



Hof van Tholen 2
4691 DZ Tholen

Postbus 51
4690 AB Tholen

telefoon: 14 0166
e-mail: gemeente@tholen.nl
website: www.tholen.nl

bank: NL14BNGH0285008315
bic: BNGHNL2G
btw-nummer: NL0017.26.006.B.01
kvk-nummer: 20166109

Voorschriften en overwegingen

De volgende onderdelen zijn verbonden aan de omgevingsvergunning verleend aan S.V.V.G. De Schutse voor het bouwen van een woongebouw op het perceel Coentjesweg 45 t/m 51c te Oud-Vossemeer (zaaknummer. Z-HZ_WABO-2015-00002).

- procedureel
- het (ver)bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 18 december 2014 heeft de gemeente Tholen een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van Stichting tot het verzorgen van Verstandelijk Gehandicapten "De Schutse" uitgaande van de Gereformeerde Gemeenten in Nederland.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is te omschrijven als 'vervangende nieuwbouw van woonhuis naar woongebouw'.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage is de gemeente Tholen het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij is de gemeente Tholen er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in het besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dient de gemeente Tholen ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag is deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. De aanvullende gegevens zijn ontvangen. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 2 maanden. Gebleken is dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteiten op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Vanaf 31 juli 2015 tot en met 10 september 2015 hebben de aanvraag, de ontwerpbesluiting en bijbehorende stukken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn tijdens deze periode zienswijzen naar voren gebracht.

Zienswijzen

Op 9 september 2015 zijn zienswijzen ontvangen van DAS namens de heer J.A. van der Plicht en mevrouw C.E. van der Plicht – Vuik.

Op 18 juni 2015 en op 8 september 2015 zijn zienswijzen ingediend door de heer P.F.M. van Treijen, de heer R.J. Loopik, mevrouw J.J. Rijstenbil-Wolfert, de heer C. Kouwen, de heer A.C. van Treijen, de heer L.J.H. Bekers, de heer F.M. Hommel, de heer C. Scheurwater, mevrouw M. Scheurwater-Nobel, de heer S.P.J.C. van Dorst, mevrouw E.D. Stuijts, de heer W.L. Bosch, de heer W. Boudeling en de heer C.C. Doomen.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Op de zienswijzen is een inhoudelijke reactie gegeven in de 'nota zienswijzen' die als gewaarmerkt stuk bij de vergunning is gevoegd. De zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond verklaard en hebben geleid tot een wijziging van het besluit c.q. het verbinden van extra voorschriften aan de vergunning.

Advies

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, is de aanvraag ter advisering aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- de welstandscommissie van de gemeente Tholen. Deze commissie heeft op 13 juli 2015 advies uitgebracht over de activiteit '(ver)bouwen van een bouwwerk' dat luidt: het plan is niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Materiaalmonsters dienen nog ter nadere goedkeuring worden ingediend.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor 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. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o, van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Deze verklaring is niet gevraagd, aangezien de gemeenteraad op 16 december 2010 conform het bepaalde in artikel 6.5, derde lid van het Bor heeft besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen is vereist bij aanvragen om een omgevingsvergunning die met toepassing van voornoemde artikelen uit de Wabo worden verleend.

Overlegverplichting planologische gebruiksactiviteiten

Op grond van artikel 6.18 Bor juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o, waar nodig, overleg gepleegd met besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met Rijks- en Provinciale diensten.

Ter voldoening hieraan is het project voorbesproken met de Provincie Zeeland in een periodiek overleg op 26 maart 2015, die hierbij heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de ontwikkeling en dat formeel vooroverleg niet nodig is.

Toezenden ontwerpbesluit

Omdat de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wabo is op grond van artikel 2.26, lid 3 Wabo en artikel 6.12, lid 1 Bor het ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Zeeland te Middelburg.

Publicatie Staatscourant

Omdat het een besluit tot verlening van de omgevingsvergunning betreft waarbij sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3^o van de Wabo, is op grond van artikel 6.14 Bor de kennisgeving als bedoeld in artikel 3.12 Wabo geplaatst in de Staatscourant.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Bodem

- De vergunning treedt niet eerder in werking dan nadat door het bevoegd gezag (RUD Zeeland) is vastgesteld dat geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging en voor het verwijderen van de verontreiniging een plan van aanpak bij de gemeente Tholen is ingediend en goedgekeurd.

Brandveiligheid

- Het gebouw dient te zijn voorzien van brandslanghaspels (artikel 6.28 lid Bouwbesluit 2012);
- De liftkooi dient te zijn voorzien van noodverlichting (artikel 6.3 lid 4 Bouwbesluit 2012);
- Het gebouw dient te zijn voorzien van een brandmeldinstallatie met volledige bewaking en doormelding (artikel 6.20 lid 1 onder c Bouwbesluit 2012).

Algemeen

- *Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden*
 - a. Ten minste twee werkdagen voor de aanvang van de bouw- en/of graafwerkzaamheden moet de gemeente Tholen van deze werkzaamheden in kennis worden gesteld (melding start).
 - b. Uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet de gemeente Tholen van deze beëindiging in kennis worden gesteld (gereedmelding).De hiervoor bedoelde kennisgevingen moeten telefonisch (0166-668353) of via e-mail (gemeente@tholen.nl) worden gedaan.
- *Ingebruikname bouwwerk*

Een bouwwerk mag niet in gebruik worden gegeven of genomen als de gemeente Tholen niet in kennis is gesteld van de beëindiging van de werkzaamheden op de wijze zoals hiervoor is voorgeschreven.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is overwogen dat:

- het aannemelijk is dat deze activiteit voldoet aan de voorschriften die gesteld worden bij of krachtens het Bouwbesluit;
- het aannemelijk is dat deze activiteit voldoet aan de voorschriften die gesteld worden bij of krachtens de bouwverordening van de gemeente Tholen;
- deze activiteit voldoet aan redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria uit de welstandsnota van de gemeente Tholen.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Voorschriften

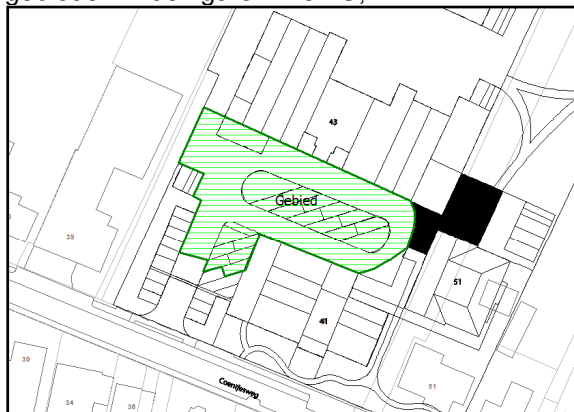
De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. Verblijf van cliënten in de buitenruimte is uitgesloten ter plaatse van het gearceerde gebied 7 in figuur A.

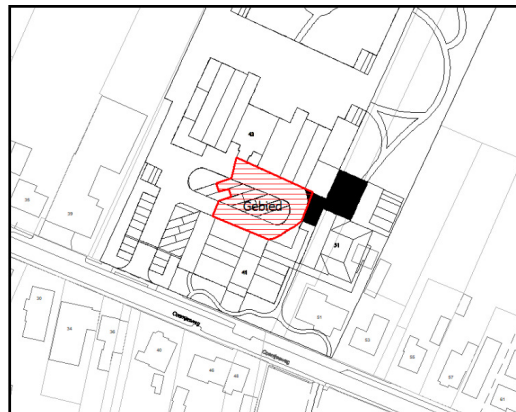


Figuur A – verblijf cliënten uitgesloten

2. Parkeren in de avond- en nachtperiode is enkel toegestaan ter plaatse van de gearceerde gebieden in de figuren B en C;



Figuur B - parkeren avondperiode



Figuur C - parkeren nachtperiode

3. De woning Coentjesweg 39 mag uitsluitend als bedrijfswoning worden gebruikt.
4. De gevelopeningen van de nieuwbouw aan de zijde van Coentjesweg 53 moeten worden beperkt tot openingen voor een nooddeur op de verdieping en een raam op de begane grond zoals aangegeven is op tekening B-201 – rechterzijgevel (documentnr. 6).

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is overwogen dat deze activiteit in strijd is met de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Kommen gemeente Tholen'; het woongebouw is gelegen op gronden met de bestemming 'Wonen – Vrijstaand' met de aanduiding 'bijgebouwen'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend grondgebonden, vrijstaande woningen met bijgebouwen toegestaan. Het woongebouw is in strijd met de gebruiks- en bouwregels uit artikel 30 van het bestemmingsplan, omdat het gebouw wordt gebruikt voor begeleid wonen en gelegen is buiten het bouwvlak voor het hoofdgebouw.

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing ingediend waaruit blijkt dat de gevolgen van deze activiteit planologisch aanvaardbaar zijn.