



datum : 09 januari 2024
uw brief van :
uw kenmerk :
ons kenmerk :
behandeld door :
doorkiesnummer :
afdeling : Dienstverlening

Onderwerp: het bouwen van een woning
Zaaknummer:

Geachte

Op 17 januari 2023 vroeg u een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning.
De locatie is
De kadastrale gegevens zijn: gemeente Veere,
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 woning en een bijgebouw voor het stallen van auto's (art. 2.1 lid 1 onder a van de Wabo)
- b. het afwijken van de regels van het bestemmingsplan "5e herziening Buitengebied Veere" (art. 2.1 lid 1 onder c en 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo)

De bijgevoegde gewaarmerkte stukken zijn onderdeel van de vergunning. Onderdeel van het besluit vormt de ruimtelijke onderbouwing, waarin de planologische basis voor dit besluit is opgenomen.

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 staan 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.

Waar moet u verder nog rekening mee houden?

U dient in ieder geval rekening te houden met de voorschriften voor werkzaamheden in de bodem, zie hiervoor bijlage 2.

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)

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de openbare uniforme voorbereidingsprocedure. De aanvraag omgevingsvergunning met de daarbij behorende stukken en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben van 08 november tot en met 20 december 2023 ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage legging zijn er geen zienswijzen binnengekomen. Deze omgevingsvergunning is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerp van de omgevingsvergunning.

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. Een ontwerp van deze verklaring van geen bedenkingen verstrekte de gemeenteraad in de vergadering van 28 september 2023. In het raadsvoorstel is onder andere het volgende beslispunt opgenomen:

2. Ingeval er geen zienswijzen worden ingediend die aanleiding geven tot aanpassing van het plan, de ontwerp-vvgb te beschouwen als de definitieve vvgb.

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Daarom wordt de ontwerp-vvgb beschouwd als de definitieve vvgb en passeert deze niet nogmaals de gemeenteraad.

Overwegingen (paragraaf 2.3 Wabo)

Het initiatief wijkt af van het geldende bestemmingsplan. In dit hoofdstuk is onderbouwd welke specifieke beleidskaders van toepassing zijn op deze afwijking. Wij hebben de aanvraag getoetst aan de volgende regels:

Bestemmingsplan (i.c.m. bouwen)

Het perceel [REDACTED] ligt in het bestemmingsplan "5^e herziening buitengebied gemeente Veere" en heeft de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden", dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -1', de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch – randzone" en gebiedsaanduidingen "open nagenoeg onbebouwd gebied en "zone nieuwe landgoederen en landschapscamping". Ook is de bestemming Waarde- archeologie- 1 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.

In artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo staat dat het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

In artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3 van de Wabo staat dat voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In artikel 6.5, eerste lid van het Bor, staat dat voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo, de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3 van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet verleend wordt dan nadat de

gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel zal worden uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

De aanvraag gaat over het realiseren van een woning, het bouwen van een bijgebouw voor het stallen van auto's en het mogen gebruiken van het perceel voor woondoeleinden in afwijking van het bestemmingsplan. In artikel 4.1 onder a van de planregels staat dat de voor agrarisch met waarden – Landschapswaarden aangewezen gronden bestemd zijn voor grondgebonden agrarische bedrijven. De aanvraag is hiermee in strijd, omdat van een grondgebonden agrarisch bedrijf geen sprake meer is.

In artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo staat dat wij de vergunning met een afwijking van het bestemmingsplan kunnen verlenen, mits gemotiveerd wordt dat de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Omdat het initiatief 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.

Als onderdeel van de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing ingediend die wij onderschrijven en is meegenomen in het besluit op uw aanvraag omgevingsvergunning. Op basis hiervan vinden wij het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar. Op het perceel zelf is geen grondgebonden agrarisch bedrijf aanwezig. Het aantal woningen neemt met één toe. Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt dat er geen nadelige effecten zijn voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen percelen. De voor wonen benodigde afstanden voor milieu (onder andere geur en geluid) worden nageleefd.

Het perceel waarop de woning gebouwd wordt ligt in de lintbebouwing langs de [REDACTED]. Op het perceel ligt momenteel een paardenbak. Deze is vanaf de weg goed zichtbaar. De woning is stedenbouwkundig inpasbaar in de lintbebouwing. De woning wordt levensloopbestendig en duurzaam gebouwd. Dit sluit aan op het Programma Wonen 2022-2027. Hierin zijn onder andere oudere ouderen benoemd als focusdoelgroep om woningen voor te realiseren. Het realiseren van een levensloopbestendige woning valt hieronder te scharen. Daarnaast sluit dit aan bij het streven naar energie neutrale kernen zonder aardgas, nu de woning duurzaam wordt gebouwd. Het bijgebouw voor de auto's wordt achter een nu al bewoond perceel in de lintbebouwing gebouwd. Het wordt in lijn met reeds gebouwde bijgebouwen opgericht.

Archeologie

De deskundige van de Walcherse Archeologische Dienst (WAD) heeft verklaard dat het uitgevoerde onderzoek akkoord is. Uit de planregels volgt dat er een archeologisch onderzoek is vereist. Dit onderzoek is uitgevoerd en dus akkoord.

Welstand

De Commissie Ruimtelijke kwaliteit adviseerde positief over uw aanvraag.

Bouwbesluit 2012

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 en wanneer dit moet gebeuren. Die gegevens moeten wij na ontvangst nog toetsen. Als dat leidt tot aanpassing van de vergunning berichten wij u daar tijdig over.

Bouwverordening 2008

Uit het ingediende bodemonderzoeksrapport blijkt dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik, mits u zich houdt aan de gestelde voorschriften.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag omgevingsvergunning doorloopt de in de Wabo voorgeschreven procedure. Dit betekent dat de aanvraag gedurende zes weken ter inzage ligt voor zienswijzen. Tijdens deze periode bestaat voor een ieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Aan de

hand van de ingekomen zienswijzen kan het plan eventueel worden aangepast. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gehouden. Tegen de omgevingsvergunning is beroep mogelijk bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de planologische procedure en eventuele planschadeposten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Voorts wordt het project volledig gefinancierd door de initiatiefnemer en is er geen aanleiding om te veronderstellen dat deze niet over voldoende financiële middelen beschikt om dit project te realiseren.

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.
- 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 van de bouw, nadat de vergunning is verstrekt, minimaal **7 werkdagen** van tevoren.
- d. Bij nieuwbouw zet u het bouwwerk in overleg met de toezichthouder uit op locatie. Maakt u tenminste **7 werkdagen** van tevoren een afspraak.
- e. Indien van toepassing meldt u de start van het heiwerk **3 werkdagen** van tevoren.
- f. U meldt de start van het betonstorten (funderingen/vloeren enz.) **3 werkdagen** van tevoren.
- g. 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].

2. Bouwvoorschriften

- a. Voor het vuilwaterriool gebruikt u roodbruine buizen, voor het regenwater **groene** buizen.

3. Overige voorschriften

- a. Als binnen het bouwvlak van de woning of de schuur tijdens graafwerkzaamheden asbest wordt aangetroffen wordt het werk direct stilgelegd en contact met de Beleidsadviseur Bodem, [REDACTED] opgenomen voor de vervolgstappen. Hij is bereikbaar via [REDACTED].
- b. Ter plaatse van proefgat 6 mag niet dieper worden gegraven dan 20 cm minus maaiveld (tot worteldoek). Als hier wel dieper wordt gegraven is het alsnog verplicht eerst een nader asbestonderzoek uit te voeren. De graafwerkzaamheden zijn anders in strijd met meerdere wet- en regelgeving.
- c. Een week voordat de graafwerkzaamheden worden gestart wordt dit gemeld per e-mail aan de Beleidsadviseur Bodem. Wij kunnen dan een toezichthouder inplannen om tijdens de graafwerkzaamheden te controleren of inderdaad geen asbest wordt aangetroffen.

4. 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. [REDACTED].
- 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 [REDACTED] van de afdeling Openbare Ruimte van de gemeente Veere, telefoon [REDACTED] e-mail: [REDACTED].
- 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. [REDACTED] of per e-mail: [REDACTED].

- [REDACTED]
- In artikel 53 van de Monumentenwet staat, dat u dit verplicht bent.
- e) 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. Buitenwanden: stijlafmetingen in details architect en schets constructeur op elkaar afstemmen. (resp. 38x184 en 38x286; h.o.h. 610)
2. Constructieschetsen: de berekende sterkteklasse van de houtconstructies ontbreekt (behalve van de gelamineerde liggers).
3. Constructieschets dak is niet duidelijk: 5x38x286, hoe is dit bedoeld? In de berekening komt dit niet voor.

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

Bijlage 4. Civieltechnische aspecten

U bent voornemens iets te (ver)bouwen of te ontwikkelen in de gemeente Veere. Het is voor u en voor de gemeente van belang dat we de infrastructuur goed aanleggen, beheren en onderhouden. In deze toets op civieltechnische aspecten geven wij de voorschriften waaraan u moet voldoen.

Wij geven u het bouwpeil aan. Dit bouwpeil is gebaseerd op de omgeving en om de kans op wateroverlast te verkleinen. Wilt u afwijken van dit bouwpeil. Bespreek dit dan eerst met de gemeente Veere.

U legt de riolering aan volgens afspraken tot de perceelsgrens. Voor de aansluiting op gemeentelijk terrein vraag u via onze website een rioolaansluitvergunning aan. Alle kosten van het initiatief zijn voor de initiatiefnemer.

Er bestaat een kans dat er in uw perceel kabels en leidingen aanwezig zijn. Wij geven u in deze toets aan of dit zo is. Als dit zo is kunnen er aanvullende voorwaarden gelden.

Bouwpeil:	+0.15 mNAP
Riolering:	Afvalwater: Aansluiten op bestaande rioolaansluiting aan voorzijde perceel. Rioolaansluiting aanvragen via www.veere.nl/riool. Hemelwater: Niet aansluiten op de riolering. Hemelwater zoveel mogelijk zelf opvangen en verwerken. Overtollig hemelwater aansluiten op sloot. Uitstroom voorzien van betonnen uitstroombak. Grondwater: Zelf voldoende maatregelen treffen om de kans op grondwateroverlast te verkleinen Aanleg riolering Riolering moet volgens verschillende standaarden worden aangelegd. - Bouwbesluit - NEN3215 - NEN3216 Voor een duidelijke weergave hoe u binnenriolering aanlegt verwijzen we u naar het handboek binnenriolering van Dyka. Dit is te vinden via de volgende link: https://www.dyka.nl/media/documents/technisch-handboek-binnenriolering-nl.pdf
Kabels en leidingen:	Ja. Er ligt een vrijerval huisaansluiting van [REDACTED] naar [REDACTED]
Zakelijk recht:	n.v.t.

Bouwen onder maaiveld.

Mogelijk bent u voornemens te bouwen onder maaiveldniveau. Dit is niet geheel zonder risico. Verschillende waterstromen kunnen in uw woning terecht komen en zorgen voor ongewenste situaties. Wij willen u op de hoogte stellen van de consequenties en risico's .

Afvalwater

Binnen de bebouwde kom sluiten we alle percelen aan op de riolering. Per perceel krijgt u in principe 1 rioolaansluiting voor afvalwater en 1 voor hemelwater óf 1 gecombineerde aansluiting. Rioolaansluitingen leggen we net voorbij de erfgrs op uw perceel op circa 0.80 meter onder het maaiveld. Het is aan de perceelseigenaar om het afval-, hemel- en grondwater naar deze locatie en dit niveau te brengen.

Door het bouwen onder maaiveldniveau bestaat de mogelijkheid dat u uw rioolaansluiting niet onder vrij verval aan kunt sluiten. U moet dan zelf maatregelen nemen om het afvalwater naar de gewenste locatie en het gewenste niveau te transporteren (met bijvoorbeeld een pomp). U bent vervolgens zelf verantwoordelijk voor de waterhuishouding en het beheer en onderhoud van rioleringsobjecten op het eigen perceel.

Hemelwater

We doen er alles aan om de kans op wateroverlast zo klein mogelijk te maken. Helaas kan extreme neerslag ervoor zorgen dat er water op straat staat. Als u kiest om onder het maaiveldniveau te bouwen bestaat de kans dat water in uw woning terecht komt. U bent zelf verantwoordelijk voor het voorkomen hiervan.

Grondwater

Het voorkomen van wateroverlast in ondergrondse ruimtes en kelders behoren tot de verantwoordelijkheid van uzelf. Afhankelijk van weer en jaargetijde kan de grondwaterstand veranderen. We streven naar een grondwaterstand van 70 cm-mv in openbaar gebied en 50 cm-mv in groenvoorzieningen. Om ervoor te zorgen dat er geen grondwater in uw woning terecht komt moet u er zelf zorg voor dragen dat de woning en/of kelder waterdicht is (Bouwbesluit). U bent zelf verantwoordelijk voor het voorkomen van overlast of schade ten gevolge van grondwater, evenals voor het beheer en onderhoud van de grondwatervoorzieningen.

Opdrijving

De gemeente is in geen enkele vorm aansprakelijk voor opdrijving van het bouwwerk.



Registratiecode: [REDACTED]

Ontwerpbesluit Verklaring van geen bedenkingen

De raad der gemeente Veere;

Gezien de op 17 januari 2023 ingediende aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een levensloopbestendige woning en een bijgebouw voor het stallen van auto's en het gebruiken van het perceel voor woondoeleinden op het perceel gelegen naast de Braamweg 10 in Koudekerke;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 04 juli 2023, [REDACTED]

Overwegende dat op grond van artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 Bor de omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat de raad heeft verklaard geen bedenkingen daar tegen te hebben;

B e s l u i t :

Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van een levensloopbestendige woning en een bijgebouw voor het stallen van auto's en het gebruiken van het perceel voor woondoeleinden op het perceel naast de Braamweg 10 in Koudekerke;

Gelet op het vorenstaande is de gemeenteraad van oordeel dat het bouwplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Om die reden geeft de gemeenteraad voor de aangevraagde omgevingsvergunning een verklaring van geen bedenkingen af voor het bouwen van een levensloopbestendige woning en een bijgebouw voor het stallen van auto's en het gebruiken van het perceel voor woondoeleinden op het perceel naast de Braamweg 10 in Koudekerke.

Gedaan te Domburg in de openbare raadsvergadering van 28 september 2023,

de griffier,

de voorzitter,



Bijlagen:

- ruimtelijke onderbouwing
- aanvraag omgevingsvergunning