



OMGEVINGSVERGUNNING

ons kenmerk: SXO11081332

nummer: VH-2013-0308

Wabo artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 3.3 Uitgebreide procedure

HET COLLEGE VAN VEERE

Gezien het verzoek van Bomont om een omgevingsvergunning voor het verbouwen van kantoor tot twee (recreatie)appartementen. De aanvraag gaat over de locatie Wijngaardstraat 6 en 6a te Domburg, kadastraal bekend gemeente Veere, kern Domburg, sectie F, nummer 718.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer VH-2013-0308.

BESLUIT

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

1. Het verbouwen van een kantoor tot 2 appartementen (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo) en
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan "Kom Domburg" (art 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 algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit

- Verbouwen van een kantoor tot 2 (recreatie)appartementen aan artikel 2.10 Wabo,
- Gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan aan artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo

De planologische procedure en de aanvragen van adviezen en verklaring van geen bedenkingen zijn gebaseerd op de aanvraag omgevingsvergunning met registratienummer VH-2013-0308. Verder is de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor), de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor), het Bouwbesluit en de Bouwverordening. De aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de voorstaande wetgeving en daarom zijn wij voornemens om de gevraagde aanvraag omgevingsvergunning te verlenen.

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 (Bor), hebben wij de aanvraag aan de volgende instanties / bestuursorganen gestuurd:

1. Provincie Zeeland,
2. Waterschap Scheldestromen,
3. Walcherse Welstandscommissie en
4. Veiligheidsregio Zeeland

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen:

1. Provincie Zeeland: stemt in met de aanvraag omgevingsvergunning.
2. Waterschap Scheldestromen: stemt in met de aanvraag omgevingsvergunning.
3. Walcherse Welstandscommissie: heeft op 22 augustus 2013 geadviseerd dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand
4. Veiligheidsregio Zeeland: de bouwactiviteiten zoals beschreven in de aanvraag omgevingsvergunning voldoen aan de eisen van brandveiligheid.

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 jo. 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 11 december 2013 in de Faam, Staatscourant en op elektronische wijze bekend gemaakt dat van 12 december tot en met 22 januari 2014 de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage heeft gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

OVERWEGINGEN EN VOORSCHRIFTEN:

Activiteit: het (ver)bouwen van een kantoor tot 2 (recreatie)appartementen en het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan "Kom Domburg"

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 Domburg", vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2011.
- Het perceel in het geldende bestemmingsplan "Kom Domburg" deels de bestemming "Gemengd" en deels de bestemming "Wonen" / "erf" heeft.
- De aanvraag omgevingsvergunning voorziet in het verbouwen van een kantoor tot 2 (recreatie)appartementen.
- De bouwactiviteiten zoals beschreven in de aanvraag omgevingsvergunning in strijd zijn met artikel 19 van de regels van het bestemmingsplan "Kom Domburg", omdat de bestemming "Wonen" geen (recreatie)appartementen toestaat.
- 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 Domburg" geen binnenplanse afwijkmogelijkheid is opgenomen voor de beschreven planologische strijdigheid.
- De Wabo de mogelijkheid biedt om bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 Wabo.
- Artikel 4 van bijlage II van het Bor aangeeft in welke gevallen buitenplans afgeweken mag worden van het bestemmingsplan.
- De activiteiten zoals beschreven in de aanvraag niet passen binnen de gevallen als genoemd in artikel 4 van bijlage II van het Bor.
- De Wabo de mogelijkheid biedt om met een goede ruimtelijke onderbouwing 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 deze ontwerp omgevingsvergunning.
- Dat op grond van artikel 7.5.6 van de regels van het bestemmingsplan "Kom Domburg" onder voorwaarden (recreatie)appartementen boven detailhandel mogelijk is.
- De aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de voorwaarden uit artikel 7.5.6 van de regels van het bestemmingsplan "Kom Domburg", omdat:
 - de (recreatie)appartementen niet op de begane grond zijn beoogd.
 - aantoonbaar elders, op het perceel Ooststraat 16, 4357 BE Domburg, kadastraal bekend gemeente Veere, kaart Domburg, sectie F, nummer 1826 voorzien wordt in 2 parkeerplaatsen.
 - Dat de exploitatie van de (recreatie)appartementen plaatsvindt vanuit de bedrijfsvoering van de winkel Bomont.
 - Dat uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden geschaad

BESLUITEN

Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht af te wijken van artikel 19 van de regels van het bestemmingsplan "Kom Domburg" voor verbouwen van kantoor tot 2 (recreatie)appartementen op het perceel Ooststraat 1-3, 4357 BE te Domburg, kadastraal bekend gemeente Veere, kaart Domburg, sectie F, nummer 718.

Domburg, 5 februari 2014
 burgemeester en wethouders van Veere,
 namens het college
 senior medewerker afdeling Dienstverlening

Michael Beverwijk

Bijlagen

- Ruimtelijke onderbouwing
- Rechtsmiddelen, inwerkingtreding en intrekking vergunning
- Attenderingen
- Voorschriften
- Veiligheid op het bouwterrein
- Melden bouwstatus (start- en gereedmeldingskaart)

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

Deze vergunning treedt in werking 6 weken nadat deze ter inzage is gelegd. Dit betekent dat u niet direct gebruik mag maken van de vergunning. Het volgende geldt: binnen deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen. Ook kan de voorzieningenrechter gevraagd worden het besluit te schorsen. Het is mogelijk dat wij dan een nieuw besluit moeten nemen. De vergunning kan dan alsnog worden gewijzigd of geweigerd. U mag pas gebruik maken van de vergunning na deze 6 weken of nadat de rechter over een eventueel ingediend verzoek tot schorsing heeft beslist. Bezwaar maken of verzoeken om schorsing heeft namelijk geen zin als de werkzaamheden al zijn uitgevoerd.

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.

Bijlage: attenderingen

De vergunninghouder wordt gewezen op het volgende:

- Voor aansluiting van het bouwwerk op de gemeentelijke riolering heeft u toestemming nodig. Een aanvraagformulier treft u aan op www.veere.nl (loket -> producten en diensten). Indien u niet beschikt over internet kunt u een exemplaar aanvragen bij de gemeente, tel. 0118-555430.
- De vergunninghouder is op privaatrechtelijke gronden aansprakelijk voor eventuele schade, door of ten gevolge van het bouwen, aan eigendommen van derden, bijvoorbeeld trilling tijdens het heiwerk.
- Voor het plaatsen van containers/bouwmaterialen op de openbare weg of op andere gemeentelijke eigendommen moet vooraf contact worden opgenomen met de betreffende rayonopzichter van de afdeling Openbare Ruimte van de gemeente Veere, telefoon 0118-555444.
- Op grond van artikel 47 van de Monumentenwet 1988 moet degene die bij sloop- en/of bouwwerkzaamheden een zaak vindt, waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is, de vondst binnen drie dagen melden aan de burgemeester. Aan deze verplichting kan worden voldaan door direct na de vondst contact op te nemen met de Walcherse archeologische dienst, tel. 0118-678803, of per e-mail: BHFM.Meijlink@veere.nl.

Bijlage: voorschriften

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften voor zover van toepassing op het bouwwerk:

- a De vergunninghouder moet ervoor zorgen dat de omgevingsvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste verzoek aan de toezichthoudend ambtenaar van de afdeling Vergunningen en Handhaving ter inzage wordt gegeven.
- b De vergunninghouder is verplicht het project uit te voeren overeenkomstig deze omgevingsvergunning (activiteit bouwen en activiteit uitvoeren van een werk) en de eisen die gesteld zijn in het Bouwbesluit en de Bouwverordening.
- c Aan de afdeling Vergunningen en Handhaving, cluster toezicht en handhaving moet ten minste twee werkdagen van tevoren kennis worden gegeven van de start van de bouw- en aanleg werkzaamheden
- d De afdeling Vergunningen en Handhaving, cluster toezicht en handhaving is tijdens kantooruren bereikbaar op telefoonnummer 06-43284668 of 06-43823840.
- e Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden en gescheiden worden gehouden in de volgende fracties:
 - gevaarlijke afvalstoffen (EURAL);
 - glaswol (mits meer dan 1 m³ per project);
 - steenwol (mits meer dan 1 m³ per project) en
 - overig bouwafval.

Onder gevaarlijke afvalstoffen wordt in ieder geval verstaan: olie, batterijen, lijm, verf, oplos- en verdunningsmiddelen, logen, basen en zuren. Om reden van veiligheid en verwerking moeten deze stoffen onderling gescheiden worden gehouden.

Bijlage: veiligheid op het bouw- en/of sloofterrein

Art.4.8 t/m 4.10 en 8.3.1 van de bouwverordening van de Gemeente Veere.

Het bepaalde in de navolgende artikelen 4.8 tot en met 4.10 is van overeenkomstige toepassing op het slopen en op het sloofterrein.

Artikel 4.8 Veiligheid op het bouwterrein

1. Het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet geschieden op veilige wijze, onder meer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en de in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.
2. Op een terrein, waarop een bouw- of grondwerk wordt uitgevoerd moeten, wanneer er niet wordt gewerkt - rustpauzen tijdens de dagelijkse werktijd niet inbegrepen:
 - a. de tijdelijke elektrische installaties ten behoeve van de uitvoering van het bouw- en grondwerk, in hun geheel op zodanige wijze zijn uitgeschakeld, dat het weer in gebruik stellen van de installaties door anderen dan daartoe bevoegde personen niet zonder meer mogelijk is;
 - b. machines en werktuigen worden achtergelaten in een zodanige toestand, dat deze dan wel mechanismen daarvan, niet zonder meer door anderen dan de daartoe bevoegde personen in werking kunnen worden gesteld;
3. Het tweede lid is niet van toepassing op de voeding van een elektrische verlichtingsinstallatie of van één of meer elektrisch aangedreven bemalingpompen, indien de omstandigheden vereisen dat de voeding niet wordt onderbroken en de veiligheid voldoende is gewaarborgd.
4. Het is verboden stempels, schoren, kruisen of zwiepingen weg te nemen of andere veiligheidsmaatregelen op te heffen zolang zij uit veiligheidsoogpunt nodig zijn.

Artikel 4.9 Afscheiding van het bouwterrein

1. Het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is.
2. De in het eerste lid bedoelde afscheiding moet zodanig zijn geplaatst en ingericht, dat het verkeer zo min mogelijk hinder ervan ondervindt en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, er niet door wordt belemmerd.
3. Een terrein, waarop een bouw- of grondwerk wordt uitgevoerd en dat niet van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein is afgescheiden, moet, wanneer er niet wordt gewerkt, worden bewaakt, tenzij het bouwtoezicht dit niet nodig acht.

Artikel 4.10 Veiligheid van hulpmiddelen en het voorkomen van hinder

1. Afscheidingen, steigers, ladders, heistellingen, transportinrichtingen en ander hulpmateriaal moeten, wat kwaliteit en samenstelling betreft, voldoen aan de eis van goed en veilig werk en in goede staat van onderhoud verkeren.
2. Het is verboden bij de uitvoering van een bouw- of grondwerk een werktuig of een stof te gebruiken, indien daardoor gevaar voor de omgeving optreedt.
3. Het bevoegd gezag kan het gebruik van een werktuig, dat schade of ernstige hinder voor de omgeving veroorzaakt of kan veroorzaken, verbieden.
4. Het bevoegd gezag kan voorschrijven, dat voor een op een werk te gebruiken krachtwerktuig:
 - a. uitsluitend een bepaalde brandstof wordt gebezigd, en/of
 - b. de aandrijving elektrisch geschiedt, en/of
 - c. het werktuig gedurende bepaalde delen van een etmaal niet mag worden gebruikt.
5. Het bepaalde in het tweede, derde en vierde lid is niet van toepassing indien en voor zover het betreft nadelige gevolgen voor het milieu waarop de Wet milieubeheer of enige in deze wet genoemde milieuwet van toepassing is.