



Waterschap **Scheldestromen**

# Watervergunning

Datum : 5 juli 2016  
Documentnummer : 2016022805  
Case nr. : WV116.0218

## AANHEF

Het dagelijks bestuur van waterschap Scheldestromen heeft op 18 maart 2016 een aanvraag ontvangen van B.V. Camping Weltevreden, Westkapelseweg 55, 4374 ND te Zoutelande om een vergunning te verlenen voor het verrichten van handelingen in het watersysteem.

## AANVRAAG

De aanvraag betreft: ombouwen receptie tot woning en beschoeien van een bestaand slootje.

Op grond van de Keur watersysteem waterschap Scheldestromen 2012 is het verboden, zonder te zijn voorzien van een vergunning van het dagelijks bestuur van waterschap Scheldestromen, ingevolge het bepaalde in:

- artikel 4.1, lid 1, sub b, werken over, in of onder een leggerwater te hebben, te leggen, aan te brengen, te veranderen of op te ruimen;
- artikel 4.1, lid 5, 6 en 7, gebruik te maken van een waterstaatswerk en de beschermingszones van een waterstaatswerk en daarbinnen werkzaamheden te verrichten, werken te plaatsen of te behouden dan wel te verwijderen.

## OVERWEGINGEN

De aanvraag betreft het uitbreiden van het huidige receptiegebouw met een beheerderswoning ten behoeve van de nieuwe eigenaar van Camping Weltevreden, Westkapelseweg 55 te Zoutelande. Het gebouw staat in de beschermingszone A onderlangs het duin tussen Zoutelande en Westkapelle. De geschatte bouwsom bedraagt ca. 200.000,= euro excl.

De aanvrager wil voorts in een bestaand slootje achter de receptie/woning een beschoeiing plaatsen. Omdat dit slootje een overig oppervlakte waterlichaam is, worden er geen voorwaarden aan de beschoeiing gesteld.

## Vergunningvereiste

Voor het vergroten van de woning en voor beschoeien van het slootje is ingevolge de Keur watersysteem waterschap Scheldestromen 2012, artikel 4.1.5 een watervergunning vereist.

## Vergunningenbeleid

De woning ligt in het kustfundament en in de beschermingszone A van een primaire waterkering categorie A. Er ligt geen contour. Er is geen concreet zicht op de termijn van uitvoering van toekomstige kustversterking.

Voor bebouwing geldt hier het “nee, tenzij” regiem. Nieuwbouw is hier enkel toegestaan als er sprake is van openbaar nut waarbij sprake is van de uitvoering van een overheidstaak en het bouwwerk moet functioneel gebonden zijn aan de waterkering (de functie kan niet op een andere plaats wordt uitgeoefend).

Bestaande bebouwing mag uitbreiden met maximaal 10% qua grondoppervlak en 20% qua inhoud. Als in het kader van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening een grotere uitbreiding is toegestaan dan 10% maximeert het vergunningenbeleid de uitbreiding van het waterschap op 20%. Uitbreidingen groter dan de uitbreidingspercentages worden beschouwd als nieuwbouw en vallen onder het “nee, tenzij” regiem.

### Beoordeling

De woning voldoet niet aan de “tenzij-voorwaarden”. Er is sprake van openbaar nut noch functionele gebondenheid aan de waterkering. De maximale uitbreidingsmogelijkheid is daarmee 20% qua inhoud en 10% of 20% qua grondoppervlak.

De woning is houtskeletbouw met een in het werk gestorte, gewapende betonvloer (22cm dik) met vorstrand (70cm diep). Er is geen sprake van een palenfundering.

Het grondoppervlak van het huidige gebouw is 50m<sup>2</sup> en de inhoud 260m<sup>3</sup>. Het grondoppervlak van het nieuwe gebouw is 101,5m<sup>2</sup> (+51,5m<sup>2</sup>=+103%) en de inhoud 558m<sup>3</sup> (+114m<sup>3</sup>=+114%). De uitbreiding qua vloeroppervlak en qua inhoud is aanzienlijk groter dan het vergunningenbeleid toestaat.

In het vooroverleg over dit initiatief heeft de vergunning-adviseur van het waterschap, zowel aan de aanvrager als aan de gemeente, heeft aangegeven dat onder voorwaarden ingestemd kan worden met uitbreiding van het receptiegebouw. De aanvrager heeft vervolgens de uitbreiding gerealiseerd zonder daarvoor een watervergunning aan te vragen. Op verzoek van het waterschap is alsnog een watervergunning aangevraagd.

Het vergunningenbeleid ten aanzien van bouwen in de waterkeringszone is gericht op (1) het in stand houden van het waterkerend vermogen en (2) van de mogelijkheden om beheer en onderhoudswerkzaamheden uit te voeren en (3) het mogelijk maken van een onbelemmerde verzwaaring van de waterkering. In verband daarmee streeft het waterschap naar het beperken van de economische waarde van objecten in de waterkeringszone en worden beperkingen gesteld aan de uitbreidingsmogelijkheden van bebouwing in de waterkeringszone.

De gerealiseerde uitbreiding Westkapelseweg 55 heeft geen nadelige gevolgen voor het waterkerend vermogen noch voor het beheer en onderhoud. Ondanks de toename van de omvang van het gebouw is de toename van de economische waarde relatief beperkt. De exploitant heeft namelijk, op aangeven van de vergunning-adviseur, gekozen voor een lichte constructie (houtskeletbouw) zodat niet geheild hoeft te worden en elementen hergebruikt kunnen worden. Voorts is het, op basis van de huidige inzichten, niet aannemelijk dat binnen afzienbare tijd een kustversterking plaatsvindt waarbij het gebouw in de weg staat. Absolute zekerheid kan daar uiteraard niet over gegeven worden. Bovendien is met de exploitant afgesproken dat schade door sloop/verplaatsing in het kader van een kustversterking niet gecompenseerd wordt.

Op basis van een afweging van belangen van het waterschap enerzijds en van de aanvrager anderzijds, kan worden afgezien van handhaving (afbraak) en kan de watervergunning worden verleend. Handelen overeenkomstig het vergunningenbeleid zou voor de exploitant gevolgen hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met het vergunningenbeleid te dienen doelen. Volgens de Algemene Wet Bestuursrecht kan in dat geval van een beleidsregel worden afgeweken.

Het waterkeringsbelang is niet zo urgent dat dit handhaving rechtvaardigt. Daarbij is ook van belang dat de exploitant zelf het initiatief heeft genomen voor het vooroverleg, dat de exploitant er van uit mocht gaan dat de vergunning-adviseur van het waterschap de juiste informatie heeft verstrekt en dat er geen aanleiding is te veronderstellen dat de exploitant te kwader trouw heeft gehandeld.

Gezien het voorgaande heeft het dagelijks bestuur op 22 juni 2016 besloten om in afwijking van het vergunningenbeleid watervergunning verlenen voor het uitbreiden van het receptiegebouw Westkapelseweg 55 conform de aanvraag watervergunning.

Het beschoeien van het slootje heeft geen significant nadelig effect heeft op het waterkerend vermogen van de kering, op een toekomstige verzwaaring van de waterkering en op het beheer en onderhoud van de waterkering.

**Samenloop**

De woning staat aan de landzijde van de waterkering. De beheersgebieden van Rijkswaterstaat en het waterschap overlappen elkaar niet, zodat er geen sprake is van samenloop.

**Eigendom**

De woning staat op percelen Valkenisse E 650 en 1596. Deze percelen zijn geen eigendom van het waterschap.

**CONCLUSIE**

Uit het onderzoek, ingesteld naar de bij de vergunningverlening betrokken belangen, is gebleken dat de handeling verenigbaar is met de doelstellingen van het watersysteem zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Waterwet. Op grond hiervan is de handeling onder voorschriften aanvaardbaar en bestaan er geen overwegende bezwaren tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

**BESLUIT**

Gelet op de bepalingen van de Waterwet, het Waterbesluit, de Waterregeling, de Keur watersysteem waterschap Scheldestromen 2012, de Algemene wet bestuursrecht en de hiervoor vermelde overwegingen besluit het dagelijks bestuur:

aan B.V. Camping Weltevreden, Westkapelseweg 55, 4374 ND Zoutelande (hierna: vergunninghouder) de gevraagde vergunning te verlenen voor het ombouwen van een receptie tot woning en beschoeien bestaand slootje aan de Westkapelseweg 55 te Zoutelande, onder de bij deze beschikking behorende voorschriften.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur  
van waterschap Scheldestromen

bla 

mr. P.J.M. Bousen,  
hoofd afdeling Juridische Zaken





## VOORSCHRIFTEN

Behorend bij vergunning documentnummer: 2016022805

### Algemene voorschriften

1. De vergunninghouder meldt het begin van de werkzaamheden tenminste 3 werkdagen van tevoren bij de opzichter van de afdeling WK, werkgebied Walcheren, Noord-Beveland, Veerse Meer en Zuid-Beveland West, de heer A. Simonse, telefoonnummer 088-2461000 (hierna: de opzichter).
2. De werken dienen te worden uitgevoerd conform de bij de aanvraag overlegde tekeningen, een en ander met inachtneming van de hieronder genoemde wijzigingen c.q. aanvullingen.
3. Indien hierom wordt verzocht dienen door de vergunninghouder revisietekeningen op een schaal van tenminste 1:1000 waarop de werken duidelijk en nauwkeurig zijn aangegeven in drievoud aan de afdeling Beheer & Onderhoud Waterkeringen te worden gezonden.
4. Ter plaatse moet een (kopie) exemplaar van deze vergunning aanwezig zijn.
5. Beheer en onderhoud:  
De op grond van deze vergunning aanwezige werken moeten doelmatig functioneren, in goede staat van onderhoud verkeren en met zorg worden bediend.
6. Contactpersoon:
  - De vergunninghouder is verplicht één of meer personen aan te wijzen die in het bijzonder belast is (zijn) met het toezien op de naleving van deze vergunning, waarmee door of namens de waterbeheerder in spoedgevallen overleg kan worden gevoerd;
  - De vergunninghouder deelt schriftelijk binnen 14 dagen nadat deze vergunning in werking is getreden de waterbeheerder mee, de naam, het adres en het telefoonnummer van de gene(n) die door of vanwege hem is (zijn) aangewezen;
  - Wijzigingen van contactpersonen moeten binnen 14 dagen schriftelijk worden gemeld.
7. Alle deze vergunning betreffende werken worden uitgevoerd en onderhouden op kosten van de vergunninghouder en volgens aanwijzing van de opzichter.
8. Ingeval tijdens de uitvoering blijkt dat het noodzakelijk is dat er wijzigingen aan de vergunde werken moeten worden uitgevoerd dienen deze met toestemming van de opzichter te worden gerealiseerd.
9. De vergunninghouder meldt de oplevering van de werken of het beëindigen van de werkzaamheden tenminste 3 werkdagen van tevoren aan de opzichter.
10. De vergunninghouder moet alle redelijkerwijs mogelijke maatregelen treffen, om te voorkomen dat het waterschap, dan wel derden, schade lijden ten gevolge van het gebruik van de vergunning.
11. Alle schade - ook gevolgschade - welke ontstaat door de bouw- en beschoeiingswerkzaamheden of hiermee verband houdende herstelwerkzaamheden dient onmiddellijk te worden hersteld op kosten van de vergunninghouder.
12. De werken dienen binnen 24 maanden na verzending te zijn voltooid.

### Voorschriften voor een waterstaatswerk of beschermingszone gebruiken.

1. In het kader van het Besluit bodemkwaliteit mogen alleen gecertificeerde bouwstoffen (ook voor de grondaanvullingen) worden toegepast.
2. Uitkomende grond kan gedurende de werkzaamheden ter plaatse opgeslagen worden. De eventueel overtollige grond en de voor het aanvullen ongeschikte grond dient te worden afgevoerd door en op kosten van de vergunninghouder. Tekortkomend aanvullingsmateriaal dient te worden bijgeleverd door de vergunninghouder en moet voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit (grond moet voldoen aan de maximale waarde van de bodemklasse 'achtergrondwaarde 2000' (=schone grond) met een maximaal percentage bodemvreemd materiaal van 20%). Met instemming van het bevoegd gezag in het kader van het Besluit bodemkwaliteit kan hier onder voorwaarden van afgeweken worden.

3. Het afhakken van boomwortels en takken en het snoeien van bomen, struiken en heggen alsmede het verwijderen van bomen, struiken en heggen is niet toegestaan.
4. Tussen zonsondergang en zonsopkomst mogen geen ontgravingen worden verricht en geen bekledingen of verhardingen worden opgebroken.
5. Indien verplaatsing/verwijdering noodzakelijk is vanuit het waterkeringbelang en/of aanpassing van de waterkering dan dient hetgeen waarvoor vergunning verleend is op kosten van de vergunninghouder per direct te worden verplaatst/verwijderd.
6. Gedurende het tijdvak van 1 oktober tot 1 april mogen geen graafwerkzaamheden in de waterkering en beschermingszone plaatsvinden.
7. **Schade door sloop/verplaatsing van het gebouw Westkapelseweg 55 in het kader van een kustversterking wordt niet gecompenseerd.**



Waterschap **Scheldestromen**

## **MEDEDELINGEN**

**Behorend bij vergunning documentnummer: 2016022805**

### **Procedure**

De voorbereiding van de vergunning heeft conform het gestelde in afdeling 4.1.2 van de Algemene wet bestuursrecht plaatsgevonden.

### **Bezwaar**

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan een bezwaarschrift worden ingediend binnen zes weken na verzending van dit besluit.

Het bezwaarschrift moet worden gericht aan het dagelijks bestuur van waterschap Scheldestromen, Kanaalweg 1, 4337 PA Middelburg.

Het bezwaarschrift dient te zijn ondertekend en ten minste het volgende te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. vermelding van de datum en het nummer of kenmerk van het besluit waartegen het bezwaarschrift zich richt;
- d. een opgave van redenen waarom men zich met het besluit niet kan verenigen.

Indien een bezwaarschrift is ingediend is het mogelijk om daarnaast een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen. Een dergelijk verzoek dient te worden gericht aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda.

Het verzoek dient te zijn ondertekend en ten minste het volgende te bevatten:

- a. de naam en het adres van de verzoeker;
- b. de dagtekening;
- c. vermelding van het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen en datum en nummer of kenmerk van het besluit;
- d. de gronden van het verzoek (motivering).

Bij het verzoek dient voorts een afschrift van het bezwaarschrift te worden gevoegd.

Naar aanleiding van het verzoek kan de voorzieningenrechter een voorlopige voorziening treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Voor de behandeling van een verzoek om een voorlopige voorziening wordt een bedrag aan griffierecht geheven. De griffier van de Rechtbank wijst de verzoeker na de indiening van diens verzoek op de verschuldigheid van het griffierecht en bericht de verzoeker binnen welke termijn en op welke wijze het verschuldigde griffierecht moet worden voldaan.

### **Privaatrechtelijke toestemming**

Zonodig zal het waterschap vergunninghouder benaderen teneinde de privaatrechtelijke aspecten verbonden aan het gebruik van deze vergunning te regelen.

### **Overige vergunningsvereisten**

Voorts wordt de aandacht gevestigd op de omstandigheid dat naast de in bovenstaande beschikking verleende vergunning voor de handelingen waarop bovenstaande vergunning betrekking heeft, tevens een vergunning vereist kan zijn op grond van andere wettelijke bepalingen dan die op grond waarvan deze vergunning is verleend.

### **Inzage vergunning**

Het originele exemplaar van deze vergunning met bijbehorende tekening moet steeds aan de ambtenaar van het waterschap op zijn verzoek kunnen worden getoond.

**Intrekking vergunning**

Op grond van artikel 6.22, tweede lid van de Waterwet kan het dagelijks bestuur van het waterschap de vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien de vergunning gedurende drie achtereenvolgende jaren niet is gebruikt.

Indien de noodzaak voor het vergunde komt te vervallen, kan het dagelijks bestuur van het waterschap de vergunning intrekken en dient het vergunde te worden opgeruimd of te worden verwijderd. Indien het vergunde moet worden vervangen dan dient een nieuwe vergunning te worden aangevraagd. De vergunningsaanvraag wordt dan getoetst aan de dan geldende regelgeving en het dan geldend beleid.

**Rechtsovergang**

Van iedere overgang van de vergunning naar rechtverkrijgenden moet op grond van artikel 6:24, tweede lid Waterwet binnen vier weken na de overgang mededeling worden gedaan aan het dagelijks bestuur van waterschap Scheldestromen.

Deze watervergunning wordt geplaatst op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) en de website van waterschap Scheldestromen.