

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

**Ons kenmerk** : zaaknummer 1339548  
**Uw aanvraag van** : 20 januari 2025

**Behandeld door** : P Maas  
**Datum** : 16 april 2026

**Onderwerp** : Omgevingsvergunning, Deensestraat 1 Ellemeet - het realiseren van 12 huurwoningen en maken uitrit

Geachte heer van den Bos,

Op 20 januari 2025 heeft u een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 12 huurwoningen en maken uitrit voor de volgende locatie: Deensestraat1Ellemeet. In deze brief besluiten wij op uw aanvraag.

U heeft de volgende activiteiten aangevraagd:

- Bouwen omgevingsplan
- Strijdig omgevingsplan
- Uitweg
- Bouwen technisch

### **Besluit**

Gelet op hoofdstuk 5 van de Omgevingswet besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van 12 huurwoningen en maken uitrit. Uw aanvraag omgevingsvergunning staat geregistreerd onder zaaknummer 1339548.

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

- Bouwen omgevingsplan
- Strijdig omgevingsplan
- Uitweg
- Bouwen technisch

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.

### **Aanvullende informatie**

- **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)

- **Uitweg**

Voor het maken van een uitweg is het nodig dat u een afzonderlijk verzoek bij de gemeente indient.

## 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](http://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 1339548 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.

## 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](http://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

## Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

### Bouwen

1. Een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor Bouwen omgevingsplan, Strijdig omgevingsplan, Uitweg en Bouwen technisch;
2. Het bouwplan is getoetst aan de bepalingen van artikel 8.0a en 8.3b van het 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 Kerkwerve, Noordwelle, Ellemeet, Serooskerke en Scharendijke;
4. Het ingediende bouwplan voldoet niet aan de bepalingen van het voorgenoemde omgevingsplan;
5. Het bouwplan is tevens getoetst aan de bepalingen van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
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 [d.d.], 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 het bovenstaande verleend worden.

### Strijdig omgevingsplan

1. Een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend voor het realiseren van 12 appartementen en het maken van een uitrit op het adres Deensestraat 1 te Ellemeet;
2. Het bouwplan is getoetst aan artikel 8.0a Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. De aanvraag voldoet niet aan de bepalingen van het geldende omgevingsplan Kerkwerve, Noordwelle, Ellemeet, Serooskerke en Scharendijke;
4. Op grond van artikel 5.18 en 5.20 Omgevingswet 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 gemeenteraad op 5 maart 2026 een positief advies heeft verstrekt in het kader van het adviesrecht;
8. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend;
9. De omgevingsvergunning kan gelet op het bovenstaande 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, team 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);
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;
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 dient minimaal 4 weken voor ingebruikname van het pand een melding op basis van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken in te dienen;
7. 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 gemeentegrond 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.

### Strijdig omgevingsplan

Er zijn geen voorschriften opgenomen voor deze activiteit.