



BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

ons kenmerk: **SX013073445**

nummer: **VH-2014-0007**

Wabo artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 3.3 Uitgebreide procedure

HET COLLEGE VAN VEERE

Gezien het verzoek van heer A.J.M.C. Swolfs om een omgevingsvergunning voor handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening ten behoeve van de bouw van een woning met zomervoning buiten het bestaande bouwvlak op de locatie naast het perceel Molenweg 46 te Zoutelande.

De aanvraag gaat over de locatie naast Molenweg 46 te Zoutelande, kadastraal bekend gemeente Valkenisse, Zoutelande, sectie D, nummer 1168. De aanvraag is geregistreerd onder nummer VH-2014-0007.

BESLUIT

Gelet op artikel 2.1, 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit (tussen haakjes het artikel van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht):

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan "Kom Zoutelande"(artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

onder de bepaling dat de bijgevoegde, gewaarmerkte documenten deel uitmaken van de vergunning.

PROCEDURE

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit

Gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan aan artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1 Wabo.

De planologische procedure is gebaseerd op de aanvraag omgevingsvergunning met registratienummer VH-2014-0007.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Advies

Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Besluit omgevingsrecht, hebben wij de aanvraag aan de volgende instanties / bestuursorganen gestuurd:

1. Provincie Zeeland.
2. Waterschap Scheldestromen.
3. Vereniging de Zeeuwse Molens.

Naar aanleiding hiervan hebben wij geen adviezen ontvangen.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wijst het Besluit omgevingsrecht of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Op 31 mei 2012 heeft de gemeenteraad op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen j.o. artikel 6.5, lid 1 Besluit omgevingsrecht categorieën van gevallen aangewezen waarvoor, vooraf, geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden afgegeven. Deze aanvraag omgevingsvergunning past binnen de door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen.

Ter inzage legging

Wij hebben op grond van het bepaalde in artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op 6 februari t/m 19 maart 2014 in de Faam, Staatscourant en op elektronische wijze bekend gemaakt dat van 6 februari t/m 19 maart 2014 het ontwerp besluit van deze beschikking ter inzage heeft gelegen.

Ter inzage legging

Tussen 6 februari en 19 maart 2014 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Samengevat betreft het de volgende zienswijze:

De indiener van de zienswijze stelt dat het uiterlijk van de beoogde woning afbreuk doet aan het karakter van het gebied. Betrokkene stelt dat het gehele ontwerp detoneert met de omgevende bebouwing.

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:

De aangevraagde omgevingsvergunning voorziet in het planologisch mogelijk maken van de beoogde ontwikkeling. De plaats van de woning, zomerwoning en berging liggen buiten het bouwvlak maar binnen de bestemming "Wonen". Het uiterlijk van de genoemde bebouwing komt in deze procedure niet ter spake. Dit komt pas aanbod als de omgevingsvergunning voor de feitelijke bouw van de woning, zomerwoning en berging zijn ingediend. Wij zijn van mening dat tijdens een dergelijke procedure zicht moet zijn op de haalbaarheid van een ontwikkeling. Om deze reden hebben wij in het voortraject informeel advies aan de welstandscommissie gevraagd. De welstandscommissie is van mening van de beoogde ontwikkeling voldoet aan de door de raad vastgestelde welstandsnota.

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning.

OVERWEGINGEN EN VOORWAARDEN:

Activiteit: het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan "Kom Zoutelande" (handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit overwegen wij dat:

- Het perceel waarop de aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft ligt in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kom Zoutelande", vastgesteld door de gemeenteraad op 21 april 2011.
- Het perceel in het geldende bestemmingsplan "Kom Zoutelande" de bestemmingen "Groen", "Wonen" en "Vrijwaringzone – Molenbiotoop" heeft verkregen.
- De aanvraag omgevingsvergunning voorziet in het planologisch mogelijk maken van een toekomstig te bouwen vrijstaande woning met zomerwoning en het aanleggen

van een inrit.

- De toekomstige woning is buiten het bestaande bouwvlak gesitueerd, zoals beschreven in de aanvraag omgevingsvergunning en hierdoor in strijd is met artikel 15.2.1 van de regels van het bestemmingsplan "Kom Zoutelande".
- De parkeervoorziening op de bestemming "Groen" is gesitueerd, zoals beschreven in de aanvraag omgevingsvergunning en hierdoor in strijd is met artikel 6.1 van de regels van het bestemmingsplan "Kom Zoutelande".
- De hoogte van toekomstige woning past binnen de huidige regels uit het bestemmingsplan "Kom Zoutelande" zoals beschreven in de aanvraag omgevingsvergunning is deze maximaal 9 meter. Omdat er binnen een afstand van 100 tot 400 meter tot het middelpunt van de molen geen bebouwing opgericht mag worden die meer bedraagt dan 1/50 van de afstand van de beoogde woning tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wijk. De woning ligt binnen de afstand van 100 tot 400 meter van molen en heeft een bouwhoogte van ca. 9 meter. Daarmee wordt de door de molenbiotoop begrensde bouwhoogte overschreden. Het gaat in dit geval echter voor het realiseren van de een woning buiten het bestaande bouwvlak maar met de toegestane hoogtes uit het bestemmingsplan. Feitelijk wordt de toekomstige woning in westelijke richting verplaatst. Daarmee wordt de door de molenbiotoop begrensde bouwhoogte overschreden. In afwijking hiervan is bebouwing met een grotere hoogte in de volgende gevallen rechtstreeks toegestaan:
 1. het betreft een bestaand bouwwerk met een grotere hoogte;
 2. het betreft een bouwwerk, dat gezien vanuit de molen aan de achterzijde van bestaande bouwwerken wordt opgericht en waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - de hoogte en breedte blijven binnen de hoogte en breedte van de bouwwerken waarachter deze wordt opgericht;
 - het oprichten van een bouwwerk is uitsluitend toegestaan, voor zover dit mogelijk is op basis van de overige voor deze bestemming geldende bestemming.
- Het gaat in dit geval echter voor het realiseren van de een woning binnen de rechtstreeks toegestane hoogtes uit het bestemmingsplan. Gezien de bestaande omringende bebouwing ook al hoogtes van 9 meter hebben en het toekomstige woning hierachter gesitueerd zal worden, zal het effect van de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan op het functioneren van de molen dusdanig klein zijn en hiermee voldoen aan de genoemde randvoorwaarden.
- Een aanvraag omgevingsvergunning die in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, op grond van artikel 2.10, lid 2 Wabo, tevens gezien moet worden als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo.
- In het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kom Zoutelande" geen binnenplanse afwijkmogelijkheid is opgenomen voor de beschreven planologische strijdigheid.
- De Wabo de mogelijkheid biedt indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo.
- De aanvraag voor het handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening mede een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Ten aanzien van de aanvraag is het volgende overwogen:
 - In de ruimtelijke onderbouwing is onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van dit besluit.
 - De toekomstige bouw van de woning en zomerwoning aansluit bij de bestaande planologische bouw mogelijkheden uit het bestemmingsplan "Kom zoutelande".
 - De situering van de toekomstig te bouwen woning en zomerwoning niet leidt tot aantasting van de waterkwaliteit.
 - De situering van de toekomstig te bouwen woning en zomerwoning de archeologische resten niet bedreigen.
 - Op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid is.
 - De parkeergelegenheid landschappelijke ingepast is en uitgevoegd wordt conform figuur 1.4 van de ruimtelijke onderbouwing.
 - De situering van de toekomstig te bouwen woning en zomerwoning een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd en dat gewenste locatie van de woning niet leidt tot onevenredige hinder van (toekomstige) functies.

- De grond waarop de gewenste woning en zomerwoning wordt gebouwd geen verdachte locatie is en daarmee geschikt is voor woningbouw.
- Uit onderzoek naar de luchtkwaliteit blijkt dat luchtkwaliteit niet van invloed is op de bouw van de woning en zomerwoning.
- Uit onderzoek naar de externe veiligheid blijkt dat er in de nabijheid geen risicovolle inrichtingen zijn dan wel vervoersstromen zijn voor gevaarlijke stoffen die van invloed zijn op de toekomstige realisatie van de woning.
- De situering van de toekomstig te bouwen woning en zomerwoning geen nadelige gevolgen heeft voor de aanwezige ecologische waarden.

Activiteit: het maken van een uitweg naar de Molenweg/Sloestraat

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit overwegen wij dat:

- Op grond van artikel 2.12, lid 1, van de Algemene plaatselijke verordening Veere 2010 (APV) en artikel 2.2.1, onder e, van de Wabo is het verboden zonder vergunning een uitweg naar de openbare weg te maken.
- Op grond van artikel 2.4 Wabo is het college van burgemeester en wethouders van Veere bevoegd om op deze aanvraag te beslissen
- De aanvraag voor de omgevingsvergunning is overeenkomstig artikel 2.18 van de Wabo getoetst op de gronden die aangegeven zijn in artikel 2.12 van de APV:
 - De te maken uitweg levert geen gevaar op voor het verkeer op de weg, de uitweg sluit aan op een overzichtelijk punt op de weg met een geringe verkeersintensiteit.
 - De te maken uitweg gaat niet ten koste van een openbare parkeerplaats,
 - De te maken uitweg zal het openbaar groen niet op onaanvaardbare wijze aantasten.

Voorwaarden

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorwaarden:

- De vergunninghouder moet zorgen voor de inplanting zoals deze is aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing en het ontwerp.
- De inplanting binnen twee jaar nadat de bouw van de woning gereed is, gerealiseerd is.

Domburg, 7 mei 2014
 burgemeester en wethouders van Veere,
 namens het college
 senior medewerker afdeling Dienstverlening

Michael Beverwijk

Bijlagen

- Ruimtelijke onderbouwing
- Rechtsmiddelen, inwerkingtreding en intrekking vergunning

Bijlage: ruimtelijke onderbouwing

Bijlage: rechtsmiddelen, inwerkingtreding en intrekking vergunning

RECHTSMIDDELEN

Beroep

Indien u het met het besluit en de daarin opgenomen voorschriften en voorwaarden niet eens bent, kunt u op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag van verzending van deze brief een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. Ook andere belanghebbenden hebben deze mogelijkheid.

Een beroepschrift moet worden ondertekend en moet tenminste bevatten:

- de naam en het adres van de indiener
- de dagtekening
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht
- de gronden van het beroep

Tevens kunnen belanghebbenden, indien onverwijld spoed gelet op de betrokken belangen dat vereist, gelijktijdig met of na het maken van beroep tegen dit besluit, de rechter vragen een voorlopige voorziening te treffen. Dit verzoek moet worden ingediend bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. Voorwaarde hierbij is dat ook beroep is ingesteld.

INWERKINGTREDING

Dit besluit treedt in beginsel in werking zes weken na verzenddatum van het besluit dat is genomen op de omgevingsvergunning 2^{de} fase. U kunt pas gebruik maken van de vergunning na zes weken en nadat eventueel de rechter over een verzoek om voorlopige heeft beslist.

INTREKKEN VERGUNNING

De gemeente kan onder omstandigheden uw vergunning intrekken. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn als u geen gebruik maakt van uw vergunning. Ontwikkelingen kunnen het noodzakelijk maken dat de gemeente de nog niet gebruikte vergunning intrekt, bijvoorbeeld omdat de vergunning niet meer aansluit bij de visie op een bepaald gebied of thema.

Aan het intrekken van een vergunning is een zorgvuldige procedure gekoppeld, waarbij u in de gelegenheid wordt gesteld om aan te geven waarom er nog geen gebruik van is gemaakt en of er nog wel gebruik van gemaakt zal gaan worden.