



datum : 21 maart 2024
uw brief van :
uw kenmerk :
ons kenmerk : D2023-00007735
behandeld door :
doorkiesnummer : 0118-555190
afdeling : Vergunningverlening

Onderwerp: het bewonen van het perceel en het verbouwen van de schuur tot woning
Zaaknummer: Z2023-00000799

Geachte  

Op 5 oktober 2023 vroeg u een omgevingsvergunning aan voor het gebruiken van de bebouwing voor woondoeleinden en het verbouwen van de schuur tot woning. De locatie is Koningin Emmaweg 30,  Vrouwenpolder. De kadastrale gegevens zijn: VRE00-N-2436. Hierover berichten wij u het volgende.

Besluit

Wij hebben besloten u de gevraagde vergunning te verlenen voor het gebruiken van de bebouwing voor woondoeleinden en het verbouwen van de schuur tot woning. Daarmee tevens het bewonen van de voormalige bedrijfswoning en het gebruiken van de andere schuur als berging.

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

- het verbouwen van de schuur tot woning (art. 2.1 lid 1 onder a);
- het afwijken van de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Veere" (art. 2.1 lid 1 onder c)

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.

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 € 330000,-. 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 [redacted] Team Bestuursrecht [redacted] [redacted] 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: 0118-555 [redacted] of email: [redacted]@veere.nl.

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 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 naar rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, [redacted] Breda. U kunt ook digitaal beroep instellen via [\[redacted\].ket.rechtspraak.nl/bestuursrecht](http://[redacted].ket.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

Ter inzage legging

Wij hebben de beslissing op de aanvraag voorbereid overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerpbesluit heeft van 13 november 2023 tot en met 25 december 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Overwegingen (paragraaf 2.3 Wabo)

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de volgende regels:

Welstand

De monumentencommissie 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.

Bestemmingsplan (i.c.m. bouwen)

Het perceel ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied Veere" t/m de 5^e herziening en heeft de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden". Ook zijn de aanduidingen "Besloten nagenoeg onbebouwd gebied" en de bouwaanduiding "Specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevol 32" 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.

Inleiding en strijdigheid

De locatie betreft een agrarisch perceel met bedrijfswoning met opstallen. De vorige eigenaar heeft de agrarische bedrijfsvoering gestopt. De nieuwe eigenaar is geen agrariër. Het huisperceel wordt nu gebruikt om te wonen. De bestemming is feitelijk achterhaald. De huidige eigenaar wil graag in de voormalige koeienschuur een woning realiseren. Het plangebied valt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' en de daarop gebaseerde herzieningen. De locatie heeft de enkelbestemming "Agrarisch met waarden-Landschapswaarden". Daarnaast is de bouwaanduiding 'cultuurhistorisch waardevol 32' opgenomen. Met deze bouwaanduiding is het mogelijk om onder voorwaarden de woning in de voormalige koeienstal te realiseren.

Ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiermee wordt tevens voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden.

Ontwikkeling is aangewezen als een categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist

Aanvragen waar een ruimtelijk kader voor is vastgesteld door de gemeenteraad, zijnde categorie 1 van de lijst, zijn aangewezen als geval waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. In deze casus is het ruimtelijk kader het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Veere'. Het ingediende bouwplan voldoet aan de voorwaarden van de opgenomen wijzigingsbevoegdheden.

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 [redacted]

2. Bouwvoorschriften

a. Civieltechnisch

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

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.

Bouwpeil :	Gelijk aan bestaande.
Riolering:	Afvalwater: Aansluiten op bestaand drukrioolgemaal. Hemelwater: Niet aansluiten op de riolering. Hemelwater zelf opvangen en verwerken. Overtollig hemelwater aansluiten op oppervlaktewater. Uitstroom voorzien van betonnen taludbescherming. 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:	Evides

correspondentieadres: tel.: 0118-555444
Postbus 1000 e-mail: [\[redacted\]@veere.nl](mailto:[redacted]@veere.nl)
[redacted] Domburg

BNG: [redacted]
IBAN: NL73BNGH0285074571
BIC: BNGHNL2G

bezoekadres:
Traverse 1
Domburg

Bouwen onder maaiveld.

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

Afvalwater

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. We adviseren om bij bouwen onder maaiveld altijd een terugstuwbeveiliging of pomp toe te passen, volgens advies van het bouwbesluit.

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 de initiatiefnemer. 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 opdriving van het bouwwerk.

b. **Bodem.**

1. 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.
2. 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 inzake bodemzaken? Neemt u dan gerust contact op met [REDACTED] Hij is op werkdagen bereikbaar op telefoonnummer (0118) 555 439 of stuur een e-mail naar [REDACTED]@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 [REDACTED] van de afdeling Openbare Ruimte van de gemeente Veere, telefoon 0118-555425, e-mail: [REDACTED]@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: [REDACTED]@veere.nl.
- 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)
- f. In de natuurtoets is aangegeven dat er geen werkzaamheden worden uitgevoerd binnen het Natuurnetwerk (NNN). Bij afwijken hiervan dient u contact op te nemen met de provincie Zeeland. U dient te allen tijde rekening te houden met de beperkingen van het als 'nieuwe natuur' aangewezen deel van het plangebied.

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, [REDACTED] Domburg de volgende gegevens in:

1. Constructieve gegevens:
Het aanlegniveau van de nieuwe kelder, welke dicht op de bestaande fundatie is gelegen, is fors lager dan het huidige fundatieaanlegniveau. Bij uitvoering dient in een uitvoeringsplan te worden voorzien ten behoeve van een deugdelijke en veilige realisatie.

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

Bijlage 4**Documenten**

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z2023-00000799 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Omschrijving, (documentnummer)

- tekening nieuw_12-09-22_wijz_28-06-23OVA_pdf, (D2023-00007148)
- tekening_BESTAAND_12-09-22_OVA_pdf, (D2023-00007150)
- GRO_koeienstal_naar_woning_incl_bij_pdf, (D2023-00007155)
- 22-314_bouwfysischrapport_0_pdf, (D2023-00007157)
- Aanvraagdocument publiceerbaar, (D2023-00007156)
- 22-314_statistische_berekening_0_pdf (D2023-00007152)