

Kenmerk: nr. 190257

Verzonden:

24 JUNI 2020

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Middelburg hebben op 14 juni 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Kaasboerderij Schellach, de heer R. Mesu, Prooijenseweg 26, 4332 RD Middelburg voor het bouwen van een schuur op het perceel plaatselijk bekend als Prooijenseweg 26 te Middelburg.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en/of 2.2 en § 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de gevraagde omgevingsvergunning aan de aanvrager voornoemd te verlenen.

De te vergunnen activiteiten

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende deelactiviteit(en):

- het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo.

De aanvraag is onder meer beoordeeld volgens de toetsingskaders als weergegeven in § 2.3 van de Wabo.

Het relevante toetsingskader per activiteit is weergegeven in onderstaande tabel.

Deelactiviteit	Toetsingskader
het (ver)bouwen van een bouwwerk	Artikel 2.10 Wabo
het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan	Artikel 2.12 Wabo

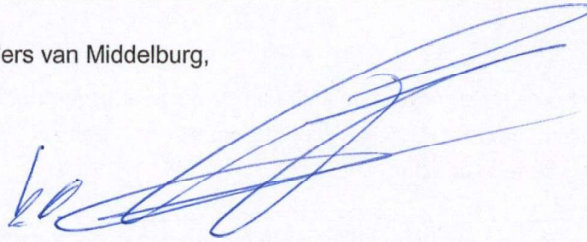
Toetsing Bor en Mor

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat de aanvraag voldoet en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Overige bijgevoegde documenten

Deze vergunning wordt verleend overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken. De hier bedoelde documenten maken integraal onderdeel uit van deze vergunning.

Middelburg, 24 juni 2020.
Burgemeester en wethouders van Middelburg,
namens hen,



ing. P. Meulmeester,
vakspecialist Vergunningverlening

OMSCHRIJVING	FASTGESTELDE KOSTEN	LEGES
Deelactiviteit bouwen	€ 584.000,00	€ 10.653,20
Welstandstoets	€ 584.000,00	€ 1.462,00
Afwijking bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onderdeel 3 Wabo (buitenplanse afwijking)	€ Vast bedrag	€ 54,15
Totaal:		€ 12.169,35

Beroep

Belanghebbenden die tegen het ontwerpbesluit een zienswijze naar voren hebben gebracht (dan wel belanghebbenden die redelijkerwijs niet kunnen worden verweten dat ze daartegen geen zienswijzen hebben ingebracht) kunnen gedurende zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd, een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda.

In het beroepschrift vermeldt u uw naam en adres, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt, de reden waarom u beroep instelt en uw handtekening.

Een belanghebbende die redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijze heeft ingebracht, kan geen beroep instellen bij de rechtbank (artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht).

Het beroep schorst niet de werking van het besluit waartegen het is gericht (artikel 6:16 van de Algemene wet bestuursrecht).

Voor het behandelen van een dergelijk verzoek wordt griffierecht geheven; dit recht bedraagt € 178,00 voor particulieren en € 354,00 voor organisaties.

Voorlopige voorziening

Vereisen uw belangen met spoed tijdelijke maatregelen? Dan kunt u, nadat u beroep hebt ingesteld, een voorlopige voorziening aanvragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant. Voor het behandelen van een dergelijk verzoek wordt eveneens griffierecht geheven. Dit recht bedraagt ook € 178,00 respectievelijk € 354,00.

Kopie

VH

MM/leges

PC/BAG/WOZ

Gemachtigde: Hanse Staalbouw, de heer D.F.J. Braal, de Weel 13 4306 NV Nieuwerkerk

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 24 juni 2020 aan Kaasboerderij Schellach, de heer R. Mesu, voor het bouwen van een schuur op het perceel plaatselijk bekend als Prooijenseweg 26 te Middelburg.

In eerste instantie wordt ingegaan op de procedurele aspecten van de totstandkoming van dit besluit en vervolgens worden de relevante aspecten per deelactiviteit weergegeven.

Procedureel.....	4
Het (ver)bouwen van een bouwwerk	5
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.....	8

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 14 juni 2019 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Kaasboerderij Schellach
De heer R. Mesu
Prooijenseweg 26
4332 RD Middelburg

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

- het bouwen van een schuur op het perceel, plaatselijk bekend als Prooijenseweg 26 te Middelburg.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- deelactiviteit Bouwen
- deelactiviteit Strijdig gebruik gronden / bouwwerken met regels ruimtelijke ordening

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Tussen 19-03-2020 en 29-04-2020 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is **geen** gebruik gemaakt.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het bouwplan niet voldoet aan de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied".
- het Sneltoetsteam Ruimtelijke Kwaliteit heeft geadviseerd dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens naar hun oordeel aannemelijk hebben gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening;

2. Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor het onderdeel (ver)bouwen van een bouwwerk worden de volgende voorschriften verbonden:

1. Omdat er in het gebouw een kinderdagverblijf aanwezig is voor meer dan 10 personen onder de 12 jaar is het een verplichting om hiervoor een **'omgevingsvergunning 'brandveilig gebruik'** te hebben. Deze moet worden aangevraagd (Besluit omgevingsrecht, artikel 2.2).
2. Met het bouwen mag niet eerder worden begonnen alvorens:
 - a. het peil (bovenkant afgewerkte begane grondvloer) is aangegeven;
 - b. de referentiepunten (bebouwingsgrenzen) op het bouwterrein zijn uitgezet.U dient hiervoor, tenminste **5 dagen** vóór aanvang van de werkzaamheden, een afspraak te maken met de afdeling Vergunningverlening & Handhaving van de gemeente Middelburg, telefoonnummer: (0118) 67 53 63 of (0118) 67 52 45, ook bereikbaar via het mailadres info@middelburg.nl.
3. Tenminste drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden dienen ter goedkeuring de statische berekeningen van alle nieuw te maken of te wijzigen dragende beton-, hout- en staalconstructies te worden ingediend. De werkzaamheden waarvoor de gegevens en bescheiden moeten worden overgelegd, mogen pas na verkregen goedkeuring worden uitgevoerd.
4. Deuren in vluchtroutes: De deuren die in de plattgrond aangewezen zijn als deuren in een vluchtroute moeten zijn voorzien van paniekbeslag. Het gebruik van knopcilinders is in deze situatie toegestaan. (Bouwbesluit 2012, artikel 7.12).
5. Op grond van artikel 6.21 van het Bouwbesluit 2012, moet elke besloten ruimte op de route tussen de toegang van een niet-gemeenschappelijke verblijfsruimte en de toegang van een (sub) brandcompartiment zijn voorzien van een niet-ioniserende rookmelder die is aangesloten op het elektriciteitsnet en qua inrichtingseisen en producteisen voldoet aan NEN 2555.
De rookmelders in het kinderdagverblijf moet zijn aangebracht conform NEN 2555. Wij adviseren de overige rookmelders in het gebouw hieraan te koppelen.
6. Met de bouw van de gevels en het aanbrengen van de dakbedekking mag niet eerder worden begonnen, dan nadat de monsters van de toe te passen gevelsteen en dakpannen zijn goedgekeurd.
7. De afvoerleidingen van vuil- en schoonwater moeten aangesloten worden op respectievelijk het openbaar vuil- en schoonwaterriool (afdeling 6.4 van het Bouwbesluit 2012).
8. Het bouwterrein dient op een doeltreffende wijze van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein te worden afgescheiden (artikel 8.2 van het Bouwbesluit 2012).
9. De deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructie-onderdelen in een uitwendige scheidingsconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2. Dit geldt ook voor deuren en ramen in een aangebouwde garage.

10. De onderstaande onderdelen dienen minimaal twee werkbare werkdagen voorafgaande aan de werkzaamheden, te worden gemeld aan de afdeling Vergunningverlening en Handhaving, telefoonnummer: (0118) 67 53 63 of (0118) 67 52 45, ook bereikbaar via het mailadres info@middelburg.nl:
 - heiwerk (1^e paal);
 - controle funderingswapening, inclusief tijdstip van de betonstort;
 - controle begane grondvloerwapening en verdiepingsvloeren, inclusief tijdstip van de betonstort;
 - eindoplevering, voorafgaand aan de ingebruikname van het bouwwerk.
 11. Tussentijdse wijzigingen van het bouwplan dienen tijdig aan de afdeling Vergunningverlening en Handhaving te worden doorgegeven.
- 3. Voorts wordt de vergunninghouder er ten aanzien van deze activiteiten op gewezen dat:**
1. het bouwplan dient te worden uitgevoerd overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening en de eventueel door de afdeling Vergunningverlening en Handhaving op grond van deze voorschriften te verstrekken aanwijzingen, tenzij deze omgevingsvergunning het uitdrukkelijk toestaat daarvan af te wijken;
 2. indien van gemeenschappelijke bouwonderdelen of erfafscheidingen gebruik wordt gemaakt, of daarin wijziging wordt aangebracht, toestemming nodig is van de mede-eigenaar van die bouw- onderdelen;
 3. de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het hebben van ramen/uitzicht binnen een afstand van 2,00 meter tot een erfgrens onverminderd van kracht blijven;
 4. bij de uitvoering van de werkzaamheden op grond van het Burgerlijk Wetboek rekening dient te worden gehouden met de eigendommen van derden;
 5. zij het gebruik van een werktuig (waaronder een heistelling), dat schade of ernstige hinder voor de omgeving veroorzaakt, of kan veroorzaken, kunnen verbieden afdeling 8.1 van het Bouwbesluit 2012);
 6. het lozen van vet op de riolering dient te voldoen aan de eisen gesteld krachtens de Wet milieu- beheer;
 7. in het betreffende gebied een gescheiden rioolstelsel is aangelegd. Ter voorkoming van foutieve aansluitingen dient:
 - de huisaansluitleiding, bestemd voor vuilwater, in een roodbruine (RAL 8023) kleur te zijn uitgevoerd;
 - de huis- en kolkaansluitleiding, bestemd voor hemelwater, in een middelgrijze (RAL 7037) kleur te zijn uitgevoerd;
 Bij aansluiting van afvoerleidingen op bestaande afvoerleidingen op het eigen perceel dienen de leidingen op leidingen met dezelfde kleur te worden aangesloten. Voor het maken van een nieuwe aansluiting op het gemeentelijk riool is vooraf een riool-vergunning vereist;
 8. het afval dat vrijkomt tijdens de uitvoering van de werkzaamheden bij de bron dient te worden gescheiden in verschillende fracties. De volgende fracties dienen op het bouwterrein, in daarvoor geschikte containers, apart te worden opgeslagen en afgevoerd:
 - gevaarlijk afval, als bedoeld in het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen;
 - metalen;
 - steenachtig afval;
 - massief hout zonder verduurzamingsmiddelen;
 - steenwol en/of glaswol;
 - overig afval.
 Bovengenoemde fracties dienen te worden afgevoerd naar een daartoe bevoegde be- en/of verwerkingsinrichting, dan wel de fabrikant of leverancier;

9. na de bouw van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, het verboden is dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien één van de volgende omstandigheden zich voordoet:
 - a. het bouwwerk is niet gereed gemeld bij de afdeling Vergunningverlening en Handhaving;
 - b. er is niet gebouwd overeenkomstig de omgevingsvergunning.
10. vrijkomende grond die verontreinigd is (verontreiniging boven de streefwaarde), niet vrij toepasbaar is; afvoer van deze grond mag alleen naar een daartoe erkend verwerkingsbedrijf; hergebruik mag alleen indien wordt voldaan aan de voorwaarden die vermeld zijn in het Besluit bodemkwaliteit;
11. Bodemkwaliteit: Er hoeft geen onderzoeksrapport betreffende de verontreiniging van de bodem te worden ingediend (ex art. 2.1.5, lid 2, Bouwverordening).

Vanuit het Activiteitenbesluit milieubeheer dient bij het wijzigen of beëindigen van een activiteit die bodembedreigend is, een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op de locatie waar de bestrijdingsmiddelen opgeslagen waren, is een eindfase bodemonderzoek noodzakelijk. Indien in de nieuw te bouwen loods bodembedreigende activiteiten gaan plaats vinden, dient voor die activiteiten een nul-fase onderzoek plaats te vinden. Deze beide onderzoeken kunnen gecombineerd worden.

Aanvullend advies

Aanbrengen van een blusdeken: Wij adviseren in het kinderdagverblijf en in ruimte 0.31 (keuken) een blusdeken op te hangen.

Aandachtspunten ten aanzien van kabels en leidingen

Met betrekking tot de eventueel in het plangebied aanwezige elektriciteits-, telecom- en datakabels, alsmede gas- en waterleidingen, wijzen wij u er op dat:

- de ongestoorde ligging van de kabels en leidingen niet in het geding mag komen. De kabels en leidingen dienen te allen tijde vrij toegankelijk te blijven ten einde het beheer en onderhoud uit te kunnen voeren;
- voor graafwerkzaamheden de 'richtlijn zorgvuldig grondroeren'(CROW 500) moet worden gevolgd. Onderdeel hiervan is het indienen van een graafmelding (Klic). Meer informatie over het indienen van een graafmelding kunt u vinden op www.kadaster.nl . Tevens dient u zich aan de overige bepalingen uit de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse en bovengrondse netten en bouwwerken (Wibon) te houden;
- rekening gehouden moet worden met de transportroutes van zwaar materiaal, daar grote druk op de ondergrond schade aan kabels en/of leidingen kan veroorzaken. Neem bij twijfel contact op met de netbeheerder.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de nieuwe loods (circa 960 m²) wordt gerealiseerd, met daarin een boerderijwinkel met toilet en keuken voor personeel (circa 230 m²), ruimtes die gerelateerd zijn aan de kaasboerderij (kaaskoeling en -opslag pkelruimte magazijn en werkplaats) en een kinderopvang (circa 175 m²). De nieuwe loods heeft een nokhoogte van 12,65 meter.
- bij de planologische beoordeling is gebleken dat het bouwplan niet geheel past binnen de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied", aangezien:
 1. de bouwhoogte de in het bestemmingsplan maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter overschrijdt;
 2. het gebruik als kaasmakerij, kaasopslag, boerderijwinkel en kinderopvang niet rechtstreeks past binnen de gebruiksmogelijkheden van de ter plaatse geldende bestemming 'Agrarisch – Landschapswaarden'.
- het bestemmingsplan geen bepaling(en) bevat op grond waarvan 'binnenplannen' kan worden afgeweken van de regels van het bestemmingsplan voor wat betreft de bouwhoogte. Dit betekent dat aan het bouwplan slechts planologische medewerking kan worden verleend met toepassing van een 'buitenplanse' afwijking van de regels van het bestemmingsplan;
- wij onder verwijzing naar de bijgevoegde, bijbehorende ruimtelijke onderbouwing van mening zijn dat het bouwplan uit ruimtelijke overwegingen acceptabel is. Derhalve hebben wij op grond van artikel 2.12, lid 1, onderdeel 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo, onder de volgende voorwaarde:
 1. het gehele agrarisch bouwblok dient deugdelijk landschappelijk te worden ingepast, conform het ontwerp dat als bijlage bij deze vergunning is gevoegd.