



**OMGEVINGSVERGUNNING**  
**Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

No. O2022285  
Z22.030703  
D23.305625

**Burgemeester en wethouders van Noord-Beveland**

gezien de op 23 december 2022 ingekomen aanvraag van Kortgene Comfortwonen B.V., Boerendijk 5 A in Heinkenszand en de daarbij overgelegde bescheiden, ter verkrijging van een vergunning op het perceel **Botterlaan 7, 7a, 7b, 9, 9a, 9b in Kortgene**, kadastraal bekend Kortgene, sectie D, nummer 795.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende onderdelen:

1. het bouwen van 6 appartementen (activiteit het bouwen van een bouwwerk);
2. afwijken van het bestemmingsplan (activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in afwijking van een bestemmingsplan) ten behoeve van het bouwen en gebruiken van de appartementen zoals bedoeld onder 1.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

**Overwegende dat:**

- de aanvraag ontvankelijk is op grond van Artikel 2.8 van de Wabo, conform de regeling welke is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor);
- de besluitvormingsprocedure uitgevoerd is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- de aanvraag getoetst is aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht en de aanvraag hieraan voldoet;
- er op ..... 2023 een overeenkomst is afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente;
- de aanvraag niet voldoet aan het geldende bestemmingsplan "Havengebied Kortgene":
  1. Deze aanvraag is tegelijk ingediend met nog twee aanvragen voor de bouw van appartementengebouwen op het betreffende kadastrale perceel. De gezamenlijke bouwplannen omvatten drie appartementengebouwen met totaal 18 appartementen voor permanente bewoning. Dit is in strijd met artikel 3.5, waar is bepaald dat het aantal woningen voor recreatieve bewoning maximaal 20 bedraagt en voor permanente

bewoning maximaal 5. Er is geen binnenplanse afwijkingmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen, omdat er ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een stringent provinciaal woningbouwbeleid van toepassing was. Gelet op de grote woningbehoefte en het versoepelde provinciale beleid is er voldoende aanleiding om af te wijken van het bestemmingsplan;

2. Het bouwplan omvat een gebouw met een hoogte van 8,5 meter. Dit is in strijd met artikel 3.2.2 sub e, waar is bepaald dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte. Op de verbeelding is een maximale bouwhoogte van 7 meter aangegeven. In artikel 3.2.1 is aangegeven hoe deze hoogte dient te worden gemeten. In artikel 3.3.1 is een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor de bouwhoogte tot maximaal 8,5 meter. Hierbij geldt de voorwaarde dat eerst overleg moet zijn gevoerd met omwonenden en dat de belangen van omwonenden niet onevenredig mogen worden geschaad. Het plan is daarom meermalen besproken met omwonenden. Naar aanleiding daarvan is de afstand tot de woning Botterlaan 11 vergroot. De belangen van omwonenden in het aangrenzende recreatiepark Korenbloem worden niet onevenredig geschaad, omdat 1) de appartementengebouwen op ruime afstand liggen van de woningen op park Korenbloem, 2) aan de achterzijde van de appartementen geen woonkamers of balkons zijn voorzien, en 3) schaduwwerking alleen optreedt in de winterperiode;
  3. De bouwplannen omvatten drie appartementengebouwen met een onderlinge afstand van 6 meter. Dit is in strijd met artikel 3.2.2 sub b, waar is bepaald dat de onderlinge afstand tussen de gebouwen minimaal 10 meter moet bedragen. In artikel 3.3.2 is een afwijkingmogelijkheid opgenomen om de afstand te verkleinen tot 6 meter. Uit ruimtelijk oogpunt is dit niet bezwaarlijk, gelet op de voorziene geleding van de gevels van de appartementengebouwen;
  4. Het bouwvlak wordt aan de westzijde met 3 meter overschreden. Dit is in strijd met artikel 3.2.2 sub a, waar is bepaald dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Deze overschrijding is een gevolg van het feit dat de afstand van de appartementengebouwen tot de woning Botterlaan 11 is vergroot. Er is geen binnenplanse afwijkingmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen. Uit ruimtelijk oogpunt is de overschrijding aanvaardbaar, omdat er door de verschuiving ten opzichte van Botterlaan 11 een evenwichtiger bebouwingsbeeld wordt gecreëerd;
  5. Het bouwplan is geprojecteerd ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – dijk'. Dit is in strijd met artikel 26.1.1, waar is bepaald dat ter plaatse van deze gebiedsaanduiding geen gebouwen mogen worden gebouwd. In artikel 26.1.2 is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor het bouwen ter plaatse van de genoemde gebiedsaanduiding, mits de waterstaatkundige functie van de dijk hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Hieromtrent is het Waterschap gehoord. Het Waterschap is in beginsel akkoord. Details worden uitgewerkt in de watervergunning van het Waterschap.
- de aanvraag tevens een verzoek om een afwijking van het bestemmingsplan is;
  - er voor de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, die deel uitmaakt van dit besluit;
  - wij de bevoegdheid hebben en tevens het voornemen kenbaar hebben gemaakt om, met

- toepassing van 2.12 eerste lid, onder a, onder 1° en onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, af te wijken van het geldende bestemmingsplan;
- het ontwerp van deze beschikking 6 weken ter inzage heeft gelegen vanaf 3 juli 2023. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel/geen gebruik gemaakt. Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n): [samenvatting zienswijzen]. Over deze zienswijzen merken wij het volgende op: [reactie op zienswijze(n)];
  - wij op ..... 2023 van de Provincie Zeeland bericht hebben ontvangen waaruit blijkt dat er door hen geen zienswijze tegen het verlenen van de gevraagde vergunning zal worden ingediend;
  - wij op 25 mei 2023 van de Raad een ontwerp-verklaring op grond van artikel 2.27 van de Wabo hebben ontvangen waaruit blijkt dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning;
  - de aanvraag voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening, mits voldaan wordt aan de in dit besluit gestelde voorwaarden;
  - uit het bodemonderzoek blijkt dat de grond geschikt is voor het beoogde doel;
  - uit het archeologisch onderzoek blijkt dat er geen vervolgonderzoek nodig is; voor het plangebied wordt geadviseerd geen graafwerkzaamheden uit te voeren die een volledig dijkprofiel opleveren of die dieper reiken dan 1,40 m -NAP;
  - de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand;
  - de aanvraag is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Zeeland teneinde de brandveiligheid te toetsen;
  - de aanvraag voorgelegd is aan het Waterschap Scheldestromen;

**Gelet op:**

- artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage waardoor wij het bevoegd gezag zijn om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons 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;
- artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**Besluiten:**

als volgt de omgevingsvergunning te verlenen en voorschriften daaraan te verbinden, behoudens rechten van derden:

- I. Af te wijken van artikel 3.2.2 sub b en sub e en artikel 26.1.1 van het geldende bestemmingsplan “Havengebied Kortgene”, op grond van het bepaalde in artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 3.3.1, artikel 3.3.2 en artikel 26 lid 1.2 van het bestemmingsplan en toe te staan dat het

appartementengebouw op de beoogde locatie en met de beoogde maatvoering wordt gebouwd.

- II. Af te wijken van artikel 3.2.2 sub a en artikel 3.5 van het geldende bestemmingsplan “Havengebied Kortgene”, op grond van het bepaalde in artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en toe te staan dat het appartementengebouw voor permanente bewoning wordt gebruikt en dat het bouwvlak aan de westzijde wordt overschreden.
- III. De gevraagde vergunning te verlenen overeenkomstig de ingediende aanvraag en de overgelegde bescheiden, voor zover deze niet afwijken van de voornoemde voorschriften van het Bouwbesluit, de Bouwverordening en het bestemmingsplan, tenzij daartoe ontheffing is verleend;
- IV. Aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:
  - A. Het bouwterrein dient vanwege gevaar en/of hinder op een doeltreffende wijze afgescheiden te zijn;
  - B. Lawaaimakende werkzaamheden mogen niet in de periode tussen 18.00 en 07.00 uur worden uitgevoerd;
  - C. Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen moet bij ons in tweevoud worden ingediend en zijn goedgekeurd;
    - een statische berekening en tekening van alle beton-, staal- en houtconstructies, alsmede van de systeemvloeren;
  - D. Aan de afdeling Leefomgeving, tel. 0113-377377, moet ten minste:
    - twee dagen van tevoren kennis worden gegeven van de aanvang van de werkzaamheden;
    - twee dagen van tevoren kennis worden gegeven van de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen;
    - één dag van tevoren kennis worden gegeven van de aanvang van het betonstorten;
  - E. Indien de bodemgesteldheid van het terrein zodanig is, dat bijzondere voorzieningen noodzakelijk zijn, moeten deze op grond van het bepaalde in het Bouwbesluit, zodanig worden aangebracht dat verzakkingen of ongelijke zettingen van het bouwwerk worden voorkomen.
  - F. De fractie gevaarlijk (voorheen: chemisch) afval moet mede op grond van de artikelen 8.8 en 8.9 van het Bouwbesluit 2012 en artikel 3.1 van de Regeling Bouwbesluit 2012 worden gescheiden uit het bouw- en sloopafval en moet afgegeven worden aan een vergunninghouder. Onder gevaarlijk afval wordt in ieder geval verstaan: olie, batterijen, lood, verontreinigd verpakkingsmateriaal, alsmede resten van verf, lijmen, katten, pur-schuim en oplos- en schoonmaakmiddelen e.d. Deze afvalstoffen zijn ook genoemd in hoofdstuk 17 van de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
  - G. Bouw- en sloopafval, dat niet verontreinigd is met gevaarlijk (voorheen: chemisch) afval, moet mede op grond van de artikelen 8.8 en 8.9 van het Bouwbesluit 2012 en artikel 3.1 van de Regeling Bouwbesluit 2012 afgevoerd worden naar een inrichting die beschikt

over een vergunning. Noot: Het verdient aanbeveling, in verband met hergebruik van materialen, het schoon metselwerk en beton, alsmede hout en metalen te scheiden van het bouwafval en gescheiden af te voeren naar een daartoe bestemde be- en/of verwerkingsinrichting. Deze afvalstoffen zijn ook genoemd in hoofdstuk 17 van de Regeling Europese afvalstoffenlijst;

- H. De toe te passen producten/materialen moeten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 en het Besluit bodemkwaliteit. Noot: Hieraan kan voldaan worden door bouwmaterialen toe te passen die zijn opgenomen in de lijst van kwaliteitsverklaringen van de Stichting Bouwkwiteit (SBK).
- I. Ter bescherming van eventuele archeologische waarden mogen geen graafwerkzaamheden worden uitgevoerd die een volledig dijkprofiel opleveren of die dieper reiken dan 1,40 m -NAP

V. De aanvrager/aanvraagster te wijzen op:

- A. Het formulier "gereedmelding" dat direct na gereedkomen van de werkzaamheden aan de afdeling Leefomgeving moet worden verzonden.
- B. Het feit dat schade die is ontstaan door vrachtwagens e.d. aan eigendommen van onze gemeente, zoals bijvoorbeeld de weg en de stoep, hersteld dient te worden. De wegen, bermen, stoepen e.d. dienen in oorspronkelijke staat hersteld te worden, dit in overleg met de afdeling Leefomgeving. De vergunninghouder is hiervoor verantwoordelijk.
- C. Het feit dat het aanbeveling verdient gedurende vakantieperioden alleen afgesloten afvalcontainers op de bouwplaats te stallen. Dit om schade en vernielingen te voorkomen.
- D. Het feit dat bij de afvoer en hergebruik van vrijkomende grond van de locatie het Besluit bodemkwaliteit van toepassing is. Voor het bepalen van hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende grond is een keuring noodzakelijk.
- E. De eventueel in het plangebied aanwezige elektriciteits- en telecom- en datakabels alsmede riolering-, pers-, gas- en waterleidingen: de ongestoorde ligging van de kabels en leidingen mag niet in het geding komen; de kabels en leidingen dienen te allen tijde vrij toegankelijk te blijven teneinde het beheer en onderhoud uit te kunnen voeren; voor graafwerkzaamheden de 'richtlijn zorgvuldig grondroeren' (CROW 500) moet worden gevolgd. Onderdeel hiervan is het indienen van een graafmelding (Klic). Meer informatie over het indienen van een graafmelding kunt u vinden op [www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl). Tevens dient u zich aan de overige bepalingen uit de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse en bovengrondse netten en netwerken (Wibon) te houden;
- F. Er rekening gehouden moet worden met de transportroutes van zwaar materieel, daar grote druk op de ondergrond schade aan kabels en/of leidingen kan veroorzaken. Neem bij twijfel contact op met de netbeheerder;
- G. Artikel 10.1 eerste lid van de Wet milieubeheer, de zogenaamde zorgplicht. In dit artikel is opgenomen dat een ieder die handelingen met betrekking tot afvalstoffen verricht of nalaat en die weet of redelijkerwijs had kunnen weten dat daardoor nadelige gevolgen voor het milieu ontstaan of kunnen ontstaan, verplicht is alle maatregelen te nemen of na te laten die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevegd, teneinde die gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Dit heeft dan met name betrekking op het bouw-

en sloopafval dat opgeruimd dient te worden op en rond de bouwplaats om zwerfafval te voorkomen. Met name lichte materialen, zoals tempex en folies, zijn gevoelig voor verwaaiing. Ze worden dan ook regelmatig aangetroffen in de openbare ruimte. Het is belangrijk dat deze materialen niet in de omgeving terecht komen omdat ze schadelijk zijn voor mens, die er milieu.

H. Het feit dat er een watervergunning is vereist van Waterschap Scheldestromen.

Wissenkerke, ..... 2023  
Burgemeester en wethouders van Noord-Beveland,  
namens hen,

drs. ing. J. Krijger  
hoofd afdeling Leefomgeving

Kosten           €  
Leges            € ,00

### **Beroepschrift**

Tegen dit besluit kunt u een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Zeeland – West-Brabant, team Bestuursrecht, Postbus 90006 4800 PA Breda. De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken. De termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop dit besluit aan u is verzonden. Het beroepschrift wordt ondertekend en bevat ten minste:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van het beroep.

Indien u een beroepschrift heeft ingediend kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken een voorlopige voorziening te treffen. Voor meer informatie hierover kunt u zich wenden tot onze afdeling Leefomgeving, tel. (0113) 377 377.

### **Digitaal beroep- en verzoekschrift**

U kunt ook digitaal het beroepschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.