GEMEENTE VEERE

[redacted]

datum	:	7 december 2023
uw brief van	:	
uw kenmerk	:	[redacted]
ons kenmerk	:	
behandeld door	:	
doorkiesnummer	:	
afdeling	:	Dienstverlening

Onderwerp: het bouwen van een woning
Zaaknummer: [redacted]

Geachte [redacted]

Op 9 juni 2022 vroeg u een omgevingsvergunning aan voor het bouwen van een woning en het gebruiken van het perceel voor woondoeleinden.
De locatie is Trommelweg 4 in Domburg. De kadastrale gegevens zijn: gemeente Veere, kern Domburg, sectie G, nummer 1337 en 1338. 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 en een verdiepte sleufsilo (art. 2.1 lid 1 onder a)
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 3º 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 hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Voorschriften
Voor deze vergunning gelden voorschriften. Deze staan in bijlage 2 en maken onderdeel uit van de vergunning. Leest u deze voorschriften zorgvuldig door. U dient zich aan deze voorschriften te houden, ook tijdens de uitvoering van het project.

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 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 beroep instellen, 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,
[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 uitgebreide voorbereidingsprocedure.

De aanvraag omgevingsvergunning met de daarbij behorende stukken en de ontwerp omgevingsvergunning inclusief ontwerp vvgb hebben van 27 juli tot en met 06 september 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage legging is één zienswijze ontvangen. In de zienswijzerapportage in bijlage 5 wordt de ingediende zienswijze beantwoord. De ingediende zienswijze heeft ten opzichte van het ontwerpbesluit niet geleid tot aanpassing van ons besluit.

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 1 juni 2023. In het raadsvoorstel van 01 juni 2023 zijn onder andere de volgende beslispunten 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.
3. In het geval er wel zienswijzen worden ingediend die aanleiding geven tot aanpassing van het plan, dit aangepaste plan opnieuw ter besluitvorming aan uw raad voor te leggen.
Zoals u kunt lezen in de beantwoording van de zienswijze, geeft de zienswijze geen reden om het plan aan te passen. 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
Het perceel *Trommelweg 4 in Domburg* ligt in het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' en de daarop gebaseerde '*5e Herziening Buitengebied Veere'* en heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden -Landschapswaarden' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 3. Ook zijn de aanduidingen 'besloten, nagenoeg onbebouwd gebied' en 'specifieke vorm van recreatie – kleinschalig kamperen' met 'maximum aantal standplaatsen: 15' van toepassing.
Hieronder staan enkele artikelnummer van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangegeven.

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 dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel zal worden uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.
Alle andere genoemde artikelnummers betreffen het bovengenoemde bestemmingsplan. Voor de volledige tekst kunt u dit bestemmingsplan raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beoordeling aanvraag
Het initiatief ziet op het bouwen van een woning en een verdiepte sleufsilo, het mogen gebruiken van het perceel voor woondoeleinden in afwijking van het bestemmingsplan, het toestaan van een maximum van 352 m^2 aan bebouwing van aan- uit of bijgebouwen, het toestaan van een afstand van meer dan 25 meter tot aan voornoemde bijgebouwen, het verplaatsen van een paardenbak/rijbaan zonder lichtmasten en realiseren van een paddock en het slopen van de voormalige bestaande dienstwoning. Het verplaatsen van een paardenbak/rijbaan zonder lichtmasten en het realiseren van een paddock is een vergunningvrije activiteit; deze worden daardoor niet nader toegelicht.

In artikel 4.1 van de planregels staat dat de voor Agrarisch met Waarden – Landschapswaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, alsmede als neventak bij het gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' en de direct daarop aangrenzende agrarische gronden: een kleinschalig kampeerterrein. 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 3º 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 wordt niet vergroot; dit blijft er één. 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, geluid) worden nageleefd.

Omdat er wordt gevraagd om het perceel te gebruiken voor woondoeleinden hebben wij de in het bestemmingsplan opgenomen regels met betrekking tot 'Wonen' bij de beoordeling betrokken. In het kader van stedenbouwkundige aspecten en de oppervlakteregeling volgt dat het initiatief voor wat betreft de aantallen vierkante meters iets groter is dan toegestaan in artikel 21.2.2 sub j onder 4 van de planregels en dat de afstand tussen de nieuwe woning en de bestaande bijgebouwen iets groter is dan de in artikel 21.2.2 sub j, tweede opsomming sub 4 van de planregels opgenomen maximale afstand.

Op het perceel zijn vier recreatieappartementen (178 m^2), paardenstallen en schuur met sanitair gebouw voor de minicamping aanwezig (174 m^2). De huidige woning, de voormalige dienstwoning, heeft een oppervlakte van 75 m^2. Het gebruik van de recreatieappartementen en de schuur met sanitair gebouw is gerealiseerd onder de voorgaande NED-regeling. Hierbij dient betrokken te worden dat er in 2016 een

omgevingsvergunning is verleend. Hierbij werd toestemming gegeven voor het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning op de plek van de voormalige dienstwoning. Deze nieuwe woning zou 110 m^2 groot worden. Deze bedrijfswoning is niet gerealiseerd. De nieuw te bouwen woning, waar deze procedure op ziet, heeft een afmeting van 125 m^2. Deze wordt op een andere plek gebouwd, los van de schuur. Er is nog steeds sprake van een overschrijding van het aantal vierkante meters. Echter, door de sloop van de voormalige dienstwoning, komt er in feite aan bebouwing op het perceel slechts 15 m^2 bij (-110 +125 = 15 m^2). Gelet op de grootte van het perceel is dit visueel nauwelijks tot niet waarneembaar en betreft dit slechts een geringe toename van het aantal vierkante meters. We volgen hiermee geen algemene lijn, maar benadrukken dat elk bouwplan op zijn eigen merites wordt beoordeeld. We zijn bekend met het feit dat percelen die eerst een agrarische bestemming hadden, als kenmerk hebben dat zij meer bebouwing hebben dan is toegestaan volgens de geldende bouwregels behorende bij de woonbestemming. Er staan vaak grote schuren (voormalige agrarische bedrijfsbebouwing) op de percelen. Het is niet mogelijk om de huidige bestaande dienstwoning uit te breiden naar een deel van de schuur. In de schuur is, door middel van een verleende omgevingsvergunning uit 2016, ruimte gerealiseerd voor 4 recreatieappartementen. Uitgangspunt blijft een kwaliteitsverbetering en er moet zoveel als mogelijk worden aangesloten bij de geldende bouwregels. Daarbij speelt mee dat in een overeenkomst met de initiatiefnemer is vastgelegd dat het aantal verblijfsrecreatieve mogelijkheden niet mag worden vergroot. Er kan op grond van het bestemmingsplan ook geen nieuwe bebouwing bij komen, en bestaande bebouwing kan niet worden omgezet voor verblijfsrecreatieve functies.

Stedenbouwkundig bestaat er geen bezwaar tegen realisatie iets verder weg dan de in het bestemmingsplan voor de bestemming wonen genoemde 25 meter afstand tussen een woning en bijgebouwen. De afstand is 32 meter. Het is niet gewenst om diverse soorten bouwstijlen te dicht op elkaar te situeren. Door de nieuwe woning op een iets grotere afstand te realiseren blijft de schuur als zodanig zichtbaar en herkenbaar, los van de nieuw te bouwen woning. Verder is er sprake van een bestaande landschappelijke inpassing en deze zou anders verwijderd moeten worden. Een en ander afwegende, menen wij dat dit niet evenredig zou zijn.
Al met al wordt door het initiatief een gefaseerde kwaliteitswinst gerealiseerd, die is gestart met het verlenen van een omgevingsvergunning in 2016. Daarmee werd het verbouwen van de schuur naar 4 recreatieappartementen mogelijk en het slopen van diverse losse opstallen op het perceel. Deze zijn daarna geclusterd teruggekomen in de huidige paardenstal en sanitairgebouw. Ook mocht met deze vergunning een nieuwe woning gebouwd worden op de plek van de huidige voormalige dienstwoning. Gewijzigde inzichten deden besluiten tot een andere invulling, in afwijking van de toentertijd verleende vergunning. Echter dienen wij wel rekening te houden met het gegeven bouwrecht voor het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning, die nu wordt ingewisseld voor het bouwen van een nieuwe woning op een andere plek op het perceel.

Archeologie
De deskundige van de Walcherse Archeologische Dienst (WAD) heeft verklaard dat het opstellen van een archeologisch onderzoeksrapport niet nodig is. Uit de planregels volgt dat er geen archeologisch onderzoek is vereist bij een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m^2. De ruimte voor de woning heeft een oppervlak van ongeveer 150 m^2. De sluifsilo heeft een uit te graven oppervlakte van 224 m^2 en het zwembad 46 m^2. In totaal wordt er 420 m^2 uitgegraven met een grotere diepte van 40 cm. Dit is minder dan 500 m^2. De paardenbak wordt niet dieper dan 40 cm uitgegraven. Daarmee wordt voldaan aan de in de planregels gestelde eisen.

Welstand
De Commissie Ruimtelijke kwaliteit adviseerde positief over uw aanvraag. Het initiatief is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

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 2012. 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.

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

Ecologische onderzoek
Uit het ecologisch onderzoek is naar voren gekomen dat het onaannemelijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van in de Wet natuurbescherming beschermde soorten. Nadelige effecten op beschermde flora en fauna kunnen daarom worden uitgesloten. Tevens is aangegeven dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.
Bij de uitvoering dient de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming in acht worden genomen. Door het plan uit te voeren conform de in het rapport voorgestelde invulling kan hieraan worden voldaan.

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 2012 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. Verder voert u het plan uit conform de civieltechnische advies in bijlage 4.

b. De grond is geschikt voor het beoogde gebruik. De grond die vrijkomt tijdens graafwerkzaamheden bij voorkeur ter plaatse hergebruiken. Grond die niet ter plaatse kan worden hergebruikt mag aan de hand van de bodemkwaliteitskaart op een andere locatie binnen de regio Walcheren worden toegepast. Als deze grond wordt hergebruikt buiten de regio Walcheren 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] of stuur een e-mail naar [redacted]

c. 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 [redacted] of stuur een e-mail naar [redacted]

3. Overige voorschriften

a. De bestaande woning dient binnen 3 maanden na in gebruikname van de nieuwe woning te worden gesloopt en dient verwijdert te blijven. Voor het slopen doet u op grond van het bouwbesluit een sloopmelding incl. een asbestinventarisatierapport.

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 heiwerk 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]e 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]

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.

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:	+1.00 mNAP
Riolering:	**Afvalwater:** Aansluiten op bestaande drukrioolgemaal/rioolaansluiting. **Hemelwater:** Niet aansluiten op de riolering. Hemelwater zoveel mogelijk 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:	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 gebouw 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 is er in principe 1 rioolaansluiting voor afvalwater en 1 voor hemelwater óf 1 gecombineerde aansluiting. Rioolaansluitingen leggen we net voorbij de erfgrens 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. 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 opdrijving van het bouwwerk.

Bijlage 5

Zienswijze en beantwoording

Zienswijze ingediend door [redacted] (hierna: gemachtigde) namens cliënt, woonachtig in de gemeente Veere (hierna: cliënt).
De aanvraag omgevingsvergunning met de daarbij behorende stukken en de ontwerp omgevingsvergunning inclusief ontwerp vvgb hebben van 27 juli tot en met 06 september 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit is op 26 juli 2023 gepubliceerd.
Op 06 september 2023 is een pro forma zienswijze ingediend per e-mail. Per brief van 12 september 2023 is aan de indiener een termijn gesteld om tot uiterlijk 26 september 2023 de gronden van de zienswijze aan te vullen. Per e-mail van 26 september 2023 zijn de gronden aangevuld. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

1. *Cliënt heeft geconstateerd dat het perceel jarenlang is gebruikt in strijd met de daaraan gegeven bestemming, nu aldaar al jarenlang geen grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd is geweest. Aldus is ook het kleinschalig kampeerterrein dat zich bevindt op het perceel jarenlang in strijd met het ter plekke vigerende planologische regime geëxploiteerd.*
   Hiervan nemen wij kennis, maar wel met de opmerking dat het kleinschalig kampeerterrein positief is bestemd in de 3e herziening Buitengebied Veere. Daarmee is het dus in overeenstemming met de 3e herziening Buitengebied Veere.

2. *Cliënt is van mening dat het college, gebruik makend van de wijzigingsbevoegdheid, aan het bouwvlak op het perceel een woonbestemming had moeten toekennen onder de voorwaarden die aan toepassing van die wijzigingsbevoegdheid zijn verbonden. Meer in het bijzonder de voorwaarde, dat de inhoud van de op het bouwvlak aanwezige gebouwen niet mag worden vergroot.*
   In artikel 4.7.9 van de planregels wordt de wijzigingsbevoegdheid benoemd. Deze luidt als volgt:

   4.7.9 Wijzigingsbevoegdheid naar wonen na bedrijfsbeëindiging

   Burgemeester en wethouders zijn bevoegd na bedrijfsbeëindiging de bestemming van een bebouwingsvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf', met inachtneming van het volgende:

   a. het aantal woningen binnen het bebouwingsvlak en het bouwvolume van de gebouwen mag niet worden vergroot;
   b. ~~vervallen~~
   c. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

   Er bestaat geen verplichting om een wijzingsbevoegdheid toe te passen. Initiatiefnemer is vrij in de keuze tussen een wijzigingsbevoegdheid en een aanvraag voor een omgevingsvergunning, door gebruik te maken van de uitgebreide afwijkingsprocedure.

3. *Cliënt is het dus niet eens met de mogelijkheid die met het ontwerp wordt geboden om bestaande gebouwen een andere bestemming te geven en om tegelijkertijd een geheel nieuwe woning te realiseren op het anders vormgegeven bouwvlak. Met het anders vormgeven van het bouwvlak worden de eigenaar – onterecht naar cliënt meent – mogelijkheden in de schoot geworpen die anderen zijn en worden onthouden. Dat die eigenaar daarvoor iets heeft ingeleverd zoals uw college heeft gesteld – in de vorm van de verkleining van het bouwvlak op het perceel – is naar cliënt meent onzin. Kennelijk is namelijk*

gedoeld op het verwijderen van de zgn. wro-afwijkingszone van het perceel. Echter, de bouwmogelijkheden op een dergelijke zone worden met het bestemmingsplan '6e herziening Buitengebied' ("de 6e herziening") zeer aanzienlijk ingeperkt. Iets dat de eigenaar zich zeer wel bewust moet zijn geweest, gezien de positie die hij bekleedt bij de gemeente Veere. Bovendien heeft uw college aan anderen eerder te kennen gegeven, dat het verwijderen van de Wro-afwijkingszone niet tot planschade kan hebben geleid, ook omdat op die Wro-zones niet mocht worden gebouwd. Het kan niet allebei waar zijn, naar cliënt meent.

De bestaande gebouwen behouden hun huidige vergunde functie, behalve de voormalige agrarische dienstwoning, die wordt gesloopt als de nieuwe woning in gebruik wordt genomen. Hiervoor nemen we voorschriften op in de omgevingsvergunning. Het klopt dus niet dat de bestaande gebouwen een andere functie krijgen.

In een nog op te stellen omgevingsplan zullen wij verleende omgevingsvergunningen die met toepassing van de uitgebreide afwijkingsprocedure tot stand zijn gekomen, verwerken. Hierbij kan dan ook het bouwvlak aangepast worden. In de zienswijze wordt niet benoemd welke mogelijkheden de eigenaar in de schoot geworpen krijgt. Wij kunnen ons overigens niet vinden in deze bewering en distantiëren ons op voorhand hiervan. In ieder geval zijn dat geen bouwmogelijkheden, want alle vergunningvrije bouwmogelijkheden zijn volledig verbruikt. Er kan dus geen enkel bouwwerk meer nieuw gebouwd of bestaand bouwwerk uitgebreid worden. Er wordt geïnsinueerd dat de eigenaar gebruik maakt van zijn positie binnen de gemeente, omdat hij wethouder is. Nagelaten wordt om dit te onderbouwen. Wij volstaan met de vermelding dat de insinuatie onjuist is.

Hier is sprake van een aanvraag om omgevingsvergunning, waarin wordt gevraagd om in afwijking van het bestemmingsplan bebouwing wel toe te laten. Dan wordt dus juist iets gevraagd wat niet in het planologische kader past en is de vraag of wij daarvoor toestemming willen verlenen.

4. *Met het anders vormgeven van het bouwvlak worden verder naar cliënt meent onterecht mogelijkheden gecreëerd om vergunningsvrij bouwwerken te realiseren, daar waar anderen tegen hoge kosten soms jarenlang hebben moeten procederen om voor het mogen realiseren van dergelijke bouwwerken toestemming van uw college te verkrijgen. Bouwwerken zoals een paddock, een paardenbak, een zwembad en een mestsilo met een absurde omvang/inhoud in aanmerking genomen de aanwezigheid van naar is gesteld slechts enkele paarden die hobbymatig (mogen) worden gehouden. Het maximaal toegestane aantal daarvan is overigens naar cliënt meent onterecht niet in de omgevingsvergunning vermeld, evenmin als het aantal dieren dat overigens hobbymatig mag worden gehouden (zoals schapen, konijnen, kippen, alpaca's en wat dies allemaal meer zij). Onterecht is met de omgevingsvergunning niet geborgd, dat die dieren niet commercieel worden ingezet, bijvoorbeeld door die te verhuren aan gasten van het kleinschalig kampeerterrein ter plekke.*

Na het verlenen van de omgevingsvergunning zijn er geen vergunningvrije mogelijkheden aanwezig voor bouwwerken. Alle ruimte om te kunnen bouwen is dan op.

Het betreft een sleufsilo, zoals op de tekeningen ook vermeld staat. Het gaat dus niet over een mestsilo. Er zal een mestcontainer in geplaatst worden, maar ook voer (kuilvoer) voor de dieren, wellicht kruiwagens. Een groot deel van de silosleuf is hellingbaan om voldoende diepte te bereiken, zodat een en ander netjes uit het zicht kan worden geplaatst.

De maximale aantallen aan dieren is wel vermeld in de ruimtelijke onderbouwing op pagina 8. Hier staat dat er twee pony's en één paard zijn, twee geiten, drie schapen en 20 kippen. In de ontwerpvergunning is opgenomen dat de ruimtelijke onderbouwing deel uitmaakt van de vergunning, dus daarmee zijn die aantallen geborgd. In de ruimtelijke onderbouwing staat ook op pagina 8 dat de dieren in eigendom zijn en deze worden wisselend ingezet voor de verhuur, maar ook als privé gebruik is het mogelijk. Dit lijkt ons passend als kleinschalige activiteit; er is immers geen sprake van grootschalige bedrijfsmatige verhuur van paarden of pony's. Het gaat om in totaal 3 paarden en pony's. Het lijkt ons niet waarschijnlijk dat kippen, schapen en geiten worden verhuurd.

5. *Voorts is cliënt het ermee oneens dat m.b.t. de parkeerplaatsen op het perceel niet een afzonderlijk bouwvlak aan het perceel is toegekend met uitsluitend de bestemming 'parkeerterrein' en is cliënt het er ook mee oneens, dat aan de gronden grenzend aan het bouwvlak niet de bestemming 'wonen' is toegekend. Door die bestemming daaraan niet toe te kennen wordt de eigenaar het beste van twee werelden geboden. Gelet op de verklaringen van derden die bij de stukken zijn gevoegd die deel uitmaken van de vergunningaanvraag, bestaat er geen beletsel om aan die gronden de bestemming 'wonen' toe te kennen.*
   Op het perceel is een kleinschalig kampeerterrein aanwezig. De plansystematiek kent geen functieaanduiding 'parkeerterrein' voor de functieaanduiding 'kleinschalig kampeerterrein'. Gemachtigde doelt op de verbeelding, waarbij wordt voorgesorteerd op een opname in een omgevingsplan. Een en ander wordt later vormgegeven.

6. *Verder is cliënt van mening, dat in de omgevingsvergunning ook de beperkingen moeten worden opgenomen m.b.t. kleinschalig kamperen die door uw college te elfder ure aan de gemeenteraad zijn voorgelegd met het voorstel, om die op te nemen in de 6e herziening bij de vaststelling daarvan. En moet met die omgevingsvergunning worden geborgd dat hoe dan ook geen permanente standplaatsen op het kleinschalig kampeerterrein op het perceel zullen worden gerealiseerd. De kennelijk door de eigenaar gedane toezegging dat hij geen verzoek zal doen om dergelijke standplaatsen te realiseren is wat dat aangaat volstrekt onvoldoende.*
   De aanvraag voor de omgevingsvergunning zag op het bouwen van een woonhuis en andere bouwwerken en het gebruiken van het perceel voor woondoeleinden. Er werd met geen woord gerept over een ander gebruik van het kleinschalig kampeerterrein en daarom maakt dit kleinschalig kampeerterrein geen deel uit van deze omgevingsvergunning. Ter toelichting echter het volgende. De bepalingen van het bestemmingsplan, welke dan ook, dus ook herzieningen, gelden onverkort voor het perceel. Op het kleinschalig kampeerterrein waren geen permanente kampeermiddelen aanwezig. Initiatiefnemer kan dus nooit permanente kampeermiddelen plaatsen, aangezien hij alleen beschikt over niet permanente plaatsen. Verder geldt dat onder de bestemming "Wonen" er geen mogelijkheid is om niet permanente standplaatsen om te zetten naar permanente standplaatsen. Een dergelijke mogelijkheid bestaat alleen onder de bestemming "Agrarisch".

7. *Voorlopig tot slot is cliënt van mening dat in de omgevingsvergunning moet worden opgenomen het maximale aantal vierkante meters dat een standplaats op het kleinschalige kampeerterrein groot mag zijn.*
   U las hiervoor onder punt 6 dat het kleinschalige kampeerterrein geen deel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning. Er worden dan ook geen maximale aantal vierkante meters voor een standplaats opgenomen in de vergunning. Uw suggestie

geven we mee aan de medewerkers die het "Ontwikkelkader verblijfsrecreatie" opstellen.

8. *Cliënt merkt op, dat het indienen van deze zienswijze mede is ingegeven door de treiterende houding die hij gedurende ongeveer vijf jaar van de kant van uw college en van het ambtelijk apparaat van de gemeente Veere heeft ervaren, waar het gaat om het kunnen realiseren van een kleinschalig kampeerterrein aan de [Locatie] zoals hem dat voor ogen stond en staat en door de beantwoording van de zienswijze die namens hem is ingediend m.b.t. de 6e herziening.*

   Wij betreuren dat dit de reden is dat cliënt heeft gevraagd een zienswijze in te dienen. Wij herkennen ons niet in het beeld dat gemachtigde schetst van een treiterende houding. Wij distantiëren ons van deze uitspraken.
   Uit de bewoordingen van gemachtigde blijkt dat het cliënt zeer hoog zit. Wij doen hierbij dan ook een uitnodiging om in gesprek te gaan met cliënt, met of zonder zijn gemachtigde erbij, zodat hij zijn mening kan geven en toelichten tijdens dit gesprek. Als uw cliënt dit wenst, kan dit ook bij hem plaatsvinden. Of als dit gelet op het blauwtongvirus niet gewenst is, kan een digitale afspraak gemaakt worden. U kunt hiervoor contact opnemen met [redacted] van het bestuurssecretariaat, bereikbaar via [redacted]