

OMGEVINGSVERGUNNING



datum : 27 mei 2024
uw brief van :
uw kenmerk :
ons kenmerk : SXO83169458
behandeld door :
doorkiesnummer :
afdeling : Dienstverlening

Onderwerp: het bouwen van een woning met recreatief nachtverblijf
Zaaknummer: VH-2022-0092

Geachte

Op 16 maart 2022 ontvingen wij de aanvraag om omgevingsvergunning aan voor het bouwen van een woning met recreatief nachtverblijf. De locatie is Papestraat 5A in Westkapelle. De kadastrale gegevens zijn: gemeente Westkapelle, sectie B, nummer 5607. Hierover berichten wij u het volgende.

Besluit

Wij hebben besloten u de gevraagde vergunning te verlenen.

De vergunning geldt voor de volgende activiteiten zoals genoemd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

- a. het bouwen van een woning met recreatief nachtverblijf
(art. 2.1 lid 1 onder a)
- b. het afwijken van de regels van het bestemmingsplan 'Kom Westkapelle'
(art. 2.1 lid 1 onder c en 2.12 lid 1 onder a onder 3)

De bijgevoegde gewaarmerkte stukken 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.

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 aan de hand van de bouwkosten. De bouwkosten van het project zijn vastgesteld op € 400.000,00. 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 Collin Maranus, WABO vergunningverlener, 0118555354.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Veere



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 uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Het ontwerpbesluit heeft van 2 december 2023 tot en met 12 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage termijn zijn 2 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn ingetrokken onder voorwaarde dat het plan wordt aangepast. U heeft hiermee ingestemd.

De volgende voorwaarden worden verbonden aan de vergunning:

- de ramen van de dakkapel van de zomerwoning voert u uit in melkglas;
- de 'draaiende delen' voert u uit met uitsluitend een kiepstand;
- er wordt niet geheid.

Tevens worden huisregels opgesteld voor de gebruikers van het recreatief nachtverblijf.

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

De gemeenteraad hoeft voor dit plan geen verklaring van geen bedenkingen af te geven. Wel moet de raad in kennis worden gesteld van het plan. Op 29 september 2022 heeft de gemeenteraad kennis genomen van het plan.

Overwegingen (paragraaf 2.3 Wabo)

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de volgende regels:

Bestemmingsplan

Het perceel Papestraat 5A ligt in het bestemmingsplan 'Kom Westkapelle' en heeft de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. Ook is de functie aanduiding 'garage' 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 bouwen van een woning met recreatief nachtverblijf.

In artikel 17.1 aanhef en onder c staat, dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding 'garages' uitsluitend zijn bestemd voor garages en bergplaatsen ten behoeve van de stalling van vervoermiddelen en huishoudelijke berg- en werkruimte. In artikel 17.2.2 onder a staat dat 'hoofdgebouwen worden gebouwd in het bouwvlak'.

De aanvraag is hiermee in strijd omdat een woning met recreatief nachtverblijf wordt gebouwd en hier geen bouwvlak aanwezig is. Voor het overige voldoet de aanvraag aan de regels van het bestemmingsplan.

De aanvrager heeft een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd waaruit blijkt dat voldaan wordt aan alle ruimtelijk relevante aspecten zoals geluid, externe veiligheid, bodem, lucht, water, flora en fauna, archeologie, landschappelijke inpassing, de maatschappelijke en financieel-economische uitvoerbaarheid en het relevante beleidskader.

De Papestraat is een woonstraat. Het toevoegen van een woning past functioneel in de omgeving. Met de toevoeging van de woning ondergaat het bebouwingslint aan de Papestraat geen noemenswaardige verandering, aangezien de aanwezige schuur wordt vervangen door een woning.

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 is geschikt voor het beoogde gebruik. Het bouwplan voldoet hiermee aan de gemeentelijke Bouwverordening.

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 0118-555413 of per e-mail

R.van.Hell@veere.nl.

2. Bouwvoorschriften

- a. Ruimte 0.4 woonkeuken dient tevens te worden voorzien van een rookmelder conform NEN 2555.
- b. Voor het vuilwaterriool gebruikt u roodbruine buizen, voor het regenwater **groene** buizen. Hemelwater verwerkt u zoveel mogelijk op eigen terrein. Voor overige aanwijzing zie bijgevoegd advies civieltechnische aspecten in bijlage 4.
- c. 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) [REDACTED] of stuur een e-mail naar [REDACTED]
- d. 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]
- e. 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 (0118) [REDACTED] of stuur een e-mail naar [REDACTED]
- f. de ramen van de dakkapel van de zomerwoning voert u uit in melkglas.
- g. de 'draaiende delen' voert u uit met uitsluitend een kiepstand;
- h. er wordt niet geheid.

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 [REDACTED] van de afdeling Openbare Ruimte van de gemeente Veere, telefoon 0118-[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. 0118-[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 Grootchalige 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. Bij de ingediende stukken hebben wij nog de volgende opmerkingen:
 - bij ligger (nr. 2), 4 dwarswanden te rekenen i.p.v. 3 stuks; bovendien het metselwerk links en rechts van de overloop in rekening te brengen;
 - het geheel na te zien door constructeur. Balknummering en -benaming is onduidelijk en inconsequent: bijv. staaf 3 (S3) is volgens belastingopgave balk 4 en volgens de wapeningsberekening Ligger 3;
 - Berekening kapconstructie incl. borstweringen t.z.t. te overleggen.
2. een bouwveiligheidsplan zoals aangegeven in artikel 8.7 van het bouwbesluit.

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

Bijlage 4**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 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:	+2.75 mNAP
Riolering:	Afvalwater: Aansluiten op bestaande rioolaansluiting. Hemelwater: Zoveel mogelijk zelf opvangen en verwerken. Overtollig hemelwater gescheiden aanbieden op erfgrans. 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 duidelijk 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.