



Advies B&W						
Onderwerp: bouwen van 40 strandwoningen Sophiastrand 1 t/m 40, Kamperland						
Sector Beleid & Projecten	Steller:	[REDACTED]	Datum:	3 januari 2014	Nummer	O2013115
	akkoord	opmerking	Portefeuillehouder:	dhr. A.G. van der Maas dhr. P. de Putter		
Leidinggev.		[REDACTED]	Behandelen-OR:			
Controller		[REDACTED]	Beh. in informatieve raad van:			
Overleg met:		[REDACTED]	Beh. in besluitvorm. raad van:			
Afd. Middelen		[REDACTED]	Behandelen als:	Voorstel		
Afd. Beleid		[REDACTED]		a.v.k.	akk.	bespr.
Afd. Beheer		[REDACTED]	Secretaris			
Afd. Dienstverl.		[REDACTED]	Burgemeester			
Stafafd. BMO		[REDACTED]	C.M. van der Weele			
Financiële consequenties:		[REDACTED]	P.L. de Putter			
Dekking binnen begroting:		[REDACTED]	A.G. van der Maas			
		[REDACTED]	Mandataris			
Besluit d.d. conform advies:						

Voorstel

Medewerking verlenen aan het verzoek van Arcus Exploitatie voor bouwen van 40 strandwoningen op het perceel Sophiastrand 1 t/m 40, Kamperland. Positief te beschikken op de aanvraag om omgevingsvergunning. Onderdeel van het besluit vormen:

- bouwen van 40 strandslaaphuisjes
- het uitvoeren van graafwerkzaamheden en het inbrengen van heipalen
- afwijken van het bestemmingsplan *van 6a2*

De aanvrager op de hoogte stellen van de besluitvorming en de bijbehorende leges in rekening brengen.

1. Redelijke eisen van welstand

Het plan is voorgelegd aan de welstandsgemandateerde. Hij adviseert positief omtrent het uiterlijk van het bouwplan.

2. Bestemmingsplan

Het plan voldoet of de werkzaamheden voldoen niet aan het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied". De inpandige oppervlakte van de strandslaaphuisjes mag maximaal artikel 40 m2 bedragen volgens artikel 11 lid 11.2.9 sub b. De oppervlakte van deze strandslaaphuisjes is groter, inpandig 46m2.

In artikel 2.12 eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn de bevoegdheden om af te wijken van het geldende bestemmingsplan opgenomen. Afwijken van een bestemmingsplan kan wanneer er sprake is van een bijgebouw, een openbare voorziening, een antenne etc. Hiervan is geen sprake. Er is geen juridisch correcte procedure voor afwijken van het bestemmingsplan voor de bouw van deze strandslaaphuisjes, behalve het opstellen van een nieuw bestemmingsplan of een projectplan.

Bij andere aanvragen is in het verleden wel toepassing gegeven aan deze procedure voor afwijken van het bestemmingsplan, ondanks dat dit niet kon.

Verder is er een verklaring van geen bedenking nodig van de Provincie Zeeland. Deze verklaring is aangevraagd maar er is nog geen verklaring afgegeven. Wel is er een mondelinge toezegging. Voor een eerder plan, voor het bouwen van 10 strandslaaphuisjes, is er ook een verklaring van geen bedenking afgegeven. Deze aanvraag om vergunning is echter ingetrokken.

3. Reguliere procedure

De besluitvormingsprocedure uitgevoerd is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht en de aanvraag voldoet.

De aanvraag is ontvankelijk, na aanvullingen op 21 en 28 november.

4. Bodem

Het bouwplan heeft betrekking op het bouwen dat de grond niet raakt, derhalve geldt de plicht tot het indienen van een bodemonderzoeksrapport niet.

5. Andere activiteiten

Huisnummerbesluit

Er dient een huisnummerbesluit genomen te worden voor alle strandslaaphuisjes. Er was al een straatnaambesluit genomen voor het strand: Sophiastrand, 2013.3843, d.d. 2-10-2013

BIBOB

De formulieren voor de BIBOB toetsing zijn ingevuld en ingeleverd. De stukken zijn doorgestuurd naar het RIEC. Er is nog geen bericht retour.

In artikel 5.19 lid 4 sub b van de Wabo is opgenomen dat het bevoegd gezag een vergunning kan intrekken in het geval en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur. Artikel 2.20 lid 2 Wabo is dan overeenkomstig van toepassing. Dit laatste artikel gaat over de BIBOB toetsing van een aanvraag. De vergunninghouder kan gewezen worden op deze artikelen in de vergunning.

Bouwbesluit

De strandslaaphuisjes voldoen op aan aantal punten niet aan het Bouwbesluit 2012. De warmteweerstandswaarde (Rc-waarde) van de gevels, vloeren en daken is door heb aangegeven op 3,5 m².KW. Dit is behoorlijk ongelooftwaardig.

De toiletruimten zijn te klein. Toiletruimten dienen een oppervlakte van ten minste 0,9 meter x 1,2 meter te hebben en dat is hier niet geval. Het is iets kleiner.

De trappen zijn steiler dan toegestaan en de trap treden hebben te kleine afmetingen. De trappen voldoen niet aan het gestelde in artikel 2.33 va het Bouwbesluit 2012.

De afmetingen van de deuren voldoen ook niet, te klein en te laag.

Er zijn geen mogelijkheden opgenomen in het Bouwbesluit om af te wijken van deze voorschriften. Er is geen precedent voorhanden.

6. Adviseurs

Het Waterschap Scheldestromen is positief over het plaatsen van de strandslaaphuisjes, net als Bureau Zeeweringen.

Er is een brandveiligheidsadvies gegeven door de Veiligheidsregio Zeeland. Het advies is overgenomen in de vergunning. Voorwaarden H t/m O.

7. Leges

Het totaal te betalen legesbedrag op grond van de legesverordening is € 30.853

Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

Paragraaf 2.3.1.1 legesverordening, bouwactiviteiten € 29.583

Paragraaf 2.3.1.2 legesverordening, welstandtoets € 1000

Paragraaf 2.3.3.2 legesverordening, afwijken best. plan € 150

Paragraaf 2.3.1.6 legesverordening, navraag gegevens € 20

Paragraaf 2.3.2 legesverordening, aanleg € 100



Dit gebaseerd op een bouwsom van € [REDACTED]
Het zijn 40 strandslaaphuisjes. Dat is per huisje € [REDACTED]
Er zijn geen normbedragen voor opgenomen. Nazoekwerk op internet geeft aan dat de
strandslaaphuisjes gebouwd worden voor een bedrag vanaf [REDACTED] De bouwsom lijkt dus wel
correct.

8. Bijlagen

- vergunning met bijbehorende stukken