

Bouwbedrijf Joziasse B.V.
Industrieweg 5
4382 NA VLISSINGEN

UW BRIEF VAN
04-11-2021
BEHANDELD DOOR
M. Kavsitli

UW KENMERK
6492809
BEZOEKADRES

ONS KENMERK
1343752 / 1364974
TELEFOON
0118-487588

DATUM
31 maart 2022
BIJLAGEN

ONDERWERP
Verlenen omgevingsvergunning WABO/2021/321

Geachte heer/mevrouw,

Op 4 november 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van 58 grondgebonden woningen, 24 appartementen, 46 bergingen en 10 garages (De Koperslagerij) op de locatie **Kadastraal perceelnummer 2034 sectie C**.

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) en Afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling, dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit 'bouwen' (art. 2.1, lid 1, onder a, Wabo) van 58 grondgebonden woningen, 24 appartementen, 46 bergingen en 10 garages.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning hebben wij overwogen dat:

- op 14 december 2021 hebben wij besloten om met toepassing van de coördinatieregeling ingevolge Afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de besluiten om te komen tot de ontwikkeling van 58 grondgebonden woningen, 24 appartementen, 46 bergingen en 10 garages, gecoördineerd voor te bereiden;
- de gecoördineerde besluiten de omgevingsvergunning met de activiteit 'bouwen' en 'het handelen in strijd met ruimtelijke regels' bevatten;
- i.g. artikel 110c Wet geluidhinder gelijktijdig de procedure om te komen tot een besluit omtrent het vaststellen van hogere waarden i.g. wegverkeerslawaaai te doorlopen;
- een besluit hogere waarden Wet geluidhinder voor dit project gelijk met de beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning is genomen;

- op de aanvraag omgevingsvergunning is tevens de Crisis- en herstelwet van toepassing;
- de aanvraag is ingediend voor de activiteit 'bouwen' en de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
- het bouwplan niet in strijd is met het Bouwbesluit 2012', behoudens de inde voorwaarden genoemde aandachtspunten.
- de aanvraag op 18 november 2021 door het Ambtelijk Toets Team (ATT) is beoordeeld, het ATT van mening is dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het plan is voorzien van een positief advies.
- het bouwplan is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'De Schelde', dat op 28 februari 1991 is vastgesteld door de gemeenteraad en op 23 juli 1991 (gedeeltelijk) is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland;
- het bouwplan in strijd is met de bestemming 'Industriële doeleinden';
- de gronden met de genoemde bestemmingen uitsluitend mogen worden gebruikt en bebouwd ten behoeve van die doeleinden;
- het project voorziet in de realisatie van 58 grondgebonden woningen, 24 appartementen, 46 bergingen en 10 garages;
- het project niet valt onder één van de situaties waarvoor mag worden afgeweken van een bestemmingsplan, zoals aangegeven in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de mogelijkheid biedt om ten behoeve van de aanvraag af te wijken van het bestemmingsplan 'De Schelde';
- de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- deze ruimtelijke onderbouwing de motivatie bevat van dit besluit en daarvan integraal en onlosmakelijk onderdeel uitmaakt;
- de aanvraag past binnen de kaders van het gemeentelijk beleid, zoals verwoord in de ruimtelijke onderbouwing en geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening zoals gesteld in art. 2.12, lid 1 van de Wabo;
- de aanvraag valt binnen de reikwijdte van het, op grond van artikel 6.5, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht, vastgestelde raadsbesluit van 27 januari 2011, registratienummer 387610, waarbij de gemeenteraad categorieën van gevallen heeft aangewezen, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist van de gemeenteraad en wel categorie 1 van bijlage 1 van dat genoemd raadsbesluit;
- op grond van de bij voornoemd raadsbesluit van 27 januari 2011 vastgestelde procedure, de leden van de gemeenteraad bij brief van 22 december 2021 in kennis zijn gesteld van deze aanvraag en vervolgens na afloop van de terinzagelegging bij brief van 16 februari 2022 in de gelegenheid zijn gesteld om aan te geven of de leden van de gemeenteraad (tenminste ¼ deel) een verklaring van geen bedenkingen, als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht, wenst af te geven voor de beslissing op deze aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan;
- *(dat de leden van de gemeenteraad (tenminste ¼ deel) die wens niet te kennen hebben gegeven, zodat burgemeester en wethouders bevoegd zijn zonder tussenkomst van de gemeenteraad bevoegd zijn op deze aanvraag te beslissen);*
- De aanvraag en ontwerp-omgevingsvergunning met alle bijbehorende stukken met ingang van 23 december 2021 gedurende zes weken (dus t/m 3 februari 2022), op grond van artikel 2.12 van de Wabo, juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet

bestuursrecht, de ter inzage heeft gelegen, gedurende welke termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld een zienswijze in te dienen;

- Het ontwerpbesluit tot het vaststellen van hogere waarden gelijktijdig gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gedurende deze termijn geen zienswijzen zijn ingediend;
- ten behoeve van de realisering van de beoogde woningen is, als onderdeel van het Scheldekwartier, een grondexploitatie vastgesteld. Op basis van het gestelde in hoofdstuk 6 van de ruimtelijke onderbouwing is het wettelijk verplichte kostenverhaal verdisconteerd in de grondprijs en daarmee anderszins verzekerd;
- het besluit tot het niet vaststellen van een exploitatieplan voor een afwijkingsbesluit van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), door de gemeenteraad bij raadsbesluit van 27 januari 2011, onder 2, is gedelegeerd aan burgemeester en wethouders;
- Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet, op grond van 3.1 van bijlage I, juncto artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, eerste tranche, op dit besluit en deze aanvraag van toepassing is, nu de herstructurering van een woon- en werkgebied van lokaal belang onder de reikwijdte van deze wet valt;

Gelet op

- artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht (Bor), de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor);
- afdeling 2 van hoofdstuk 1 Crisis- en herstelwet (Chw) en het Besluit uitvoering Crisis en herstelwet;
- Afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening;
- de Woningwet, het Bouwbesluit en de Bouwverordening van deze gemeente;
- het advies ambtelijke welstandstoets d.d. 18 november 2021.

B E S L U I T E N W I J

1. met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan 'De Schelde' voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde, bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing,
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. in de bekendmaking op te nemen dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is op het besluit;

Betaling leges

Op grond van de legesverordening krijgt u een rekening voor het in behandeling nemen van uw aanvraag. De legeskosten bedragen € 256.968,00. De rekening van de leges sturen wij u apart toe. Hieronder vindt u de onderverdeling van de totale legessom:

Omschrijving Leges

Leges Bouwactiviteit	€ 196.968,00
Afwijken van het bestemmingsplan (2.3.3.6)	€ 60.000,00

Heeft u nog vragen?

Voor meer informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met M. Kavsitli, 0118-487588. Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u ons dossiernummer WABO/2021/321 te vermelden.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Vlissingen,
namens het college,
Adviseur B,



M. Kavsitli

Voorschriften

Het bouwen moet geschieden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

1. De karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied bedraagt tenminste 27 dB. Dit is het verschil tussen de in dat besluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidsbelasting (59 dbA) voor weglawaai 33 dB bij weg- of spoorweglawaai (60-33dB= 27dB)
Artikel 3.3 Bouwbesluit 2021
2. Adressant wordt verzocht door middel van terugzending van bijgevoegde kaarten de tijdstippen van aanvang en gereed zijn van de werkzaamheden te melden.
3. De detailberekeningen en tekeningen van de constructie ten behoeve van de uitvoering moeten tenminste 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden worden ingediend bij VTH. Hiertoe worden gerekend:
 - a. wapeningsberekeningen en – tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies;
 - b. detailberekeningen en – tekeningen van niet tot de hoofdlijn van de constructie behorende delen van beton-, staal- en houtconstructies;
 - c. detailberekeningen en – tekeningen van verbindingen en verankering en van beton-, staal- en houtconstructies;
4. er mag niet gehandeld worden in strijd met de Wet natuurbescherming

Rechtsbescherming

Belanghebbenden kunnen tegen het besluit beroep aantekenen gedurende zes weken met ingang van de dag, na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd. Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Zeeland – West-Brabant, sector bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA BREDA. Wij geven toepassing aan het bepaalde in artikel 6.2 Wabo, waardoor in afwijking van het bepaalde in artikel 6.1 Wabo, de beschikking onmiddellijk in werking treedt, en niet pas nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van een besluit niet. Na indiening van een beroepschrift bestaat de mogelijkheid een voorlopige voorziening aan te vragen bij de voorzieningenrechter van genoemde rechtbank.

Toelichting toepassing Crisis- en herstelwet

Het van toepassing zijn van de Crisis- en herstelwet betekent dat:

- de belanghebbende in zijn beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd;
- het relativiteitsvereiste van toepassing is; beroep op een rechtsregel kan alleen slagen, wanneer de regel, waarop een beroep wordt gedaan strekt tot bescherming van de belangen van degene, die er een beroep op doet; deze regeling is sinds 1 januari 2013 opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht;
- er sprake is van een beperking van de proeduretijd in de beroepsfase; daarvoor wordt o.a. Afdeling 8.2.3 van de Algemene wet bestuursrecht (versnelde behandeling) benut;
- er ruimere mogelijkheden zijn om gebreken in de besluitvorming te passeren, indien aannemelijk is dat een belanghebbende daardoor niet wordt benadeeld; deze regeling is sinds 1 januari 2013 ook opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht.