



Wouter Goedman Holding B.V.
T.a.v. de heer W.J.W. Goedman
Bosweg 25
4374 EK Zoutelande

datum : 5 september 2018
uw brief van :
uw kenmerk :
ons kenmerk : SXO35627796
behandeld door : Johnnie Hendrikse
doorkiesnummer : 0118-555 344
afdeling : Dienstverlening

Onderwerp: het realiseren van 20 recreatie eenheden, receptie en een sauna verdeeld over 4 gebouwen, een bijgebouw en een ondergrondse afvalcontainer
Zaaknummer: VH-2017-0637

Geachte heer Goedman,

Op 22 december 2017 vroeg u een omgevingsvergunning voor het realiseren van 20 recreatie eenheden, receptie en een sauna verdeeld over 4 gebouwen, een bijgebouw en een ondergrondse afvalcontainer.

De locatie is Westkapelseweg 4, 4A t/m 4H, 4K t/m 4N, 4P, en 4N, Willebrordusplein 40 en 40A t/m 40E te Zoutelande.

De kadastrale gegevens zijn: gemeente Veere, kern Valkenisse, sectie D, nummer 21 (Ged.), 396, 493 (Ged.), 494, 539 (Ged.) 540, 557, 1108 (Ged.) en 1819.

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 20 recreatie eenheden, receptie en een sauna verdeeld over 4 gebouwen, een bijgebouw en een ondergrondse afvalcontainer. (art. 2.1 lid 1 onder a)
- b. handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan "Kom Zoutelande" (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo en artikel 2.12, lid 1, sub a, aanhef 3 Wabo)
- c. het slopen van bestaande opstallen (art. 2.1 lid 1 onder g)
- d. het brandveilig gebruiken van gebouw 3 (art. 2.1 lid 1 onder d)
- e. het uitvoeren van werkzaamheden op het terrein ten behoeve van de voorbereiding van de bouw en de aanleg van voorzieningen (art. 2.1 lid 1 onder b)

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.

Waar moet u verder nog rekening mee houden?

1. U dient rekening te houden met privaatrecht zoals aangegeven in het Burgerlijk Wetboek, Boek 5.
2. Voorwaarden die zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

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.

Van de mogelijkheid om een beroepschrift in te dienen kan gebruik worden gemaakt door:

- een belanghebbende die tijdig zijn zienswijze naar voren heeft gebracht;
- een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zijn zienswijze op de ontwerp omgevingsvergunning naar voren te brengen;
- een belanghebbende voor zover het beroep wordt ingesteld tegen de wijzigingen die in de ontwerp omgevingsvergunning zijn aangebracht.

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 Arnoud de Looff, medewerker Ruimtelijke ontwikkeling (0118) 555 233 of met Johnnie Hendrikse, medewerker omgevingsvergunning (0118) 555 344.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Veere,
de secretaris,

J.F.M. Steinbusch

de burgemeester,

drs. R.J. van der Zwaag

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.

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

Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Besluit omgevingsrecht, hebben wij de aanvraag aan de volgende instanties / bestuursorganen gestuurd:

1. Provincie Zeeland.
2. Waterschap Scheldestromen.
3. Stichting De Zeeuwse molen.

Naar aanleiding hiervan hebben wij geen opmerkingen ontvangen

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wijst het Besluit omgevingsrecht of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Op 31 mei 2012 heeft de gemeenteraad op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen j.o. artikel 6.5, lid 1 Besluit omgevingsrecht categorieën van gevallen aangewezen waarvoor, vooraf, geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden afgegeven. Deze aanvraag omgevingsvergunning past binnen de door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen.

De eerste categorie van aangewezen gevallen omvat aanvragen om omgevingsvergunning waarvoor reeds een stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, een masterplan, een gebiedsvisie, een projectplan of daarmee te vergelijken ruimtelijk kader is vastgesteld door de gemeenteraad. Het uitgangspunt hierbij is dat het college gehouden is aan de door de gemeenteraad vastgestelde kaders en dat ook het ingediende plan hieraan voldoet. In dit geval heeft de gemeenteraad een structuurvisie voor het centrumgebied van Zoutelande vastgesteld. Hierin is voor de betrokken locatie het volgende ontwikkelingskader geschetst: 'Voor de westelijke kop van dit bouwblok wordt door een lokale initiatiefnemer een grote herontwikkeling voorbereid. Het binnenterrein wordt bij de ontwikkeling betrokken om aan de bijbehorende parkeervraag te kunnen voldoen. Het globale programma bestaat uit de herhuisvesting van het bestaande restaurant, het toevoegen van commerciële ruimten in de plint aan het Willibrordusplein, en een mix van recreatieve en permanente woonfuncties. Het initiatief past binnen de visie op het centrumgebied en heeft vanwege de markante stedenbouwkundige positie een belangrijke betekenis voor de opwaardering van het centrumgebied. Verdere uitwerking moet plaatsvinden in samenhang met visievorming omtrent de verbetering van de centrumtree'. De ingediende aanvraag voorziet in een veel kleinschaligere herontwikkeling die beter aansluit bij het Zoutelandse dorpse karakter en hierdoor in overeenstemming is met de visie, zodat een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen niet door de gemeenteraad hoeft te worden afgegeven.

Overwegingen (paragraaf 2.3 Wabo)

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de volgende regels:

Bestemmingsplan (i.c.m. bouwen, slopen en werk of werkzaamheden uitvoeren)

- Het perceel waarop de aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft ligt in het ter plaatse geldende bestemmingsplan Kom Zoutelande, vastgesteld door de gemeenteraad op 21 april 2011.
- De percelen hebben in het geldende bestemmingsplan "Kom Zoutelande" de bestemmingen 'Wonen', 'Recreatie', 'Verkeer' de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 2 en 3' en de aanduiding 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop'.
- De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor woningen en de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen en nutsvoorzieningen conform artikel 15. De gronden met de bestemming 'Recreatie' zijn bestemd voor 1 woning en de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen en nutsvoorzieningen conform artikel 12.
- De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor wegen, fiets-voetpaden enz conform artikel 13.
- De gronden zijn gedeeltelijk voorzien van een bouwvlakken met een toegestane goothoogte voor hoofdgebouwen van maximaal 6 meter, de bouwhoogte maximaal 11 meter en de aan- uit- bijgebouwen met een goothoogte van 3 meter, de bouwhoogte maximaal 7 meter.
- De aanvraag omgevingsvergunning voorziet in:
 - het bouwen van vier appartementengebouwen met totaal 20 recreatieve eenheden;
 - het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, in casu het bestemmingsplan Kom Zoutelande voor de volgende activiteiten:
 - het overschrijden van de maximale toegestane goothoogte;
 - het overschrijden van de maximale bebouwde oppervlakte;
 - het bouwen buiten de bouwvlakken.
- Een aanvraag omgevingsvergunning die in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, op grond van artikel 2.12, lid 1 Wabo sub a, aanhef 3, tevens gezien moet 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.
- In het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kom Zoutelande" zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor de beschreven planologische strijdigheden.
- De Wabo biedt de mogelijkheid, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, aanhef 3, Wabo.
- De aanvraag mede een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, waaruit blijkt dat het bouwplan, alsmede het beoogde gebruik, in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hierbij heeft een volwaardige belangenafweging plaatsgevonden, waarbij de algemene belangen ten aanzien van stedenbouw en de in de structuurvisie geschetste ontwikkelingsmogelijkheden zorgvuldig zijn afgewogen ten opzichte van de belangen van derden, met name de omwonenden. Een afweging van die belangen is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing die integraal onderdeel uitmaakt van het besluit.
- Onderdeel van het betrokken besluit is tevens het bouwen met overschrijding van de in de molenbiotoop opgenomen maximale hoogtes. Uit de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van dit besluit blijkt echter dat de belangen van de molen niet onevenredig worden geschaad.

Ter inzage legging

Wij hebben op grond van het bepaalde in artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op 30 mei 2018 in het GVOP, de Staatscourant en op elektronische wijze www.ruimtelijkeplannen.nl / NL.IMRO.0717.0136OVWestkZtl-OW01 bekend gemaakt dat van 31 mei t/m 11 juli 2018 het ontwerp besluit van deze beschikking ter inzage heeft gelegen.

Zienswijze

Tussen 31 mei t/m 10 juli 2018 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. De bewoners van Nieuwstraat 6 t/m 16 even nummers hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt en hebben een gezamenlijke zienswijze ingediend. De inhoud van de zienswijze is hieronder samengevat:

1. Verslechtering van de bestaande wateroverlast van het parkeerterrein richting de achtertuinen van de woningen gelegen aan de Nieuwstraat;
2. Slechte staat van de bestaande betonschutting en privacy aan de achtertuinen grenzend aan het parkeerterrein.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is er tussen de indieners, initiatiefnemer en de gemeente overleg geweest. Tijdens het gesprek zijn diverse oplossingen besproken. De initiatiefnemer stemt in met de oplossingen zoals deze hieronder zijn weergegeven. De oplossingen komen voorrekening van de initiatiefnemer. De oplossingen zijn als volgt:

1. Het aanleggen van een goot en riolering met een diameter van minimaal 250mm.
2. Vervanging van de bestaande betonnen schutting door een nieuwe schutting. Het betreft een zelfde soort schutting zoals die gedeeltelijk is aangelegd rondom het nieuwe parkeerterrein aan de Nieuwstraat.

Op 30 augustus 2018 hebben de indieners van de zienswijze schriftelijk de zienswijze ingetrokken.

Welstand

De Commissie Ruimtelijke kwaliteit adviseerde positief over de 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.

Bouwbesluit (i.c.m. brandveilig gebruik)

De Veiligheidsregio Zeeland adviseerde positief voor de activiteit brandveilig gebruiken. Dit advies maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning. In bijlage 3 staat wat u nog moet aanleveren.

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 de bouwwerken 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. Voor het vuilwaterriool gebruikt u roodbruine buizen voor het regenwaterriool grijze buizen.
- b. U past producten en materialen die voldoen aan de eisen van het bouwbesluit. Bouwmaterialen die in de lijst van kwaliteitsverklaringen van de Stichting Bouwkwiteit staan, voldoen hieraan.
- c. Te ontgraven grond kunt u hergebruiken op het perceel. Als dat niet kan, plaatst u deze in depot. De grond uit het depot moet worden onderzocht door middel van een partijkeuring volgens NEN 5740, een zogenoemde partijkeuring AP04. Aan de hand hiervan bepalen wij het hergebruik of de verwerker ervan. Hierover neemt u contact op met de heer M.Minderhoud beleidsmedewerker bodem, tel. 0118-555442, e-mail: M.Minderhoud@veere.nl.
- d. In heel gebouw 3 komt een brandmeldinstallatie conform NEN 2535 met volledige bewaking en doormelding. Hiervan moet voor aanvang bouw een Programma van eisen worden ingediend bij de gemeente Veere of bij de Veiligheidsregio Zeeland ter beoordeling.

3. Overige voorschriften

Voor het slopen en bouwen (op grond van ruimtelijke regels of uit te voeren werkzaamheden) – Archeologie:

- a. Alle bodemroerende werkzaamheden, dieper dan 70 cm, moeten onder archeologische begeleiding plaats vinden. De archeologische begeleiding moet uitgevoerd worden door een onderzoeksbureau met een opgravingsvergunning. Ook moet de archeologische begeleiding uitgevoerd worden in overeenstemming met een Programma van Eisen dat goed gekeurd is door het college van B&W van de gemeente Veere.
- b. Conventionele explosieven (CE):

Het ontwikkelgebied ligt in een zone met een verhoogd risico op NGE. Een groot deel van het gebied is al bebouwd of geroerd. De gronden waar nog geen grondverzet of bebouwing heeft plaatsgevonden en die in het nieuwe plan wel ontwikkeld worden, is een Projectgebonden risicoanalyse CE (PRA-CE) vereist. Dit onderzoek dient voordat er met de werkzaamheden wordt begonnen uitgevoerd zijn.

c. Brandveilig gebruik (Vluchten bij brand):

Voor in gebruik name moet er een ontruimingsplan aanwezig zijn waarin de taken en bevoegdheden van de interne-organisatie staan vermeld en een instructie voor de gasten. Hierin moet worden vermeld wat er van de gasten verwacht wordt bij een brand- of ontruimingsalarm en wat de taken en bevoegdheden van het personeel zijn.

d. Riolering/afwatering parkeerterrein

In overleg met de gemeente het aanleggen van een bakafvoergoot en riolering met een diameter van minimaal 250mm langs de betonnen schutting.

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 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: BHFM.Meijlink@veere.nl.
In artikel 53 van de Monumentenwet staat, dat u dit verplicht bent.

Bijlage 3

Nog in te dienen gegevens

U dient ten minste 3 weken voordat met het bedoelde onderdeel wordt begonnen (tenzij hieronder anders omschreven) bij de cluster toezicht en handhaving, Postbus 1000, 4357 ZV Domburg de volgende gegevens in:

Bouwen:

Constructieve gegevens waarmee u aantoont dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit zoals hieronder omschreven:

- a. Definitieve (aanvullende) sonderingen ter plaatse van de gebouwen
- b. Definitieve paalberekening naar aanleiding van de definitieve (aanvullende) sonderingen
- c. Akoestisch doormetrapport van de palen
- d. Hout- en betonconstructieberekening van de berging
- e. Tekeningen en berekeningen van alle prefab onderdelen
- f. Riolerings-tekening inzake afwatering parkeerterrein

Een Programma van eisen van de brandmeldinstallatie moet voor aanvang bouwwerkzaamheden worden ingediend bij de gemeente Veere of bij de Veiligheidsregio Zeeland.

Brandveilig gebruik:

Voor in gebruik name moet er een ontruimingsplan aanwezig zijn waarin de taken en bevoegdheden van de interne-organisatie staan vermeld en een instructie voor de gasten. Hierin moet worden vermeld wat er van de gasten verwacht wordt bij een brand- of ontruimingsalarm en wat de taken en bevoegdheden van het personeel zijn.

Riolering:

Uitwerking van het vuilwaterriool en het regenwaterriool, zoals aangegeven op tekening met bladnummer BA-04, BA-11, BA-21, BA-31 en BA-42.

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