

E.M. van den Bos
Keersweel 6
4311 CT Bruinisse

Ons kenmerk : zaaknummer 1583089
Uw aanvraag van : 1 september 2025

Behandeld door : P. Maas
Datum : 15 december 2025

Onderwerp : Omgevingsvergunning, Veerdijk 31 Zonnemaire - het slopen van bestaande schuur en nieuwbouwen woning

Geachte heer van den Bos,

Op 1 september 2025 heeft u een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het slopen van bestaande schuur en het nieuwbouwen woning voor de volgende locatie: Veerdijk 31 Zonnemaire. In deze brief besluiten wij op uw aanvraag.

U heeft de volgende activiteiten aangevraagd:

- Bouwactiviteiten (omgevingsplan)
- Afwijken van regels in het omgevingsplan

Besluit

Gelet op hoofdstuk 5 van de Omgevingswet besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor het slopen van bestaande schuur en nieuwbouwen woning. Uw aanvraag omgevingsvergunning staat geregistreerd onder zaaknummer 1583089.

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de onderstaande onderdelen en bijlagen deel uitmaken van de vergunning:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Afwijken van regels in het omgevingsplan

Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt deze omgevingsvergunning per e-mail en op uw persoonlijke internetpagina (PIP). Op deze PIP vindt u ook de bijlagen behorend bij deze omgevingsvergunning. Lees deze brief en de bijlagen goed door en bewaar de omgevingsvergunning goed.

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de reguliere procedure van paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet. Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde beoordelingsregels en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Aanvang en gereedmelding werkzaamheden

Als u weet wanneer de werkzaamheden gaan beginnen horen wij dat graag van u. Hierover ontvangt u binnenkort een e-mail van ons. Meldt u de aanvang van de werkzaamheden minimaal 3 dagen van te voren door te reageren op de e-mail of door te bellen met (0111) 452 111. Als de werkzaamheden gereed zijn horen wij dat ook graag van u. Hierover zult u in de toekomst een e-mail ontvangen, waarin u verzocht wordt dit te melden.

Andere toestemming(en)

Het kan zijn dat u naast deze omgevingsvergunning nog andere vergunningen of toestemmingen nodig heeft. Kijk hiervoor op www.omgevingswet.overheid.nl.

Aanvullende stukken na besluit

Als u na dit besluit nog aanvullende stukken dient aan te leveren, vragen wij u dit via uw Mijn S-D <https://mijn.schouwen-duiveland.nl/pip/login> te doen. Open zaak 1583089 en scroll naar beneden, onder "Acties" klikt u op de knop "Na besluit Omgevingsvergunning stukken toevoegen". Dit kunt u achteraf niet meer via het portaal van het Omgevingsloket doen.

Intrekken vergunning

Het is de laatste jaren gebleken dat door ons verleende omgevingsvergunningen voor de bouw van een woning soms niet gebruikt worden. Om te voorkomen dat de woningmarkt hierdoor uit balans raakt, zullen wij deze omgevingsvergunning intrekken als binnen **één jaar (52 weken)** na bekendmaking geen gebruik is gemaakt van de omgevingsvergunning.

Kwaliteitsborger inschakelen

U moet een kwaliteitsborger inschakelen.

De kwaliteitsborger controleert of uw bouwwerk voldoet aan minimale technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De kwaliteitsborger zal hiervoor kosten in rekening brengen. Meer informatie vindt u op www.tlokb.nl/kwaliteitsborging. U vindt daar een lijst met bedrijven die deze controle mogen uitvoeren. Wij hebben niet getoetst of uw bouwwerk voldoet aan technische eisen.

Er zijn lokale aandachtspunten voor de kwaliteitsborger

U moet deze aandachtspunten doorgeven aan de kwaliteitsborger. Kijk bij de voorschriften wat dit voor u betekent.

Kwaliteitsborger aanwezig

Wij willen op bepaalde momenten aanwezig zijn tijdens de bouw. U moet deze momenten doorgeven aan de kwaliteitsborger. Kijk bij de voorschriften wat dit voor u betekent.

Bezwaar

Tegen dit besluit kunt u binnen 6 weken na de datum van verzending een bezwaarschrift indienen bij ons college. U kunt digitaal een bezwaarschrift indienen via onze website www.schouwen-duiveland.nl. Door het correct invullen van het webformulier bevat het bezwaarschrift automatisch de benodigde gegevens. U kunt ook schriftelijk een bezwaarschrift indienen. Dit bezwaarschrift moet worden ondertekend en ten minste bevatten:

- de naam en het adres van de indiener
- de dagtekening
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht
- de gronden van het bezwaar

Voorlopige voorziening

Indien bezwaar is ingediend, kan de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, team bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda, worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Voor het in behandeling nemen van een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. De griffier van de rechtbank zal u daarover nader berichten.

Vragen

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met het team Vergunningverlening. Dat kan via de website: <https://www.schouwen-duiveland.nl/>, zoek op "Vraag aan de gemeente", of telefonisch via 0111 452 000.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Schouwen-Duiveland,

Teammanager Vergunningverlening

Op uw Mijn S-D staan de bijbehorende bijlagen bij dit besluit. De bijbehorende bijlagen zijn:

- Bestaande situatie
- Brief t.a.v. gemeente
- 11382-ov01-251021
- 11382-ov01-241130
- AERIUS gebruiksfase
- AERIUS realisatiefase
- Stikstofrapportage
- Veerdijk 31 Zonnemaire
- Aanmeldnotitie m.e.r. beoordeling
- Beeldkwaliteitsplan landgoed Veerdijk
- Quickscan Veerdijk 31
- BOPA onderbouwing
- Schetsontwerp landgoed Veerdijk
- toelichting inrichtingsplan Veerdijk Zonnemaire
- verzoek

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

1. Een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor het slopen van bestaande schuur en het nieuwbouwen woning;
2. Het bouwplan is getoetst aan de bepalingen van artikel 8.0a Besluit kwaliteit leefomgeving;
3. Het bouwplan is getoetst aan het geldende omgevingsplan gemeente Schouwen-Duiveland. Dit omgevingsplan bestaat ter plaatse uit een tijdelijk deel, te weten het bestemmingsplan Buitengebied;
4. Het ingediende bouwplan voldoet niet aan de bepalingen van het voorgenoemde omgevingsplan;
5. Het bouwplan is ter advisering voorgelegd aan een onafhankelijke commissie ruimtelijke kwaliteit, die het plan, op 13 oktober 2025, in overeenstemming heeft bevonden met redelijke eisen van welstand onder de voorwaarden genoemd in de voorschriften;
6. De omgevingsvergunning moet gelet op bovenstaande verleend worden.

Afwijken van regels in het omgevingsplan

1. Een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend voor het slopen van de bestaande schuur en het nieuwbouwen van een landgoed op het adres Veerdijk 31 te Zonnemaire;
2. Het bouwplan is getoetst aan artikel 8.0a Besluit kwaliteit leefomgeving;
3. De aanvraag voldoet niet aan de bepalingen van het geldende omgevingsplan Buitengebied;
4. Op grond van artikel 8.0a Besluit kwaliteit leefomgeving kan de omgevingsvergunning worden verleend aangezien het project in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de motivering van het besluit een goede onderbouwing omvat;
5. In de onderbouwing is gemotiveerd waarom het project in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
6. Deze goede onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit;
7. De omgevingsvergunning kan gelet op het bovenstaande worden verleend.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

1. Er moet gebouwd worden overeenkomstig de bepalingen van het Besluit bouwwerken leefomgeving en krachtens dat besluit gestelde nadere regels;
2. De vergunning dient te allen tijde op het werk aanwezig te zijn;
3. U mag niet met bouwen beginnen, voordat door bouwtoezicht:
 - a. de juiste plaats op het perceel is aangewezen, een en ander zodra de kadastrale grenzen duidelijk zijn gemarkeerd;
 - b. de peilhoogte ten opzichte van de weg ter plaatse is aangegeven;
4. 4 weken voor aanvang van de bouw dienen, kleuren en materialen dienen ter goedkeuring te worden bemonsterd bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
5. Het is verboden een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.17 Bbl uit te voeren zonder dit ten minste vier weken voor het begin van de bouwwerkzaamheden te melden.
6. Als de bouwactiviteit niet begint binnen een jaar na de melding, is het verboden de bouwactiviteit te verrichten zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan opnieuw te melden.
7. Een melding wordt ondertekend en bevat de volgende gegevens en bescheiden:
 - a. de naam, het adres en het telefoonnummer van degene die het bouwwerk bouwt;
 - b. als de melding wordt ingediend door een gemachtigde: de naam, het adres en het telefoonnummer van de gemachtigde;
 - c. als de melding elektronisch wordt ingediend: het e-mailadres van de degene die het bouwwerk bouwt of de gemachtigde;
 - d. de dagtekening;
 - e. het adres, de kadastrale aanduiding of de coördinaten van de locatie waarop de activiteit wordt verricht;
 - f. een beschrijving van de bouwactiviteit, met inbegrip van de gebruiksfunctie van het bouwwerk;
 - g. gegevens betreffende de kwaliteitsborger en het te gebruiken instrument voor kwaliteitsborging, bedoeld in artikel 7ab, derde lid, van de Woningwet;
 - h. een risicobeoordeling van het bouwproject met het oog op het voorkomen of beperken van risico's die van invloed kunnen zijn op het voldoen aan de regels voor de bouwactiviteit, bedoeld in de hoofdstukken 4 en 5; en in het borgingsplan, bedoeld in artikel 3.80 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.