

P.M.G. van 't Hoff
Straatweg 103
3054 AB Rotterdam

datum : 03 februari 2015
uw brief van :
uw kenmerk :
ons kenmerk : SXO15524455
behandeld door : Peter Walraven
doorkiesnummer : 0118-555343
afdeling : Dienstverlening

Onderwerp: het bouwen van een landhuis
Zaaknummer: VH-2014-0260

Geachte heer Van 't Hoff,

Op 3 juli 2014 vroeg u een omgevingsvergunning voor het bouwen van een landhuis.
De locatie is Valkenisseweg 61 te Biggekerke.
De kadastrale gegevens zijn: gemeente Veere, kern Valkenisse, sectie G, nummer 797.
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 een landhuis (art. 2.1 lid 1 onder a)
- b. het afwijken van de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Veere" (art. 2.1 lid 1 onder c)

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.

Wanneer mag u beginnen met de werkzaamheden?

Deze vergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Deze termijn begint de dag na dagtekening van dit besluit en duurt 6 weken. 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. Beroep instellen 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 Michael Beverwijk, Senior medewerker omgevingsvergunning Dienstverlening (0118) 555420.

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.
De ontwerp omgevingsvergunning heeft van 4 december 2014 t/m 14 januari 2015 ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Het digitale plan is vanaf 4 december 2014 beschikbaar gesteld op ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast is het ontwerp toegezonden aan diensten van de Provincie en Waterschap. Tijdens de termijn van inzage ligging zijn twee zienswijzen ontvangen.
Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):

Samenvatting zienswijze 1.

1. Er gaat niemand van de familie wonen, het wordt gebruikt voor recreatieve verhuur, geschikt voor 28 personen, evenals Snippenoord I, waar veel hinder van ondervonden wordt. Geluidsoverlast van muziek en grote groepen mensen die eens flink feest komen vieren en flink de bloemetjes buiten komen zetten.
2. In 2007-2008 is van de zijde van de gemeente gezegd dat de bestemming Landhuis betekende dat daar niets aan veranderd mocht worden. En dan nu een extra landhuis neerzetten op de plek van het kippenhok en het opslagschuurtje. Een pand wat qua omvang (1500 m3) en bouwstijl totaal niet past in een kwetsbaar natuurgebied. En dan al die auto's waar tegenaan gekeken moet worden in plaats van het prachtige weiland nu.
3. Het gemeentelijk riool kan dit in de zomer niet aan. In 2012 heeft betrokkene flinke problemen gehad met het gemeentelijk riool. Door de wc pot kwam alles naar boven. In augustus wanneer alle campings vol zijn, alle zomerhuisjes en appartementen bezet, kan het gemeentelijk riool het hier niet aan en dan nog eens het vuilwater van 28 personen erbij. Dat is een extra belasting van het gemeentelijk riool.
4. De extra verkeersoverlast. Het is al te druk op dit weggetje, waar soms veel te hard gereden worden. Wat blijft er van het weggetje over als al het bouw materiaal hierlangs moet worden aangevoerd. Later zitten er allemaal putten en gaten in de weg. Wie en wanneer wordt dat dan opgelost?
5. Bij Maatregelen (3.3) wordt gesteld dat werkzaamheden die gestart zijn voor het broedseizoen, deze door kunnen gaan tijdens het broedseizoen. Dat mag niet op grond van de Flora en Faunawet. Uitbreiding in de vorm van verandering van de huidige bebouwing in een woonbestemming zal een negatief effect sorteren op de flora en fauna in de nabijheid van het plangebied.
6. Bij wie kunnen de claims neer gelegd worden van de huurders, die hier voor hun rust komen en niet voor de herrie van bouwactiviteiten? De omgeving is betrokkene erg dierbaar en ze maakt zich dan ook erg veel zorgen als deze plannen doorgaan.

Beantwoording

1. De aanvrager van de omgevingsvergunning heeft ons bericht dat het landhuis permanent bewoond zal worden. In de tijd dat de familie niet aanwezig is zal het landhuis te huur worden aangeboden. Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied is het toegestaan het landhuis zowel permanent als recreatief te bewonen.
2. Het perceel Valkenisseweg 61 heeft sinds 1999 al de bestemming Wonen met de aanduiding "specifieke vorm van wonen – Landhuis". Sinds die tijd mag er dus een woning aanwezig zijn met een inhoud van maximaal 1500 m3. Dit houdt in dat er in de bestemming van het perceel niets gewijzigd is. Bestemmingsplanmatig is er dus geen sprake van een extra landhuis. Het bouwplan is voorgelegd aan de Welstandscommissie. De Welstandscommissie heeft aangegeven dat het plan zowel op zichzelf als in de omgeving voldoet aan redelijke eisen van welstand.

3. Het rioolstelsel zal bij een bezetting van 28 personen (?) slechts in beperkte mate extra belast worden. 1 persoon loost op basis van landelijke gegevens 120 liter afvalwater per dag. Over 12 uur gerekend is dit per persoon 10 liter per uur. Dus voor 28 personen is dit totaal 280 liter per uur. Deze hoeveelheid valt te verwaarlozen ten opzichte van de beschikbare afvoercapaciteit van de riolering. De gemeente Veere heeft maatregelen getroffen om de problemen die in 2012 zijn opgetreden te voorkomen. Sindsdien zijn er geen meldingen van overlast bij ons bekend uit de omgeving. Verder zal het riool niet extra belast worden met regenwater afkomstig van het dakoppervlak. Dit water wordt namelijk opgevangen in een buffer en zal vervolgens infiltreren in de bodem.
4. Bij de gemeente Veere zijn geen meldingen bekend dat er nu al sprake zou zijn van verkeersoverlast en dat het te druk zou zijn. Eventuele schade aan bijvoorbeeld het wegdek dient de initiatiefnemer van dit bouwplan volledig te vergoeden. Ook is hij aansprakelijk als er schade ontstaat bij derden. Als er schade is moet dat zo spoedig mogelijk opgelost worden. De kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.
5. Het starten van de werkzaamheden vóór het broedseizoen heeft tot gevolg dat de dieren ter plaatse van de bouwlocatie geen nesten zullen maken. Omdat er geen nesten gemaakt zijn, worden de dieren ook niet gestoord tijdens het broedseizoen. Zij zullen hun nesten elders in de omgeving van de Valkenisseweg bouwen. Verder zullen er maatregelen worden getroffen om de effecten op de flora en fauna in de nabijheid van het plangebied zo gering mogelijk te doen zijn. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan het ophangen van vleermuiskasten. De tuin rondom het perceel blijft het huidige landschappelijke karakter behouden. Bij eventuele nieuwe beplanting moet er gekozen worden voor streekeigen beplanting.
6. Getracht moet worden de overlast tijdens de bouwactiviteiten zo gering mogelijk te doen zijn. De bouwactiviteiten mogen sowieso alleen tijdens de dagperiode plaatsvinden. Voor de uitvoering en de eventuele overlast van de bouwactiviteiten is de initiatiefnemer van het bouwplan verantwoordelijk.

Samenvatting zienswijze 2.

1. Sinds Valkenisseweg 59 (Snippenoord I) een duurbetaald vakantieverblijf geworden is, is daar veel geluid en wordt er weinig rekening gehouden met de burens. Daarom is betrokkene bezorgd over nog meer vakantiegasten in deze kwetsbare omgeving.
2. Uit de plannen blijkt dat er 9 slaapkamers met eigen bad en een grote gemeenschappelijke ruimte met keuken komen. Een grote sauna en alle ruimtes zijn beschreven voor 18 personen. Er zijn geen gezinnen met zo'n grote omvang. De eigenaar van Valkenisseweg 61 heeft zelf gezegd, dat hij het als vakantieverblijf zal aanbieden. Het is niet een nieuwe woning zoals het AnteaGroup-rapport op blz. 15 aangeeft.
3. In het rapport van AnteaGroup wordt gesproken over "de huidige natuurlijke uitstraling van het gebied", "landschappelijk gezien wijkt het woonperceel door het open en onbebouwde karakter enigszins af met het aangrenzende bosgebied", "wordt de inrichting van het plangebied gelaten zoals het nu is dan zijn de effecten op de flora en fauna het minst negatief". Dit plekje grond is een deel van een laatste groene oase, het bos van Valkenisse. Er is al in de directe omgeving toen de campings in de buurt veel groter werden, veel verwoest. Waarom kan dit gebeuren.
4. In het AnteaGroup-rapport wordt op blz. 13 het onderwerp geluid behandeld. De focus ligt op de geluidbelemmeringen voor de nieuwe bewoners van Valkenisseweg 61 en niet voor de overige bewoners en het verkeer.
5. In het AnteaGroup-rapport op blz. 13 is aangegeven dat het plangebied moeilijk, zo niet onmogelijk, met zwaar materiaal te bereiken is, De consequentie is een bouwkraan. Betrokkene is bezorgd of dit wel mogelijk is zonder beschadiging van wegen, grond en bomen.
6. Het is niet duidelijk hoe het gemeentelijk rioolstelsel de extra belasting van het nieuwe gebouw zal verwerken. Het is nu al overbelast in het seizoen.

Beantwoording

1. Houding en gedrag van "buren" wordt niet gereguleerd door de gemeente Veere. Daar waar er geluidsnormen gelden, moet daar aan worden voldaan. Voor een landhuis gelden geen wettelijke geluidsnormen. Een landhuis is geen inrichting in de zin van de Wet milieubeheer en vanuit dat oogpunt zijn de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer, niet van toepassing. Bij overlast van buren, kan een beroep worden gedaan op het Burgerlijk Wetboek.
2. Het bouwplan voorziet in de bouw van één woning in de vorm van een landhuis. Omdat er sprake is van een landhuis zijn er veel ruimtes in de woning gecreëerd.
3. Al sinds 1999 heeft het perceel Valkeniseweg 61 de bestemming "Wonen met de aanduiding "specifieke vorm van wonen – Landhuis". Bij de realisering van het landhuis moet rekening gehouden worden met de landschappelijke uitstraling van het perceel. Zo moeten de bouwactiviteiten geconcentreerd worden op het terrein waarbij niet het gehele perceel zal worden gebruikt als bouwplaats. De bouwwerkzaamheden mogen alleen in de dagperiode plaatsvinden. Eventueel aan te brengen buitenverlichting van het gebouw moet naar de grond worden gericht. Rondom het gebouw verspreid in het aangrenzende gebied zullen vleermuiskasten worden opgehangen. Ook moet de tuin rondom het perceel het huidige landschappelijke karakter behouden.
4. Op bladzijde 13 wordt ingegaan op het aspect "wegverkeerslawaaï". Hierbij wordt onderzocht of wegen in de buurt van het plangebied, qua geluid van invloed zijn op het woon- en leefklimaat in het plangebied. Er is niet onderzocht wat de geluidsproductie is van het landhuis zelf. Een landhuis is geen inrichting in de zin van de Wet milieubeheer waardoor er geen geluidsnormen voor het landhuis gelden. Verder is een woning zoals een landhuis zelf een geluidgevoelige functie en worden er geen bedrijfsmatige activiteiten uitgevoerd die geluid veroorzaken. Met het oog op het bovenstaande is in alle redelijkheid besloten om alleen de geluidbelasting op het landhuis te beoordelen en niet de geluidsbelasting die het landhuis zelf eventueel veroorzaakt.
5. De initiatiefnemer van het bouwplan moet al het mogelijke doen om schade aan bijvoorbeeld wegen, grond en bomen te voorkomen. Mocht desondanks schade ontstaan dan dient de initiatiefnemer van het bouwplan alle schade te vergoeden en (te doen) herstellen.
6. Het rioolstelsel zal bij een extra bezetting van 18 personen (?) slechts in beperkte mate extra belast worden. 1 persoon loost op basis van landelijke gegevens 120 liter afvalwater per dag. Over 12 uur gerekend is dit per persoon 10 liter per uur. Dus voor 18 personen is dit totaal 180 liter per uur. Deze hoeveelheid valt te verwaarlozen ten opzichte van de beschikbare afvoercapaciteit van de riolering. Verder zal het riool niet extra belast worden met regenwater afkomstig van het dakoppervlak. Dit water wordt namelijk opgevangen in een buffer en zal vervolgens infiltreren in de bodem.

Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het ontwerp besluit.

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

De welstandscommissie adviseerde positief over uw aanvraag.

Overwegingen (paragraaf 2.3 Wabo)

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de volgende regels:

Bestemmingsplan (i.c.m. bouwen)

Het perceel Valkeniseweg Biggekerke ligt in het bestemmingsplan "buitengebied Veere " en heeft de bestemming "Wonen" met de aanduiding "specifieke vorm van wonen - Landhuis". Ook is de bestemming Waarde- archeologie- 3 en de gebiedsaanduiding "besloten nagenoeg onbebouwd gebied (art.35.7)" en "grasland met bijzondere vegetatie (art. 35.9)" en "kreekruggen gebied met kenmerkende bebouwingspatroon (art. 35.10) " van toepassing. Alle hierna genoemde artikelnummers betreffen het bovengenoemde bestemmingsplan. Voor de volledige tekst kunt u dit bestemmingsplan raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De aanvraag gaat over het bouwen van een landhuis. In artikel 20.2.2 onder a staat, dat gebouwen worden gebouwd in het bouwvlak. De aanvraag is hiermee in strijd omdat een deel (ca 220 m) van het landhuis is gesitueerd buiten het bouwvlak. Voor het overige voldoet de aanvraag aan de regels van het bestemmingsplan.

Een aanvraag omgevingsvergunning die in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan moet, op grond van artikel 2.10, lid 2 Wabo, tevens gezien 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.

Wij op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3°, van de regels kunnen afwijken van het bestemmingsplan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Voor het plan een goede ruimtelijke onderbouwing is opgesteld "Valkenisseweg 61 te Biggekerke, gemeente Veere, Ruimtelijke onderbouwing ex art. 2.12 Wabo" opgesteld door Anteagroup september 2014);

De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van dit besluit.

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen ruimtelijke of milieuhygiënische belemmeringen zijn voor het realiseren van een landhuis. Er is op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Het te bouwen landhuis leidt niet tot aantasting van de waterkwaliteit. De archeologische waarden worden niet aangetast. Het te bouwen landhuis levert geen belemmeringen op uit het oogpunt van flora en fauna.

Gezien het vorenstaande, wordt aan alle voorwaarden voldaan en zijn er geen redenen aanwezig die de afwijking van het bestemmingsplan in de weg staan.

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.

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.
- b. U voert het project uit volgens deze omgevingsvergunning en de eisen die gesteld zijn in het bouwbesluit en de bouwverordening.
- c. U meldt de start en het gereedkomen van de werkzaamheden met bijgaande kaarten.
- d. U zet het bouwwerk in overleg met de toezichthouder uit. Maakt u tenminste 5 werkdagen van tevoren een afspraak.
- e. 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
- f. 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

2. Bouwvoorschriften

- a. De hemelwaterafvoeren sluit u niet aan op de drukriolering.
- b. Voor het vuilwaterriool gebruikt u **roodbruine** buizen voor het regenwaterriool **grijze** buizen.
- c. Ter plaatse van de aansluiting van de uitbreiding op het bestaande bouwwerk maakt u een dilatatievoeg.
- d. Als u overtollige grond afvoert meldt u digitaal waar dit wordt toegepast. Dit staat in het Besluit bodemkwaliteit.
De melding kunt u doen op het landelijk meldpunt door de aannemer of de transporteur op <https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl/Voorportaal.aspx>.
Meldt u individueel? Neemt u dan contact op met de heer J.C. van den Broeke, medewerker handhaving milieuzaken, tel. 06-20416640, e-mail: JC.van.den.Broeke@veere.nl.

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.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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: BHF.Meijslink@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 prefab onderdelen in hout en beton.

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