

Hof Rijsburg B.V.
t.a.v. [redacted] r [redacted] n
[redacted] s
[redacted] E [redacted] E

datum : 10 maart 2025
uw brief van :
uw kenmerk :
ons kenmerk : D2025-00002100
behandeld door : [redacted]
doorkiesnummer : [redacted]
afdeling : Vergunningverlening

Onderwerp: het realiseren van zes recreatie-appartementen in de bestaande schuur

Zaaknummer: Z2023-00001104

Geachte [redacted] r [redacted],

Op 6 december 2023 vroeg u een omgevingsvergunning aan voor het realiseren van zes recreatie-appartementen in de bestaande schuur.

De locatie is [redacted] s, [redacted] E [redacted] e.

De kadastrale gegevens zijn:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

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:

- Het realiseren van zes recreatie-appartementen (artikel 2.1 lid 1 onder a)
- Het afwijken van de regels van het bestemmingsplan '5^e herziening Buitengebied Veere' (artikel 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

correspondentieadres:
[redacted] 0
[redacted] v [redacted] g

tel.: 0118-555444
e-mail: [redacted] e@veere.nl

BNG: 285074571
IBAN: [redacted] 1
BIC: BNGHNL2G

bezoekadres:
Traverse 1
Domburg

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 [REDACTED]. 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 [REDACTED] 6, [REDACTED] A 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: 0118-555 321 of email: [REDACTED]@veere.nl.

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

[REDACTED] r

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: [REDACTED] 0, [REDACTED] v Domburg. U kunt ook digitaal bezwaar maken via www.veere.nl >Inwoners> Melden en klachten> bezwaar maken met behulp van [REDACTED] 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 [REDACTED], Team Bestuursrecht, [REDACTED] 6, [REDACTED] A Breda. De rechtbank brengt hiervoor kosten in rekening.

Bijlage 1. **Vorbereiding 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 (Datum) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er wel/geen zienswijzen ingediend.

Overwegingen (paragraaf 2.3 Wabo)

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de volgende regels:

Welstand

De Commissie Ruimtelijke kwaliteit adviseerde positief over uw aanvraag.

Bouwbesluit

Met de gegevens die u bij uw aanvraag indiene 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 6^e herziening en heeft de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden" met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1'. Ook zijn er gebiedsaanduidingen 'besloten, nagenoeg onbebouwd gebied' en 'zone nieuwe landgoederen en landschapscampings'.

Voor de volledige tekst kunt u dit bestemmingsplan raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Inleiding en strijdigheid

De aanvraag betreft de realisatie van zes recreatie-appartementen in een bestaande schuur in het buitengebied, aan de [redacted] 5 te [redacted] e (kadastraal sectie DBG03-k-4466). De bestaande schuur zal worden verbouwd. De realisatie van zes recreatie-appartementen passen niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Het plan is in strijd met de bestemmingsomschrijving. Het realiseren van recreatie-appartementen in een bestaande schuur komt hierin niet voor.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is in artikel 2.1 lid 1 bepaald dat het niet is toegestaan een project zonder omgevingsvergunning uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. Artikel 2.10 lid 2 van de Wabo bepaalt vervolgens dat wanneer een aanvraag omgevingsvergunning in strijd is met het bestemmingsplan, zoals in het onderhavige geval, deze aanvraag moet worden gezien als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c, ofwel als een verzoek om een omgevingsvergunning om af te mogen wijken van het bestemmingsplan.

Volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo kan een dergelijke omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan vervolgens worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ruimtelijke Onderbouwing

De aanvraag omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Met verwijzing naar de 'Beleidsnota verklaring van geen bedenkingen Wet algemene bepalingen omgevingsrecht' zijn aanvragen waarvoor een ruimtelijk kader is vastgesteld door de gemeenteraad aangewezen als geval waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het ruimtelijk kader voor de voorliggend aanvraag betreft het bestemmingsplan voor het buitengebied van vóór de 5^e herziening. Het ingediende bouwplan voldoet aan de voorwaarden en uitgangspunten van dit ruimtelijke kader. Voor de voorliggend aanvraag is aldus geen specifieke verklaring van geen bedenkingen vereist.

Bijlage 2**Voorschriften en attenderingen**

Voor zover van toepassing op het bouwwerk stellen wij de volgende voorschriften:

1. Administratieve voorschriften, kennisgeving start werkzaamheden

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?

- U meldt de start van de bouw, nadat de vergunning is verstrekt, minimaal 7 werkdagen van tevoren.
- U meldt de start van het heikwerk 3 werkdagen van tevoren.
- U meldt de start van het betonstorten (funderingen/vloeren enz.) 3 werkdagen van tevoren.
- De omgevingsvergunning is op het werk aanwezig. Deze geeft u op eerste verzoek aan de toezichthouder van het cluster toezicht en handhaving ter inzage.
- Ook de gereed melding van de bouw is verplicht. Pas na de goedkeuring van deze melding mag u het bouwwerk in gebruik nemen.
- U voert het project uit volgens deze omgevingsvergunning en de eisen die gesteld zijn in het Bbl en de verordening fysieke leefomgeving.
- De toezichthouder is tijdens kantooruren bereikbaar op telefoonnummer [REDACTED] of per e-mail [REDACTED]@veere.nl.

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>

2. Bouwvoorschriften

- Civieltechnisch

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:	n.v.t.
Riolering:	Afvalwater: Aansluiten op bestaande rioolaansluiting of septic tank. Aansluiting aanvragen kan via: https://www.veere.nl/rioolaansluiting-aanvragen

correspondentieadres:
[REDACTED] 0
[REDACTED] v Domburg

tel.: 0118-555444
e-mail: [REDACTED].nl

BNG: [REDACTED] 1
IBAN: [REDACTED] 1
BIC: BNGHNL2G

bezoekadres:
Traverse 1
Domburg

	<p>Hemelwater: Niet aansluiten op de riolering. Hemelwater zoveel mogelijk zelf opvangen en verwerken.</p> <p>Grondwater: Zelf voldoende maatregelen treffen om de kans op grondwateroverlast te verkleinen</p> <p>Aanleg riolering Riolering moet volgens verschillende standaarden worden aangelegd.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bouwbesluit - NEN3215 - NEN3216 <p>Voor een duidelijke weergave hoe u binnenriolering aanlegt verwijzen we u naar het handboek binnenriolering van [REDACTED]. Dit is te vinden via de volgende link: https://www.dyka.nl/media/documents/technisch-handboek-binnenriolering-nl.pdf</p>
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.

Opdriving

De gemeente is in geen enkele vorm aansprakelijk voor opdriving van het bouwwerk

- Verkeer

Parkeren dient op eigen terrein afgewikkeld te worden. Hiervoor dient volgens de parkeernormennota Veere gewerkt te worden met de juist parkeernorm. Deze is opgebouwd uit een stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en zoning 'buiten gebied' waarbij we in alle gevallen het 'maximum' van de bandbreedte aanhouden. Daarnaast dient via de lokale wegbeheerder (waterschap Scheldestromen) toetsing plaats te vinden over de toevoeging van verkeersbewegingen.

- Bodem

1. Voor het graven in de bodem met kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde geldt een informatieplicht wanneer uw meer dan 25 m³ grond ontgraaft. Tenminste één week voorafgaand aan de start van graafwerkzaamheden moeten via het omgevingsloket van het DSO gegevens en bescheiden conform artikel 4.1220 uit het Besluit activiteiten leefomgeving worden verstrekt. De volgende gegevens en bescheiden moeten worden verstrekt:

- a. de begrenzing van de locatie waarop de activiteit wordt verricht;
- b. de verwachte datum van het begin van de activiteit; en
- c. de verwachte duur ervan.

2. 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 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]@veere.nl.

3. 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]@veere.nl.

4. Attendingen

- a. Voor aansluiting van het bouwwerk op de gemeentelijke riolering heeft u toestemming nodig. U kunt een digitale aanvraag doen via <https://www.veere.nl/rioolaansluiting-aanvragen>. U kunt ook een exemplaar aanvragen bij de gemeente, tel. [REDACTED].
- 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 [REDACTED] van de afdeling Openbare Ruimte van de gemeente Veere. Telefoon [REDACTED], 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 [REDACTED]. Telefoon [REDACTED], e-mail: BHFMB@veere.nl.
- e. Na het gereed melden van de bouw/verbouw activiteiten worden deze ingemeten door de [REDACTED]. 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. Waardering Onroerende Zaken (WOZ) Als de verleende omgevingsvergunning van invloed is op de waardering van de onroerende zaak, dan worden de gegevens uit de aanvraag en de omgevingsvergunning daarvoor gebruikt en opgenomen in de WOZ-administratie. Dat betreft gegevens over het bouwwerk, het bouwjaar, de bouwkosten, naam adres en contactgegevens van de eigenaar/belastingplichtige. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de [REDACTED], e-mail: belastingen@middelburg.nl

Bijlage 3

correspondentieadres:	tel.: 0118-555444	BNG:	[REDACTED] 1	bezoekadres:
[REDACTED] 0	e-mail: [REDACTED].nl	IBAN:	[REDACTED] 1	[REDACTED]
[REDACTED] v Domburg		BIC:	BNGHNL2G	[REDACTED] g

Nog in te dienen gegevens

U dient ten minste 3 weken voordat met het bedoelde onderdeel wordt begonnen, de volgende gegevens in te dienen:

1. Constructieve gegevens

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

De aanvullende gegevens dient u per e-mail in bij de toezichthouder.

E-mail: [redacted]@veere.nl

Bijlage 4**Documenten**

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z2023-00001104 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Omschrijving, (documentnummer)

- 22-626_Bouwfysica_rev_0_pdf, (D2023-00010045)
- Landbouwloods 25x50m Rijsenburgseweg 5 Oostkapelle, (D2024-00007852)
- 22-626_B-01_C, (D2024-00010703)
- 22-626_D-01_B, (D2024-00010704)
- 22-626_B-02_D, (D2024-00010705)
- 11042024 RO [redacted] e realiseren app in schuur t Hoff Rynsburch, (D2025-00011588)