

Toestemming voor het bouwen van 140 woningen 't Zand Middelburg, fase 2-5 aan Baarsjesstraat 1-31 (oneven) 2-28 (even), Burgerweidestraat 1-7 (oneven) 5-8 (even), Langevieleweg 34-98 (even), 45-77C (oneven), Oude Koudekerkseweg 25-49 (oneven), Burgerweidestraat 9-35 (oneven) 10-30 (even), Poelendaeleweg 26-48 (even) te Middelburg.

Z aaknummer: D416471

Burgemeester en wethouders van de gemeente Middelburg hebben een omgevingsvergunning verleend.

De gemeente Middelburg geeft hiermee toestemming voor **het bouwen van 140 woningen 't Zand Middelburg, fase 2-5 aan Baarsjesstraat 1-31 (oneven) 2-28 (even), Burgerweidestraat 1-7 (oneven) 5-8 (even), Langevieleweg 34-98 (even), 45-77C (oneven), Oude Koudekerkseweg 25-49 (oneven), Burgerweidestraat 9-35 (oneven) 10-30, (even), Poelendaeleweg 26-48 (even) te Middelburg.**

Waarom publiceert de gemeente Middelburg dit bericht?

Een omgevingsvergunning wordt bij de gemeente Middelburg aangevraagd om toestemming te krijgen om iets te bouwen, verbouwen, slopen, kappen of aan te leggen. Met dit bericht laat zij u weten dat er misschien iets verandert in uw omgeving. U kunt nu reageren als u het hier niet mee eens bent.

Bent u het niet eens met de vergunning?

U kunt de Rechtbank Zeeland-West-Brabant tot en met **14 maart 2024** laten weten dat u het niet eens bent met de vergunning. Dit heet in beroep gaan. U kunt in beroep gaan als de vergunning tegen uw belangen ingaat en u heeft gereageerd op het ontwerp van de vergunning. Bezoek hiervoor de website <https://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Organisatie/Rechtbanken/Rechtbank-Zeeland-West-Brabant>. U kunt ook met de rechtbank bellen. Dit kan via het telefoonnummer 088 361 60 00.

Daarnaast kunt u in deze periode de documenten met informatie over de vergunning bij de gemeente Middelburg bekijken. Bezoek voor de openingstijden en het adres van de gemeente Middelburg de website <https://www.middelburg.nl/openingstijden-stadskantoor>. Voor informatie over het bekijken van de vergunning of andere vragen kunt u ook bellen. Dit kan via het telefoonnummer 0118-675 000.

Wilt u de start van de activiteiten tegenhouden?

Wanneer de activiteiten niet kunnen worden teruggedraaid, dan kunt u de Rechtbank Zeeland-West-Brabant vragen de start van de activiteiten tegen te houden voordat de rechtbank een besluit heeft genomen over uw beroep. Dit heet het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening. Dit kan schriftelijk of online via de website <https://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Organisatie/Rechtbanken/Rechtbank-Zeeland-West-Brabant>. Voor meer informatie kunt u ook de rechtbank bellen. Dit kan via het telefoonnummer 088 – 361 60 00. U moet voor het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening een bedrag aan de rechtbank betalen.

Kenmerk: nr. D416471

Verzonden: 29-01-2024

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Middelburg hebben op 23 december 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Woongoed Middelburg, Postbus 7120, 4330 GC Middelburg voor het bouwen van 140 woningen 't Zand Middelburg FASE 2 - 5 (D416471) op het perceel plaatselijk bekend als Baarsjesstraat 1-31 (oneven) 2-28 (even), Burgerweidestraat 1-7 (oneven) 5-8 (even), Langevieleweg 34-98 (even), 45--77C (oneven), Oude Koudekerkseweg 25-49 (oneven), Burgerweidestraat 9-35 (oneven) 10-30 (even), Poelendaeleweg 26-48 (even) te Middelburg.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en/of 2.2 en § 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de gevraagde omgevingsvergunning aan de aanvrager voornoemd te verlenen.

De te vergunnen activiteiten

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende deelactiviteit(en):

- het (ver)bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
- het leggen en hebben van aansluiting(en) op het gemeenteriool

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is onder meer beoordeeld volgens de toetsingskaders als weergegeven in § 2.3 van de Wabo. Het relevante toetsingskader per activiteit is weergegeven in onderstaande tabel.

Deelactiviteit	Toetsingskader
het (ver)bouwen van een bouwwerk	Artikel 2.10 Wabo
het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan	Artikel 2.12 Wabo
het leggen en hebben van aansluiting(en) op het gemeenteriool	Artikel 2.18 Wabo juncto artikel 2.1 Verordening particuliere rioolaansluitingen Middelburg 2010

Toetsing Bor en Mor

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat de aanvraag voldoet en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Overige bijgevoegde documenten

Deze vergunning wordt verleend overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken. De hier bedoelde documenten maken integraal onderdeel uit van deze vergunning.

Middelburg 29 januari 2024,

Burgemeester en wethouders van Middelburg,

namens hen,



ing. P. Meulmeester,
vakspecialist Vergunningverlening

OMSCHRIJVING	VASTGESTELDE KOSTEN	LEGES
Deelactiviteit Bouwen		
Straatwerk per m ²	€ Vast bedrag	€ 64,06
Deelactiviteit bouwen	€ 22.400.000,00	€ 434.616,70
Deelactiviteit Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO		
verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad	€ Vast bedrag	€ 352,05
Afwijking bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onderdeel 3 Wabo (buitenplanse afwijking)	€ Vast bedrag	€ 56,95
Deelactiviteit Rioolvergunningen		
Rioolvergunning (140 aansluitingen)	€ Vast bedrag	€ 26.418,00
Totaal:		€ 487.169,76

Gelegenheid tot kenbaar maken zienswijze

De omgevingsvergunning ligt van 01-02-2024 tot en met 14-03-2024 ter inzage. Gedurende genoemde termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn/haar zienswijze omtrent het ontwerpbesluit kenbaar maken bij het college van burgemeesters en wethouders van Middelburg, Postbus 6000, 4330 LA Middelburg.

Belanghebbenden lopen het risico niet-ontvankelijk te worden verklaard in hun beroep bij de administratieve rechter als redelijkerwijs aan hen kan worden verweten dat zij tegen het ontwerpbesluit geen zienswijze als bedoeld in artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht naar voren hebben gebracht.

Er zijn geen zienswijze ingediend.

Beroep

Belanghebbenden die tegen het ontwerpbesluit een zienswijze naar voren hebben gebracht (danwel

belanghebbenden die redelijkerwijs niet kunnen worden verweten dat ze daartegen geen zienswijzen hebben ingebracht) kunnen gedurende zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd, een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda.

In het beroepschrift vermeldt u uw naam en adres, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt, de reden waarom u beroep instelt en uw handtekening.

Een belanghebbende die redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijze heeft ingebracht, kan geen beroep instellen bij de rechtbank (artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht).

Het beroep schorst niet de werking van het besluit waartegen het is gericht (artikel 6:16 van de Algemene wet bestuursrecht).

Voor het behandelen van een dergelijk verzoek wordt griffierecht geheven; dit recht bedraagt € 184,00 voor particulieren en € 365,00 voor organisaties.

Voorlopige voorziening

Vereisen uw belangen met spoed tijdelijke maatregelen? Dan kunt u, nadat u beroep hebt ingesteld, een voorlopige voorziening aanvragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant. Voor het behandelen van een dergelijk verzoek wordt eveneens griffierecht geheven. Dit recht bedraagt ook € 184,00 respectievelijk € 365,00.

Kopie

VH

MM/leges

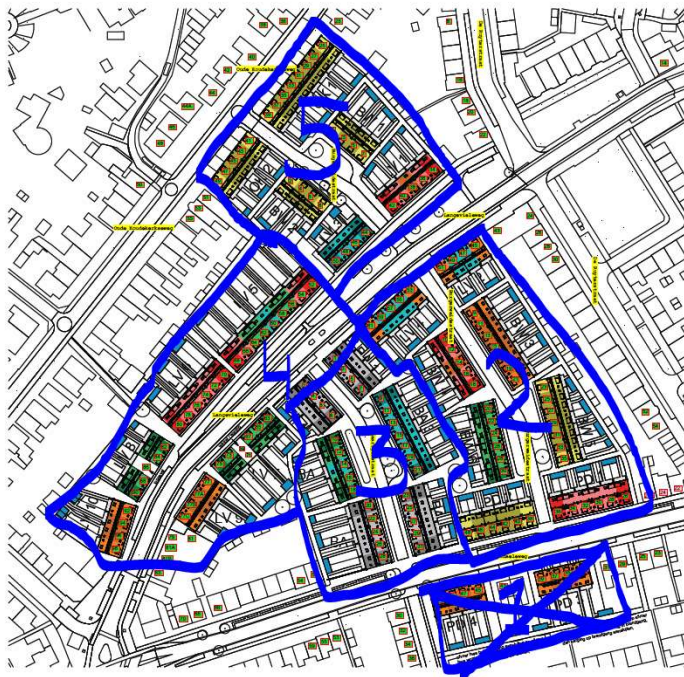
PC/BAG/WOZ

Gemachtigde: Woongoed Middelburg

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 29-09-2023 aan Woongoed Middelburg voor het bouwen van 140 woningen 't Zand Middelburg FASE 2 - 5 (D416471) op het perceel plaatselijk bekend als Baarsjesstraat 1-31 (oneven) en 2-28 (even), Burgerweidestraat 1-7 (oneven) en 5-8 (even), Langevieleweg 34-98 (even), 45--77C (oneven), Oude Koudekerkseweg 25-49 (oneven), Burgerweidestraat 9-35 (oneven) en 10-30 (even), Poelendaeleweg 26-48 (even) te Middelburg.

Toelichting adressen en fasen



Fase 2 (46 woningen)

Burgerweidestraat 9-35 (oneven) 10-30 (even)
Langevieleweg 45-61 (oneven)
Poelendaeleweg 26-48 (even)

Fase 3 (40 woningen)

Baarsjesstraat 1-31 (oneven)
Baarsjesstraat 2-28 (even)

Fase 4 (24 woningen)

Langevieleweg 52-98 (even), 63-77C (oneven)

Fase 5 (30 woningen)

Burgerweidestraat 1-7 (oneven) 5-8 (even)
Langevieleweg 34-50 (even)
Oude Koudekerkseweg 25-49 (oneven)

Documenten die deel uitmaken van de vergunning

In onderstaande tabel staat aangegeven welke documenten deel uitmaken van de vergunning en zijn beschikbaar via het OmgevingsLoket Online onder de knop 'Bijlagen'.

Bestandsnaam	Werkzaamheden	Type	Datum ingediend	Status
00162 Goedkeuring WARK 26-10-2022.pdf	Woning bouwen	Welstand	23-12-2022	BESLUIT
00162 Installatie geluid Van Lienden mail 25-11-2022.pdf	Woning bouwen	Bouwbesluit: Gezondheid-Geluid	23-12-2022	BESLUIT
00162 Mail archeologie 24-10-2022 Gem. Middelburg.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen, Woning bouwen	Archeologie	23-12-2022	BESLUIT
221124 Activiteitenplan Wnb t Zand 201 Middelburg met bijlagen rev 02.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen, Woning bouwen	Energiezuinigheid en milieu, Anders	23-12-2022	BESLUIT
Informatieblad Geluid Modul-AIR 20112020.pdf	Woning bouwen	Installaties, Anders	23-12-2022	BESLUIT
22.02-131-BER-001-1.0 Indicatief funderingsadvies t Zand Middelburg.pdf	Woning bouwen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	23-12-2022	BESLUIT
190024 sondeerrapport Middelburg V0.pdf	Woning bouwen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	23-12-2022	BESLUIT
190728 sondeerrapport Middelburg V0.pdf	Woning bouwen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	23-12-2022	BESLUIT
bergingen.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen	Constructieve veiligheid, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	23-12-2022	BESLUIT
AOV_500_details_29-11-2022.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	23-12-2022	Vervallen
AOV_600_houten trap_29-11-2022.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	23-12-2022	BESLUIT
001007_O01_D01 Stikstofberekening Fase 1 tm 5.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen, Woning bouwen	Energiezuinigheid en milieu, Anders	23-12-2022	Vervallen
3D-gevelbeeld fase 2-5.pdf	Woning bouwen	Welstand, Anders	23-12-2022	BESLUIT
veilig onderhoud 2012 fase 2-5.pdf	Woning bouwen	Overige gegevens veiligheid, Anders	23-12-2022	BESLUIT
veiligheids- en gezondheidsplan fase 2-5.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen, Woning bouwen	Overige gegevens veiligheid, Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden	23-12-2022	BESLUIT
ventilatieberekening fase 2-5.pdf	Woning bouwen	Gezondheid, Anders	23-12-2022	Vervallen
00.01.0_VO_00-03_fase 2 - locatie invulling.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen, Woning bouwen	Overige gegevens veiligheid, Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden	23-12-2022	BESLUIT
Voorstel huisnummers 2022-12-22.pdf	Woning bouwen	Anders	23-12-2022	BESLUIT
WMZ_00.01.0_DO_10-00_A_Installaties.pdf	Woning bouwen	Installaties	23-12-2022	BESLUIT
WMZ_00.01.0_DO_10-00_B_Installaties.pdf	Woning bouwen	Installaties	23-12-2022	BESLUIT
WMZ_00.01.0_DO_10-00_C_Installaties.pdf	Woning bouwen	Installaties	23-12-2022	BESLUIT
WMZ_00.01.0_DO_10-00_D_Installaties.pdf	Woning bouwen	Installaties	23-12-2022	BESLUIT
AOV_000_situatie_21-12-2022.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen, Woning bouwen, Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Anders	23-12-2022	Vervallen
AOV_002_situatie fase 2_21-12-2022.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen, Woning bouwen, Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Anders	23-12-2022	Vervallen

Blok BW3.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	23-12-2022	Vervallen
Blok BW4.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	23-12-2022	Vervallen
Blok BW5.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	23-12-2022	Vervallen
Blok BW6.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	23-12-2022	Vervallen
Blok LV2.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	23-12-2022	Vervallen
Blok LV4.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	23-12-2022	Vervallen
Blok PD1.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	23-12-2022	Vervallen
Blok PD2.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	23-12-2022	Vervallen
AOV_003_situatie fase 3_21-12-2022.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen,Woning bouwen,Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Anders	23-12-2022	Vervallen
Blok BA1.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	23-12-2022	Vervallen
Blok BA2.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	23-12-2022	Vervallen
Blok BA3.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	23-12-2022	Vervallen
Blok BA4.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	23-12-2022	Vervallen
Blok BA5.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	23-12-2022	Vervallen
Blok BA6.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	23-12-2022	Vervallen
Blok LV7.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	23-12-2022	Vervallen
Blok LV9.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	23-12-2022	Vervallen
AOV_004_situatie fase 4_21-12-2022.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen,Woning bouwen,Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Anders	23-12-2022	Vervallen
Blok LV5.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	23-12-2022	Vervallen
Blok LV6.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	23-12-2022	Vervallen
Blok LV8.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	23-12-2022	Vervallen

Blok LV10.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	23-12-2022	Vervallen
AOV_005_situatie fase 5_21-12-2022.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen,Woning bouwen,Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Anders	23-12-2022	Vervallen
Blok BW1.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	23-12-2022	Vervallen
Blok BW2.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	23-12-2022	Vervallen
Blok LV1.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	23-12-2022	Vervallen
Blok LV3.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	23-12-2022	Vervallen
Blok OK1.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	23-12-2022	Vervallen
Blok OK2.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	23-12-2022	Vervallen
Herontwikkeling t Zand Middelburg 22-12-2022.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen,Woning bouwen,Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening	23-12-2022	Vervallen
Herontwikkeling t Zand Middelburg Ruimtelijke Onderbouwing.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen,Woning bouwen,Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening	18-12-2023	Besluit
AOV_000_situatie_05-01-2023_revA.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen,Woning bouwen,Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Anders	12-1-2023	Vervallen
AOV_002_situatie fase 2_05-01-2023_revA.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen,Woning bouwen,Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Anders	12-1-2023	Vervallen
Blok BW3_revA.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken, Welstand	12-1-2023	Vervallen
Blok BW4_revA.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken, Welstand	12-1-2023	Vervallen
Blok BW5_revA.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken, Welstand	12-1-2023	Vervallen
Blok BW6_revA.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken, Welstand	12-1-2023	Vervallen
Blok LV2_revA.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken, Welstand	12-1-2023	Vervallen

Blok LV4_revA.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken, Welstand	12-1-2023	Vervallen
Blok PD1_revA.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken, Welstand	12-1-2023	Vervallen
Blok PD2_revA.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken, Welstand	12-1-2023	Vervallen
AOV_003_situatie fase 3_05-01-2023_revA.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen,Woning bouwen,Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Anders	12-1-2023	Vervallen
Blok BA2_revA.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken, Welstand	12-1-2023	Vervallen
Blok BA3_revA.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken, Welstand	12-1-2023	Vervallen
Blok BA4_revA.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken, Welstand	12-1-2023	Vervallen
Blok BA5_revA.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken, Welstand	12-1-2023	Vervallen
Blok BA6_revA.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken, Welstand	12-1-2023	Vervallen
Blok LV7_revA.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken, Welstand	12-1-2023	Vervallen
AOV_004_situatie fase 4_05-01-2023_revA.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen,Woning bouwen,Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Anders	12-1-2023	Vervallen
Blok LV5_revA.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken, Welstand	12-1-2023	Vervallen
Blok LV6_revA.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken, Welstand	12-1-2023	Vervallen
Blok LV8_revA.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken, Welstand	12-1-2023	Vervallen
Blok LV10_revA.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken, Welstand	12-1-2023	Vervallen
AOV_005_situatie fase 5_05-01-2023_revA.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen,Woning bouwen,Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Anders	12-1-2023	Vervallen
Blok LV1_revA.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken, Welstand	12-1-2023	Vervallen
Blok LV3_revA.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken, Welstand	12-1-2023	Vervallen
Blok OK1_revA.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken, Welstand	12-1-2023	Vervallen

Blok OK2_revA.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken, Welstand	12-1-2023	Vervallen
001007_O01_D01 Aanmeldnotitie vormvrijmer.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen,Woning bouwen,Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	6-2-2023	BESLUIT
011 aanv. geg. aanvr. Omgevingsvergunning fase 2-5 2023-05-30.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen,Woning bouwen,Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Anders	30-5-2023	BESLUIT
BENG-berkeningen t Zand te Middelburg fase 2 tm 5.pdf	Woning bouwen	Installaties, Energiezuinigheid en milieu	30-5-2023	BESLUIT
daglichtberekeningen fase 2-5 2023-04-06.pdf	Woning bouwen	Gezondheid, Anders	30-5-2023	BESLUIT
spuiventilatieberekening fase 2-5 2023-04-06.pdf	Woning bouwen	Gezondheid, Anders	30-5-2023	BESLUIT
ventilatieberekening fase 2-5 2023-05-08.pdf	Woning bouwen	Gezondheid, Anders	30-5-2023	BESLUIT
220976_AdB_RAP_0002_v1.0.pdf	Woning bouwen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	30-5-2023	BESLUIT
WMZ_00.01.0_DO_10-00_C-top_Installaties_Topgevel.pdf	Woning bouwen	Installaties	30-5-2023	BESLUIT
AOV_000_situatie_26-04-2023_revB.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen,Woning bouwen,Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Anders	30-5-2023	BESLUIT
AOV_006_erfafscheidingen_26-04-2023.pdf	Woning bouwen	Gezondheid, Welstand	30-5-2023	BESLUIT
AOV_500_details_26-04-2023_revA.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	30-5-2023	BESLUIT
AOV_002_situatie fase 2_26-04-2023_revB.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen,Woning bouwen,Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Anders	30-5-2023	BESLUIT
Blok BW3_revB.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	30-5-2023	BESLUIT
Blok BW4_revB.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	30-5-2023	BESLUIT
Blok BW5_revB.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	30-5-2023	BESLUIT
Blok BW6_revB.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	30-5-2023	BESLUIT
Blok LV2_revB.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	30-5-2023	BESLUIT
Blok LV4_revB.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	30-5-2023	BESLUIT
Blok PD1_revB.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	30-5-2023	BESLUIT
Blok PD2_revB.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	30-5-2023	BESLUIT

AOV_003_situatie fase 3_26-04-2023_revB.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen,Woning bouwen,Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Anders	30-5-2023	BESLUIT
Blok BA1_revA.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	30-5-2023	BESLUIT
Blok BA2_revB.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	30-5-2023	BESLUIT
Blok BA3_revB.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	30-5-2023	BESLUIT
Blok BA4_revB.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	30-5-2023	BESLUIT
Blok BA5_revB.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	30-5-2023	BESLUIT
Blok BA6_revB.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	30-5-2023	BESLUIT
Blok LV7_revB.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	30-5-2023	VERVALLEN
AOV 100 Blok LV7 Begane grond 05-01-2023 revE	Woning bouwen	Plattegrond	5-1-2024	BESLUIT
AOV 100 Blok LV7 Eerste grond 05-01-2023 revE	Woning bouwen	Plattegrond	5-1-2024	BESLUIT
AOV 100 Blok LV7 Tweede grond 05-01-2023 revE	Woning bouwen	Plattegrond	5-1-2024	BESLUIT
AOV 100 Blok LV7 Dakoverzicht 05-01-2023 revE	Woning bouwen	Plattegrond	5-1-2024	BESLUIT
AOV 100 Blok LV7 Gevels 05-01-2023 revE	Woning bouwen	Plattegrond	5-1-2024	BESLUIT
AOV 100 Blok LV7 Doorsneden 05-01-2023 revE	Woning bouwen	Plattegrond	5-1-2024	BESLUIT
Blok LV9_revA.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	30-5-2023	BESLUIT
AOV_004_situatie fase 4_26-04-2023_revB.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen,Woning bouwen,Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Anders	30-5-2023	BESLUIT
Blok LV5_revB.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	30-5-2023	BESLUIT
Blok LV6_revB.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	30-5-2023	BESLUIT

Blok LV8_revB.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	30-5-2023	BESLUIT
Blok LV10_revB.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	30-5-2023	BESLUIT
AOV_005_situatie fase 5_26-04-2023_revB.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen,Woning bouwen,Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Anders	30-5-2023	BESLUIT
Blok BW1_revA.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	30-5-2023	BESLUIT
Blok BW2_revA.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	30-5-2023	BESLUIT
Blok LV1_revB.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	30-5-2023	BESLUIT
Blok LV3_revB.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	30-5-2023	BESLUIT
Blok OK1_revB.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	30-5-2023	BESLUIT
Blok OK2_revB.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	30-5-2023	BESLUIT
001007_O01_D02 Stikstofberekening Fase 1 tm 5 met bijlagen.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen,Woning bouwen	Energiezuinigheid en milieu, Anders	30-5-2023	BESLUIT
verkennd bodemonderzoek_fase 2.PDF	Bijbehorend bouwwerk bouwen,Woning bouwen	Gezondheid, Anders	30-5-2023	BESLUIT
verkennd bodemonderzoek_fase 3.PDF	Bijbehorend bouwwerk bouwen,Woning bouwen	Gezondheid, Anders	30-5-2023	BESLUIT
verkennd bodemonderzoek_fase 4.PDF	Bijbehorend bouwwerk bouwen,Woning bouwen	Gezondheid, Anders	30-5-2023	BESLUIT
verkennd bodemonderzoek_fase 5.PDF	Bijbehorend bouwwerk bouwen,Woning bouwen	Gezondheid, Anders	30-5-2023	BESLUIT
WMZ1_00.03.0_UO_U--1-10-01_Palenplan fase 1.pdf	Woning bouwen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	26-6-2023	BESLUIT
WMZ1_20.31.0_UO_4986_WAP_R1_Paa-lwapening.pdf	Woning bouwen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	26-6-2023	BESLUIT
nieuwbouw t Zand Middelburg_MPGToetsing_Ak.pdf	Woning bouwen	Energiezuinigheid en milieu, Anders	28-6-2023	BESLUIT
nieuwbouw t Zand Middelburg_MPGToetsing_At.pdf	Woning bouwen	Energiezuinigheid en milieu, Anders	28-6-2023	BESLUIT

nieuwbouw t Zand Middelburg_MPGToetsin- g_Bk3.pdf	Woning bouwen	Energiezuinigheid en milieu, Anders	28-6-2023	BESLUIT
nieuwbouw t Zand Middelburg_MPGToetsin- g_Bt3.pdf	Woning bouwen	Energiezuinigheid en milieu, Anders	28-6-2023	BESLUIT
nieuwbouw t Zand Middelburg_MPGToetsin- g_Ck2.pdf	Woning bouwen	Energiezuinigheid en milieu, Anders	28-6-2023	BESLUIT
nieuwbouw t Zand Middelburg_MPGToetsin- g_Ck3.pdf	Woning bouwen	Energiezuinigheid en milieu, Anders	28-6-2023	BESLUIT
nieuwbouw t Zand Middelburg_MPGToetsin- g_Ct2.pdf	Woning bouwen	Energiezuinigheid en milieu, Anders	28-6-2023	BESLUIT
nieuwbouw t Zand Middelburg_MPGToetsin- g_Ct3.pdf	Woning bouwen	Energiezuinigheid en milieu, Anders	28-6-2023	BESLUIT
nieuwbouw t Zand Middelburg_MPGToetsin- g_Dk.pdf	Woning bouwen	Energiezuinigheid en milieu, Anders	28-6-2023	BESLUIT
nieuwbouw t Zand Middelburg_MPGToetsin- g_Dt.pdf	Woning bouwen	Energiezuinigheid en milieu, Anders	28-6-2023	BESLUIT
nieuwbouw t_Zand_Middelburg_MPGToetsin g_topgevel	Woning bouwen	Energiezuinigheid en milieu, Anders	28-6-2023	BESLUIT

Bijlagen:

De volgende bijlagen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 02-10-2023 aan Archikon B.V. voor het bouwen van 140 woningen 't Zand Middelburg FASE 2 - 5 (D416471) op het perceel plaatselijk bekend als Baarsjesstraat 1-31 (oneven) 2-28 (even), Burgerweidestraat 1-7 (oneven) 5-8 (even), Langevieleweg 34-98 (even), 45--77C (oneven), Oude Koudekerkseweg 25-49 (oneven), Burgerweidestraat 9-35 (oneven) 10-30 (even), Poelendaeleweg 26-48 (even) te Middelburg.

Inhoudsopgave

Bijlagen	bladzijde
Procedureel.....	12
Bijlage 1 het bouwen van een bouwwerk	14
Bijlage 2 het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan.....	19
Bijlage 3 het leggen en hebben van aansluitingen op het gemeenteriool.....	20

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 23 december 2022 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Woongoed Middelburg
Postbus 7120
4330 GC Middelburg

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

- het bouwen van 140 woningen 't Zand Middelburg fase 2 t/m 5

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- Deelactiviteit Bouwen
- Deelactiviteit Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan
- Deelactiviteit Rioolvergunningen

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Ter inzage legging

Tussen 12-10-2023 en 23-11-2023 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Bijlage 1

artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo: 'Het bouwen van een bouwwerk'

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (WARK) op 13 juli 2023 geadviseerd heeft dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, mits de witte steen wordt bemonsterd;
- het Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (WARK) op 11 januari 2024 geadviseerd heeft dat het specifieke adres Langevieleweg 69 voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- de aanvraag voor het Bouwbesluit 2012 getoetst is met een woonfunctie;
- aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit;
- de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn gelegen in het bestemmingsplan "Breeweg – het Zand";
- de gronden de enkelbestemming 'Wonen' hebben;
- deze gronden zijn bestemd voor 'woondoeleinden';
- de aanvraag in strijd is met de in het bestemmingsplan genoemde enkelbestemming 'Breeweg – het Zand';
- de gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' hebben;
- deze gronden zijn 'mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden';
- de aanvraag niet in strijd is met de in het bestemmingsplan genoemde dubbelbestemming 'Breeweg – het Zand';
- het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;

2. Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor het onderdeel (ver)bouwen van een bouwwerk worden de volgende voorschriften verbonden:

Algemeen

- Tussentijdse wijzigingen van het bouwplan dienen tijdig aan de afdeling Vergunningverlening en Handhaving te worden doorgegeven;
- Met het bouwen mag niet eerder worden begonnen alvorens:
 - o het peil (bovenkant afgewerkte begane grondvloer) is aangegeven;
 - o de referentiepunten (bebouwingsgrenzen) op het bouwterrein zijn uitgezet.
- U dient hiervoor, tenminste 5 dagen vóór aanvang van de werkzaamheden, een afspraak te maken met de afdeling Vergunningverlening & Handhaving van de gemeente Middelburg, telefoonnummer: (0118) 67 51 88 of (0118) 67 52 89, ook bereikbaar via mailadres venh@middelburg.nl.
- Berekeningen waaruit blijkt dat constructieve delen van het bouwwerk alsmede het bouwwerk als geheel voldoen aan de uiterste grenstoestand in relatie tot de belastingen en belastingcombinaties conform NEN 8700 (zie BB2012 artikel 28).
- Op verzoek van het team Vergunningen en Handhaving toont u de omgevingsvergunning;
- Ten minste twee werkdagen voor de aanvang van de werkzaamheden meldt u start van de werkzaamheden, met inbegrip van de ontgravingswerkzaamheden;
- Uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de werkzaamheden meldt u de werkzaamheden gereed;
- Het tijdstip van aanvang van de bouwwerkzaamheden, van het storten van beton, van het uitvoeren van heikwerkzaamheden en van de beëindiging van de werkzaamheden kunt u melden via het meegezonden formulier.
- U begint pas met bouwen nadat door of namens het bevoegd gezag voor zover nodig: het straatpeil en/of de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen zijn aangegeven;
- U bouwt conform het Bouwbesluit en de Bouwverordening tenzij de vergunning het bouwen in afwijking van Bouwbesluit en Bouwverordening uitdrukkelijk toestaat;

Wet Natuurbescherming

De aanvraag heeft geen significant negatief effect op een Natura 2000-gebied.

Constructieve Veiligheid

Er geldt voor dit onderdeel geen voorschrift om nog constructieve gegevens aan te leveren omdat deze tijdens de vergunningprocedure zijn gecontroleerd en akkoord bevonden.

Wet geluidhinder

Door Akoestisch Adviesburo Van Lienden is op 28 november 2022 de geluidbelasting van deze wegen inzichtelijk gemaakt. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden door de N661. Wel is er ter plaatse van de meeste woningen een hoge geluidbelasting door de 30 km wegen. Vrijwel alle woningen hebben een geluidluwe achtergevel. Gezien de hoge geluidbelasting op veel van de woningen dient aanvullend onderzoek te worden verricht naar de geluidwering van de gevels.

Verschillende hoekwoningen hebben geen geluidluwe zijde. Er is doorgerekend wat het effect van een scherm heeft voor de volgende woningen:

- 2 woningen hoek Baarsjesstraat – Langevieleweg
- 2 woningen hoek Baarsjesstraat – Poelendaeleweg
- 2 woningen hoek Langevieleweg Burgerweidestraat (noordelijk deel)
- 2 woningen hoek Oude Koudekerkseweg – Burgerweidestraat

Door Akoestisch Adviesburo Van Lienden is op 28 november 2022 aanvullend onderzoek uitgevoerd om te bepalen of de geluidwering van de gevels voldoet aan de eisen zoals deze gesteld worden in het Bouwbesluit met betrekking tot geluid van buiten. De geluidbelasting op de gevels bedraagt ten hoogste 62 dB. De karakteristieke geluidwering van de verblijfsgebieden dient daar tenminste 29 dB(A) te bedragen.

De geluidwering van de gevels voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit, wanneer een gevelopbouw wordt toegepast en uitgevoerd, bestaande uit de volgende elementen en dichtingen:

- Steenachtige spouwmuur met een massa van ca. 400 kg/m² (RA is ongeveer gelijk aan 51,2 dB(A));
- Hellend dak wordt minimaal uitgevoerd met een RA groter of gelijk aan 35,3 dB(A) (DH5c-pakket);
- Pannendak op sporen (155-210 mm¹), thermische isolatie van minerale wol (16 kg/m³) met een dikte van 80% van sporenhoogte. Massa exclusief pannen: 25 kg/m²;
- Spouwconstructie met van spouw van minimaal 90 mm¹, minimaal 80% minerale wolvulling en een totale massa van ca. 30 kg/m² (zijwangen van de dakkapellen);
- Houten kozijnen met een dikte van 50-70 mm¹ met RA groter of gelijk aan 33,4 dB(A);
- Dubbelglas met 4-16-6 mm of gelijkwaardig met een RA groter of gelijk aan 28,2 dB(A);
- Dubbele kierdichting Rkier groter of gelijk aan 35,0 dB(A).

Uit de aangeleverde berekeningen blijkt dat zonder aanvullende maatregelen (beoogde bouw) de zwaarst belaste woningen voldoen. Ook overige woningen, met een gelijkwaardige of lagere geluidbelasting, voldoen dan ook aan de normwaarden. Hieruit blijkt dat onder voorwaarden een aanvaardbaar akoestisch klimaat kan worden gerealiseerd.

Ter plaatse van de begane grond met een 2 meter hoog en 5 meter lang scherm (gesloten en een massa van 10 kg/m²) in het verlengde van de zijgevel de geluidbelasting daalt tot 52 dB of lager. Hiermee kan dus voor alle woningen een geluidluwe zijde worden bereikt, met een akoestisch woonklimaat van redelijk tot zelfs zeer goed.

Hier dient gevolg aan gegeven te worden.

Milieu

Er is geen milieu aspect van toepassing

Bodem

- Historisch bodemonderzoek uitgevoerd, 15 januari 2021, opgesteld door Econsultancy.

Conclusie: uit het milieuhygienisch vooronderzoek bodem blijkt dat ter sprake van de woningen geen aanleiding bestaat om (noemenswaardige) bodemverontreiniging te verwachten. De haalbaarheid voor het plan is hiermee aangetoond. In het kader van de omgevingsvergunning Bouwen wordt geadviseerd om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

- Door Sagro Milieu Advies Zeeland B.V. zijn verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd voor de 4 fasen / deelgebieden.

In par 4.4. van de Ruimtelijke Onderbouwing staat de volgende conclusie:

Conclusie *Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor het planologisch mogelijk maken van de voorgenomen ontwikkeling. Wel zal voor aanvang van de bouwwerkzaamheden rekening gehouden moeten worden met de bovengenoemde aanbevelingen. Deze kunnen als voorwaarde aan de te verlenen omgevingsvergunning verbonden worden.*

Hieronder de genoemde voorwaarden:

Aanbevelingen Fase 2

Loodverontreiniging in grond

De loodverontreinigingen bij de Langevieleweg 49 en 57 dient nader te worden onderzocht om de ernst en omvang van de verontreinigingen te bepalen. Met deze informatie kan de te volgen saneringsprocedure worden bepaald.

Asbestonderzoek in grond - kruipruimtes

Zodra kruipruimtes in het gebied toegankelijk zijn wordt geadviseerd om voor dit gedeelte van het plangebied eveneens onderzoek te doen naar asbest in grond langs de asbesthoudende vochtwerende wanden in de kruipruimtes.

Grondverzet

In geval van het nuttig herbestemmen van uitkomende grond kan alsnog een onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit (partijkeuring op grond) nodig zijn. Dit is afhankelijk van onder andere -maar niet uitsluitend- de afzetlocatie, de partijomvang, de aangetroffen gehalten en de bodemvreemde bijmengingen. Er dient ook rekening mee te worden gehouden dat op gedeelten van de onderzoekslocatie OCB en PFAS aanwezig zijn. De afzetmogelijkheden in buurgemeenten op basis van hun Nota's bodembeheer kunnen hierdoor beperkt worden. De eventuele noodzaak tot verdere keuring en mogelijkheden hiervoor kunnen in overleg met het bevoegd gezag Besluit bodemkwaliteit (veelal de ontvangende gemeente) en/of een milieud adviesbureau worden bepaald.

Aanbevelingen Fase 3

Loodverontreiniging in grond

De loodverontreiniging bij de Langevieleweg 75 dient nader te worden onderzocht om de ernst en omvang van de verontreinigingen te bepalen. Met deze informatie kan de te volgen saneringsprocedure worden bepaald.

Asbestonderzoek in grond - kruipruimtes

Zodra kruipruimtes in het gebied toegankelijk zijn wordt geadviseerd om voor dit gedeelte van het plangebied eveneens onderzoek te doen naar asbest in grond langs de asbesthoudende vochtwerende wanden in de kruipruimtes.

Grondverzet

In geval van het nuttig herbestemmen van uitkomende grond kan alsnog een onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit (partijkeuring op grond) nodig zijn. Dit is afhankelijk van onder andere -maar niet uitsluitend- de afzetlocatie, de partijomvang, de aangetroffen gehalten en de bodemvreemde bijmengingen. Er dient ook rekening mee te worden gehouden dat op gedeelten van de onderzoekslocatie OCB aanwezig zijn. De

afzetmogelijkheden in buurgemeenten op basis van hun Nota's bodembeheer kunnen hierdoor beperkt worden. De eventuele noodzaak tot verdere keuring en mogelijkheden hiervoor kunnen in overleg met het bevoegd gezag Besluit bodemkwaliteit (veelal de ontvangende gemeente) en/of een milieuvadvisbureau worden bepaald.

Aanbevelingen Fase 4

Lood- en zinkverontreiniging in grond

De lood- en zinkverontreinigingen bij de Langevieleweg 60 dient nader te worden onderzocht om de ernst en omvang van de verontreinigingen te bepalen. Met deze informatie kan de te volgen saneringsprocedure worden bepaald.

Asbestonderzoek in grond - kruipruimtes

Zodra kruipruimtes in het gebied toegankelijk zijn wordt geadviseerd om voor dit gedeelte van het plangebied eveneens onderzoek te doen naar asbest in grond langs de asbesthoudende vochtwerende wanden in de kruipruimtes.

Grondverzet

In geval van het nuttig herbestemmen van uitkomende grond kan alsnog een onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit (partijkeuring op grond) nodig zijn. Dit is afhankelijk van onder andere -maar niet uitsluitend- de afzetlocatie, de partijomvang, de aangetroffen gehalten en de bodemvreemde bijmengingen. Er dient ook rekening mee te worden gehouden dat op gedeelten van de onderzoekslocatie OCB aanwezig zijn. De afzetmogelijkheden in buurgemeenten op basis van hun Nota's bodembeheer kunnen hierdoor beperkt worden. De eventuele noodzaak tot verdere keuring en mogelijkheden hiervoor kunnen in overleg met het bevoegd gezag Besluit bodemkwaliteit (veelal de ontvangende gemeente) en/of een milieuvadvisbureau worden bepaald.

Aanbevelingen Fase 5

Loodverontreiniging in grond

De loodverontreinigingen bij de Langevieleweg 36 en 42, Burgerweidestraat 2 en Oude Koudekerkseweg 35 dienen nader te worden onderzocht om de ernst en omvang van de verontreinigingen te bepalen. Met deze informatie kan de te volgen saneringsprocedure worden bepaald.

Asbestonderzoek in grond - kruipruimtes

Zodra kruipruimtes in het gebied toegankelijk zijn wordt geadviseerd om voor dit gedeelte van het plangebied eveneens onderzoek te doen naar asbest in grond langs de asbesthoudende vochtwerende wanden in de kruipruimtes.

Grondverzet

In geval van het nuttig herbestemmen van uitkomende grond kan alsnog een onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit (partijkeuring op grond) nodig zijn. Dit is afhankelijk van onder andere -maar niet uitsluitend- de afzetlocatie, de partijomvang, de aangetroffen gehalten en de bodemvreemde bijmengingen. Er dient ook rekening mee te worden gehouden dat op gedeelten van de onderzoekslocatie OCB en PFAS aanwezig zijn. De afzetmogelijkheden in buurgemeenten op basis van hun Nota's bodembeheer kunnen hierdoor beperkt worden. De eventuele noodzaak tot verdere keuring en mogelijkheden hiervoor kunnen in overleg met het bevoegd gezag Besluit bodemkwaliteit (veelal de ontvangende gemeente) en/of een milieuvadvisbureau worden bepaald.

Aan onze bodemspecialist voorgelegd (juli '23) en recent besproken op 15 september jl.

Externe veiligheid

Externe veiligheid is niet van toepassing

Archeologie

Archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd, 5 maart 2021, opgesteld door Econsultancy.

Conclusie: adviseert vervolgonderzoek.

WAD heeft op 24 oktober 2022 verklaard dat er geen archeologisch vervolgonderzoek hoeft plaats te vinden. De gemeentelijk archeoloog kan zich vinden in dit advies.

Bouwveiligheid:

De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden treft u maatregelen ter voorkoming van:

- letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en
- beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Uitvoering:

Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden voert u uit op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur.

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden overschrijdt u de in de in tabel aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet.

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen. Onverkort het gestelde in de ontheffing, maakt u bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik van de best beschikbare stille technieken.

Indien de bovenstaande gegevens niet binnen de gestelde termijn ter goedkeuring zijn ontvangen, kan de bouw worden stilgelegd.

Aandachtspunten ten aanzien van kabels en leidingen

Met betrekking tot de eventueel in het plangebied aanwezige elektriciteits-, telecom- en datakabels, alsmede gas- en waterleidingen, wijzen wij u er op dat:

- de ongestoorde ligging van de kabels en leidingen niet in het geding mag komen. De kabels en leidingen dienen te allen tijde vrij toegankelijk te blijven teneinde het beheer en onderhoud uit te kunnen voeren;
- voor graafwerkzaamheden de 'richtlijn zorgvuldig grondroeren'(CROW 500) moet worden gevolgd.
- Onderdeel hiervan is het indienen van een graafmelding (Klic). Meer informatie over het indienen van een graafmelding kunt u vinden op www.kadaster.nl . Tevens dient u zich aan de overige bepalingen uit de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse en bovengrondse netten en bouwwerken (Wibon) te houden;
- rekening gehouden moet worden met de transportroutes van zwaar materiaal, daar grote druk op de ondergrond schade aan kabels en/of leidingen kan veroorzaken. Neem bij twijfel contact op met de netbeheerder.

Bijlage 2

Artikel 2.12 Wabo; 'Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

1. Overwegingen

- het Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (WARK) op 13 juli 2023 geadviseerd heeft dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, mits de witte steen wordt bemonsterd;
- het Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (WARK) op 11 januari 2024 geadviseerd heeft dat het specifieke adres Langevieleweg 69 voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- de aanvraag voor het Bouwbesluit 2012 getoetst is met een woonfunctie;
- aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit;
- de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn gelegen in het bestemmingsplan "Breeweg – het Zand";
- de gronden de enkelbestemming 'Wonen' hebben;
- deze gronden zijn bestemd voor 'woondoeleinden';
- de aanvraag in strijd is met de in het bestemmingsplan genoemde enkelbestemming 'Breeweg – het Zand';
- de gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' hebben;
- deze gronden zijn 'mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden';
- de aanvraag niet in strijd is met de in het bestemmingsplan genoemde dubbelbestemming 'Breeweg – het Zand';

Buitenplans afwijkingsbesluit:

- voor de gewenste herontwikkeling géén nieuwe verklaring van geen bedenkingen door de raad afgegeven moet worden (op grond van het bepaalde in artikel 6.5 lid 3, Besluit Omgevingsrecht)
- dat de gewenste herontwikkeling valt onder de algemene verklaring van geen bedenkingen, zoals vastgesteld door de raad d.d. 27 september 2010;
- voor de herontwikkeling 't Zand geen volledige m.e.r.-procedure is doorlopen op basis van artikel 7.19 Wet milieubeheer;
- het besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling op de gebruikelijke wijze te publiceren
- in artikel 2.12 eerste lid, onder a 3° Wabo is bepaald dat, indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- een goede ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van dit besluit, op grond van artikel 2.12 eerste lid, onder a 3° Wabo, kan de omgevingsvergunning worden verleend om af te wijken van het bestemmingsplan;

2. Voorschriften

Er zijn geen voorschriften verbonden.

Bijlage 3

Artikel 2.18 Wabo; 'Het leggen en hebben van aansluiting(en) op het gemeenteriool'

1. Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor het leggen en hebben van één of meer aansluitingen op het gemeenteriool

worden de volgende voorschriften verbonden:

1. De buizen dienen een diameter te hebben van minimaal 117,6 mm inwendig en maximaal 160 mm uitwendig

en worden gelegd onder voldoende afschot en met een minimale gronddekking van 0,60 m.

De te gebruiken materialen dienen te bestaan uit:

- a. PVC kwaliteit volgens NEN-EN 1401-1:2006, KOMO klasse 34 (voorkeur),
 - voor (schoon) regenwaterriool de kleur groen (RAL 6024);
 - voor (evt. licht verontreinigd) regenwaterriool kleur grijs (RAL 7037);
 - voor vuilwaterriool de kleur roodbruin (RAL 8023), of

- b. grèsbuizen 1e kwaliteit;

- c. betonbuizen volgens NEN-EN 1916:2002 nl en NEN 7126:2004 nl.

De hulpstukken van pvc-buis moeten overeenkomstig NEN 7046 zijn en voorzien zijn van een vast manchet;

2. De gegraven sleuven dienen met zand te worden aangevuld en zeer goed worden verdicht. Het herstel van de bestrating mag alleen door personeel van de gemeente Middelburg of een door de gemeente ingeschakelde aannemer plaatsvinden. De eventueel overblijvende (schone) grond kan worden gestort op een daarvoor aangewezen locatie, en op de voorgeschreven wijze;

3. Tenminste één dag voor de aanvang van de werkzaamheden dient in overleg met de gemeentelijke opzichter civiele techniek, de heer C. van Elsäcker van de afdeling Stadsbeheer (tel. (0118) 67 53 32) de ligging van de buizen, de juiste tijd van aansluiten op het gemeenteriool en het dichtstraten van de verharding te worden vastgesteld. De daadwerkelijke aansluiting op het hoofdriool mag alleen door personeel van de gemeente Middelburg worden uitgevoerd;

4. Bij vernieuwing, wijziging of buiten gebruik stellen van de bestaande rioolaansluiting dient de vervallen leiding te worden verwijderd. De hiervoor genoemde voorwaarden zijn hierbij onverkort van kracht;

5. Boomwortels mogen niet worden beschadigd; bij werkzaamheden binnen een straal van 2 meter rondom de boomkruinprojectie is vergunninghouder verplicht overleg te voeren met de gemeentelijke opzichter groenbeheer, de heer J. Verhage van de afdeling Stadsbeheer, (tel. (0118) 67 52 37);

6. De particuliere aansluiting moet van het pand tot aan de inlaatconstructie op het hoofdriool geheel door de rechthebbende van het betreffende perceel worden (laten) aangelegd;

7. Het afvoeren van grotere hoeveelheden of verdachte (vervulde) kwaliteit grond dient plaats te vinden na overleg met de Zeeuwse Reinigingsdienst;

8. Tenminste één werkdag voor de aanvang van de werkzaamheden dient in overleg met de afdeling Stadsbeheer van de gemeente de ligging van de leiding (plaats en diepte) en het tijdstip van aansluiten op het hoofdriool te worden vastgesteld, alsmede de bestemming van eventueel af te voeren overtollige grond;

9. Tenminste één werkdag voor de aanvang van de werkzaamheden dient in overleg met de Regio Politie Walcheren en de afdeling Stadsbeheer van de gemeente de plaatsing van eventuele verkeersafzettingen of andere verkeersmaatregelen te worden vastgesteld. De afzettingen dienen door of namens aanvrager te worden geplaatst en de kosten hiervan komen eveneens voor rekening van de aanvrager;

10. De aan te leggen particuliere aansluiting dient te worden aangesloten op een inlaat, welke door de gemeente op het hoofdriool is aangebracht.

2. Voorts wordt vergunninghouder er voor deze activiteit op gewezen dat:

1. Het onderhoud/beheer van een particuliere aansluiting dient te worden uitgevoerd door de rechthebbende, of, in opdracht van de rechthebbende, door derden;

2. De kosten voor het onderhoud/beheer van een particuliere aansluiting geheel voor rekening komen van de rechthebbende;

3. Indien er sprake is van een particuliere ontwikkeling van een uitbreidingsplan, waarbij de hoofdriolering na voltooiing in beheer komt bij de gemeente, per particuliere aansluiting op het dan toekomstige gemeentelijk riool, een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd bij het college.

De kosten van deze vergunning worden genoemd in de Legesverordening van de gemeente Middelburg.

De particuliere aansluiting wordt door het particuliere bedrijf aangelegd en aangesloten, en komt na overdracht van de hoofdriolering aan de gemeente, in beheer bij de rechthebbende;

4. Bij onderhouds- of herstelwerkzaamheden aan het gedeelte van de particuliere aansluiting gelegen in openbare grond, vooraf een afzonderlijke rioolvergunning (zogenaamd "straatbriefje") voor het uitvoeren

van werkzaamheden in openbare grond dient te worden aangevraagd bij het college;

5. Bij vernieuwing, wijziging of buiten gebruik stellen van een bestaande particuliere aansluiting, de vervallen leiding op kosten van de rechthebbende dient te worden verwijderd, waarna de restmaterialen door de rechthebbende moeten worden afgevoerd. Dit afval kan door particulieren (geen bedrijf zijnde) worden gestort in een daarvoor aangewezen inrichting of wijze bij de milieustraat van de Zeeuwse Reinigingsdienst aan de Waldammeweg in Middelburg;

6. Verstopping of schade aan een particuliere aansluiting welke is veroorzaakt door verzakking van de bestrating in de rijbaan (als gevolg van zware verkeerslasten) of ingroei van boomwortels van bij de gemeente in beheer zijnde bomen, direct na constatering aan de afdeling Stadsbeheer moet worden doorgegeven;

7. Slechts wanneer door het college is vastgesteld dat één van de genoemde oorzaken de verstopping of schade hebben veroorzaakt, reeds gemaakte en nog te maken kosten, welke direct in verband staan met het herstel van deze verstopping of schade, voor rekening van de gemeente zullen komen. Bij toepassing hiervan zullen eerder gemaakte aantoonbare kosten tot maximaal zes maanden voorafgaand aan de datum van vaststelling van de oorzaak worden vergoed;

8. Indien de verstopping en/of schade aan de particuliere aansluiting buiten de geldende kantooruren van de afdeling Stadsbeheer van de gemeente moet worden hersteld, deze afdeling bij eerste gelegenheid hiervan op de hoogte dient te worden gesteld;

9. Indien er sprake is van een tijdelijke aansluiting, boven de leges van deze vergunning een waarborgsom geheven wordt van € 153,15 per aansluiting. Na opheffing van deze tijdelijke aansluiting zal de waarborgsom worden gerestitueerd, na aftrek van eventueel door de gemeente gemaakte kosten;

10. Indien er sprake is van een tijdelijke rioolaansluiting, de aansluiting (na overeengekomen periode) in overleg met de afdeling Stadsbeheer van de gemeente dient te worden verwijderd door de rechthebbende. De inlaat op het hoofdriool wordt door de gemeente afgesloten;

11. De kosten voor het herstellen van verharding/berm gelegen in openbare grond, achteraf d.m.v. een factuur bij de aanvrager in rekening worden gebracht overeenkomstig het tarief voor straatwerk per m² zoals vastgesteld door of namens het college;

12. Voor het overige de bepalingen van de "Verordening particuliere rioolaansluitingen Middelburg 2010" van toepassing zijn. Een exemplaar van die verordening en een tekening waarop het hoofdriool is aangegeven, zijn bij deze vergunning gevoegd. Geadviseerd wordt deze omgevingsvergunning met de verordening goed te bewaren en bij eventuele overdracht van het aangesloten perceel over te dragen aan de rechtsopvolger. De verordening kan tijdens de kantooruren worden ingezien op het stadskantoor en worden geraadpleegd op de gemeentelijke website (www.middelburg.nl). Deze verordening is te vinden door op het kopje Bestuur en Organisatie te klikken en dan de optie 'lokale regelgeving' aan te klikken. U treft de "Rioolaansluitingen 2010 verord" daar aan.

3. Zorgplicht vergunninghouder bij lozen van stoffen

1. Vergunninghouder wordt er voorts op gewezen dat de lozer van stoffen in het vuilwaterriool dient te voldoen aan de zorgplicht om nadelige gevolgen voor het milieu te voorkomen ten gevolge van de lozing te voorkomen, zoals bepaald in:

- artikel 4 van het Besluit lozing afvalwater huishoudens (van toepassing op particuliere huishoudens);
- artikel 2.1 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer ("Activiteitenbesluit", van toepassing op bedrijven/inrichtingen die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen);
- artikel 2.1 van het Besluit lozen buiten inrichtingen (van toepassing op bedrijven/inrichtingen die niet onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen).

2. Op grond van voornoemde zorgplicht dienen de geloosde stoffen aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- de temperatuur van de stoffen mag niet meer dan 30° C bedragen;
- de zuurgraad van de stoffen dient een pH-waarde te hebben tussen de 6,5 en 10;
- de sulfaatconcentratie van de stoffen dient lager te zijn dan 300 milligram per liter;
- de stoffen mogen geen brand- of explosiegevaar kunnen veroorzaken;
- de stoffen mogen niet door een beerput, rottingsput of septictank zijn geleid.

3. Voorts wordt vergunninghouder er op gewezen dat de lozer van stoffen verantwoordelijk blijft voor de inhoud (lozing) van de aansluiting tot op het hoofdriool.

Producten en stoffen welke niet thuishoren in de riolering zijn:

Vaste stoffen, zoals:

maandverband, inlegkruisjes, luiers en de plakstrips daarvan, schoonmaakdoekjes op textiele basis, overige textiel, tampons, watten(producten), etensresten, groente- en tuinafval, koffie- en etensresten, pleisters, verbandmiddelen, kattenbakkorrels, plastic en dergelijke.

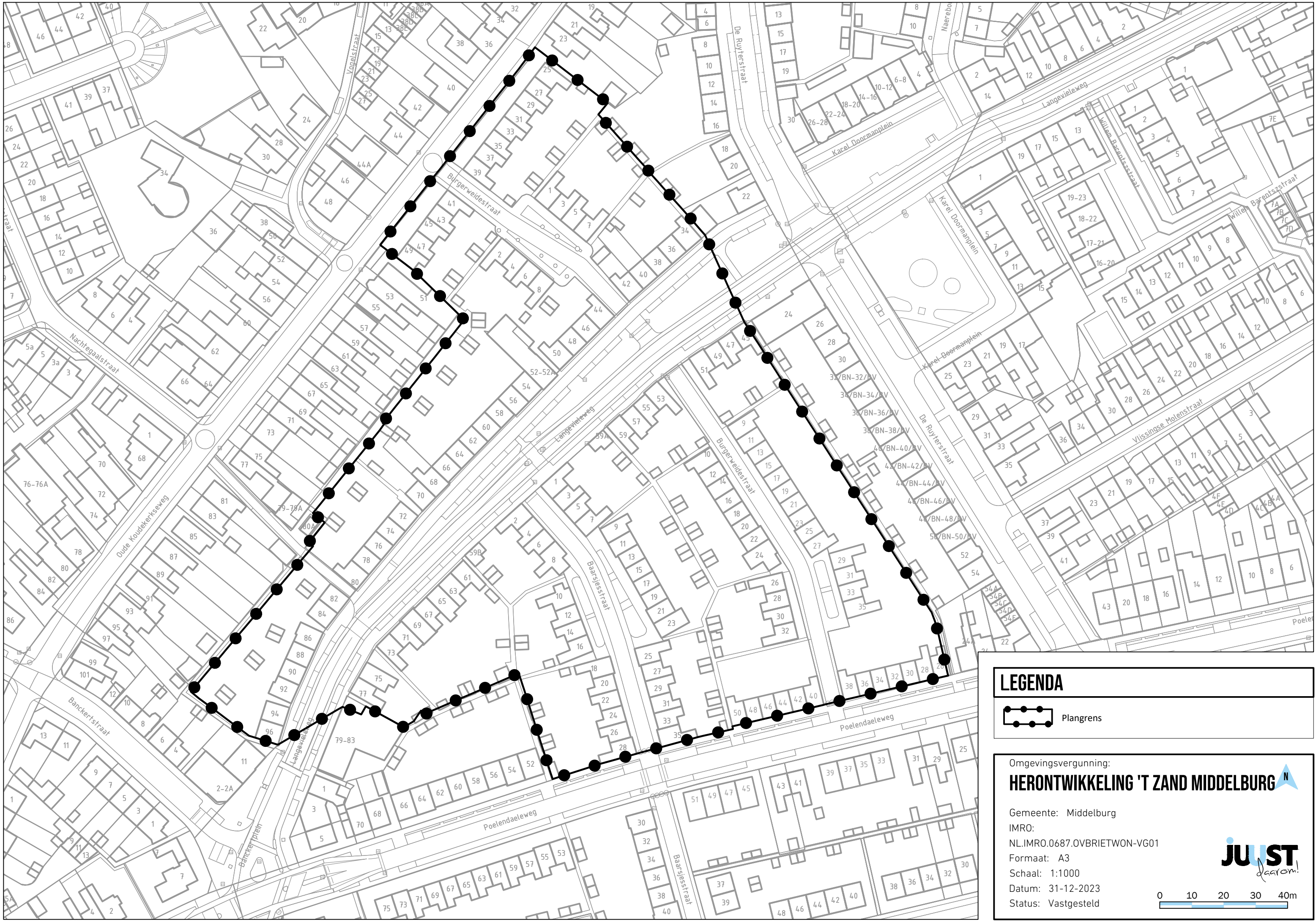
Lozing hiervan kan leiden tot verstoppingen in de huisriolering of zorgen voor verstoppingen van

rioolpompen. Etensresten kunnen ook nog ongedierte zoals ratten aantrekken.

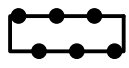
Olie(producten) en chemische stoffen, zoals:

resten motor- en kruipolie, petroleum, peut, terpentine, thinner, ammoniak, chloor, vlekkenwater, lijm en verfresten (ook op waterbasis), bestrijdingsmiddelen, medicijnen, fotochemicaliën, zinkhoudende afval, frituurvet, slaolie, braadvet, etc.

Lozing hiervan kan leiden tot een verstoring van de biologie, mogelijke stankoverlast en vervuiling van het milieu. Dergelijke producten en stoffen moeten bij het regionaal kringloopstation ingeleverd worden.



LEGENDA

Plangrens

Omgevingsvergunning:
HERONTWIKKELING 'T ZAND MIDDELBURG 

Gemeente: Middelburg
IMRO:
NL.IMRO.0687.OVBRIETWON-VG01
Formaat: A3
Schaal: 1:1000
Datum: 31-12-2023
Status: Vastgesteld



0

10

20

30

40m