



Bouwgroep Peters b.v.
Grenadierweg 21
4338 PG Middelburg

datum : 11 mei 2017
uw brief van :
uw kenmerk :
ons kenmerk : SXO29047374
behandeld door : Collin Maranus
doorkiesnummer : 0118-555 354
afdeling : Dienstverlening

Onderwerp: het bouwen van een appartementengebouw op een commerciële ruimte in
strijd met regels ruimtelijke ordening en het maken/veranderen van een
uitweg
Zaaknummer: VH-2016-0536

Geachte heer / mevrouw,

Op 22 december 2016 vroeg u een omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementengebouw op een commerciële plint, het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en het maken/veranderen van een uitweg. De locatie is de hoek van de Langendam en de Ooststraat aan de Ooststraat 6 te Zoutelande. De kadastrale gegevens zijn: gemeente Valkenisse, sectie D, nummer 2873, 2874 en 2875. 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:

- a. het bouwen van appartementengebouw met commerciële ruimten op de begane grond (art. 2.1 lid 1 onder a);
- b. het handelen in strijd met de bouw- en gebruiksregels als opgenomen in artikel 8 (Kantoor) van het bestemmingsplan Kom Zoutelande (art. 2.1 lid 1 onder c jº artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 Wabo), nu ter plaatse de realisatie van een appartementengebouw en commerciële ruimten anders dan een kantoor niet zijn toegestaan en de maximale goothoogte van 6 meter door het bouwplan wordt overschreden;
- c. het maken of veranderen van een uitweg (art. 2.2 lid 1 onder e).

De bijgevoegde gewaarmerkte stukken zijn onderdeel van de vergunning.

In bijlage 1 leest u beschreven 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, op grond van het bepaalde in artikel 6.2 Wabo en in afwijking van het bepaalde in artikel 6.1 Wabo, direct in werking nadat deze ter inzage is gelegd. Wij hebben dit op uw verzoek besloten, gelet op uw wens de overlast te beperken. Juist bij de sloop, het grondwerk en het vervaardigen van de boorpalen is groot materieel benodigd. Door deze werkzaamheden voor het hoogseizoen af te ronden kan de verkeersoverlast door transporten en geluidsoverlast zoveel mogelijk beperkt worden. Bovendien worden derden niet door dit besluit geschaad, nu geen zienswijzen zijn ingediend. Dit betekent dat u met ingang van 18 mei 2017, voor eigen rekening en risico, 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.

Leges

Er zijn kosten verbonden aan het in behandeling nemen van de aanvraag voor deze omgevingsvergunning. Deze kosten worden leges genoemd. De leges zijn gebaseerd op de legesverordening. Deze vindt u op www.veere.nl. U krijgt de factuur binnenkort toegestuurd.

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 (Postbus 90006, 4800 PA 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 Sylvia den Haan of Collin Maranus, zij zijn bereikbaar via de telefoonnummers (0118) 555 334 en 555 354.

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



Madeleine van Kempen-Huizinga

Als we er telefonisch niet uitkomen dan kunt u binnen zes weken na het ter inzage leggen van dit besluit een beroepschrift aan de rechtbank toesturen. Dit kan ook digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> met behulp van een DigiD code. De rechtbank brengt hier kosten voor in rekening. Het beroepschrift moet zijn ondertekend en bevat minimaal de volgende onderdelen: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de reden van het beroep. Het beroepschrift moet binnen de daarvoor gestelde termijn door de rechtbank zijn ontvangen. Stuur iemand anders namens u een beroepschrift in? Stuur dan een volmacht mee. Als beroep wordt ingediend kan, als het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, ook een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant. Het adres is Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. De rechtbank brengt hiervoor kosten in rekening.

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 zoals deze is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Advies en verklaring van geen bedenkingen (paragraaf 2.5 Wabo en hoofdst. 6 Bor)

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.

De eerste categorie van aangewezen gevallen omvat aanvragen om omgevingsvergunning waarvoor reeds een stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, een masterplan, een gebiedsvisie, een projectplan of daarmee te vergelijken ruimtelijk kader is vastgesteld door de gemeenteraad. Het uitgangspunt hierbij is dat het college gehouden is aan de door de gemeenteraad vastgestelde kaders en dat ook het ingediende plan hieraan voldoet. In dit geval heeft de gemeenteraad een structuurvisie voor het centrumgebied van Zoutelande vastgesteld. Hierin is voor de betrokken locatie het volgende ontwikkelingskader geschetst: 'Herontwikkeling van de RABO-locatie op de hoek Langendam - Ooststraat is dringend gewenst. Hier ligt ook een taak op stedenbouwkundig niveau. Goed gepositioneerde nieuwe bebouwing in rooilijnen dicht aan de straat zal de beleving van de centrumtree moeten verbeteren. De locatie lijkt geschikt voor een invulling met appartementen voor senioren en/of starters. Op de hoek is in de plint van het complex een kleine commerciële ruimte denkbaar (geen horeca of detailhandel). Parkeren ten behoeve van de woonfuncties moet plaatsvinden op het binnengebied.' De ingediende aanvraag is in overeenstemming met de visie, zodat een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen niet door de gemeenteraad behoeft te worden afgegeven.

Overwegingen (paragraaf 2.3 Wabo)

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de volgende regels:

Welstand

De Commissie Ruimtelijke kwaliteit adviseerde positief over uw aanvraag onder voorwaarde van het aanleveren ter goedkeuring van bemonstering van toe te passen materialen en kleuren.

Bouwbesluit

Met de gegevens die u bij uw aanvraag indiende maakte u voldoende aannemelijk dat het bouwplan kan voldoen aan de regels van het Bouwbesluit. In bijlage 3 staat aangegeven welke gegevens u nog moet indienen. Die gegevens moeten wij nog toetsen. Als dat leidt tot aanpassing van de vergunning berichten wij u daar tijdig over.

Bestemmingsplan

- Het perceel waarop de aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft ligt in het ter plaatse geldende bestemmingsplan Kom Zoutelande, vastgesteld door de gemeenteraad op 21 april 2011.
- Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan "Kom Zoutelande" de bestemming 'Kantoor', de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3' en de aanduiding 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop'.

- De gronden met de bestemming 'Kantoor' zijn bestemd voor kantoren, bedrijfswoningen, en de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen en nutsvoorzieningen.
- De gronden zijn voorzien van een bouwvlak dat voor 80% bebouwd mag worden, de goothoogte bedraagt maximaal 6 meter, de bouwhoogte maximaal 11 meter.
- De aanvraag omgevingsvergunning voorziet in:
 - het bouwen van een appartementengebouw met 14 appartementen op een commerciële plint;
 - het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, in casu het bestemmingsplan Kom Zoutelande voor de volgende activiteiten:
 - het overschrijden van de maximale toegestane goothoogte;
- Een aanvraag omgevingsvergunning die in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, op grond van artikel 2.12, lid 1 Wabo sub a, aanhef 3, 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 Zoutelande" zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor de beschreven planologische strijdigheden.
- De Wabo biedt de mogelijkheid, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, aanhef 3, Wabo.
- De aanvraag mede een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, waaruit blijkt dat het bouwplan, alsmede het beoogde gebruik, in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hierbij heeft een volwaardige belangenafweging plaatsgevonden, waarbij de algemene belangen ten aanzien van stedenbouw en de in de structuurvisie geschetste ontwikkelingsmogelijkheden zorgvuldig zijn afgewogen ten opzichte van de belangen van derden, met name de omwonenden. Een afweging van die belangen is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing die integraal onderdeel uitmaakt van het besluit.
- De Walcherse Archeologische Dienst heeft aangegeven dat het bouwplan vrijgesteld kan worden van archeologisch onderzoek. Voordat de locatie wordt afgegraven dient de Walcherse Archeologische Dienst te worden ingelicht zodat deze bij de werkzaamheden aanwezig kan zijn.
- Onderdeel van het betrokken besluit is tevens het bouwen met overschrijding van de in de molenbiotoop opgenomen maximale hoogtes. Uit de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van dit besluit blijkt echter dat de belangen van de molen niet onevenredig worden geschaad.

Gelet op het vorenstaande, alsmede de in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen afwegingen, hebben wij besloten de afwijking toe te staan.

Ter inzage legging

Op grond van het bepaalde in artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is op 8 maart 2017 in het GVOP en de Staatscourant bekend gemaakt dat van 9 maart tot en met 19 april 2017 het ontwerp besluit met bijbehorende stukken ter inzage ligt. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om gedurende de periode van ter inzage legging zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

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 de cluster toezicht en handhaving ter inzage.
- b. U voert het project uit volgens deze omgevingsvergunning en de eisen die gesteld zijn in het bouwbesluit en de bouwverordening.
- c. U meldt de start en het gereedkomen van de werkzaamheden met bijgaande kaarten.
- d. U zet het bouwwerk in overleg met de toezichthouder uit. Maakt u tenminste 5 werkdagen van tevoren een afspraak.
- e. U geeft de toezichthouder kennis van het volgende:
de start van de werkzaamheden: twee werkdagen van te voren
de start van het heiwerk: twee werkdagen van te voren
het betonstorten (funderingen/vloeren e.d.): één werkdag van te voren
- f. De toezichthouders van de cluster toezicht en handhaving zijn tijdens kantooruren bereikbaar op telefoonnummer 06-43284668 of 06-43823840 of per e-mail: a.koc@veere.nl of r.abdenbi@veere.nl

2. Bouwvoorschriften

- a. Als u overtollige grond afvoert meldt u digitaal waar dit wordt toegepast. Dit staat in het Besluit bodemkwaliteit. U hergebruikt geen puinhoudende grond. Deze moet eerst worden gezeefd. Daarna is de grond voor hergebruik geschikt. Het puin voert u af naar de puinbreker. Meldt u de plaats van toepassing digitaal.
De melding kunt u doen op het landelijk meldpunt door de aannemer of de transporteur op <https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl/Voorportaal.aspx>. Meldt u individueel? Neemt u dan contact op met de heer J.C. van den Broeke, medewerker handhaving milieuzaken, tel. 06-20416640, e-mail: JC.van.den.Broeke@veere.nl.
- b. Voor het vuilwaterriool gebruikt u **roodbruine** buizen voor het regenwaterriool **grijze** buizen.
- c. Voordat de locatie wordt afgegraven dient de Walcherse Archeologische Dienst te worden ingelicht zodat deze bij de werkzaamheden aanwezig kan zijn.

3. 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 M. Melis van de afdeling Openbare Ruimte van de gemeente Veere, telefoon 0118-555425, e-mail: M.Melis@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 Walcherse archeologische dienst, tel. 0118-678803, of per e-mail: BHFM.Meijlink@veere.nl. In artikel 53 van de Monumentenwet staat, dat u dit verplicht bent.
- e. De inrit wordt meegenomen bij de nieuwe aanleg van de Ooststraat. Hierover kunt u contact opnemen met de heer Ronald Daniëlse van de afdeling openbare ruimte.

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:

Constructieve gegevens

- sonderingsrapport van extra sonderingen;
- een statische berekening en tekening van alle beton-, staal- en houtconstructies en de systeembloeren. Uit deze berekeningen moet ook de onderlinge samenhang van de verschillende onderdelen blijken.
- Rapportage van het akoestisch doormeten van de funderingspalen.

Bouwfysisch gegevens

- Rapportage waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van Galm van gemeenschappelijke verkeersruimten incl. gegevens over toe te passen materialen.
- Rapportage geluidwering gevels, revisie van de tekening. De codering komt niet overeen met de input. Codering 00328 is geen 32/41 AST, Code 2 aan de Ooststraat dient volgens het rapport D02241 met een Ra waarde van 34,7 dB(A) te zijn.

Bijlage

- een bouwveiligheidsplan zoals aangegeven in artikel 8.7 van het bouwbesluit.

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