

## ONTWERP-OMGEVINGSVERGUNNING

Zaaknummer: Z-HZ\_WABO-2018-00588  
Ons kenmerk: 18.17687

Burgemeester en wethouders van Tholen hebben op 8 juni 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen

van: Speelmansplaten Ontwikkeling BV  
voor: het realiseren van 34 recreatieve appartementen in het centrumgebouw  
op het perceel: Oesterdam te Tholen,  
kadastraal bekend: gemeente Tholen sectie K nummer 520,

### Besluit

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

### Procedure

Het besluit is voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan de volgende artikelen uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

- artikel 2.10 voor de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3<sup>o</sup> (buitenplanse afwijking) voor de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;

Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

### Bijlagen omgevingsvergunning

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning

<u>Naam bijlage</u>	<u>Kenmerk Omgevingsloket Online (OLO)</u>
01. plattegrond kelder	4076_20--1h_kelder
02. plattegrond begane grond	4076_20-00h_begane_grond
03. plattegrond eerste verdieping	4076_20-01g_eerste_verdieping
04. plattegrond tweede verdieping	4076_20-02g_tweede_verdieping
05. dakaanzicht	4076_20-04e_dakaanzicht
06. gevels horeca	4076_40-100e_gevels_horeca
07. gevels vleugel oost	4076_40-102e_gevels_vleugel_oost
08. gevels vleugel zuid	4076_40-101e_gevels_vleugel_zuid
09. doorsneden A-C	4076_30-100f_doorsneden_A-C
10. doorsneden D-J	4076_30-101d_doorsneden_D-J
11. ruimtelijke onderbouwing 02-10-2018	ruimtelijke_onderbouwing_02-10-2018
12. rapport brandveiligheid	17075-qsb-drvd-a2_-34_appartementen
13. rapportage bouwbesluit	4076_toetsing_bouwbesluit_34_RevO
14. aanvraagformulier activiteit bouwen	aanvraagformulier bouwen

### **Inwerkingtreding en beroepsclausule**

Tegen het besluit kan een belanghebbende binnen zes weken met ingang van de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd beroep indienen de Rechtbank Zeeland-West-Brabant te Breda, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. Het beroepschrift moet worden ondertekend en bevat ten minste de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep. Zo mogelijk dient een afschrift van het besluit waarop het beroepschrift betrekking heeft te worden meegezonden.

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan er naast het indienen van een beroepschrift een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant te Breda, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Geen beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat zij geen zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders naar voren hebben gebracht.

Datum besluit: 30 oktober 2018

Verzonden: 30 oktober 2018

Burgemeester en wethouders van Tholen,  
namens dezen,  
clustercoördinator van de afdeling  
Ruimtelijke Ontwikkeling, Vergunningen en Handhaving

S.J.A.M. Veraart

*Dit document is digitaal vastgesteld.*

*Een fysieke of ingescande handtekening is daarom niet nodig.*

## Voorschriften en overwegingen

De volgende onderdelen zijn verbonden aan de omgevingsvergunning verleend aan Speelmansplaten Ontwikkeling BV voor het realiseren van 34 recreatieve appartementen in het centrumgebouw op het perceel Oesterdam te Tholen.

- procedureel
- het (ver)bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

## Procedureel

### Gegevens aanvrager

Op 8 juni 2018 heeft de gemeente Tholen een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van Speelmansplaten Ontwikkeling BV.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:  
het realiseren van 34 recreatieve appartementen in het centrumgebouw.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

### Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage is de gemeente Tholen het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij is de gemeente Tholen er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in het 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. Verder dient de gemeente Tholen ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

### Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag is deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Gebleken is dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteiten op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

### Ter inzage legging

Vanaf 2 november 2018 tot en met 13 december 2018 hebben de aanvraag, de ontwerpbesikking en bijbehorende stukken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is [wel / geen] gebruik gemaakt.

### Advies

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, is de aanvraag ter advisering aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- de welstandscommissie van de gemeente Tholen. Deze commissie heeft op 22 oktober 2018 advies uitgebracht over de activiteit '(ver)bouwen van een bouwwerk' dat luidt: het plan is niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

### Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3o, van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Deze verklaring is niet gevraagd, aangezien de gemeenteraad op 16 december 2010 conform het bepaalde in artikel 6.5, derde lid van het Bor heeft besloten dat geen

verklaring van geen bedenkingen is vereist bij aanvragen om een omgevingsvergunning die met toepassing van voornoemde artikelen uit de Wabo worden verleend.

#### Overlegverplichting planologische gebruiksactiviteiten

Op grond van artikel 6.18 Bor juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3o, waar nodig, overleg gepleegd met besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met Rijks- en Provinciale diensten.

Ter voldoening hieraan is het project voorbesproken met de Provincie Zeeland in een periodiek overleg op 18 januari 2017, die hierbij heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de ontwikkeling en formeel vooroverleg overbodig te achten.

#### Toezenen ontwerpbesluit

Omdat de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3<sup>o</sup> van de Wabo is op grond van artikel 2.26, lid 3 Wabo en artikel 6.12, lid 1 Bor het ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Zeeland te Middelburg.

#### Publicatie Staatscourant

Omdat het een besluit tot verlening van de omgevingsvergunning betreft waarbij sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3<sup>o</sup> van de Wabo, is op grond van artikel 6.14 Bor de kennisgeving als bedoeld in artikel 3.12 Wabo geplaatst in de Staatscourant.

## Het (ver)bouwen van een bouwwerk

### Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

#### *Algemeen*

- *Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden*
  - a. Ten minste twee werkdagen voor de aanvang van de bouw- en/of graafwerkzaamheden moet de gemeente Tholen van deze werkzaamheden in kennis worden gesteld (melding start).
  - b. Uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet de gemeente Tholen van deze beëindiging in kennis worden gesteld (gereedmelding).

De hiervoor bedoelde kennisgevingen moeten telefonisch (0166-668353) of via e-mail ([erh@tholen.nl](mailto:erh@tholen.nl)) worden gedaan.
- *Ingebruikname bouwwerk*

Een bouwwerk mag niet in gebruik worden gegeven of genomen als de gemeente Tholen niet in kennis is gesteld van de beëindiging van de werkzaamheden op de wijze zoals hiervoor is voorgeschreven.

#### Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het aannemelijk is dat deze activiteit voldoet aan de voorschriften die gesteld worden bij of krachtens het Bouwbesluit;
- het aannemelijk is dat deze activiteit voldoet aan de voorschriften die gesteld worden bij of krachtens de bouwverordening van de gemeente Tholen;
- deze activiteit voldoet aan redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria uit de welstandsnota van de gemeente Tholen.

## **Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan**

### Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat deze activiteit in strijd is met regels van het vigerende bestemmingsplan 'Waterrijk Oesterdam'. Het centrumgebouw staat op gronden met de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie met functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – centrale voorzieningen'. Met dit plan worden het aantal toegestane recreatieve nachtverblijven in het centrumgebouw overschreden. Er worden 34 recreatieve nachtverblijven in plaats van 10 recreatieve nachtverblijven gerealiseerd waarbij er op het park ook 146 recreatie woningen in plaats van 190 recreatie woningen worden gerealiseerd. Het plan is in strijd met artikel 4 van de bestemmingsplanregels.

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd waarin de ruimtelijke aspecten zijn beschreven. Er is aangetoond dat de afwijking van het bestemmingsplan planologisch aanvaardbaar is en dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.