

VastGoed Dekker B.V.
Noordweg 423
4333 KD Middelburg

UW BRIEF VAN
4 december 2024

UW KENMERK
2024120401127

ONS KENMERK
DSO_ABB/2024/841

DATUM
13 december 2024

BEHANDELD DOOR
M. Kavsitli

BEZOEKADRES
Paul Krugerstraat 1

TELEFOON
0118-487588

BIJLAGEN

ONDERWERP

Omgevingsvergunning 8 appartementen op de locatie Hof Vlugtenburg

Geachte heer/mevrouw,

U heeft op 4 december 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een Heerenhuys met 8 appartementen op de locatie Hof Vlugtenburg te Oost-Souburg.

De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de volgende activiteiten (meervoudige aanvraag):

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Afwijken van regels in het omgevingsplan
- Bouwactiviteit (technisch)

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Wij hebben besloten, gelet op het bepaalde in artikel 5.1 van de Omgevingswet:

- een omgevingsplanactiviteit omgevingsplan te verlenen voor het bouwen van een Heerenhuys met 8 appartementen op de locatie Hof Vlugtenburg te Oost-Souburg;
- een omgevingsplanactiviteit technisch te verlenen voor het bouwen van een Heerenhuys met 8 appartementen op de locatie Hof Vlugtenburg te Oost-Souburg;
- aan deze vergunningen voorschriften te verbinden zoals opgenomen in de bijlage;
- dat de bijgevoegde en gestempelde stukken deel uitmaken van de vergunning.

Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt deze omgevingsvergunning per e-mail. Lees deze brief en de bijlagen goed door en bewaar de omgevingsvergunning goed.

U mag op eigen risico beginnen met de werkzaamheden

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief. Op die dag begint ook de bezwaartermijn van zes weken waarin u bezwaar kunt maken. Ook anderen kunnen dan bezwaar maken. Misschien moet u naar aanleiding van het bezwaar stoppen met de werkzaamheden of uw werkzaamheden ongedaan maken. Een bezwaarmaker kan dit aanvragen via de (voorzieningen)rechter. Daarom wijzen wij u erop dat het voor uw eigen risico is om direct te beginnen met de werkzaamheden.

Procedure

Het bouwplan wordt mogelijk gemaakt middels toepassing van artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet jo artikel 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) (BOPA). Bij de aanvraag is een goede onderbouwing van de Fysieke Leefomgeving (GoFlo) opgenomen, zoals bedoeld in artikel 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De aanvraag is getoetst aan artikel 22.29 van het omgevingsplan.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet (reguliere voorbereidingsprocedure)
De aanvraag is getoetst aan artikel 22.29 van het omgevingsplan. Voorts is de aanvraag getoetst aan de Omgevingsregeling.

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, aan werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Wij brengen u kosten in rekening

U ontvangt een factuur met de betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten. Deze kosten zijn als volgt berekend:

Uitgangspunten voor berekening		Hoeveelheid	
-	Bouwkosten	€ 1.850.000,00	
Activiteiten/onderdelen		Legeshoofdstuk	Bedrag
-	Bouwactiviteiten (omgevingsplan)	2.6.1.	€ 18.740,00
-	Afwijken van regels in het omgevingsplan	2.6.4.	€ 19.715,00
-	Bouwactiviteit (technisch)	2.5.	€ 8.255,00
Totaal			€ 46.710,00

Wij maken het besluit bekend

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit op www.officielebekendmakingen.nl.

Bent u het niet eens met dit besluit of met een van de voorschriften?

Neem dan contact met ons op. Wij kunnen het besluit uitleggen en zo nodig een fout herstellen. Bent u het dan nog niet eens met het besluit, dan kunt u bezwaar maken. In uw bezwaarschrift vermeldt u uw naam, adres en telefoonnummer. Geef duidelijk aan tegen welk besluit u bezwaar maakt. U motiveert, dateert en ondertekent het. Zorg er voor dat wij uw bezwaarschrift ontvangen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verstuurd.

Het bezwaarschrift moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Vlissingen, postbus 3000, 4380GV Vlissingen. Bezwaar indienen kan ook digitaal via Bezwaar maken tegen de beschikking | Gemeente Vlissingen

Het besluit is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief, ook als u hiertegen bezwaar maakt. Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van dit besluit niet op. Kunt u de beslissing op het bezwaarschrift niet afwachten, dan kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, postbus 90006, 4800 PA Breda vragen om een schorsing van het besluit. Stuur uw verzoek naar de Rechtbank. Of doe uw verzoek digitaal (met DigiD) via www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht. Voor de behandeling van uw verzoek brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer [zaaknummer] horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u deze goed door te lezen. Het gaat om aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan hoort u uit te voeren volgens de voorschriften.
2.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
3.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar op overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
4.	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de burens. Dit mag u wel doen als u hierover met uw burens afspraken hebt gemaakt.
5.		<p>Sinds in werking gegaan. Deze wet heeft het doel om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen.</p> <p>Als u uw oude gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet weggagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie Zeeland. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen.</p> <p>Meer informatie vindt u op de website van de provincie Zeeland https://www.zeeland.nl.</p>
6.	Kabels en leidingen	Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
7.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.
8.	Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden	Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt.
9.	Asbesthoudende materialen	U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan. Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk).

- | | |
|--|---|
| 10. Mechanische graafwerkzaamheden | <p>Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding.</p> <p>Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden.</p> |
| 11. Vrijgekomen grond op eigen terrein | <p>Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden.</p> |
| 12. Vrijgekomen grond afvoeren | <p>Als u grond wegbrengt, moet u rekening houden met de richtlijnen van de Besluit kwaliteit leefomgeving: www.wetten.overheid.nl. Vijf werkdagen voordat u de grond wegbrengt, moet u dit melden via het meldpunt bodemkwaliteit: www.wetten.overheid.nl. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staat hoe u de grond moet wegbrengen.</p> |

2. Constructie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- E-mail: bouwinspectie@vlissingen.nl
2.	Draagkracht ondergrond	De draagkracht van de ondergrond controleren met een (hand)sondeerapparaat voordat de bouw begint. De conusweerstand moet $\geq 4 \text{ MN/m}^2$ (40 kgf/cm^2) zijn. Als dat niet zo is, dan moet u grondverbetering toepassen. Dit kan volgens opgave constructeur. In dat geval graag overleggen met de toezichthouder.
3.	Afwijkingen	<p>Als er verschillen zijn tussen de bouwkundige tekeningen en de constructieve tekeningen (schetsen), moet, met betrekking tot de constructieve aspecten, uit worden gegaan van de bijbehorende constructieberekeningen en/of constructietekeningen.</p> <p>Als tijdens de uitvoering blijkt dat een constructiedeel hersteld moet worden, dat moet dit gebeuren in overleg met de toezichthouder.</p>
4.	Funderingsadvies	21 dagen na de sloopwerkzaamheden moeten de sonderingen zijn ingediend. De sonderingen zijn de basis waarop een funderingsadvies is samengesteld. In het funderingsadvies staat de keuze van het funderingssysteem uitgelegd.
5.	Buisschroefpalen	Bij Avegaar- (Mortelschroef-) en Buisschroefpalen moeten alle palen akoestisch worden doorgemeten. Bij minimaal 20% van de palen moet het bovenste deel van de paalschacht ontgraven worden. De toezichthouder wijst deze palen willekeurig aan.
6.	Prefab betonpalen	Bij geprefabriceerde betonpalen moeten alle of een beperkt aantal palen (minimaal 20%) akoestisch worden doorgemeten. De toezichthouder wijst deze palen willekeurig aan.
7.	Boorvolgorde	U moet een voorstel aanleveren bij de toezichthouder. In dit voorstel staat de boorvolgorde van de Avegaar- (Mortelschroef-) en/of Buisschroefpalen. Het voorstel is voorzien van de goedkeuring door de hoofdconstructeur.
8.	Werkvloer	Bij gewapende betonvloeren op staal en fundatieplaten groter dan $1,0 \times 1,0 \text{ m}$ moet een werkvloer worden toegepast. Voor een gelijkwaardige oplossing moet eerst worden overlegd met de toezichthouder.
9.	Detaillering van de bouwconstructie	21 dagen voor de start van dat onderdeel moeten de tekeningen (werktekeningen) en berekeningen over de detaillering van de bouwconstructie zijn ingediend. Hieruit moet blijken dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk. Daarnaast ook van het bouwwerk zelf en aan de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie (fundatiegegevens en bouwconstructies, bijv. beton-, hout-, glas-, metselwerk-, staal-, aluminiumconstructies, etc., incl. bijbehorende verbindingen).
10.	Constructiegegevens	Minimaal 21 dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden moet u een constructief ontwerp bij de gemeente indienen. Dit ontwerp bestaat uit de definitieve constructiegegevens en detailberekeningen. De constructeur keurt het ontwerp.

U mag niet met die constructies starten zolang de toezichtouder geen goedkeuring heeft gegeven.

Blijkt het ontwerp niet te voldoen aan de eisen uit het Besluit beheer leefomgeving? Dan moet u een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring indienen.

11. Monitoren en trilling

Voor de start van de bouw- en sloopwerkzaamheden moet u het rapport over de monitoring van de trillingen tijdens de bouw bij de gemeente indienen. Dit rapport moet zijn goedgekeurd door de hoofdconstructeur.

In dit rapport staat hoe u tijdens de sloop-, hei-, en bouwwerkzaamheden, het transport en de eventueel aan te brengen tijdelijke voorzieningen zorgt voor de bescherming van de omliggende panden.

U moet de volgende onderdelen in het rapport opnemen:

- Onderzoek naar de mogelijke gevolgen van de werkzaamheden voor de standzekerheid, stabiliteit en fundering van het bouwwerk en de aangrenzende bouwwerken.
- Een beoordeling volgens de meet- en beoordelingsrichtlijnen deel A, B en C van de stichting Bouwresearch. In deze beoordeling staat of door trillingen (trillingspredictie) door bovengenoemde werkzaamheden schade aan bouwwerken (A), hinder voor personen (B) of storing aan apparatuur (C) optreedt.
- Het plaatsen van trillingsmeters aan omliggende panden en het aanleveren van deze gegevens aan de toezichthouder.
- Onderzoek waaruit blijkt in welke toestand/staat de bestaande fundatie van de aangrenzende bebouwing verkeert.

12. Palenplan en Heiwerk

De uitvoering van het palenplan en het heiwerk moet worden goedgekeurd door de toezichthouder.

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving wij hebben gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van acht weken.

U heeft met de omwonenden overlegd

Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Het verslag van dit overleg is als bijlage toegevoegd bij dit besluit en maakt ook onderdeel uit van dit besluit.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Het besluit om u deze omgevingsvergunning te geven, doen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 2) en de ontvangen documenten (bijlage 3). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- § 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen
- § 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning
- Omgevingswet 16.5.2, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van acht weken
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen.

Overwegingen per activiteit

Bouwactiviteit – Technisch

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande toetsing onderdelen.

Besluit bouwwerk leefomgeving

Wij hebben vastgesteld dat uw project voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Besluit bouwwerken leefomgeving waarin technische eisen zijn opgenomen waaraan een bouwwerk moet voldoen

Conclusie

Voor de activiteit 'Bouwactiviteit – Technisch' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Bouwactiviteit – omgevingsplan; afwijken van regels in het omgevingsplan

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande toetsing onderdelen.

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan

Uw project is in strijd met het omgevingsplan. Het voldoet niet aan onderstaande artikel(en):

- voldoet niet aan artikel 3.1 en 3.2, omdat het aantal woningen wordt overschreden, niet voldaan wordt aan de minimum goothoogte en het bouwvlak wordt overschreden.

Bij de aanvraag is een Goede onderbouwing van de Fysieke Leefomgeving (GoFlo) opgenomen, zoals bedoeld in artikel 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit Leefomgeving (Bkl)

Wij overwegen dat:

- er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- het aanvaardbaar is om af te wijken van de standaardwaarde voor geluid voor de 2^e verdieping van het Heerenhuys tot maximaal 55 dB onder voorwaarde dat het binnenniveau maximaal 33 dB bedraagt.
- de aanvraag is getoetst aan artikel 22.29 van het omgevingsplan en voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden niet onevenredig worden geschaad.

Voorwaarden:

- Er dient sprake te zijn van binnenniveau van maximaal 33 dB;
- Voorafgaand aan de start van de werkzaamheden dient er een onderzoeksrapport aangeleverd te worden naar (mogelijke verontreiniging in de bodem).

Afwijken van het omgevingsplan

Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld door het Ambtelijk Toets Team d.d. 12 december 2024.

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem

Het project is getoetst aan de regels over bodem in het omgevingsplan. Momenteel is er nog geen actueel onderzoeksrapport aangeleverd naar (mogelijke) verontreiniging in de bodem. Deze dient voorafgaand aan de start van de werkzaamheden aangeleverd te worden. Indien er sprake blijkt van verontreiniging die gesaneerd moet worden, dient deze sanering plaats te vinden voorafgaand aan de start bouw.

Grondexploitatie

Voor uw aanvraag is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Provinciale omgevingsverordening

Er is voldoende aangetoond dat het project voldoet aan Provinciale omgevingsverordening.

Aanvullingswet natuur/ Wet natuurbescherming (Aerius-berekening)

Bij de aanvraag heeft u een Aerius-berekening gevoegd. Hieruit blijkt dat de depositie van stikstofverbindingen afkomstig van uw project in de aanleg- en gebruiksfase 0,00 mol per hectare per jaar is op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Op grond van de aanvullingswet Natuur (deze wet komt op een later moment in de Omgevingswet) is daarom geen vergunning nodig. Er is dus ook geen 'verklaring van geen bedenkingen op grond van de Aanvullingswet Natuur van de provincie Overijssel noodzakelijk.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- artikel 5.1, lid 1 onder a, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken van het omgevingsplan
- Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/viewer

Conclusie

Voor de activiteit 'Bouwactiviteit – Omgevingsplan' – afwijken van regels in het omgevingsplan ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.