



VERZONDEN 23 JUN 2020

datum : 23 juni 2020
uw brief van :
uw kenmerk :
ons kenmerk : SXO46640451
behandeld door : Collin Maranus
doorkiesnummer : 0118-555 354
afdeling : Dienstverlening

Onderwerp: het bouwen van twee vrijstaande woningen
Zaaknummer: VH-2019-0255

Geachte

Op 27 mei 2019 vroeg u een omgevingsvergunning voor het bouwen van twee vrijstaande woningen. De locatie is hoek Langendam / D. Koddelaan in Zoutelande. De kadastrale gegevens zijn: gemeente Valkenisse, sectie D, nummer 2217. Hierover berichten wij u het volgende.

Besluit

Wij hebben besloten u de gevraagde vergunning te verlenen. De vergunning geldt voor de volgende activiteiten zoals genoemd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

- a. het afwijken van de regels van het bestemmingsplan "Kom Zoutelande" (art. 2.1 lid 1 onder c en art. 2.12, lid 1, onder a, onder 3)

De bijgevoegde gewaarmerkte stukken 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.

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 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 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 rechtbank Zeeland – West-Brabant, Team Bestuursrechtspraak (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 Collin Maranus telefoonnummer: 0118-555 354 of email: c.maranus@veere.nl.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Veere,
de secretaris,



J.F.M. Steinbusch

de burgemeester



drs. R.J. van der Zwaag

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.

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

Het plan houdt een verzoek om afwijking van de regels van het bestemmingsplan in. De gemeenteraad moet hiervoor een verklaring van geen bedenkingen afgeven (art. 6.5 lid 1 Bor). Op 31 mei 2012 heeft de gemeenteraad categorieën van gevallen aangewezen, waarvoor de verklaring niet is vereist (art. 6.5 lid 3 Bor). Het plan past binnen deze categorieën.

Overwegingen (paragraaf 2.3 Wabo)

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de volgende regels:

Bestemmingsplan

Het perceel *hoek Langendam – D. Koddelaan* ligt in het bestemmingsplan "Kom Zoutelande" en heeft de bestemming "Wonen" en "Waarde – Archeologie – 3". Ook zijn de aanduidingen "vrijstaand", "maximum goothoogte 4 m en "vrijwaringszone – molenbiotoop" van toepassing. Op het kavel is een bouwvlak aanwezig wat gericht is op de Langendam. Naast en achter het bouwvlak is het kavel gedeeltelijk met "erf" aangeduid.

Hieronder staan enkele artikelnummers van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangegeven. Alle andere genoemde artikelnummers betreffen het bovengenoemde bestemmingsplan. Voor de volledige tekst kunt u dit bestemmingsplan raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

In artikel 15.2.2, onder a staat, dat "hoofdgebouwen worden gebouwd in het bouwvlak". De aanvraag is hiermee in strijd, omdat de woning aan de D. Koddelaan buiten het bouwvlak is gesitueerd. In het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kom Zoutelande" zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor de beschreven planologische strijdigheden.

De aanvraag gaat over het mogelijk maken van 2 vrijstaande woningen op het kavel. Hiervoor wordt het bouwvlak aan de D. Koddelaan vergroot. De regels uit het bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' blijven hierbij onverkort van toepassing. Voor de te realiseren woningen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter.

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, onder a, onder 3, Wabo.

De aanvraag bevat een goede ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat het plan, 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. Echter voordat de locatie wordt afgegraven dient de Walcherse Archeologische Dienst te worden ingelicht, zodat deze bij de werkzaamheden aanwezig kan zijn.

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 26 maart 2020 in het GVOP en de Staatscourant bekend gemaakt dat van 26 maart 2020 tot en met 8 mei 2020 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 het 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. 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. Overige voorschriften

- a. Voordat de locatie wordt afgegraven dient de Walcherse Archeologische Dienst te worden ingelicht, zodat deze bij de werkzaamheden aanwezig kan zijn.
- b. Met deze vergunning wordt het bouwen van twee vrijstaande woningen mogelijk gemaakt en de ligging van het bouwvlak aangepast.
De woningen dienen verder te voldoen aan de regels uit het bestemmingsplan 'Kom Zoutelande'. Waarbij een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter is. Voor het met 'erf' aangeduide gedeelte van het kavel zijn de hiervoor geldende regels uit het bestemmingsplan onverkort van toepassing.

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.
- e. Om de woningen te realiseren is een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen benodigd. Ook is voor het realiseren van een uitweg/inrit een omgevingsvergunning benodigd.

