



datum : 7 maart 2023
uw brief van :
uw kenmerk :
ons kenmerk : SXO82684574
behandeld door :
doorkiesnummer :
afdeling : Dienstverlening

Onderwerp: het verbouwen en vergroten van de woning
Zaaknummer: VH-2022-0066

Geachte  

Op 21 februari 2022 vroeg u een omgevingsvergunning voor het verbouwen en vergroten van de woning.

De locatie is Westhovenseweg 7 in Oostkapelle.

De kadastrale gegevens zijn: gemeente Veere, kern Domburg, sectie K, nummer 4616.

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 benaming bouwwerk (art. 2.1 lid 1 onder a)
- b. het afwijken van de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Veere" en de daarop gebaseerde herzieningen (art. 2.1 lid 1 onder c), alsmede het wijzigingsplan 'Westhovenseweg 7 Oostkapelle'

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 beroepschrift sturen naar de rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht (Postbus 90006, 4800 PA Breda), 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 [REDACTED] telefoonnummer: [REDACTED] of email:

[REDACTED]

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Veere,
namens het college,
Hoofd afdeling Dienstverlening,

[REDACTED]

Indien u het niet eens bent met het besluit, kunt u als belanghebbende binnen zes weken vanaf de dag na bekendmaking van het besluit beroep instellen. In uw beroepschrift dient u ten minste te vermelden:

- uw naam en adres
- het besluit waartegen u beroep instelt
- waarom u het niet eens bent met het besluit van het bestuursorgaan
- wat het besluit volgens u moet zijn

U kunt uw beroep, gedateerd en ondertekend, per de post versturen aan de rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. U kunt ook digitaal beroep instellen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> met behulp van een DigiD code. Wanneer u namens iemand anders beroep instelt, stuur dan een volmacht mee.

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)

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

De gemeenteraad verstrekte een verklaring van geen bedenkingen voor uw aanvraag.

Overwegingen (paragraaf 2.3 Wabo)

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de volgende regels:

Bestemmingsplan (i.c.m. bouwen)

Het perceel Westhovenseweg 7 in Oostkapelle ligt in het bestemmingsplan "Westhovenseweg 7 Oostkapelle" en heeft de bestemming wonen. Ook is de bestemming Waarde- archeologie- 3 en de aanduiding specifieke vorm van recreatie – kleinschalig kamperen/specifieke vorm van wonen–voormalig agrarisch bedrijf/overige zone-besloten nagenoeg onbebouwd gebied/overige zone nieuwe landgoederen en landschapscampings van toepassing. Hieronder staan enkele artikelnummers van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangegeven. Alle andere genoemde artikelnummers betreffen het bovengenoemde bestemmingsplan. Voor de volledige tekst kunt u dit bestemmingsplan raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De aanvraag gaat over het verbouwen en vergroten van de woning. In artikel 21 lid 2 sub 2 onder c staat, dat de inhoud van woningen en recreatiewoningen ten hoogste 750 m³ mag bedragen, met dien verstande dat de inhoud van recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatiewoning 4' niet groter mag zijn dan de inhoud zoals aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 4^e herziening buitengebied Veere. Verder staat er in artikel 21 lid 2 sub 2 onder j onderdeel 4, dat indien het bij de woning behorende en aansluitende bouwperceel meer dan 5.000 m² bedraagt: 200 m² aan aan-, uit- en bijgebouwen toegestaan is en dit overschreden wordt. Tot slot staat in artikel 21 lid 2 sub 2 onder j dat de maximaal toegestane bouw- en goothoogte 3,3 meter en respectievelijk 7 meter mogen zijn.

De aanvraag is in strijd met de bovengenoemde artikelen. Voor het overige voldoet de aanvraag aan de regels van het bestemmingsplan.

Afwijken bestemmingsplan

Omdat de aanvraag om omgevingsvergunning in strijd is met het bestemmingsplan, wordt de aanvraag tevens aangemerkt als een verzoek om van het bestemmingsplan af te wijken. De enige mogelijkheid om medewerking te verlenen is met toepassing van een uitgebreide afwijkingsprocedure. De inhoudsmaat voor nieuwe woningen in het buitengebied is 750 m³. De nu aangevraagde woning heeft een inhoud van 2024 m³. Met aanvrager zijn we in overleg getreden om een oplossing te vinden om optimaal gebruik te maken van de bestaande bebouwing. Afgesproken is om te gaan voor een kwaliteitswinst. Dit heeft erin geresulteerd dat de eigenaar de minicamping zal inleveren en alle bestaande bebouwing met uitzondering van de nieuwe ontstane woning zal slopen. Dit is vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' zal de aanduiding 'kleinschalig kamperen' worden verwijderd van de verbeelding.

Aanvrager heeft door middel van een ruimtelijke onderbouwing aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

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 het 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 van de bouw, nadat de vergunning is verstrekt, minimaal **7 werkdagen** van tevoren.
- c. Bij nieuwbouw zet u het bouwwerk in overleg met de toezichthouder uit op locatie. Maakt u tenminste **7 werkdagen** van tevoren een afspraak.
- d. Indien van toepassing meldt u de start van het heikwerk **3 werkdagen** van tevoren.
- e. U meldt de start van het betonstorten (funderingen/vloeren enz.) **3 werkdagen** van tevoren.
- f. Ook de gereedmelding van de bouw is verplicht. Pas na de goedkeuring van deze melding mag u het bouwwerk in gebruik nemen.

Lees in de bijlage bij deze brief alle informatie over deze voorschriften. De toezichthouder is tijdens kantooruren bereikbaar op telefoonnummer [REDACTED] of per e-mail [REDACTED]

1. Bouwvoorschriften

- a. Voor het vuilwaterriool gebruikt u roodbruine buizen, voor het regenwater groene buizen.
- b. Overwegen de schoorsteen minder nadrukkelijk aanwezig te laten zijn. Hierdoor blijft de schuur meer schuur.

2. Overige voorschriften

- a. We adviseren om in de ruimten 0.10 (schone berging) en 0.11 (vieze berging) rookmelders aan te brengen en deze te koppelen aan de andere melders in de woning.
- b. Bij de sloop van gebouwen en erf moet het aanwezige puin worden afgevoerd naar een erkende verwerker. Reeds aanwezig gebroken puin met certificaat mag ter plaatse worden hergebruikt. Heeft u nog vragen? Neemt u dan gerust contact op met [REDACTED] Hij is bereikbaar vanaf dinsdag t/m vrijdag op telefoonnummer (0118) 555 168 of stuur een e-mail naar [REDACTED]
- c. De grond is geschikt voor het beoogde gebruik. De grond die vrijkomt tijdens graafwerkzaamheden bij voorkeur ter plaatse hergebruiken. Als deze grond wordt hergebruikt op een andere locatie is mogelijk een partijkeuring AP-04 noodzakelijk. Heeft u nog vragen? Neemt u dan gerust contact op met [REDACTED] Hij is op werkdagen bereikbaar op telefoonnummer (0118) [REDACTED] of stuur een e-mail naar [REDACTED]
- d. Als u overtollige grond elders wilt toepassen meldt u dit digitaal via de website <https://www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/Voorportaal.aspx>. Het toepassen van bouwstoffen en grond is geregeld in het Besluit bodemkwaliteit. De melding voor het toepassen van de grond wordt getoetst. Deze meldingsplicht geldt niet voor particulieren. Indien particulieren kleine hoeveelheden grond willen voeren kan dat bij de reguliere milieustraat. Hier geldt vaak een maximum van 1 á 2 kuub per dag (zie acceptatievoorwaarden op www.zrd.nl). Ook geldt deze meldingsplicht niet voor het toepassen van minder dan 50 kuub schone grond (klasse achtergrondwaarde) voor particulieren en bedrijven. Voor degene die 50 kuub of meer schone grond toepast, meldt dit eenmalig. Heeft u nog vragen? Neemt u dan gerust contact op met [REDACTED] Hij is op werkdagen bereikbaar op telefoonnummer [REDACTED] of stuur een e-mail naar [REDACTED]

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 heiwerk zijn.
- b. Voor het plaatsen van containers/bouwmaterialen op de openbare weg of op andere gemeentelijke eigendommen neemt u vooraf contact op met [REDACTED] van de afdeling Openbare Ruimte van de gemeente Veere, telefoon 0118-555425, e-mail: [REDACTED]
- 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: [REDACTED]
In artikel 53 van de Monumentenwet staat, dat u dit verplicht bent.
- d. Na het gereed melden van de bouw/verbouw activiteiten worden deze ingemeten door de Geodienst Walcheren Schouwen-Duiveland. Zij komen namens de gemeente Veere langs om de wijzigingen in te meten. Dit is een wettelijke verplichting voor o.a. de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) en de BGT (Basisregistratie Grootschalige Topografie)

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. Aandacht voor de te wijzigen spanten (= stabiliteit) t.p.v. de te maken doorloop op de verdieping as 2, 3 en zo te zien ook as 4. Zie plattegrond 1e verdieping.
2. Constructie tuinkamer en overkapping ontbreekt.

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