

E.M. van den Bos
Keersweel 6
4311 CT Bruinisse

Ons kenmerk : zaaknummer 1000210
Uw aanvraag van : 19 december 2023

Behandeld door : C Abbas
Datum : 6 juni 2024

Onderwerp : Omgevingsvergunning, Daniel Ockersestraat 1 Dreischor- het slopen van de bestaande schuur en bouwen van een woning

Geachte heer Van den Bos,

Op 19 december 2023 heeft u een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het slopen van de bestaande schuur en bouwen van een woning op de volgende locatie: Daniel Ockersestraat 1 te Dreischor. In deze brief besluiten wij op uw aanvraag.

U heeft de volgende activiteiten aangevraagd:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht

Besluit

Gelet op hoofdstuk 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen. Uw aanvraag omgevingsvergunning staat geregistreerd onder zaaknummer 1000210.

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en de onderstaande onderdelen deel uitmaken van de vergunning.

Aanvullende informatie

- **Grond**

Wij merken het volgende op t.a.v. het afvoeren van de vrijkomende grond:
Eventueel vrijkomende grond mag niet overal worden toegepast. Het afvoeren van grond van de bouwlocatie naar een ander perceel en/of locatie valt onder de regels en het toetsingscriteria van het Besluit bodemkwaliteit. Hergebruik op een andere locatie moet worden gemeld bij het bevoegd gezag. Hergebruik van de grond op het onderzochte perceel is toegestaan (gesloten grondbalans).

- **Rioolaansluiting**

Voor een aansluiting op het gemeenteriool is het nodig dat u een afzonderlijk verzoek bij de gemeente indient.

- **Archeologische verwachtingen gebied:**

Op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Schouwen-Duiveland is de door u aangegeven bouwlocatie (deel van) een gebied met een archeologische verwachtingswaarde. De kans is aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. art. 53 en 54 van de Monumentenwet 1988. De aannemer c.q. de vergunninghouder dient attent te zijn op eventuele vondsten en sporen tijdens de werkzaamheden en bij aantreffen deze onverwijld te melden bij Onze Minister en bij de gemeente Schouwen-Duiveland.

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de reguliere procedure van paragraaf 3.2 van Wabo. Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Aanvang en gereedmelding werkzaamheden

Als u weet wanneer de werkzaamheden gaan beginnen horen wij dat graag van u. Hierover ontvangt u binnenkort een e-mail van ons. Meldt u de aanvang van de werkzaamheden minimaal 3 dagen van te voren door te reageren op de e-mail of door te bellen met (0111) 452 111. Als de werkzaamheden gereed zijn horen wij dat ook graag van u. Hierover zult u in de toekomst een e-mail ontvangen, waarin u verzocht wordt dit te melden.

Intrekken vergunning

Het is de laatste jaren gebleken dat door ons verleende omgevingsvergunningen voor de bouw van een woning soms niet gebruikt worden. Om te voorkomen dat de woningmarkt hierdoor uit balans raakt, zullen wij deze omgevingsvergunning intrekken als binnen **één jaar (52 weken)** na bekendmaking geen gebruik is gemaakt van de omgevingsvergunning.

Bezwaar

Tegen dit besluit kunt u binnen 6 weken na de datum van verzending een bezwaarschrift indienen bij ons college. U kunt digitaal een bezwaarschrift indienen via onze website www.schouwen-duiveland.nl. Door het correct invullen van het webformulier bevat het bezwaarschrift automatisch de benodigde gegevens. U kunt ook schriftelijk een bezwaarschrift indienen. Dit bezwaarschrift moet worden ondertekend en ten minste bevatten:

- de naam en het adres van de indiener
- de dagtekening
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht
- de gronden van het bezwaar

Indien bezwaar is ingediend, kan de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, team bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda, worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Voor het in behandeling nemen van een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. De griffier van de rechtbank zal u daarover nader berichten.

Voorlopige voorziening

Indien bezwaar is ingediend, kan de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, team bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda, worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Voor het in behandeling nemen van een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. De griffier van de rechtbank zal u daarover nader berichten.

Vragen

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met het team Vergunningverlening. Dat kan via de website: <https://www.schouwen-duiveland.nl/>, zoek op "Vraag aan de gemeente", of telefonisch via 0111 452 000.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Schouwen-Duiveland,

Teammanager Vergunningverlening

Stukken behorende bij de omgevingsvergunning 1000210

1. 16714-aanvraagformulier-omgevingsvergunning-definitief
2. Ruimtelijke onderbouwing Daniel Ockersestraat
3. 16714-ov01-240522
4. 2240161 - Rap. Stikstof AERIUS V1.0_06-02-2024
5. 2240161 - Bijlage I Realisatiefase V1.0
6. 2240161 - Bijlage II Gebruiksfase V1.0
7. 16714-warmtepomp-akoestischeberekening
8. 16714-warmtepomp-omkasting
9. 16714-warmtepomp-productblad
10. 16714-warmtepomp-situatie
11. 2240161 - Definitieve Rap. BENG-berekening V1.0_19-02-2024
12. 2240161 - Definitieve Rap. Bouwbesluittoetsing V1.0_19-02-2024
13. 24MCG028.10_RAP01_V1
14. 767431820_29EBD53D7774496A8033AB13CB5E8E03
15. QS flora en fauna Daniël Ockersestraat 1, Dreischor
16. BWA Raadsbesluit Omgevingsvergunning Daniël Ockersestraat 1 te Dreischor

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Bouwen

1. Een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor het slopen van de bestaande schuur en bouwen van een woning;
2. Het bouwplan is getoetst aan de limitatief-imperatieve bepalingen van artikel 2.10 lid 1 van de Wabo;
3. Het bouwplan is derhalve getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan Bebouwde kom Brouwershaven, Dreischor en Noordgouwe;
4. Het ingediende bouwplan voldoet niet aan de bepalingen van het voorgenoemde bestemmingsplan;
5. Het bouwplan is tevens getoetst aan de bepalingen van de bouwverordening en het Bouwbesluit;
6. Er is geconcludeerd dat het bouwplan aan deze bepalingen voldoet;
7. Het bouwplan is ter advisering voorgelegd aan een onafhankelijke commissie ruimtelijke kwaliteit, die het plan, op 22-01-2024, niet in overeenstemming heeft bevonden met redelijke eisen van welstand;
8. Op 19-3-2024 heeft het college van burgemeester en wethouders van Schouwen-Duiveland besloten om af te wijken van het advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit;
9. De omgevingsvergunning moet gelet op bovenstaande en de activiteit strijd met regels van ruimtelijke ordening verleend worden.

Strijdig met bestemmingsplan

1. Een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend voor het slopen van de bestaande schuur en bouwen van een woning;
2. Het bouwplan is getoetst aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht (Wabo);
3. De aanvraag voldoet niet aan de bepalingen van het geldende bestemmingsplan 'Bebouwde kom Brouwershaven, Dreischor en Noordgouwe'. Het betreffende perceel heeft wel een woonbestemming, maar geen bouwaanduiding;
4. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo kan in afwijking van het bestemmingsplan de omgevingsvergunning worden verleend aangezien het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing omvat;
5. In de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd waarom het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
6. Deze goede ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit;
7. De omgevingsvergunning kan gelet op deze activiteit worden verleend.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Bouwen

1. Er moet gebouwd worden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening en krachtens dat besluit en die verordening gestelde nadere regels;
2. De vergunning dient te allen tijde op het werk aanwezig te zijn;
3. Aan Ruimte en Milieu, cluster vergunningverlening, dient schriftelijk te worden overgelegd:
 - a. De tekeningen en berekeningen van de uit te voeren constructies, ten minste 21 dagen voor uitvoering (ter goedkeuring);
4. U mag niet met bouwen beginnen, voordat door bouwtoezicht:
 - a. de juiste plaats op het perceel is aangewezen, een en ander zodra de kadastrale grenzen duidelijk zijn gemarkeerd;
 - b. de peilhoogte ten opzichte van de weg ter plaatse is aangegeven;
 - c. de constructietekeningen en –berekeningen akkoord zijn bevonden;
5. Slaan funderingspalen en storten beton melden aan bouwtoezicht
 - a. U meldt de aanvang van het slaan van de funderingspalen en het storten van beton, ten minste drie werkdagen tevoren aan bouwtoezicht;
6. U meldt zowel de start als het gereedkomen van het bouwwerk door het beantwoorden van de desbetreffende e-mail, die u van ons ontvangt. De start meldt u minimaal drie werkdagen voordat de bouw aanvangt. Een gereedmelding doet u binnen vijf werkdagen, nadat de bouw is gereed gekomen.

Strijdig bestemmingsplan

1. Voor dit plan geldt geen verplichting voor het uitvoeren van archeologisch (voor)onderzoek. Desondanks is de kans aanwezig dat archeologische sporen of vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase tijdens graafwerkzaamheden aangetroffen worden. Bij het aantreffen van archeologische sporen of vondsten geldt een wettelijke meldingsplicht (artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016). Bij graafwerkzaamheden dienen aannemer en uitvoerder alert te zijn op eventuele sporen en vondsten. Het aantreffen van archeologische sporen of vondsten moet direct gemeld worden aan de bevoegde overheid, de gemeente Schouwen-Duiveland;
2. Het aanvullend onderzoek Flora en Fauna onderzoek dient te worden beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente Schouwen-Duiveland en de provincie Zeeland, alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend.