

Roggeband Bouw B.V.  
t.a.v. A Wijkhuis  
Platteweg 2  
4301 NH Zierikzee

**Ons kenmerk** : zaaknummer 971639  
**Uw kenmerk** : 29 augustus 2023

**Behandeld door** : Lex den Toonder  
**Datum** : 23 april 2026

**Onderwerp** : Omgevingsvergunning, Kuijerdamseweg perceel 483 (naast nummer 66) - het bouwen van een woning en aanleggen uitrit

Geachte heer Wijkhuis,

Op 29 augustus 2023 heeft u een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woning en het aanleggen van een uitrit voor de volgende locatie: Kuijerdamseweg perceel 483 (naast nummer 66). In deze brief besluiten wij op uw aanvraag.

U heeft de volgende activiteiten aangevraagd:

- Bouwen
- Uitweg
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

### **Besluit**

Gelet op hoofdstuk 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een woning en het aanleggen van een uitrit. Uw aanvraag omgevingsvergunning staat geregistreerd onder zaaknummer 971639.

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en de onderstaande onderdelen deel uitmaken van de vergunning.

### **Aanvullende informatie**

- **Grond**

Wij merken het volgende op t.a.v. het afvoeren van de vrijkomende grond:  
Eventueel vrijkomende grond mag niet overal worden toegepast. Het afvoeren van grond van de bouwlocatie naar een ander perceel en/of locatie valt onder de regels en het toetsingscriteria van het Besluit bodemkwaliteit. Hergebruik op een andere locatie moet worden gemeld bij het bevoegd gezag. Hergebruik van de grond op het onderzochte perceel is toegestaan (gesloten grondbalans).

- **Rioolaansluiting**

Voor een aansluiting op het gemeenteriool is het nodig dat u een afzonderlijk verzoek bij de gemeente indient.

Wij maken u er op attent dat de voorkeursvolgorde voor het lozen van hemelwater als volgt is:

- Op het oppervlaktewater
- In de bodem
- Op het riool (alleen toegestaan indien bovenstaande mogelijkheden uitgesloten zijn)

- **Archeologische verwachtingen gebied:**

Op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Schouwen-Duiveland is de door u aangegeven bouwlocatie (deel van) een gebied met een archeologische verwachtingswaarde. De kans is aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. art. 53 en 54 van de Monumentenwet 1988. De aannemer c.q. de vergunninghouder dient attent te zijn op eventuele vondsten en sporen tijdens de werkzaamheden en bij aantreffen deze onverwijld te melden bij Onze Minister en bij de gemeente Schouwen-Duiveland.

### **Procedure**

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de uitgebreide procedure van paragraaf 3.3 van Wabo. Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften 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.

### **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.

### **Beroep**

Als u of andere belanghebbenden het niet eens zijn met deze beslissing, kan beroep worden ingesteld. In de bijlage leest u de mogelijkheden hiertoe.

### **Voorlopige voorziening**

Indien beroep 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

**Bijlagen**

- 7552645\_1693302991642\_publiceerbareaanvraag
- Antwoordnotitie
- Bouwplan
- ruimtelijke onderbouwing
- geschreven advies CRK
- BWA Raadsbesluit Beantwoording zienswijzen en verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning Kuijerdamseweg (ongenummerd) te Scharendijke
- 7552645\_1675073442212\_628930203\_97CBC5ED184045C3951ED81E6A3B7193
- 7552645\_1675073376191\_uniec3\_Scharendijke\_-\_Kuijerdamseweg\_68\_2023-01-30\_110237
- 7552645\_1675062576657\_MRPI\_Faasse\_2023-01-17
- 7552645\_1675062552542\_Ep-Gegevens\_Faasse\_2023-01-17
- 7552645\_1675062532969\_B2-details\_CUS-2023-01-27

## Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

### Bouwen

1. Een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor het bouwen van een woning en het aanleggen van een uitrit;
2. Het bouwplan is getoetst aan de limitatief-imperatieve bepalingen van artikel 2.10 lid 1 van de Wabo;
3. Het bouwplan is derhalve getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan Recreatieterreinen;
4. Het ingediende bouwplan voldoet niet aan de bepalingen van het voorgenoemde bestemmingsplan;
5. Het bouwplan is tevens getoetst aan de bepalingen van de bouwverordening en het Bouwbesluit;
6. Er is geconcludeerd dat het bouwplan aan deze bepalingen voldoet;
7. Het bouwplan is ter advisering voorgelegd aan een onafhankelijke commissie ruimtelijke kwaliteit, die het plan, op 6 juli 2023, in overeenstemming heeft bevonden met redelijke eisen van welstand;
8. De omgevingsvergunning moet gelet op bovenstaande verleend worden.

### Uitweg

1. Een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend voor het maken van een uitweg;
2. Het plan is getoetst aan de bepalingen van artikel 2.12 van de Algemene plaatselijke verordening Schouwen-Duiveland 2015;
3. De aanvraag past binnen de 'Beleidsregels inzake het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen gemeente Schouwen-Duiveland 2021';
4. De omgevingsvergunning kan gelet op bovenstaande verleend worden.

### Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1. Een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend voor het bouwen van een woning en het aanleggen van een uitrit;
2. Het bouwplan is getoetst aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
3. De aanvraag voldoet niet aan de bepalingen van het geldende omgevingsplan Recreatieterreinen;
4. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan de omgevingsvergunning worden verleend aangezien het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing omvat;
5. In de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd waarom het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
6. Deze goede ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit;
7. Op 20 juni 2024 heeft de gemeenteraad besloten de ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven en de bevoegdheid tot het afgeven van de definitieve verklaringen van geen bedenkingen te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders, onder de voorwaarde dat er tegen de ontwerp verklaringen van geen bedenkingen geen zienswijzen worden ingediend en er geen gewijzigde omstandigheden zijn;
8. De ontwerp omgevingsvergunning, de ontwerp verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad en de bijbehorende stukken vanaf 1 juli 2024 tot en met 12 augustus 2024 ter inzage hebben gelegen. Er zijn 7 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van beantwoording voorzien. De zienswijzen hebben tevens geleid tot aanpassingen in het plan en de bijbehorende stukken.
9. De gemeenteraad heeft op 1 januari 2026, met inachtneming van de zienswijzen, besloten de verklaring van geen bedenkingen af te geven.
10. De omgevingsvergunning kan gelet op deze activiteit worden verleend.

## Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

### Bouwen

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. Aan Ruimte en Milieu, cluster vergunningverlening, dient schriftelijk te worden overgelegd:
  - a. De tekeningen en berekeningen van de uit te voeren constructies, ten minste 21 dagen voor uitvoering (ter goedkeuring);
  - b. Detailtekeningen van het laatste ontwerp (d.d. 09-09-2025) voor zover deze afwijken van het initiële plan.
  - c. Bouwfysische berekeningen van het laatste ontwerp (d.d. 09-09-2025) voor zover deze afwijken van het initiële plan.
  - d. In geval van het toepassen van een warmtepomp, levert u aan:  
Gemaaktvoerde situatietekening met de exacte locatie van de warmtepomp/airco-unit ten opzichte van de perceelsgrenzen  
Technische informatie van de fabrikant over de geluidsproductie van de warmtepomp/airco-unit  
Technische informatie van de fabrikant over de reductie van het geluid van de warmtepomp/airco-unit door een eventuele omkasting  
Ingevulde tool die u kunt invullen via de volgende link:  
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2020/11/12/rekentool-geluid-van-buiten-opgestelde-installaties-voor-warmte--en-koudeopwekking>  
Energieprestatie berekening.
4. 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;
  - c. de constructietekeningen en –berekeningen akkoord zijn bevonden;
5. Slaan funderingspalen en storten beton melden aan bouwtoezicht
  - a. U meldt de aanvang van het slaan van de funderingspalen en het storten van beton, ten minste drie werkdagen tevoren aan bouwtoezicht;
6. U meldt zowel de start als het gereedkomen van het bouwwerk door het beantwoorden van de desbetreffende e-mail, die u van ons ontvangt. De start meldt u minimaal drie werkdagen voordat de bouw aanvangt. Een gereedmelding doet u binnen vijf werkdagen, nadat de bouw is gereed gekomen.

### Uitweg

1. De uitweg dient te worden uitgevoerd conform de bijgevoegde goedgekeurde tekening;
2. Het gedeelte van de uitweg op gemeenteground wordt gerealiseerd door de gemeente Schouwen-Duiveland. U dient hiervoor contact op te nemen met afdeling Openbare Werken voor het opstellen van een offerte, en voor het realiseren van de uitweg. U kunt contact opnemen met de afdeling Openbare Werken op telefoonnummer (0111) 452111 dagelijks van 9.00 uur tot 12.00 uur;
3. Het onderhoud van de uitweg komt, van de erfgrans tot de rijbaan, voor rekening van de vergunninghouder.

### Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Geen voorschriften voor deze activiteit.

## Bijlage beroepsmogelijkheden

### Beroep tegen de omgevingsvergunning

Bent u het niet eens met deze beslissing? Dan bestaat de mogelijkheid om een beroepschrift in te dienen op grond van artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het beroepschrift dient u te richten aan:

Rechtbank Zeeland-West-Brabant

Team bestuursrecht

Postbus 90006 44800 PA Breda

Voor het beroep zijn de volgende regels belangrijk:

U moet het beroepschrift indienen binnen 6 weken na dag waarop het besluit ter inzage is gelegd.

Verder moet u tenminste in het beroepschrift vermelden:

- uw naam, adres en woonplaats;
- een dagtekening;
- de gronden waarop het beroepschrift rust; en
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht.

U moet het beroepschrift ondertekenen.