



| Advies B&W | | | | | |
|--|---------------------|-----------|--------------------------------|---|---------------|
| Onderwerp: bouwen van 40 strandwoningen Sophiastrand 1 t/m 40, Kamperland | | | | | |
| Sector Beleid & Projecten | Steller: [REDACTED] | Datum: | 8 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 | | | Behandelen als: | Voorstel | / |
| Afd. Beleid | | | | a.v.k. | akk. / bespr. |
| Afd. Beheer | | | Secretaris | [REDACTED] | |
| Afd. Dienstverl. | | | Burgemeester | [REDACTED] | |
| Stafafd. BMO | | | C.M. van der Wee | [REDACTED] | |
| Financiële consequenties: | | | P.L. de Putter | [REDACTED] | |
| Dekking binnen begroting: | | | A.G. van der Maas | [REDACTED] | |
| | | | Mandataris | [REDACTED] | |
| Besluit d.d. conform advies: | | | | | |
| - 7 JAN 2014 | | | | | |

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

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 aan het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied".

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 aantal punten niet aan het Bouwbesluit 2012. De warmteweerstandswaarde (Rc-waarde) van de gevels, vloeren en daken is aangegeven op 3,5

m².K/W, hetgeen ook de norm is. Dit is ongeloofwaardig, de Rc-waarde is waarschijnlijk rond de 2,5. De toiletruimten zijn te klein. Toiletruimten dienen een oppervlakte van ten minste 90 cm x 120 cm te hebben en dat is hier niet geval. Het is iets kleiner, 80 cm x 100 cm en 70 x 100 cm. De trappen zijn steiler en smaller dan toegestaan. Een trap dient minimaal 80 cm breed te zijn. Hier is de trap 60 cm breed. De hoogte van een traprede is maximaal 21 cm, hier 26 cm. Verder zijn er geen leuning. Het aanbrengen van leuning kan als voorwaarde worden opgenomen in de vergunning. De afmetingen van de deuren voldoen ook niet, te klein en te laag. Deuren dienen 85 cm x 210 cm te zijn. Hier zijn ze variërend tussen de 65 cm en 80 cm breed en 190 cm hoog.

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