van het Bouwbesluit heeft een te bouwen bouwwerk een veilige voorziening voor elektriciteit, water of verwarming conform de gelden (NEN-)normen. Dit geldt ook voor gas, maar alleen voor zover deze gasaansluiting nog is toegestaan. Sinds juli 2018 is een gasaansluiting voor kleinverbruikers, zoals nieuwbouwwoningen, niet meer toegestaan.

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

- Op grond van artikel 6.48 van het Bouwbesluit mag het hoogteverschil tussen ten minste één toegang tot het bouwwerk en het aansluitend terrein niet meer dan 0,02 m te zijn of - als het hoogteverschil groter is dan 0,02 meter - moet het hoogteverschil met een hellingbaan worden overbrugd die voldoet aan het Bouwbesluit.
- 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 welstandsgebied, zodat een advies van de bouwmeester nodig is.
- De bouwmeester heeft op 31 januari 2023 het plan beoordeeld, waarbij deze een positief advies heeft gegeven over het getoonde bouwplan.

- Gelet op het advies van de bouwmeester van 31 januari 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 'Kruiningen' en hebben daarbij gekregen de enkelbestemmingen 'Wonen' zonder bouwvlak en 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2';
- Daarnaast vallen de desbetreffende gronden binnen het gebied van de bestemmingsplannen 'Parapluherzienting Kernen en Bedrijventerreinen' en 'Parapluherzienting Wonen kernen Reimerswaal';
- Het realiseren van twee-aaneengebouwde tiny houses is op basis van artikel 5, lid a, van de regels van het bestemmingsplan 'Parapluherzienting Wonen kernen Reimerswaal' verboden;
- Op basis van artikel 5, lid b, van de regels van het bestemmingsplan 'Parapluherzienting Wonen kernen Reimerswaal' is het mogelijk om bij een omgevingsvergunning, met inachtneming van de beleidsregels 'Tiny houses gemeente Reimerswaal 2022' of een opvolger daarvan, worden afgeweken van het bepaalde in lid a voor het bouwen van één of meerdere tiny houses op gronden waar ingevolge de geldende bestemming het bouwen van één of meerdere woningen is toegestaan;
- Ter plaatse van de desbetreffende gronden is het niet toegestaan om één of meerdere woningen te bouwen, omdat ter plaatse van de bestemming 'Wonen' geen bouwvlak is gelegen;
- Om bovengenoemde redenen is het initiatief in strijd met het bestemmingsplan 'Kruiningen' en het bestemmingsplan 'Parapluherzienting Wonen kernen Reimerswaal';
- 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.

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 0118-670870.

2. Hergebruik grond

Voor hergebruik van grond gelden de regels uit het Besluit bodemkwaliteit en voor hergebruik binnen de gemeente Reimerswaal geldt tevens de Nota bodembeheer met

bodemkwaliteitskaart van de gemeente Reimerswaal, echter niet als de grond binnen het hetzelfde perceel wordt hergebruikt.

Geadviseerd wordt te werken met een gesloten grondbalans. Schuiven met grond binnen de bouwkavel is zonder meer toegestaan. Dit is niet meldingsplichtig.

Hergebruik van de bij de nieuwbouw vrijkomende grond buiten de bouwkavel is niet zonder meer toegestaan en dient te worden gemeld bij de gemeente waar de grond wordt toegepast. De melding dient minimaal 5 werkdagen voorafgaand aan de werkzaamheden bij het landelijke meldpunt bodemkwaliteit (www.meldpuntbodemkwaliteit.nl) te worden ingediend. Voorafgaand dient te worden nagegaan of de kwaliteit van de toe te passen grond voldoet aan de toepassingseisen van de ontvangende bodem.

In geval grondverzet plaats gaat vinden buiten het perceel kan dat binnen de regio op basis van de bodemkwaliteitskaart. De locatie is gelegen in de zone Vooroorlogse bebouwing, waarbij de verwachte kwaliteit voldoet klasse Industrie. Buiten de regio kan een AP-04 onderzoek noodzakelijk zijn, aangevuld met PFAS. Ingeval grond op of nabij wordt hergebruikt binnen hetzelfde perceel is een PFAS-onderzoek niet noodzakelijk.

3. 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 0113 395 000, eventueel via handhaving@reimerswaal.nl.

4. 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. In andere gevallen dient dit in overleg met medewerkers van de afdeling Bouwen, Milieu en Handhaving te gebeuren, bijvoorbeeld bij nieuwbouw van een woning, woongebouw of bedrijfspand. Voor informatie of het maken van een afspraak (tenminste vier werkdagen voor de door u gewenste dag van uitzetten) kunt u contact opnemen met een van de medewerkers van het 'cluster' Handhaving, via het telefoonnummer 0113 395 000 of eventueel via handhaving@reimerswaal.nl. De namens burgemeester en wethouders door deze medewerker aangegeven dan wel goedgekeurde maten en afstanden moeten in acht worden genomen.

5. 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.

6. 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 0113 395 000. 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.

7. 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.

8. 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 0113 395 000. U zult dan worden geïnformeerd over de wijze van afhandelen van deze wijzigingen.

9. 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.

10. 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.

11. 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

- Er moet binnen de projectlocatie worden voorzien in een behoefte van 1 parkeerplaats op eigen terrein.
- De kans bestaat dat tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen. Hiervoor geldt op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht. Deze melding dient te worden gedaan bij de gemeente Reimerswaal.

B. Overwegingen

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

- Het initiatief heeft betrekking op het realiseren van twee-aaneengebouwde tiny houses op de locatie Slotstraat 19 en 19A te Kruiningen, kadastraal bekend gemeente Kruiningen, sectie G, nummers 3637 en 3638, met een oppervlakte van circa 221 m²;
- De desbetreffende gronden vallen binnen het gebied van het vigerende bestemmingsplan 'Kruiningen' en hebben daarbij gekregen de enkelbestemmingen 'Wonen' zonder bouwvlak en 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2';
- Daarnaast vallen de desbetreffende gronden binnen het gebied van de bestemmingsplannen 'Parapluherziening Kernen en Bedrijventerreinen' en 'Parapluherziening Wonen kernen Reimerswaal';
- Het realiseren van twee-aaneengebouwde tiny houses is op basis van artikel 5, lid a, van de regels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen kernen Reimerswaal' verboden;
- Op basis van artikel 5, lid b, van de regels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen kernen Reimerswaal' is het mogelijk om bij een omgevingsvergunning, met inachtneming van de beleidsregels 'Tiny houses gemeente Reimerswaal 2022' of een opvolger daarvan, worden afgeweken van het bepaalde in lid a voor het bouwen van één of meerdere tiny houses op gronden waar ingevolge de geldende bestemming het bouwen van één of meerdere woningen is toegestaan;
- Ter plaatse van de desbetreffende gronden is het niet toegestaan om één of meerdere woningen te bouwen, omdat ter plaatse van de bestemming 'Wonen' geen bouwvlak is gelegen;
- Om bovengenoemde redenen is het initiatief in strijd met het bestemmingsplan 'Kruiningen' en het bestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen kernen Reimerswaal';
- 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^o, 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;
- Wij hebben op 17 november 2020 aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het realiseren van het initiatief door middel van het voeren van een planologische procedure;
- Voor de vergunningverlening van de activiteit 'gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan' is geen verklaring van geen bedenkingen vereist als bedoeld in artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor), aangezien de gemeenteraad, op grond van het bepaalde in artikel 6.5, lid 3, van het Bor, op 20 december 2011 heeft besloten om activiteiten die geprojecteerd zijn binnen de door Provinciale Staten vastgestelde grenzen van bestaand bebouwd gebied, zoals die gelegen is op moment dat de aanvraag is ingediend, uit te sluiten van het vereiste van een verklaring van geen bedenkingen;

- Er is ten behoeve van de gewenste afwijking van het bestemmingsplan 'Kruiningen' een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, welke een bijlage vormt bij dit besluit omtrent het verlenen van de benodigde omgevingsvergunning en die daarvan onderdeel uitmaakt;
- Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat ten gevolge van het initiatief sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening' als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o, van de Wabo;
- Aangezien er geen werkzaamheden plaatsvinden die een groter oppervlak beslaan dan 250 m², is er op grond van het bepaalde in artikel 7, lid 2, onder c, onder 2^o, van de regels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Kernen en Bedrijventerreinen', geen archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Reimerswaal is een anterieure overeenkomst gesloten.

ONTWONNERP