

datum : 15 mei 2024
uw brief van :
uw kenmerk :
ons kenmerk : D2024-00007432
behandeld door :
doorkiesnummer :
afdeling : Vergunningverlening

Onderwerp: het bouwen van woongebouwen met totaal 17 woningen en
bijbehorende voorzieningen
Zaaknummer: Z2023-00000556

Geachte

Op 28 juli 2023 vroeg u een omgevingsvergunning aan voor het bouwen van appartementen en bijbehorende voorzieningen.
De locatie is Langendam 31 en 33, 4374 AA Zoutelande.
De kadastrale gegevens zijn: gemeente Valkenisse, sectie D, nummer 2705, 2911, 2912 en 2699. Hierover berichten wij u het volgende.

Besluit

Wij hebben besloten u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.
De vergunning geldt voor de volgende activiteiten zoals genoemd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

- het bouwen van twee woongebouwen met totaal 17 wooneenheden en bijbehorende bouwwerken (art. 2.1 lid 1 onder a)
- het afwijken van de regels van het bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' (art. 2.1 lid 1 onder c en art. 2.12 lid 1 sub a onder 3^o)
- het maken of veranderen van een uitweg (art. 2.2 lid 1 onder e)

Op deze omgevingsvergunning is de Crisis- en herstelwet van toepassing.
De volgens bijlage 4 bijgevoegde documenten zijn onderdeel van de vergunning.
In bijlage 1 leest u 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.

Waar moet u verder nog rekening mee houden?

Gezien tot op de erfgronden wordt gebouwd dient u rekening te houden met privaatrechterlijke aspecten.

Leges

Er zijn kosten verbonden aan het behandelen van de aanvraag omgevingsvergunning. Deze kosten noemen we leges. De legestarieven zijn opgenomen in de legesverordening. Deze vindt u op www.veere.nl

We berekenen de hoogte van de leges bouwactiviteit aan de hand van de bouwkosten. De bouwkosten van het project zijn nog niet vastgesteld. U ontvangt hierover zo spoedig mogelijk bericht. Dat bericht is dan tevens de onderbouwing voor de vastgestelde bouwkosten waarop de legesnota wordt gebaseerd. De legesnota krijgt u zo spoedig mogelijk toegestuurd. Tegen de legesnota kunt u een bezwaarschrift indienen.

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 

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



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

- uw naam en adres
- de dagtekening
- omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht
- de gronden van bezwaar

U kunt uw bezwaar per post versturen naar: Postbus 1000, 4357 ZV Domburg. U kunt ook digitaal bezwaar maken via www.veere.nl >Inwoners> Melden en klachten> bezwaar maken met behulp van een DigiD code. Wanneer u namens iemand anders bezwaar maakt, stuur dan een volmacht mee. Het maken van bezwaar heeft geen schorsende werking. Wanneer het besluit voor u onherstelbare gevolgen heeft, kunt u, naast het indienen van een bezwaarschrift, een voorlopige voorziening aanvragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. De rechtbank brengt hiervoor kosten in rekening.

correspondentieadres: tel.: 0118-555444
Postbus 1000 e-mail: gemeente@veere.nl
4357 ZV Domburg

BNG: 285074571
IBAN: NL73BNGH0285074571
BIC: BNGHNL2G

bezoekadres:
Traverse 1
Domburg

Bijlage 1. Voorbereiding van deze beschikking.

Hieronder leest u hoe wij tot ons besluit zijn gekomen.

Procedure (hoofdstuk 3 Wabo)

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Het ontwerpbesluit heeft van 12 maart 2024 tot en met 22 april 2024 ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

Reacties van onze overlegpartners zijn toegevoegd in bijlage 7.

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

Omdat de gemeenteraad reeds instemde met het kavelpaspoort past de ontwikkeling onder categorieën van plannen waarvoor een algemene verklaring van geen bedenkingen (vvgb) is afgegeven.

Overwegingen (paragraaf 2.3 Wabo)

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de volgende regels:

Bestemmingsplan

Het perceel *Langendam 31 – 33 in Zoutelande* ligt in het bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' en heeft de bestemming 'Bedrijf' en 'Waarde – Archeologie – 3'. Ter plaatse is ook de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' 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 realiseren van 2 woongebouwen met in totaal 17 appartementen, bijhorende bouwwerken en de inrichting van het perceel, waaronder parkeerplaatsen. De aanvraag is strijdig met de bestemming 'Bedrijf' omdat woningen met uitzondering van een bedrijfswoning hierin niet zijn toegestaan en de beoogde woongebouwen hoger worden dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan. Tevens is de aanvraag strijdig met de regels van de molenbiotoop.

In artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^o van de Wabo staat, dat wij de vergunning met een afwijking van het bestemmingsplan kunnen verlenen. In de wet staat dat wij afwijking van ruimtelijke regels omgevingsvergunning kunt verlenen indien het besluit is voorzien van een Goede Ruimtelijke Onderbouwing.

De aanvrager heeft een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd waaruit blijkt dat het plan voldoet aan alle ruimtelijk relevante aspecten.

De aanvrager heeft een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd waaruit blijkt dat het plan voldoet aan alle ruimtelijk relevante aspecten. Het gaat onder meer om het mogelijk maken van het gebruiken van het perceel voor woondoeleinden. Dit sluit aan bij onze Omgevingsvisie Veere 2047. Hierin zoeken we primair naar inbreiding in de kern. We sluiten aan bij de bestaande schaal en de ruimtelijke structuur in de directe omgeving. De woongebouwen krijgen allebei een lift, waardoor er ook mogelijkheden zijn voor ouderen om door te stromen. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt ook dat het initiatief aansluit bij ons Programma Wonen Veere 2022-2027. Geconcludeerd wordt dat: "de beoogde ontwikkeling voorziet in levensloopbestendige appartementen." Dit past binnen het Programma Wonen, nu daarin staat dat we ouderen willen stimuleren een verhuisbeweging te maken naar een passende nultredenwoning. Dan moet deze woning er wel zijn, en dat is wat met dit initiatief gerealiseerd kan worden. Ook dit staat in de

correspondentieadres:	tel.: 0118-555444	BNG: 285074571	bezoekadres:
Postbus 1000	e-mail: gemeente@veere.nl	IBAN: NL73BNGH0285074571	Traverse 1
4357 ZV Domburg		BIC: BNGHNL2G	Domburg

ruimtelijke onderbouwing, waarbij wordt verwezen naar het kwalitatief Woningmarkt onderzoek Zeeland van 2019. Voor onze gemeente wordt geconcludeerd dat sterk moet worden ingezet op het realiseren van nultredenwoningen. 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.

Molenbiotoop

Aanvrager heeft bij de ruimtelijke onderbouwing een windonderzoek aangeleverd. Ook is over de strijdigheid met de regels van het molenbiotoop advies gevraagd aan een molendeskundige. Dit is vooral relevant, omdat de woongebouwen hoger worden dan wat vanuit het bestemmingsplan reeds is toegestaan. De conclusie van de molendeskundige was als volgt. Statistisch gezien kan de molen 0,4% van de tijd wind uit de richting van de planlocatie benutten. Dit komt overeen met 0,7% van het theoretisch bruikbare windaanbod. De invloed van het bouwplan valt daarmee in het bereik van 0 tot 0,7%. Gelet op de afstand van het plan tot de molen (268 meter), de relatief beperkte bouwhoogte van het plan, zal de verstoring in de wind veroorzaakt door het plan grotendeels weer gestabiliseerd zijn voor de wind bij de molen aankomt. Daarnaast zal de invloed beperkt zijn door de reeds aanwezige belemmeringen tussen het plan en de molen.

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 de eventuele planschadetekosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Met 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.

Wij hebben bovenstaande onderbouwing overwogen en vinden deze ruimtelijk aanvaardbaar. Daarom hebben wij besloten de afwijking toe te staan.

Welstand

De Commissie Ruimtelijke kwaliteit adviseerde positief over uw aanvraag.

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

De grond kan geschikt worden gemaakt voor het beoogde gebruik. Aan de vergunning worden voorwaarden verbonden. Het bouwplan voldoet hiermee aan de gemeentelijke Bouwverordening.

Algemene Plaatselijke Verordening i.c.m. uitweg.

- De uitweg sluit op een veilige en overzichtelijke manier aan op een 30 km/u weg. Deze weg is daarvoor geschikt. De uitweg levert daardoor geen gevaar op.
- De uitweg gaat niet ten koste van een openbare parkeerplaats.
- Er is geen sprake van het maken van een tweede uitweg omdat u de oude uitweg verwijderd.
- Door de aanleg van de uitweg verdwijnt er openbaar groen. Eén inrit wordt aangelegd. Twee inritten worden verwijderd. Hierdoor komt er meer openbaar groen terug. Dit vinden wij acceptabel.

Hiermee voldoet de aanvraag aan de Algemene Plaatselijke Verordening.

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 gereed melding 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 0118-555444 of per e-mail bouwtoezicht@veere.nl.

2. Bouwvoorschriften

- a. Voor het vuilwaterriool gebruikt u roodbruine buizen, voor het regenwater **groene** buizen. Verdere civieltechnische aanwijzingen staan in bijlage 6.
- 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.
- 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 [REDACTED]. stuur een e-mail naar [REDACTED].
- d. Als u overtollige grond elders wilt toepassen meldt u dit digitaal via het omgevingsloket van het DSO. 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 25 kuub schone grond (klasse landbouw/natuur) voor particulieren en minder dan 50 kuub voor bedrijven. Voor degene die 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. Voorschriften uitweg

- a. Het is niet toegestaan de werkzaamheden als particulier uit te voeren.
- b. In bijlage 5 staat de werkomschrijving voor het maken van de uitweg.

correspondentieadres:	tel.: 0118-555444	BNG: 285074571	bezoekadres:
Postbus 1000	e-mail: gemeente@veere.nl	IBAN: NL73BNGH0285074571	Traverse 1
4357 ZV Domburg		BIC: BNGHNL2G	Domburg

- c. U laat de werkzaamheden uitvoeren door een aannemer die aan deze werkomschrijving kan voldoen.
- d. De vergunninghouder is vrij in het kiezen van lokale aannemers-, straatmakers-, of hoveniersbedrijven. De gemeente Veere bepaalt of het bedrijf de voorgeschreven aanpassingen van de openbare ruimte naar behoren kan uitvoeren. Overleg uw keuze met [redacted] van de afdeling Openbare Ruimte. Telefoonnummer [redacted] of per e-mail: [redacted]. De bijgevoegde werkomschrijving van de aanpassingen van de openbare ruimte dient in bezit te zijn van de opdrachtnemer. U bent vrij om meerdere bedrijven uit te nodigen om een prijs te laten uitbrengen.
- e. Als de uitweg gereed is meldt u dit direct bij [redacted] van de afdeling Openbare Ruimte.

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. 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 heikwerk 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 [redacted] van de afdeling Openbare Ruimte van de gemeente Veere, telefoon [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].
- 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. een statische berekening en tekening van alle beton-, staal- en houtconstructies en de systeemvloeren. Uit deze berekeningen moet ook de onderlinge samenhang van de verschillende onderdelen blijken. De reeds ingediende stukken zijn akkoord. Voor aanvang dienen sonderingen te worden gemaakt op de beoogde bouwlocatie. Op basis van deze sonderingen dient het fundatieontwerp afgestemd te worden. Wapeningstekeningen van de fundatie dienen tijdig ter controle te worden aangeboden.
2. een sonderingsrapport van diepsonderingen.
3. een bouwveiligheidsplan zoals aangegeven in artikel 8.7 van het bouwbesluit.

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

4. Meetrapportages, waaruit blijkt dat de volgende zaken aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 voldoen:
 - Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke installatie-geluidsniveau (veroorzaakt de lift niet te veel geluid in nabij gelegen verblijfsruimten?).
 - Meting van de nagalmtijd in de gemeenschappelijke verkeersruimten.
 Deze rapportages dienen te zijn ingediend voor de oplevering van het gebouw.

Bijlage 4 Documenten

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z2023-00000556 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

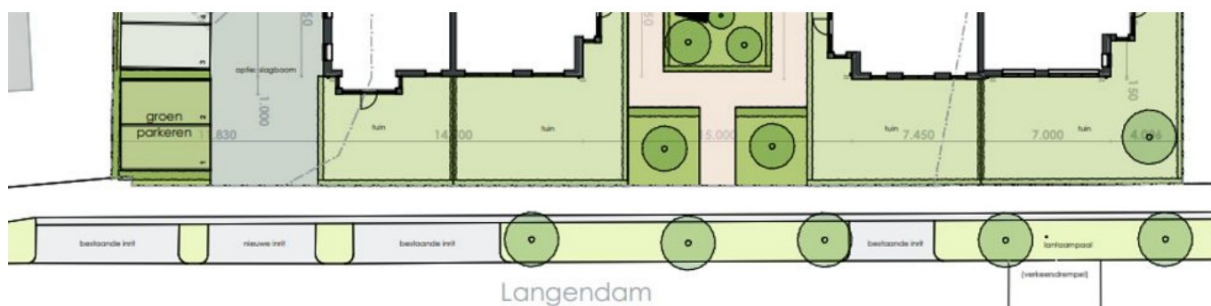
Omschrijving, [documentnummer]

- Aanvraagdocument publiceeraar, [D2023-00004682]
- Advies VRZ Nieuwbouw appartementen, Langendam 31 [D2023-00009616]
- GRO Langendam_31-33_Zoutelande_incl_bijlagen_pdf [D2024-00003737]
- 20124_DO-01_18-12-2023_pdf [D2023-00010820]
- 20124_DO-02_26-07-2023_pdf (Details) [D2023-00004692]
- 20124_DO-04_26-07-2023_pdf (Garage) [D2023-00004684]
- 20124_DO-05_26-07-2023_pdf (Carport) [D2023-00004694]
- 20124_DO-06_18-10-2023_pdf [D2023-00007755]
- 20124_DO-07_18-10-2023_pdf [D2023-00007756]
- 20124_DO-08_21-02-2024_pdf [D2024-00003691]
- 20124_DO-11_26-07-2023_pdf (Gebouw 1) [D2023-00004688]
- 20124_DO-12_26-07-2023_pdf (Gebouw 1 Leidingen) [D2023-00004685]
- 20124_DO-21_18-10-2023_pdf (Gebouw 2) [D2023-00007758]
- 20124_DO-22_26-07-2023_pdf (Gebouw 2 Leidingen) [D2023-00004698]
- 20124_KMS_20230727_pdf (Materiaalstaat) [D2023-00004702]
- MPG_blok_1_Langedam_31-33_Zoutelande_pdf [D2023-00004670]
- MPG_blok_2_Langedam_31-33_Zoutelande_pdf [D2023-00004676]
- 2022-061_TOC-11_26-07-2023_pdf [D2023-00004678]
- 2022-061_TOC-12_31-08-2023_pdf [D2023-00007745]
- 2022-061_TOC-13_31-08-2023_pdf [D2023-00007746]
- 2022-061_TOC-14_26-07-2023_pdf [D2023-00004679]
- 2022-061_TOC-15_26-07-2023_pdf [D2023-00004675]
- 2022-061_TOC-21_26-07-2023_pdf [D2023-00004690]
- 2022-061_TOC-22_31-08-2023_pdf [D2023-00007747]
- 2022-061_TOC-23_31-08-2023_pdf [D2023-00007748]
- 2022-061_TOC-24_26-07-2023_pdf [D2023-00004703]
- 2022-061_TOC-25_26-07-2023_pdf [D2023-00004687]
- 2022-061_TOC-31_12-09-2023_pdf [D2023-00007749]
- 2022-061_TOC-32_12-09-2023_pdf [D2023-00007750]
- 2022-061_TOC-33_12-09-2023_pdf [D2023-00007751]
- 2022-061_TOC-34_12-09-2023_pdf [D2023-00007752]
- 2022-061_RAP_1_0_pdf (constructie) [D2023-00004701]
- 23134_BENG_BBSL_app_links_pdf [D2023-00004700]
- 23134_BENG_BBSL_app_rechts_pdf [D2023-00004672]
- Rc_berekening_hellend_dak_pdf [D2023-00007762]
- Rc_berekening_plat_dak_pdf [D2023-00007763]
- Rc_berekening_spouwmuur_pdf [D2023-00007764]
- Rc_berekening_vloer_pdf [D2023-00007765]
- 77_brandoverslag_berekening_25102023_pdf [D2023-00007954]
- Berekening_Geluidsabsorptie_13-02-2024_pdf [D2024-00002651]

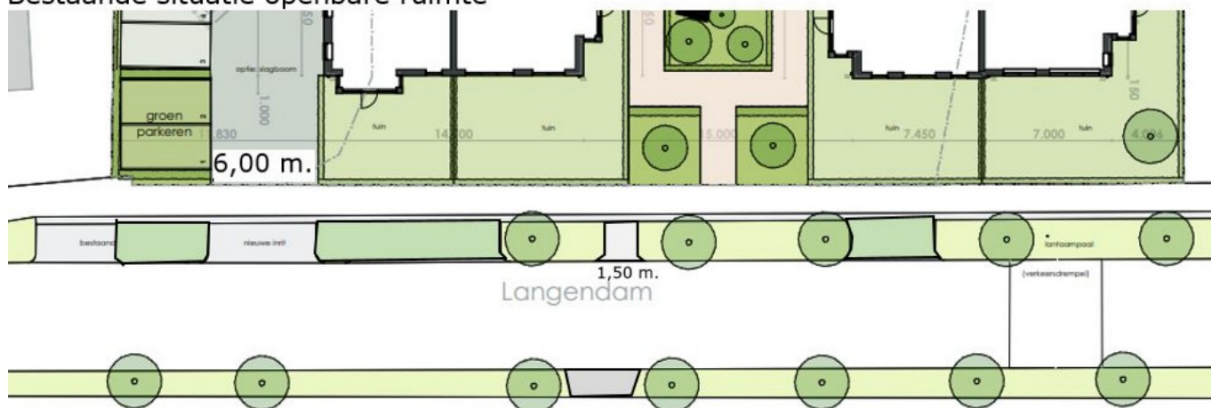
Bijlage 5**Werkomschrijving inrit Langendam 31-33 te Zoutelande:**

Uitweg verplaatsen	i.v.m. nieuwbouw
Breedte inrit	• 6,00 meter • Doorsteek voor fietsers 1,50 meter • Zie afbeelding onderaan.
Bepanting	• Heesters verplanten met kluit. • Tekorten aanvullen. • Bomen <u>in de openbare ruimte</u> mogen niet verwijderd worden!
Bestratingsmaterialen uitwisselen.	
Cunet / fundering	• Betreft plantstrook en voetpad. • Uitgraven diepte 40 cm • 25 cm menggranulaat 0/40 mm aanbrengen. • 5 à 10 cm brekerszand.
Trottoirbanden t.h.v. plantvak	• Bochtbanden hergebruiken indien ze niet beschadigd zijn. • Band laten verlopen naar hoogte voetpad zoals bij andere inritten. • Hoogte: 2 cm hoger dan goot. • Goot herstellen.
Elementverharding	• Betonstraatstenen aanbrengen tussen rijbaan en fietspad zoals bij de andere inritten aan de Langendam toegepast zijn.
Voetpad	• Bij nieuwe inrit dikke tegels gebruiken. 30x30x6 cm.
Bestaande uitwegen verwijderen. Plantvak aanbrengen.	• Bestrating, puin en zand verwijderen. • Banden langs rijbaan doortrekken. • Opsluitbanden langs trottoir opnieuw aanbrengen. • Aanvullen met teeltaarde. Storende laag onderin spitten. • Inplanten met Hedera helix Arborescens
Parkeerverwijsbord	• Verplaatsen naar aangegeven plaats. • Zie afbeeldingen onderaan.
Afstrooien elementverharding	Zwart brekerszand gebruiken
Uitkomende materialen	Afvoeren door aanvrager op eigen kosten.
Schade	Schade veroorzaakt tijdens werkzaamheden kan de Gemeente Veere verhalen op de opdrachtgever.
Bij vragen:	

Z.O.Z.

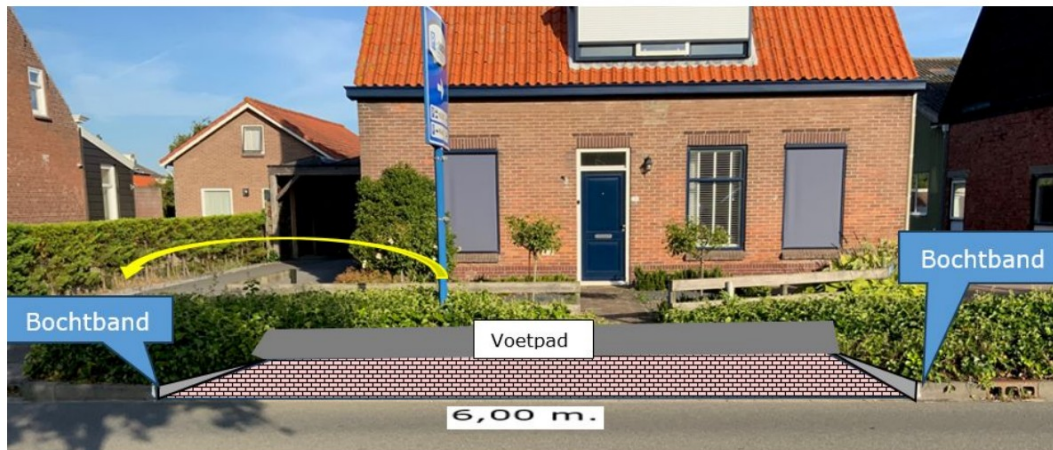


Bestaande situatie openbare ruimte



Vergunde situatie





Bijlage 6

Toets 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 het gewenste 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 (www.veere.nl/riool) een rioolaansluitvergunning aan. In principe zijn alle kosten van het initiatief 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. Als er een zakelijk recht geldt op uw perceel, moet u zichzelf daarvan op de hoogte stellen.

Bouwpeil:	+0.45 mNAP
Riolering:	Afvalwater: Aansluiten op bestaande rioolaansluiting(en). Hemelwater: Niet aansluiten op de riolering. Hemelwater zoveel mogelijk zelf opvangen en verwerken. Overtollig hemelwater aansluiten op bestaande rioolaansluiting(en). 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:	n.v.t.
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 erfgrans 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.

Bijlage 7

Zienswijze en beantwoording

De aanvraag omgevingsvergunning met de daarbij behorende stukken en de ontwerp omgevingsvergunning hebben van 12 maart tot en met 22 april 2024 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit is op 11 maart 2024 gepubliceerd.

Vooroverlegreacties

1. Dorpsraad Zoutelande

Dorpsraad laat weten enthousiast te zijn voor de plannen. Vanuit de inwoners uitsluitend positieve reacties ontvangen. Men hoopt op doorstroming en dat de bouw zo snel mogelijk kan beginnen.

Reactie: dit nemen wij ter kennisgeving aan.

2. Vereniging De Zeeuwse Molen

Men ziet gezien de reeds aanwezige bebouwing geen bezwaar tegen deze ontwikkeling ten opzichte van de molen. Men onderschrijft enkele conclusies uit het windonderzoek, over verbetering van de biotoop door de ingreep, niet. Dat zou dan door de andere kapvorm en de tussenruimte van de volumes moeten komen.

Reactie: dit nemen wij ter kennisgeving aan.

3. Waterschap Scheldestromen

Beschrijving van het plan klopt ten aanzien van waterschapsbelangen. Een opmerking over de RWA afvoer. Er wordt voorgesteld om de verharding te laten aansluiten op het gemengd riool en er wordt verwezen naar de huidige situatie. Gezien de substantiële oppervlakte van het plan, te weten bijna 2000 m² verharding, wordt geadviseerd om het RWA wel te scheiden van het vuilwater en aan te sluiten op de RWA die aan de zuidoostzijde van de Langendam ligt. Zijn de kolken van de Langendam daar ook op aangesloten?

Reactie: We begrijpen de wens, alleen kunnen we dat nu niet eisen van de initiatiefnemer. Dit kunnen we op termijn wel zelf doen. Initiatiefnemer moet op eigen terrein namelijk alles gescheiden aanbieden tot de erfgrens. Dit is al teruggekoppeld aan het Waterschap, men liet weten dat het zo prima is.

4. Provincie Zeeland

Er wordt vanuit de Provincie geen zienswijze ingediend. Wel zal voor de Aeriusberekening gebruik moeten worden gemaakt van de meest actuele versie.

Reactie: bij de definitieve omgevingsvergunning zorgen we voor een actuele Aeriusberekening.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlage 8

Brief melden bouw- en sloopstatus

Sloopstatus

Waarom moet ik mijn sloopstatus melden?

Het is belangrijk om de start van uw sloopwerkzaamheden bij de gemeente te melden, zodat we in een vroeg stadium op de hoogte zijn. We controleren u tijdens de sloop over de uitvoering. De sloopprojecten controleren we op afwijkingen van de verleende omgevingsvergunning en op het aspect veiligheid/gezondheid. Het verantwoord slopen voor u en omwonenden blijft wel uw eigen verantwoordelijkheid!

Wat moet ik melden?

U meldt, nadat de vergunning onherroepelijk is, minimaal **7 werkdagen** voor aanvang de start van de sloop. Begin pas met slopen nadat de vergunning onherroepelijk is (in principe 6 weken na de vergunningverlening). Ook na afronding van de sloopwerkzaamheden, meldt u dit bij de gemeente.

Mocht u tijdens de werkzaamheden asbest in en rondom het bouwwerk aantreffen, dan bent u verplicht om de sloopwerkzaamheden stil te leggen en contact op te nemen met de gemeente over de vervolgstappen.

Bouwstatus

Waarom moet ik mijn bouwstatus melden?

Het is van belang om de start van de bouw, de tussentijdse stappen en de gereed melding aan de gemeente door te geven, zodat wij betrokken zijn bij uw bouwproject. We controleren tijdens de bouw de uitvoering, of er gebouwd wordt volgens de verleende omgevingsvergunning en de eisen uit het bouwbesluit. Zo voorkomen we dat er in een later stadium afwijkingen geconstateerd worden en er een bouwstop opgelegd wordt. Verantwoord bouwen blijft uw eigen verantwoordelijkheid!

Wat moet ik melden?

1. U meldt de start van de bouw, nadat de vergunning is verstrekt, minimaal **7 werkdagen** van tevoren.
2. Bij nieuwbouw zet u het bouwwerk in overleg met de toezichthouder uit op locatie. Maakt u tenminste **7 werkdagen** van tevoren een afspraak. De uitzettekening stuurt u naar de toezichthouder. Lees op de achterzijde de voorschriften voor een uitzettekening.
3. Indien van toepassing meldt u de start van het heiwerk **3 werkdagen** van tevoren.
4. U meldt de start van het betonstorten (funderingen/vloeren enz.) **3 werkdagen** van tevoren.
5. Ook de gereed melding van de bouw is verplicht. Pas na de goedkeuring van deze melding mag u het bouwwerk in gebruik nemen.

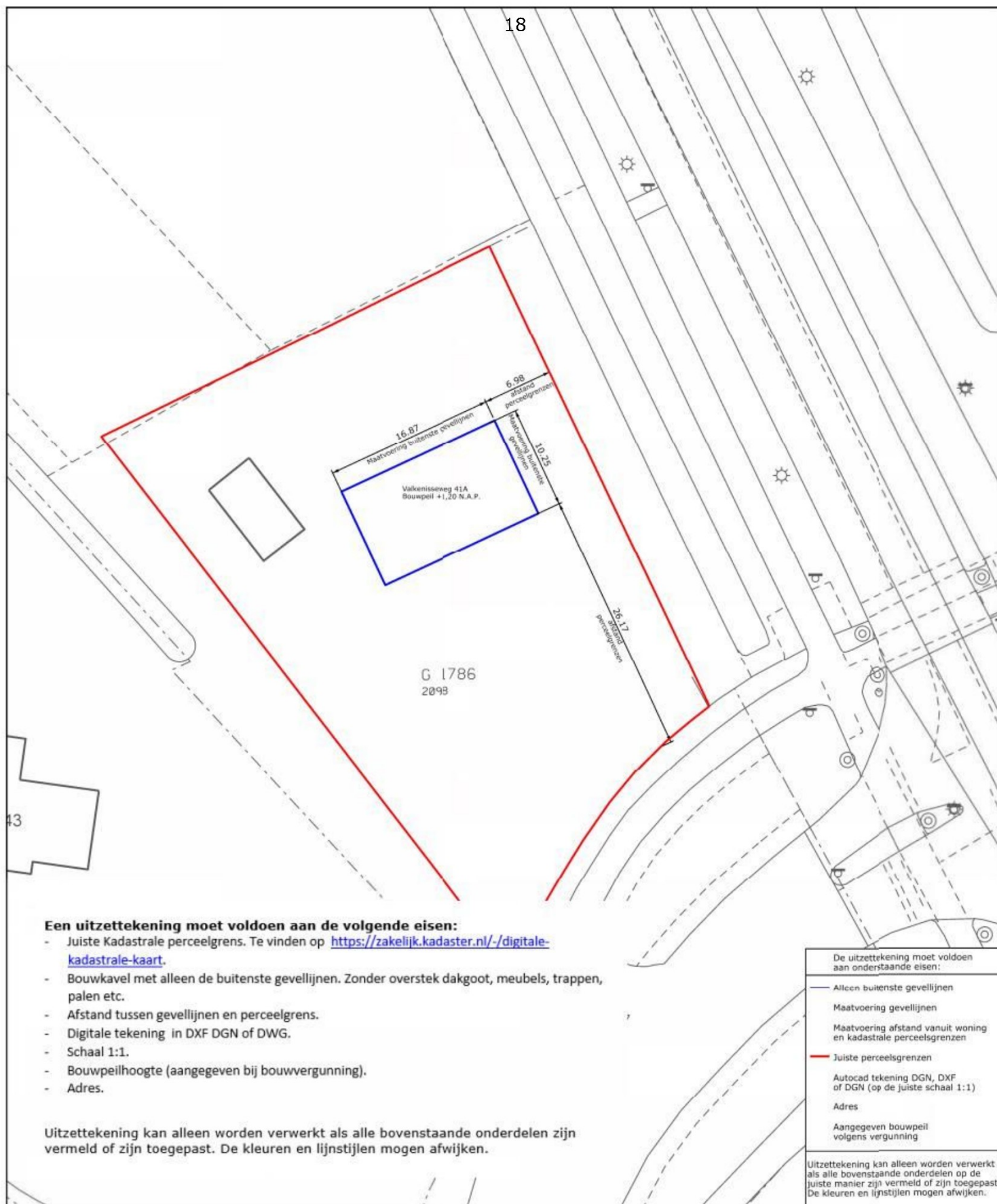
Hoe kan ik de status melden?

De start van de sloop/bouw, het uitzetten van een bouwwerk, de tussentijdse stappen met betrekking tot de bouw en de gereed melding meldt u door het contactformulier via onze website in te vullen:

<https://www.veere.nl/status-bouw-of-sloop-doorgeven>

Meer informatie

Alle regelgeving omtrent bouwprocessen en informatie over asbest in en om het huis vindt u op de website www.rijksoverheid.nl en/of www.olo.nl.



GEMEENTE



AFD. OPENBARE RUIMTE

GEMEENTE VEERE

Postbus 1000
4357 ZV DOMBURG
TEL : 0118.555444 FAX : 0118.555433

onderwerp : Voorhande uitzetstekening woning
correspondentieadres : tel.: 0118-555444
Postbus 1000 e-mail: gemeente@veere.nl
4357 ZV Domburg

BIC: BNGHNL2G
IBAN: NL73BNGH0285074571
BIC: BNGHNL2G

GETEKEND G. de Pagter
DATUM 3-2020
bezoekadres: Traverse 1
Domburg
PROJECTNUMMER

SCHAAL
BLAD NR

omschrijving : Beschrijving uitzettekening

