

Kenmerk nr. 192487

Verzonden d.d.

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Middelburg hebben op 4 juni 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van de heer R. van Sluijs, Zeeburgstraat 38, 4339 BT Nieuw- en Sint Joosland, voor het bouwen van twee woningen, type onder één kap, op het perceel plaatselijk bekend als Sloehavenstraat 24 en 26 te Nieuw- en Sint Joosland.

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 deelactiviteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- het maken, hebben of veranderen van een uitweg;
- 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 maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen	Artikel 2.18 Wabo juncto artikel 2.7 APV
Het leggen en hebben van aansluiting(en) op het gemeenteriool	Artikel 2.18 Wabo juncto Verordening particuliere rioolaansluitingen Middelburg 2010

Toetsing Bor en Mor

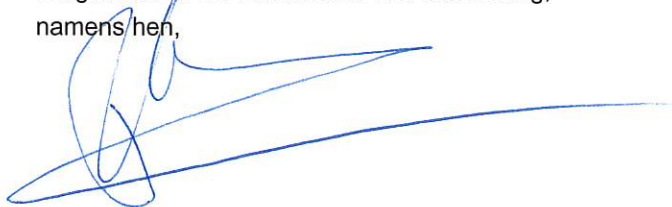
Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat de aanvraag voldoet en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

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, 8 april 2019.

Burgemeester en wethouders van Middelburg,
namens hen,



ing. P. Meulmeester,
vakspecialist Vergunningverlening

OMSCHRIJVING	VASTGESTELDE KOSTEN	LEGES
Deelactiviteit bouwen	€ 309.000,00	€ 4.609,90
Welstandstoets	€ 309.000,00	€ 642,00
Het maken van een uitweg	Vast bedrag	€ 17,30
Rioolvergunning (4 aansluitingen)	Vast bedrag	€ 674,40
Straatwerk per m ²	Vast bedrag	€ 57,61
Totaal		€ 6.001,21

Gelegenheid tot kenbaar maken zienswijze

De ontwerp omgevingsvergunning heeft van 6 september 2018 tot en met 17 oktober 2018 ter inzage gelegen. Gedurende genoemde termijn zijn twee zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit kenbaar gemaakt bij het college van burgemeesters en wethouders van 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.

Beroep

Belanghebbenden die tegen het ontwerpbesluit een zienswijze naar voren hebben gebracht (dan wel 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 € 174,-- voor natuurlijke personen (individuele personen) en € 345,-- voor niet-natuurlijke personen (zoals verenigingen, stichtingen, B.V.'s).

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 € 174,-- respectievelijk € 345,--.

kopie

omgevingsvergunningenvh@middelburg.nl

p.meulmeester@middelburg.nl

Gemachtigde: Bouwkundig Buro Laban B.V. via het mailadres: rias@labanbv.nl

dhr. R.H. Raatgever en mw. P.N. Minderhoud, Sloehavenstraat 25

ARAG Rechtsbijstand (namens fam. S.J. Baas-Minderhoud, Quarleshavenstraat 28)

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 8 april 2019 aan de heer R. van Sluijs voor het bouwen van twee woningen, type onder één kap, op het perceel plaatselijk bekend als Sloehavenstraat 24 en 26 te Nieuw- en Sint Joosland.

In eerste instantie wordt ingegaan op de procedurele aspecten van de totstandkoming van dit besluit en vervolgens worden de relevante aspecten per deelactiviteit weergegeven.

Procedureel.....	5
Het (ver)bouwen van een bouwwerk	6
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.....	8
Het maken van een uitweg	10
Het leggen en hebben van aansluiting(en) op het gemeenteriool	11

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 4 juni 2018 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

de heer R. van Sluijs
Zeeburgstraat 38
4339 BT Nieuw- en Sint Joosland.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van één 2-onder-1-kapwoning op het perceel, plaatselijk bekend als Sloehavenstraat 24 en 26 te Nieuw- en Sint Joosland.

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

- het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen;
- het leggen en hebben van aansluiting(en) op het gemeenteriool.

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).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 6 juli 2018. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met negen dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Tussen 6 september 2018 en 17 oktober 2018 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 gebruik gemaakt, er zijn twee zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in het document 'Zienswijzenrapport Bouw twee-onder-één kap woning Sloehavenstraat 24 en 26, Nieuw- en Sint Joosland' Gemeente Middelburg, versie december 2018.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit heeft geadviseerd dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens naar hun oordeel aannemelijk hebben gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

2. Voorschriften

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

1. met het bouwen mag niet eerder worden begonnen alvorens:
 - a. het peil (bovenkant afgewerkte begane grondvloer) is aangegeven. Het voorlopige vloerpeil is vastgesteld op **+1,35 m NAP**;
 - b. de referentiepunten (bebouwingsgrenzen) op het bouwterrein zijn uitgezet.U dient hiervoor, ten minste **vijf dagen** vóór aanvang van de werkzaamheden, een afspraak te maken met de afdeling Vergunningverlening en Handhaving van de gemeente Middelburg, telefoonnummer (0118) 67 53 63 of (0118) 67 52 45;
2. de woningen worden op staal gefundeerd door middel van een strokenfundering. Uit de berekening van het balkrooster volgt dat het verschil tussen de minimale en maximale zetting wel ca. 10 cm kan bedragen! Bij het ontwerp dient rekening te worden gehouden met het optreden van zettingen en zettingsverschillen;
3. op tekening staat aangegeven dat kolommen 60x60x5 worden toegepast in de gemetselde kolom op as 5. Volgens de berekening moeten echter kolommen minimaal 80x80x5 worden toegepast;
4. ten minste drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden dienen ter goedkeuring de statische berekeningen en tekeningen van alle nieuw te maken of te wijzigen dragende beton-, hout- en staalconstructies te worden ingediend. De werkzaamheden waarvoor de gegevens en bescheiden moeten worden overgelegd, mogen pas na verkregen goedkeuring worden uitgevoerd;
5. met de bouw van de gevels en het aanbrengen van de dakbedekking mag niet eerder worden begonnen dan nadat de monsters van de toe te passen gevelsteen en dakpannen zijn goedgekeurd;
6. op grond van artikel 6.21 van het Bouwbesluit 2012 moet elke besloten ruimte op de route tussen de toegang van een niet-gemeenschappelijke verblijfsruimte en de toegang van een (sub)brand-compartiment zijn voorzien van een niet-ioniserende rookmelder die is aangesloten op het elektriciteitsnet en qua inrichtingseisen en producteisen voldoet aan NEN 2555;
7. het bouwterrein dient op een doeltreffende wijze van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein te worden afgescheiden (artikel 8.2 van het Bouwbesluit 2012);
8. de luchtverversing in de diverse ruimten van de woningen dient te voldoen aan het bepaalde in afdeling 3.6 van het Bouwbesluit;
9. de deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructie-onderdelen in een uitwendige scheidingsconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2. Dit geldt ook voor deuren en ramen in een aangebouwde garage;
10. wanneer tijdens de bouw van de uitgangspunten in de EP-berekening wordt afgeweken, moet worden aangetoond dat de afwijking geen negatieve invloed op de Energie Prestatie Coëfficiënt heeft;

11. de onderstaande onderdelen dienen minimaal twee werkbare werkdagen voorafgaande aan de werkzaamheden, te worden gemeld aan de afdeling Vergunningverlening en Handhaving, telefoonnummer (0118) 67 53 63 of (0118) 67 52 45:
- controle funderingswapening, incl. tijdstip van de betonstort;
 - controle begane grondvloerwapening en verdiepingsvloeren, incl. tijdstip van de betonstort;
 - eindoplevering, voorafgaand aan de ingebruikneming van het bouwwerk.
- Tussentijdse wijzigingen van het bouwplan dienen tijdig aan de afdeling Vergunningverlening en Handhaving te worden doorgegeven.
3. **Voorts wordt de vergunninghouder er ten aanzien van deze activiteiten op gewezen dat:**
1. het bouwplan dient te worden uitgevoerd overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening en de eventueel door de afdeling Vergunningverlening en Handhaving op grond van deze voorschriften te verstrekken aanwijzingen, tenzij deze omgevingsvergunning het uitdrukkelijk toestaat daarvan af te wijken;
 2. de deuren en/of ramen in geen enkele stand de grens van de openbare weg mogen overschrijden;
 3. indien van gemeenschappelijke bouwonderdelen of erfafscheidingen gebruik wordt gemaakt, of daarin wijziging wordt aangebracht, toestemming nodig is van de mede-eigenaar van die bouwonderdelen;
 4. de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het hebben van ramen/uitzicht binnen een afstand van 2,00 meter tot een erfgrens onverminderd van kracht blijven;
 5. bij de uitvoering van de werkzaamheden op grond van het Burgerlijk Wetboek rekening dient te worden gehouden met de eigendommen van derden;
 6. zij het gebruik van een werktuig (waaronder een heistelling), dat schade of ernstige hinder voor de omgeving veroorzaakt, of kan veroorzaken, kunnen verbieden (afdeling 8.1 van het Bouwbesluit 2012);
 7. het afval dat vrijkomt tijdens de uitvoering van de werkzaamheden bij de bron dient te worden gescheiden in verschillende fracties. De volgende fracties dienen op het bouwterrein, in daarvoor geschikte containers, apart te worden opgeslagen en afgevoerd:
 - gevaarlijk afval, als bedoeld in het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen;
 - metalen;
 - steenachtig afval;
 - massief hout zonder verduurzamingsmiddelen;
 - steenwol en/of glaswol;
 - overig afval.Bovengenoemde fracties dienen te worden afgevoerd naar een daartoe bevoegde be- en/of verwerkingsinrichting, dan wel de fabrikant of leverancier;
 8. er reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar zijn (zie rapport met kenmerk 407875 uit 2016). Er kan geheel of gedeeltelijk worden afgeweken van de plicht om een onderzoeksrapport betreffende de verontreiniging van de bodem in te dienen (artikel 2.1.5, lid 3 van de Bouwverordening);
 9. de grond ter plaatse op het perceel mag worden toegepast. Bij afvoer van de grond dient dit te worden gemeld bij <https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl/voorportaal.aspx>. Mogelijk dat men bij de afvoer van de grond nog een bodemonderzoek verlangt;
 10. na de bouw van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, het verboden is dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien één van de volgende omstandigheden zich voordoet:
 - a. het bouwwerk is niet gereed gemeld bij de afdeling Vergunningverlening en Handhaving;
 - b. er is niet gebouwd overeenkomstig de omgevingsvergunning.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

1. Overwegingen

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

De gronden waarop het bouwplan is gesitueerd, hebben conform het vigerend bestemmingsplan 'Nieuwland Kom', de bestemming "Wonen" waarbinnen de gronden zijn bestemd voor wonen, bijbehorende erven, tuinen en ontsluitingspaden.

Voor het bouwen op deze gronden gelden de volgende regels:

- ter plaatse van het bouwvlak zijn hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan;
- ter plaatse van de gronden buiten het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan;
- op deze gronden mogen alleen vrijstaande woningen worden gebouwd;
- van het hoofdgebouw bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 2.50 meter;
- ter plaatse van gronden met de aanduiding "vrijstaand" en de gronden buiten het bouwvlak op hetzelfde bouwperceel, bedraagt de afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 2.50 meter, met dien verstande dat binnen de genoemde afstand bijgebouwen zijn toegestaan met een oppervlakte van 6 m² en een maximale hoogte van 2.70 meter;
- van een bijgebouw ligt de voorgevel ten minste 3.00 meter naar achteren ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- in afwijking van het hierboven genoemde bedraagt de afstand tussen de voorgevel van een bijgebouw dat als garage wordt gebouwd en de perceelsgrens ten minste 5.00 meter;
- per bouwperceel zijn buiten het bouwvlak niet meer dan twee vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- het aantal woningen per bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan acht woningen;
- de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt 8.00 meter;
- de maximale goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt 4.00 meter;
- de maximale bouwhoogte van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen bedraagt 4.50 meter;
- de maximale goothoogte van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen bedraagt 3.00 meter;
- op een bouwperceel mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen per woning ten hoogste 40 m² bedragen en ten hoogste 40% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak van het betreffende bouwperceel;
- de maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt 3.00 meter;
- de hoogte van erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied bedraagt ten hoogste 1.00 meter;
- de hoogte van overige erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2.00 meter.

Conclusie:

Het bouwplan voldoet op de volgende onderdelen niet aan de regels van het bestemmingsplan:

- er mogen alleen vrijstaande woningen worden gebouwd, geen twee-aan-één-gebouwde woningen;
- één woning wordt deels buiten het bouwvlak gebouwd;
- doordat de kavel gesplitst wordt, bedraagt het aantal woningen in dit bestemmingsvlak negen woningen in plaats van de toegestane hoeveelheid van acht woningen.

Verder voldoen de woningen wel aan de regels. De woningen hebben een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3.20 en 8.00 meter. De garages worden inpandig gemaakt. Voor de garages is voldoende opstelruimte voor het parkeren van één auto per woning.

De goothoogte (plat dak) van de erker aan de zijkant van de woning aan de Sloehavenstraat 26 bedraagt 2.70 meter.

De goothoogte (plat dak) van de uitbouwen voor beide woningen aan de achterzijde bedraagt ca. 3.23 meter. Deze uitbouwen aan de achterzijde worden vergunningsvrij gebouwd.

Er bestaat geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan het bouwplan middels 'binnenplanse' afwijkingen van de regels van het bestemmingsplan. Ook een 'buitenplanse' afwijking (ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onderdeel 2, Wabo juncto artikel 4, bijlage II, Bor) is niet mogelijk.

Aan het bouwplan kan slechts planologische medewerking worden verleend indien wij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onderdeel 3 van de Wabo afwijken van de regels van het bestemmingsplan (zogenaamd 'projectbesluit') en een omgevingsvergunning verlenen voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo (uitgebreide procedure).

Op grond van het bepaalde in artikel 2.10, tweede lid van de Wabo hebben wij de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

De gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Het bouwplan behoort tot de categorieën van gevallen aangewezen door de gemeenteraad in zijn besluit van 27 september 2010 waarvoor de raad geen 'verklaring van geen bedenkingen' als bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo dient af te geven.

Wij zijn van mening dat er uit ruimtelijke overwegingen geen bezwaren zijn tegen het bouwplan. Voor onze nadere motivering om planologische medewerking te verlenen aan het bouwplan wordt verwezen naar de bijbehorende "goede ruimtelijke onderbouwing", die volgens ons een goede ruimtelijke onderbouwing voor de gevraagde afwijking bevat. Daarbij hebben wij tevens het volgende overwogen.

Qua stedenbouwkundige opzet is de Quarleshavenstraat bedoeld voor alleen vrijstaande woningen. Er is echter weinig vraag om vrijstaande woningen te bouwen op de kavels aan de Quarleshavenstraat. Wel is er vraag naar twee aanééengebouwde woningen op wat kleinere kavels.

Gezien de specifieke hoeksituatie van de kavel dat de overgang vormt van de Sloehavenstraat naar de Quarleshavenstraat, achten wij dit perceel geschikt voor het bouwen van twee woningen onder één kap.

Aan de Sloehavenstraat zijn aanééengebouwde woningen gebouwd, waar deze twee aanééengebouwde woningen op aansluiten.

De twee woningen onder één kap worden niet aan de Quarleshavenstraat ontsloten, maar aan de Sloehavenstraat. Door de kavel op deze manier in te richten, is er meer ruimte voor het bouwen van een tweekapper en wordt tevens aangesloten op de woningen in de Sloehavenstraat.

De hoekwoning dient wel twee representatieve gevels te hebben naar beide straatzijden. In het ontwerp is hiermee rekening gehouden.

Tenslotte verwijzen wij naar het eerdergenoemde bij dit besluit behorende "Zienswijzenrapport Bouw twee-onder-één-kap woning Sloehavenstraat 24 en 26, Nieuw- en Sint Joosland' Gemeente Middelburg, versie december 2018", waarin wij gemotiveerd hebben aangegeven dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding hebben gegeven om geen planologische medewerking te verlenen aan het bouwplan.

Omdat ons geen gronden bekend zijn die zich verzetten tegen het verlenen van de omgevingsvergunning, hebben wij op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onderdeel 3 van de Wabo besloten af te wijken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels en een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Het maken van een uitweg

1. Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor het onderdeel het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan worden de volgende voorschriften verbonden:

Algemeen

1. Indien zich in de grond een kabel- en leidingstrook bevindt: ingeval in deze strook werkzaamheden door of vanwege de beheerder van de kabels en/of leidingen uitgevoerd dienen te worden, dan dient daaraan onmiddellijk medewerking te worden verleend zonder dat aanspraak gemaakt kan worden op schadevergoeding in welke zin dan ook. Behoudens calamiteiten worden de werkzaamheden aan kabels en leidingen tijdig van tevoren bekend gemaakt en voorts uitgevoerd door en op kosten van de beheerder van de kabels en/of leidingen;
2. De in gebruik genomen grond mag uitsluitend gebruikt worden als inrit/uitrit;
3. De breedte van de uitrit maximaal 3 m mag bedragen;
4. Bij buitengebruikstelling van de in- en uitrit, dient de verharding van de inrit/uitrit te worden verwijderd en het terrein met de aansluiting op de rijweg in de oorspronkelijke staat, ten genoegen van de gemeente Middelburg, te worden opgeleverd.

Uitvoeringsvoorschriften

5. Alle werkzaamheden, inclusief de door de gemeente te treffen voorzieningen op de openbare weg, komen voor rekening van vergunninghouder en mogen uitsluitend uitgevoerd worden in overleg met en onder goedkeuring van de gemeente Middelburg. Met de coördinatie van en het toezicht op de uitvoering van de werkzaamheden is belast de heer C.A. van Elsäcker, telefoonnummer (0118) 67 53 32;
6.
 - a. bij de aansluiting met de rijweg dienen bochtbanden 13/15-25 cm te worden gebruikt;
 - b. de kantopsluiting dient uitgevoerd te worden met rechte banden 13/15-25 cm;
 - c. voorgeschreven opbouw verhardingsconstructie:
 - zandbed van plaatsand, 50 cm dik;
 - betonklinker 8 cm dik; kleur rood;
 - d. alle betonartikelen dienen te voldoen aan de zogenaamde Komo-keurnormen;
7. in overleg met de afdeling Stadsbeheer (de heer J. Verhage, telefoonnummer (0118) 67 52 37) dienen voorzieningen te worden getroffen voor de bescherming c.q. verplaatsing van de gemeentelijke beplanting. Bij verplaatsen van lichtmasten dient overleg plaats te vinden met de heer P.L. Maas van de afdeling Leefomgeving; telefoonnummer (0118) 67 52 11;
8. ten minste twee dagen vóór de aanvang van de werkzaamheden dient het uitvoerende aannemingsbedrijf contact met de eerder vermelde coördinator op te nemen.

Onderhoud

9. De vergunninghouder dient voor deugdelijk onderhoud zorg te dragen, waaronder het schoonhouden van de inrit/uitrit. Aanwijzingen door of vanwege de gemeente dienen binnen één week te worden uitgevoerd.

Aansprakelijkheid

10. De gemeente is niet aansprakelijk voor het feitelijke gebruik en onderhoud van de inrit/uitrit. De vergunninghouder is verantwoordelijk voor bodemvervuiling, in welke zin dan ook;
11. U dient de redelijkerwijs mogelijke maatregelen te nemen, ten einde te voorkomen dat de gemeente of derden ten gevolge van het gebruik van de vergunning schade lijden.

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. ten minste één dag voor de aanvang van de werkzaamheden dient in overleg met de gemeentelijke opzichter civiele techniek, de heer C.A. van Elsäcker van de afdeling Stadsbeheer (telefoonnummer (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 verval- len 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 (telefoonnummer (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. ten minste 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. ten minste één werkdag voor de aanvang van de werkzaamheden dient in overleg met de Politie Zeeland-West-Brabant 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:

11. het onderhoud/beheer van een particuliere aansluiting dient te worden uitgevoerd door de rechthebbende, of, in opdracht van de rechthebbende, door derden;
12. de kosten voor het onderhoud/beheer van een particuliere aansluiting geheel voor rekening komen van de rechthebbende;
13. 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;
14. bij onderhouds- of herstelwerkzaamheden aan het gedeelte van de particuliere aansluiting gelegen in openbare grond, vooraf een afzonderlijke rioolvergunning (zogenamd "straatbriefje") voor het uitvoeren van werkzaamheden in openbare grond dient te worden aangevraagd bij het college;
15. 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 rest-materialen 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;
16. 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;
17. 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;
18. 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;
19. indien er sprake is van een tijdelijke aansluiting, worden de betaalde leges voor de omgevingsvergunning voor de rioolaansluiting(en) na de opheffing van deze tijdelijke aansluiting gerestitueerd, na aftrek van eventueel door de gemeente gemaakte kosten;
20. 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. Hiervoor dient vooraf contact te worden opgenomen met de heer C.A. van Elsäcker van de afdeling Stadsbeheer (telefoonnummer (0118) 67 53 32);
21. 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;
22. voor het overige de bepalingen van de "Verordening particuliere rioolaansluitingen Middelburg 2010" van toepassing zijn. Geadviseerd wordt deze omgevingsvergunning 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 'Meer...' en dan de optie 'lokale regelgeving' aan te klikken. U treft de "Rioolaansluitingen 2010 Verordening" daar aan.

3. Zorgplicht vergunninghouder bij lozen van stoffen

23. 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 milieubeheer", 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);
24. 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, rotingsput of septictank zijn geleid.
25. Voorts wordt vergunninghouder er op gewezen dat de lozer van stoffen gebruiker 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.