

A.W. Francke
 Martinus Nijhoffstraat 5
 4373 BC Biggekerke

datum : 16 november 2016
 uw brief van :
 uw kenmerk :
 ons kenmerk : SXO28020328
 behandeld door : Karin Rewijk-
 Labruyere
 doorkiesnummer : 0118-555 228
 afdeling : Dienstverlening

Onderwerp: het veranderen van de positie van het gebouw ten opzichte van de
 erfgrans
 Zaaknummer: VH-2016-0452

Geachte heer Francke,

Na diverse aanpassingen (29 september 2015 en 16 februari 2016) van de aan u op 10 juni, verzonden 15 juni 2015, verleende omgevingsvergunning (VH-2014-0440) voor:

- 1) het bouwen een woning, inclusief 5 kamers ten behoeve van het bieden van recreatief nachtverblijf (bed & breakfast) en de mogelijkheid gasten ter plaatse een diner aan te bieden (table d'hôte), (artikel 2.1 lid 1 onder a);
- 2) het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, in casu het bestemmingsplan Kom Zoutelande voor de volgende activiteiten:
 - het bouwen van een gebouw buiten het bouwvlak, voor de voorgevelrooilijn;
 - het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met de bestemming Wonen ten behoeve van een bed & breakfast in combinatie met table d'hôte (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo);

vroeg u op 25 oktober 2016 een omgevingsvergunning voor het veranderen van de positie van het gebouw ten opzichte van de erfgrans. De locatie is Langendam 11 - 13 te Zoutelande. De kadastrale gegevens zijn: gemeente Veere, kern Valkenisse, sectie D, nummer 2755. Hierover berichten wij u het volgende.

Besluit

Wij hebben besloten u de gevraagde vergunning te verlenen.

De vergunning als hiervoor vermeld (meest recent gewijzigd bij besluit van 16 februari 2016, verzonden 19 februari 2016) geldt voor de volgende activiteit(en) zoals genoemd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

- a) het wijzigen van de positie van het gebouw als hiervoor bedoeld onder 1) ten opzichte van de erfgrans (legalisatie);
- b) het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, in casu het bestemmingsplan Kom Zoutelande voor de volgende activiteiten:
 - het bouwen van een gebouw buiten het bouwvlak met overschrijding van de westelijke grens van het bouwvlak.

De bijgevoegde gewaarmerkte stukken zijn onderdeel van de vergunning.
 In bijlage 1 leest u beschreven hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Voorschriften en attenderingen

De voorschriften en attenderingen van omgevingsvergunning VH-2014-0440 blijven onverkort van kracht.

Wanneer mag u beginnen met de werkzaamheden?

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.1 Wabo, treedt deze vergunning met toepassing van artikel 6.2 Wabo onverwijld in werking na bekendmaking. Dit is mede ingegeven door de uitspraak van de voorzieningenrechter van 15 juli 2016 (zaaknummer BRE 16 / 4149 GEMWT GIN), waarbij de eerder verleende vergunning als gevolg van de gewijzigde situering van het pand niet is geschorst. U kunt de werkzaamheden voortzetten. Wel willen wij u erop wijzen dat de werkzaamheden voor eigen rekening en risico worden uitgevoerd. Belanghebbenden kunnen immers beroep tegen de gewijzigde vergunning of de daarbij behorende stukken instellen bij de rechtbank. Het eerder ingediende beroep, wordt geacht mede tegen deze gewijzigde vergunning te zijn gericht. Het is mogelijk dat wij als gevolg van de uitspraak van de rechtbank een nieuw besluit moeten nemen. De vergunning kan dan alsnog worden gewijzigd of geweigerd.

Leges

Eerder bent u reeds op de hoogte gesteld van de kosten die verbonden zijn 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 of heeft deze reeds toegezonden gekregen.

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, Medewerker Ruimtelijke ontwikkeling (0118) 555 334 of Arnoud de Looff, eveneens Medewerker Ruimtelijke ontwikkeling (0118) 555 233.

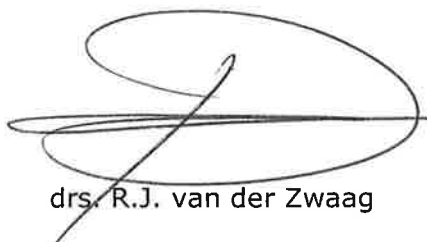
Reeds ingestelde beroepen tegen het oorspronkelijke besluit van 10 juni 2015 en de daarop gevolgde wijzigingen, zijn op grond van artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht van rechtswege ook gericht tegen de onderhavige wijziging van de omgevingsvergunning. De betrokken partijen worden dan ook schriftelijk over deze gewijzigde vergunning geïnformeerd.

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 verzenddatum 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. Reeds ingestelde beroepen tegen de oorspronkelijk verleende vergunning en de wijzigingen daarvan zijn op grond van artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht van rechtswege ook gericht tegen de onderhavige aangepaste omgevingsvergunning.

Bijlage 1. Voorbereiding van deze beschikking.

Procedure (hoofdstuk 3 Wabo)

Wij hebben het oorspronkelijke besluit van 10 juni 2015 voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Wijziging van het besluit op de grondslag van artikel 6:19 Awb heeft niet tot gevolg dat een procedure als opgenomen in afdeling 3.4 Awb noodzakelijk is. Van een nieuwe zienswijzenprocedure is dan ook afgezien.

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

Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Besluit omgevingsrecht, is de oorspronkelijke aanvraag aan de volgende instanties / bestuursorganen gestuurd:

1. Provincie Zeeland.
2. Waterschap Scheldestromen.
3. Vereniging de Zeeuwse Molens.

Naar aanleiding hiervan hebben wij geen opmerkingen ontvangen. De gewijzigde situering is dermate beperkt van omvang, dat geen nieuw advies is gevraagd.

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.

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: 'Aan de Langendam overweegt een initiatiefnemer een B&B accommodatie te realiseren door een herontwikkeling waarbij alle bestaande bebouwing wordt vervangen. Gelet op de combinatie van de functie en de locatie past een dergelijk initiatief uitstekend binnen deze visie.'

Voor zover de visie niet zou voorzien in de beoogde toevoeging van de table d'hôte kan worden geconcludeerd dat ook categorie 2 voorziet in de realisatie van de beoogde ontwikkeling. Het betreft hier immers de herontwikkeling van een bestaande, bebouwde locatie in het centrumgebied, waarbij de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur onaangetast blijven en geen functiewijziging plaatsvindt. De hoofdfunctie op het perceel blijft immers de permanente bewoning, het verblijfsrecreatieve aspect past binnen de gemeentelijke beleidskaders en wordt hier slechts vergund vanwege de combinatie met de table d'hôte. Het enkele feit dat de voorgevelrooilijn en de westelijke grens van het bouwvlak worden overschreden doet hieraan niet af. De overschrijding aan de voorzijde van het bouwvlak is op eigen grond gelegen en de nieuwe voorgevelrooilijn komt samen te vallen met de naastgelegen woning aan de andere zijde van het pand. De overschrijding van de westelijke grens van het bouwvlak is het gevolg van de feitelijke situatie ter plaatse die niet eerder bekend kon zijn dan na aanvang van de bouw (in casu sloop van het bestaande pand). Terzake deze gronden is een overeenkomst gesloten met de eigenaar. Er is geen sprake van een wijziging van de grote lijnen van de bebouwingsstructuur, zoals het stratenpatroon of de vormgeving van de openbare ruimte.

Overwegingen (paragraaf 2.3 Wabo)

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de volgende regels:

Welstand

Het plan is op zichzelf niet gewijzigd en voldoet derhalve aan de criteria voor het regulier welstandsgebied van de Welstandsnota 2012.

Bouwbesluit

Met de gegevens die u indiende maakte u voldoende aannemelijk dat het bouwplan kan voldoen aan de regels van het Bouwbesluit.

Bouwverordening

Het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke Bouwverordening ten aanzien van parkeren. Op het bij het bouwplan behorende terrein worden 7 parkeerplaatsen voorzien, hetgeen als voldoende wordt aangemerkt. Het enkele feit dat voor een deel van dit terrein een bruikleenovereenkomst is gesloten en het niet in eigendom is, doet hieraan niet af. De duurzame beschikbaarheid van de parkeervoorziening is in voldoende mate gewaarborgd. In de ruimtelijke onderbouwing bij de eerder verleende vergunning is hierop nader ingegaan. De gewijzigde situering van het pand zoals beoogd met deze aanvraag heeft geen gevolgen voor de beschikbaarheid of bereikbaarheid van deze parkeervoorziening.

Bestemmingsplan (i.c.m. bouwen)

- 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 "Wonen" verkregen.
- De bestemming Wonen is bedoeld voor wonen, de bouwmogelijkheden omvatten het geheel bebouwen van het aanwezige bouwvlak en het realiseren van erfbebouwing tot een maximum van 60m². De maximale goothoogte van het bouwvlak bedraagt 6 meter, de maximale nokhoogte mag 5 meter meer, dus 11 meter bedragen. De maximale goot- en bouwhoogte van de erfbebouwing bedragen 3 en 7 meter. Buiten het bouwvlak en voor de voorgevelrooilijn mogen uitsluiten bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gerealiseerd.
- De oorspronkelijke aanvraag omgevingsvergunning voorziet in:
 - a. het bouwen van een woning;
 - b. inclusief 5 kamers ten behoeve van het bieden van recreatief nachtverblijf (bed & breakfast), en;
 - c. de mogelijkheid gasten ter plaatse een diner te bieden (table d'hôte);
 - d. het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, in casu het bestemmingsplan Kom Zoutelande voor de volgende activiteiten:
 1. het bouwen van een gebouw buiten het bouwvlak, voor de voorgevelrooilijn;
 2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met de bestemming Wonen ten behoeve van een bed & breakfast in combinatie met table d'hôte.
- Als gevolg van een op 24 juni 2016 ingediend verzoek om handhaving, gericht tegen het bouwen in afwijking van de verleende omgevingsvergunning, is bij een controle ter plaatse gebleken dat het gebouw als zodanig niet afwijkt van de verleende vergunning, maar niet op de juiste locatie is gesitueerd. De feitelijke situatie is dat het gebouw circa 38 cm in westelijke richting is opgeschoven.
- Dit is het gevolg gebleken van de situatie die bij de sloop van het bestaande pand is aangetroffen; de buitengevel van de te slopen schuur was tevens de buitengevel van de Langendam 15. De betreffende gevel kon derhalve niet gesloopt worden. De kadastrale situatie die ten grondslag heeft gelegen aan de oorspronkelijk verleende vergunning(en) was derhalve onjuist. Een onbekend gegeven waarvoor de vergunninghouder niet verantwoordelijk kan worden gehouden.

- Inmiddels heeft ter plaatse een nieuwe kadastrale inmeting plaatsgevonden en is op 25 oktober 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het veranderen van de positie van het gebouw ten opzichte van de erfgrans, welke aanvraag in overeenstemming is met de nieuwe kadastrale situatie.
- De onderhavige aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van de positie van het gebouw ten opzichte van de erfgrans is eveneens in strijd met het voornoemde bestemmingsplan, nu het gebouw naast de eerder geconstateerde strijdigheid met het bestemmingsplan Kom Zoutelande tevens de westelijke grens van het bouwvlak overschrijdt.
- 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 oorspronkelijke besluit en die ten behoeve van onderhavig besluit is aangevuld.

Ter inzage legging

Op grond van het bepaalde in artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is op 25 februari 2015 in de Faam en de Staatscourant, alsmede op elektronische wijze bekend gemaakt dat van 26 februari t/m 8 april 2015 het ontwerp besluit van de thans ingetrokken beschikking ter inzage heeft gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om gedurende de periode van ter inzage legging zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. De samenvatting en beantwoording van deze zienswijzen maken onderdeel uit het oorspronkelijke besluit. De afhandeling van de zienswijzen is onderdeel van een ingediend beroepschrift, gericht tegen het oorspronkelijke besluit en de wijzigingen van dat besluit.

De onderhavige omgevingsvergunning betreft een wijziging van een besluit als gevolg van de feitelijke situatie ter plaatse. Met toepassing van artikel 6:19 Awb is er geen grond een nieuw ontwerpbesluit ter inzage te leggen op grond van het bepaalde in afdeling 3.4 Awb. Belangen van derden worden hierdoor niet geschaad, een tegen het oorspronkelijk besluit en de wijzigingen van dat besluit ingediend beroepschrift wordt geacht mede te zijn gericht tegen onderhavige omgevingsvergunning.

Onderhavig besluit tot vergunningverlening wordt wederom gepubliceerd en ter inzage gelegd, waarbij voor belanghebbenden de mogelijkheid bestaat beroep bij de rechtbank Zeeland-West-Brabant in te dienen tegen de gewijzigde situering van het gebouw.