



Aan de heer B. Kok
Ebweg 1 K
2991 LS Barendrecht

datum : 23 juli 2014
uw brief van :
uw kenmerk :
ons kenmerk : SXO12815792
behandeld door : Rachid Abdenbi
doorkiesnummer : 0118-555353
afdeling : Dienstverlening

Onderwerp: het bouwen van vijf recreatieappartementen
Zaaknummer: VH-2013-0487

Geachte heer Kok,

Op 13 december 2013 vroeg u een omgevingsvergunning voor het bouwen van 5 recreatieappartementen. De locatie is Willebrordusplein 28 te Zoutelande. De kadastrale gegevens zijn: gemeente Veere, kern Zoutelande, sectie D, nummer 2715. Hierover berichten wij u het volgende.

Besluit

Wij hebben besloten u de gevraagde vergunning te verlenen.

De vergunning geldt voor de volgende activiteit(en) zoals genoemd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

- a. het bouwen van 5 appartementen (art. 2.1 lid 1 onder a)
- b. handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan "Kom Zoutelande" (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo) artikel 2.12, lid 1, sub a, aanhef 3 Wabo)
- c. Het slopen van het bestaande pand (art. 2.1 lid 1 onder g)

De bijgevoegde gewaarmerkte stukken zijn onderdeel van de vergunning. In bijlage 1 leest u beschreven hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Voorschriften

Voor deze vergunning gelden voorschriften. Deze staan in bijlage 2. Leest u deze voorschriften zorgvuldig door. Houdt u zich tijdens de uitvoering van het project aan deze voorschriften.

Nog in te dienen gegevens

De gegevens die u bij de aanvraag indiende zijn voldoende om de vergunning te verlenen. Er zijn ook gegevens die later mogen worden ingediend. Dit is bij deze vergunning het geval. De omschrijving van die gegevens staat in bijlage 3. Levert u deze gegevens ten minste 3 weken voordat u met het betreffende onderdeel begint, bij ons aan. Dit voorkomt oponthoud tijdens de uitvoering.

Wanneer mag u beginnen met de werkzaamheden?

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.

Leges

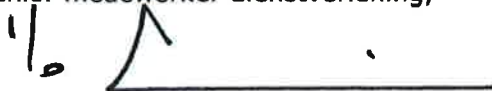
Er zijn kosten verbonden aan het in behandeling nemen van de aanvraag voor deze omgevingsvergunning. Deze kosten worden leges genoemd. De leges zijn gebaseerd op de legesverordening. Deze vindt u op www.veere.nl. U krijgt de factuur binnenkort toegestuurd.

Bent u het niet eens met dit besluit of een gedeelte hiervan?

U en andere belanghebbenden kunnen een bezwaarschrift sturen, zoals vermeld aan de onderzijde van deze beschikking. Uitgebreide informatie vindt u op onze website www.veere.nl. Voor meer informatie kunt u ook contact met ons opnemen.

U kunt hiervoor bellen met Rachid Abdenbi, telefoonnummer: 0118-555353 of email: R.Abdenbi@veere.nl.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Veere,
namens het college,
senior medewerker dienstverlening,



Michael Beverwijk

Als we er telefonisch niet uitkomen dan kunt u binnen zes weken na het ter inzage leggen van dit besluit een beroepschrift aan de rechtbank toesturen. Dit kan ook digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> met behulp van een DigiD code. De rechtbank brengt hier kosten voor in rekening. Het beroepschrift moet zijn ondertekend en bevat minimaal de volgende onderdelen: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de reden van het beroep. Het beroepschrift moet binnen de daarvoor gestelde termijn door de rechtbank zijn ontvangen. Stuur iemand anders namens u een beroepschrift in? Stuur dan een volmacht mee. Als beroep wordt ingediend kan, als het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, ook een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant. Het adres is Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. De rechtbank brengt hiervoor kosten in rekening.

Bijlage 1. Voorbereiding van deze beschikking.

Hieronder leest u hoe wij tot ons besluit zijn gekomen.
De gebruikte afkortingen zijn:

Wabo : Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Bor : Besluit omgevingsrecht

Procedure (hoofdstuk 3 Wabo)

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Advies en verklaring van geen bedenkingen (paragraaf 2.5 Wabo en hoofdst. 6 Bor)

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 de volgende adviezen/opmerkingen ontvangen:

Opmerkingen Provincie Zeeland.

1. Voor nieuwe verblijfsrecreatie dienen regels gesteld te worden ter voorkoming van permanente bewoning.
2. Duurzaam beheer en onderhoud van het complex en het terrein dient te worden gewaarborgd.

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. De beoogde ontwikkeling voldoet namelijk aan de uitgangspunten van de vastgestelde structuurvisie voor het centrumgebied van Zoutelande.

Overwegingen (paragraaf 2.3 Wabo)

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de volgende regels:

Welstand

Het plan voldoet aan de criteria voor het regulier welstandsgebied van de Welstandsnota 2012.

Bouwbesluit

Met de gegevens die u bij uw aanvraag indiende maakte u voldoende aannemelijk dat het bouwplan kan voldoen aan de regels van het Bouwbesluit. In bijlage 3 staat aangegeven welke gegevens u nog moet indienen. Die gegevens moeten wij nog toetsen. Als dat leidt tot aanpassing van de vergunning berichten wij u daar tijdig over.

Bouwverordening

Het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke Bouwverordening ten aanzien van parkeren.

Bestemmingsplan (i.c.m. bouwen)

- 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 bestemming "Wonen" heeft verkregen.
- De aanvraag omgevingsvergunning voorziet in het bouwen en planologisch mogelijk maken van vijf recreatieappartementen.
- De recreatieappartementen, zoals beschreven in de aanvraag omgevingsvergunning in strijd zijn met artikel 15 van de regels van het bestemmingsplan "Kom Zoutelande".
- Een aanvraag omgevingsvergunning die in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, op grond van artikel 2.12, lid 1 Wabo sub a, aanhef 3, 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, aanhef 3, wabo.
- De recreatieappartementen mogen niet permanent bewoond worden.
- Bij het oprichten van het appartementen complex is een Vereniging van eigenaars verplicht indien de appartementen gesplitst worden. Hiervan is sprake. Er dient een Vve te worden opgericht en het duurzaam beheer en onderhoud dient vastgelegd te worden. Hiervan dient een kopie aan de gemeente te worden verstrekt.
- 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 bouw van de vijf recreatieappartementen past binnen de vastgestelde structuurvisie voor het centrum van Zoutelande (31 mei 2013).
 - Het appartementengebouw niet leidt tot aantasting van de waterkwaliteit.
 - Op de gronden kadastraal bekend gemeente Veere, kaart Valkenisse, sectie D, nummer 2714 zes parkeerplaatsen gerealiseerd worden.
 - Door de te realiseren recreatieappartementen een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd en dat gewenste locatie van de recreatieappartementen niet leidt tot onevenredige hinder van (toekomstige) functies.
 - De bodem waarop de recreatieappartementen worden gebouwd geen verdachte locatie is en daarmee geschikt is voor recreatief gebruik.
 - Uit onderzoek naar de luchtkwaliteit blijkt dat luchtkwaliteit niet van invloed is op de bouw van de recreatieappartementen.
 - 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 recreatieappartementen.
 - De hoogte van het toekomstige appartementengebouw past binnen de huidige regels uit het bestemmingsplan "Kom Zoutelande" zoals beschreven in de aanvraag omgevingsvergunning is deze maximaal 11 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 het appartementengebouw tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek. Het appartementengebouw ligt binnen de afstand van 100 tot 400 meter van molen en heeft een bouwhoogte van ca. 11 meter. 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 appartementsgebouw binnen de rechtstreeks toegestane hoogtes uit het bestemmingsplan. Gezien de bestaande omringende bebouwing ook al hoogtes van 7 tot 11 meter hebben en het toekomstige appartementengebouw 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.
 - De recreatieappartementen geen nadelige gevolgen heeft voor de aanwezige ecologische waarden.

Ter inzage legging

Wij hebben op grond van het bepaalde in artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op 10 april t/m 21 mei 2014 in de Faam, Staatscourant en op elektronische wijze bekend gemaakt dat van 10 april t/m 21 mei 2014 het ontwerp besluit van deze beschikking ter inzage heeft gelegen.

Ter inzage legging

Tussen 10 april t/m 21 mei 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 maar na diverse overleggen hebben alle indieners van de zienswijzen deze weer ingetrokken.

Bijlage 2 Voorschriften en attenderingen (paragraaf 2.4 Wabo en hoofdstuk 5 Bor)

Voor zover van toepassing op het bouwwerk stellen wij de volgende voorschriften:

1. administratieve voorschriften, kennisgeving start werkzaamheden

- a. De omgevingsvergunning is op het werk aanwezig. Deze geeft u op eerste verzoek aan de toezichthouder van de cluster toezicht en handhaving ter inzage.
- a. U voert het project uit volgens deze omgevingsvergunning en de eisen die gesteld zijn in het bouwbesluit en de bouwverordening.
- b. U meldt de start en het gereedkomen van de werkzaamheden met bijgaande kaarten.
- c. U zet het bouwwerk in overleg met de toezichthouder uit. Maakt u tenminste 5 werkdagen van tevoren een afspraak.
- d. U geeft de toezichthouder kennis van het volgende:
de start van de werkzaamheden: twee werkdagen van te voren
de start van het heiwerk: twee werkdagen van te voren
het betonstorten (funderingen/vloeren e.d.): één werkdag van te voren
- e. De toezichthouders van de cluster toezicht en handhaving zijn tijdens kantooruren bereikbaar op telefoonnummer 06-43284668 of 06-43823840 of per e-mail: a.koc@veere.nl of r.abdenbi@veere.nl
- f. Voorafgaand aan de sloop- en bouwwerkzaamheden moet een bureauonderzoek uitgevoerd worden, waarvan het rapport ter toetsing aan het bevoegd gezag, namens deze de archeologisch adviseur van de Walcherse Archeologische Dienst, voorgelegd wordt.
Tenzij uit het bureauonderzoek blijkt dat de ondergrond van de planlocatie diepgaand is gestoord, moeten de grondwerkzaamheden inclusief de sloop van de bestaande ondergrondse gebouwdelen onder archeologische begeleiding worden uitgevoerd. De archeologische begeleiding moet worden uitgevoerd door een archeologisch onderzoeksbureau met een opgravingsvergunning. Voor de begeleiding moet een programma van eisen opgesteld worden, dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag, namens deze de archeologisch adviseur van de Walcherse Archeologische Dienst. Het rapport van de archeologische begeleiding moet worden getoetst door het bevoegd gezag, namens deze de archeologisch adviseur van de Walcherse Archeologische Dienst.

De heer Meijlink wil eventueel als dat gewenst is graag adviseren in dit proces. Ook staat hij open voor het geven van verdere informatie, als daar behoefte aan is.

2. Overige voorschriften

- a. Gelijktijdig met de sloop zoveel mogelijk puin afvoeren.
- b. Grond dat niet ter plekke kan worden hergebruikt, is geschikt voor hergebruik in woonbuurten mits er geen puin in zit. In de praktijk is daar echter geen vraag naar. Hergebruik in aarden wallen is niet mogelijk.
- c. afvoeren naar verwerker.
dat kan zijn:
- ter plekke zeven/partijkeuring en afvoeren, of geheel afvoeren naar verwerken.

Bouwbesluit voorschriften

Afdeling 2.2 Sterkte bij brand

- De tijdsduur bezwijken van de constructie vermelden op tekening

Afdeling 2.8 Beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie

- De aanwezige leidingschachten moeten aan de binnenzijde voldoen aan brandklasse 2.

Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand

- De scheidingen tussen de verschillende appartementen dienen een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) te hebben van minimaal 60 minuten. Duidelijk op tekening vermelden.
- Alle aanwezige doorvoeren door brandwerende scheidingen moeten brandwerend afgewerkt worden.

Afdeling 2.121 Vluchtroutes

- De loopafstanden vanuit de appartementen dienen op tekening te worden vermeld, deze mag maximaal 30 meter bedragen.
- De gemeenschappelijke verkeersruimten dienen te voldoen aan een extra beschermde vluchtroute

Afdeling 6.2 Verlichting

Advies:

- We adviseren om in de vluchtroutes noodverlichting aan te brengen

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand

- De rookmelders dienen te voldoen aan NEN 2555. Er dient gekeken te worden naar de projectie van de rookmelders, dit kan betekenen dat er in een verkeersruimte meerdere rookmelders geplaatst dienen te worden. Deze dienen gekoppeld te worden indien het geluidsniveau onvoldoende is.

Afdeling 7.2 Veilig vluchten bij brand

- De buitendeuren op de begane grond in de gemeenschappelijke vluchtroute dienen direct geopend te kunnen worden zonder gebruik te maken van een sleutel. Op tekening niet duidelijk of dit ook zo is.

3. Attenderingen

- a. Voor aansluiting van het bouwwerk op de gemeentelijke riolering heeft u toestemming nodig. Een aanvraagformulier treft u aan op www.veere.nl (loket → digitaal loket → producten en diensten → rioolaansluiting aanvragen). U kunt ook een exemplaar aanvragen bij de gemeente, tel. 0118-555430.
- a. U bent volgens het privaatrecht aansprakelijk voor eventuele schade die door de werkzaamheden aan eigendommen van derden ontstaat. Dit kan bijvoorbeeld schade als gevolg van trilling tijdens het heikwerk zijn.
- b. Voor het plaatsen van containers/bouwmaterialen op de openbare weg of op andere gemeentelijke eigendommen neemt u vooraf contact op met de heer M. Melis van de afdeling Openbare Ruimte van de gemeente Veere, telefoon 0118-555425, e-mail: M.Melis@veere.nl.
- c. Als u bij sloop- en/of bouwwerkzaamheden iets vindt waarvan u weet of vermoedt dat het een monument is, meldt u dit zo spoedig mogelijk bij de Walcherse archeologische dienst, tel. 0118-678803, of per e-mail: BHFM.Meijlink@veere.nl.
In artikel 53 van de Monumentenwet staat, dat u dit verplicht bent.

Bijlage 3**Nog in te dienen gegevens (paragraaf 2.2 Bor)**

U dient ten minste 3 weken voordat met het bedoelde onderdeel wordt begonnen bij de cluster toezicht en handhaving, Postbus 1000, 4357 ZV Domburg de volgende gegevens in:

1. alle constructieve tekeningen en berekeningen inclusief sonderingen
2. bouwveiligheidsplan
3. sloopveiligheidsplan
4. Rapportage bureauonderzoek archeologie

Voordat u met het desbetreffende onderdeel begint moeten wij deze gegevens goedgekeurd hebben.