GEMEENTE VEERE

VERZONDEN 28 NOV. 2013

OMGEVINGSVERGUNNING

ons kenmerk: SXO11742071
nummer: VH-2013-0368

Wabo artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 3.3
Uitgebreide procedure

HET COLLEGE VAN VEERE

Gezien het verzoek van Pannen en Koeken om een omgevingsvergunning voor het verbouwen van de winkel tot restaurant. De aanvraag gaat over de locatie Zuidstraat 99 te Westkapelle, kadastraal bekend gemeente Veere, kern Westkapelle, sectie B, nummer 6619. De aanvraag is geregistreerd onder nummer VH-2013-0368.

BESLUIT

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten (tussen haakjes het artikel van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht):

1. Het verbouwen van winkel tot restaurant (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo) en
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan "Kom Westkapelle" (art 2.1 lid 1 onder c Wabo)

onder de bepaling dat de bijgevoegde, gewaarmerkte documenten deel uitmaken van de vergunning.

PROCEDURE
De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit

- Verbouwen van het pand aan artikel 2.10 Wabo en
- Gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan aan artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo

De planologische procedure en de aanvragen van adviezen en verklaring van geen bedenkingen zijn gebaseerd op de aanvraag omgevingsvergunning met registratienummer VH-2013-0368. Verder is de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriele regeling omgevingsrecht, het Bouwbesluit en de Bouwverordening. De aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de voorstaande wetgeving en daarom zijn wij voornemens om de gevraagde aanvraag omgevingsvergunning te verlenen.

Advies
Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Besluit omgevingsrecht, hebben wij de aanvraag aan de welstandscommissie toegestuurd. De welstandscommissie heeft op 11 juli 2013 geadviseerd dat het bouwplan voldoet aan de welstandscriteria zoals opgenomen in de welstandsnota.

Verklaring van geen bedenkingen
Op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wijst het Besluit omgevingsrecht of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Op 31 mei 2012 heeft de gemeenteraad op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen j.o. artikel 6.5, lid 1 Besluit omgevingsrecht categorieën van gevallen aangewezen waarvoor, vooraf, geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden afgegeven. Deze aanvraag omgevingsvergunning past binnen de door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen.

Ter inzage legging
Wij hebben op grond van het bepaalde in artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op 16 oktober in de Faam, Staatscourant en op elektronische wijze bekend gemaakt dat van 17 oktober tot en met 27 november 2013 het ontwerp besluit van deze beschikking ter inzage heeft gelegen. Op de ontwerp omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen ingediend.

OVERWEGINGEN EN VOORSCHRIFTEN:

Activiteit: het (ver)bouwen van een winkel tot restaurant en het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan "Kom Westkapelle"

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit overwegen wij dat:

- Het perceel waarop de aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft ligt in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kom Westkapelle", vastgesteld door de gemeenteraad op 27 januari 2011.
- Het perceel in het geldende bestemmingsplan "Kom Westkapelle" de bestemming "Gemengd" heeft.
- De aanvraag omgevingsvergunning voorziet in het verbouwen van een winkel tot restaurant.
- De functionele activiteiten zoals beschreven in de aanvraag omgevingsvergunning voldoen aan de doeleindenomschrijving uit artikel 6.1, sub a van de regels van het bestemmingsplan "Kom Westkapelle", omdat een restaurant valt onder categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten.
- De bouwactiviteiten zoals beschreven in de aanvraag omgevingsvergunning in strijd zijn met artikel 6.2.3 van de regels van het bestemmingsplan "Kom Westkapelle", omdat de maximaal toegestane goothoogte wordt overschreden.
- Een aanvraag omgevingsvergunning die in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, op grond van artikel 2.10, lid 2 Wabo, tevens gezien moet worden als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo.
- In het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kom Westkapelle" geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is opgenomen voor de beschreven planologische strijdigheid.
- De Wabo de mogelijkheid biedt om bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 Wabo.
- Artikel 4 van bijlage II van het Bor aangeeft in welke gevallen buitenplans afgeweken mag worden van het bestemmingsplan.
- De activiteiten zoals beschreven in de aanvraag niet passen binnen de gevallen als genoemd in artikel 4 van bijlage II van het Bor.
- De Wabo de mogelijkheid biedt om met een goede ruimtelijke onderbouwing af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo.
- De aanvraag voor het handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening mede een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

- Ten aanzien van de aanvraag het volgende is overwogen:
    - Het verhogen van de goothoogte past in het straatbeeld van de Zuidstraat, omdat de goothoogte van het pand niet hoger wordt dan de goothoogte van naastliggende bebouwing.
    - De nokhoogte niet wordt verhoogd
    - De welstandscommissie positief heeft geadviseerd op het plan.

Domburg, 28 november 2013
burgemeester en wethouders van Veere,
namens het college
senior medewerker afdeling Dienstverlening

Michael Beverwijk

Bijlagen

- Rechtsmiddelen, inwerkingtreding en intrekking vergunning
- Attenderingen
- Veiligheid op het bouwterrein
- Melden bouwstatus (start- en gereedmeldingskaart)
- Motivering initiatiefnemer

Bijlage: rechtsmiddelen, inwerkingtreding en intrekking vergunning

RECHTSMIDDELEN
Beroep
Indien u het met het besluit en de daarin opgenomen voorschriften en voorwaarden niet eens bent, kunt u op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag van verzending van deze brief een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. Ook andere belanghebbenden hebben deze mogelijkheid.

Een beroepschrift moet worden ondertekend en moet tenminste bevatten:
- de naam en het adres van de indiener
- de dagtekening
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht
- de gronden van het beroep

Tevens kunnen belanghebbenden, indien onverwijlde spoed gelet op de betrokken belangen dat vereist, gelijktijdig met of na het maken van beroep tegen dit besluit, de rechter vragen een voorlopige voorziening te treffen. Dit verzoek moet worden ingediend bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. Voorwaarde hierbij is dat ook beroep is ingesteld.

INWERKINGTREDING
Dit besluit treedt in beginsel in werking zes weken na verzenddatum van dit besluit. In die periode kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter. U kunt pas gebruik maken van de vergunning na zes weken en nadat eventueel de rechter over een verzoek om voorlopige heeft beslist.

INTREKKEN VERGUNNING
De gemeente kan onder omstandigheden uw vergunning intrekken. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn als u geen gebruik maakt van uw vergunning. Ontwikkelingen kunnen het noodzakelijk maken dat de gemeente de nog niet gebruikte vergunning intrekt, bijvoorbeeld omdat de vergunning niet meer aansluit bij de visie op een bepaald gebied of thema. Aan het intrekken van een vergunning is een zorgvuldige procedure gekoppeld, waarbij u in de gelegenheid wordt gesteld om aan te geven waarom er nog geen gebruik van is gemaakt en of er nog wel gebruik van gemaakt zal gaan worden.

Bijlage: attenderingen
De vergunninghouder wordt gewezen op het volgende:

- Voor aansluiting van het bouwwerk op de gemeentelijke riolering heeft u toestemming nodig. Een aanvraagformulier treft u aan op www.veere.nl (loket -> producten en diensten). Indien u niet beschikt over internet kunt u een exemplaar aanvragen bij de gemeente, tel. 0118-555430.

- De vergunninghouder is op privaatrechtelijke gronden aansprakelijk voor eventuele schade, door of ten gevolge van het bouwen, aan eigendommen van derden, bijvoorbeeld trilling tijdens het heiwerk.

- Voor het plaatsen van containers/bouwmaterialen op de openbare weg of op andere gemeentelijke eigendommen moet vooraf contact worden opgenomen met de betreffende rayonopzichter van de afdeling Openbare Ruimte van de gemeente Veere, telefoon 0118-555444.

- Op grond van artikel 47 van de Monumentenwet 1988 moet degene die bij sloop- en/of bouwwerkzaamheden een zaak vindt, waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is, de vondst binnen drie dagen melden aan de burgemeester. Aan deze verplichting kan worden voldaan door direct na de vondst contact op te nemen met de Walcherse archeologische dienst, tel. 0118-678803, of per e-mail: BHFM.Meijlink@veere.nl.

Bijlage: veiligheid op het bouw- en/of sloopterrein
art.4.8 t/m 4.10 en 8.3.1 van de bouwverordening van de Gemeente Veere.

Het bepaalde in de navolgende artikelen 4.8 tot en met 4.10 is van overeenkomstige toepassing op het slopen en op het sloopterrein.

Artikel 4.8 Veiligheid op het bouwterrein

1. Het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet geschieden op veilige wijze, onder meer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en de in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.

2. Op een terrein, waarop een bouw- of grondwerk wordt uitgevoerd moeten, wanneer er niet wordt gewerkt - rustpauzen tijdens de dagelijkse werktijd niet inbegrepen:

a. de tijdelijke elektrische installaties ten behoeve van de uitvoering van het bouw- en grondwerk, in hun geheel op zodanige wijze zijn uitgeschakeld, dat het weer in gebruik stellen van de installaties door anderen dan daartoe bevoegde personen niet zonder meer mogelijk is;

b. machines en werktuigen worden achtergelaten in een zodanige toestand, dat deze dan wel mechanismen daarvan, niet zonder meer door anderen dan de daartoe bevoegde personen in werking kunnen worden gesteld;

3. Het tweede lid is niet van toepassing op de voeding van een elektrische verlichtingsinstallatie of van één of meer elektrisch aangedreven bemalingpompen, indien de omstandigheden vereisen dat de voeding niet wordt onderbroken en de veiligheid voldoende is gewaarborgd.

4. Het is verboden stempels, schoren, kruisen of zwiepingen weg te nemen of andere veiligheidsmaatregelen op te heffen zolang zij uit veiligheidsoogpunt nodig zijn.

Artikel 4.9 Afscheiding van het bouwterrein

1. Het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is.

2. De in het eerste lid bedoelde afscheiding moet zodanig zijn geplaatst en ingericht, dat het verkeer zo min mogelijk hinder ervan ondervindt en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, er niet door wordt belemmerd.

3. Een terrein, waarop een bouw- of grondwerk wordt uitgevoerd en dat niet van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein is afgescheiden, moet, wanneer er niet wordt gewerkt, worden bewaakt, tenzij het bouwtoezicht dit niet nodig acht.

Artikel 4.10 Veiligheid van hulpmiddelen en het voorkomen van hinder

1. Afscheidingen, steigers, ladders, heistellingen, transportinrichtingen en ander hulpmateriaal moeten, wat kwaliteit en samenstelling betreft, voldoen aan de eis van goed en veilig werk en in goede staat van onderhoud verkeren.

2. Het is verboden bij de uitvoering van een bouw- of grondwerk een werktuig of een stof te gebruiken, indien daardoor gevaar voor de omgeving optreedt.

3. Het bevoegd gezag kan het gebruik van een werktuig, dat schade of ernstige hinder voor de omgeving veroorzaakt of kan veroorzaken, verbieden.

4. Het bevoegd gezag kan voorschrijven, dat voor een op een werk te gebruiken

krachtwerktuig:

a. uitsluitend een bepaalde brandstof wordt gebezigd, en/of

b. de aandrijving elektrisch geschiedt, en/of

c. het werktuig gedurende bepaalde delen van een etmaal niet mag worden gebruikt.

5. Het bepaalde in het tweede, derde en vierde lid is niet van toepassing indien en voor zover het betreft nadelige gevolgen voor het milieu waarop de Wet milieubeheer of enige in deze wet genoemde milieuwet van toepassing is.