

T.B.A. Nguyen
Burgtsedreef 9
4822 ZA Breda

Ons kenmerk : zaaknummer 650323
Uw aanvraag van : 19 augustus 2022

Behandeld door : R Smith
Datum : 29 mei 2026

Onderwerp : Omgevingsvergunning, Poststraat en Witte IJestraat in Zierikzee- realiseren van 4 appartementen

Geachte mevrouw Nguyen,

Op 19 augustus 2022 heeft u een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 5 appartementen voor de volgende locatie: Poststraat 19 en 19a en Witte IJestraat 1 en 3 in Zierikzee. Uw aanvraag omgevingsvergunning staat geregistreerd onder zaaknummer 650323. In deze brief besluiten wij op uw aanvraag.

U heeft de volgende activiteiten aangevraagd:

- Bouw
- Monument

Planwijziging

Gedurende de aanvraag is het aantal appartementen teruggebracht naar 4 appartementen vanwege een minder intensieve benutting van het Rijksmonumentale pand.

Besluit

Gelet op hoofdstuk 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van 4 appartementen voor de volgende locatie: Poststraat 19 en 19a en Witte IJestraat 1 en 3 in Zierikzee.

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

Ter inzage legging

De ontwerp-omgevingsvergunning en bijbehorende stukken hebben van 22 december 2025 tot en met 2 februari 2026 ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen naar voren gebracht. Het college heeft op 31 maart 2026 besloten de zienswijzen te weerleggen.

Deze omgevingsvergunning wordt voor beroep ter inzage gelegd. De omgevingsvergunning en andere van belang zijnde stukken kunnen worden ingezien via de website van de gemeente. Deze omgevingsvergunning treedt pas in werking 6 weken na de dag van de ter inzage legging.

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van paragraaf 3.3 van de Wabo. Wij hebben de aanvraag beoordeeld voor bouwen aan artikel 2.10 Wabo en voor het wijzigen van een beschermd monument aan artikel 2.15 Wabo. Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde 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.

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 realisatie van woningen 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.

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:

Op uw PIP staan de bijbehorende bijlagen bij dit besluit. De bijbehorende bijlagen zijn:

<input type="checkbox"/>	 20251111- poststraat 19, Zierikzee - berekening detail_muur_buiten_alg.pdf	
<input type="checkbox"/>	 20251111- poststraat 19, Zierikzee - berekening detail_V08_platdak.pdf	
<input type="checkbox"/>	 20251111- poststraat 19, Zierikzee - berekening detail_V60_-_schuin_dak.pdf	
<input type="checkbox"/>	 20260416 - Poststraat 19 Zierikzee - BA-001 - Bouwplaatsinrichting.pdf	
<input type="checkbox"/>	 20260416 - Poststraat 19 Zierikzee - BA-110 - Begane grond.pdf	
<input type="checkbox"/>	 20260416 - Poststraat 19 Zierikzee - BA-120 - Eerste verdieping.pdf	
<input type="checkbox"/>	 20260416 - Poststraat 19 Zierikzee - BA-130 - Tweede verdieping.pdf	
<input type="checkbox"/>	 20260416 - Poststraat 19 Zierikzee - BA-140 - Dakoverzicht.pdf	
<input type="checkbox"/>	 20260416 - Poststraat 19 Zierikzee - BA-200 - Gevels.pdf	
<input type="checkbox"/>	 20260416 - Poststraat 19 Zierikzee - BA-250 - Doorsneden.pdf	
<input type="checkbox"/>	 20260416 - Poststraat 19 Zierikzee - BA-300 - Detailboekje.pdf	
<input type="checkbox"/>	 20260416 - Spuiventilatieberekening - Poststraat 19.pdf	
<input type="checkbox"/>	 20260416 - werkomschrijving poststraat 19 zierikzee.pdf	
<input type="checkbox"/>	 2250-NOT-20260504 brandveiligheid Poststraat 19.pdf	1: Wabo aanvraag of besluit aanvullen
<input type="checkbox"/>	 7178187_1659710505775_20210819_Poststraat_19_Zierikzee_BA04n_Sloop.pdf	Bijlage 
<input type="checkbox"/>	 7178187_1660889564086_publiceerbareaanvraag.pdf	Bijlage 
<input type="checkbox"/>	 7178187_1672845792529_20221216_-_Poststraat_19_Zierikzee_-_Bouwveiligheidsplan.pdf	Bijlage 
<input type="checkbox"/>	 7178187_1672845892271_20230104_-_Uitgebreide_fotorapportage_Poststraat_Zierikzee.pdf	Bijlage 
<input type="checkbox"/>	 A1181 Zierikzee Poststraat 19 v1-1 MVD.pdf	1: Wabo aanvraag of besluit aanvullen
<input type="checkbox"/>	 bericht wijziging aanvraag.pdf	
<input type="checkbox"/>	 021.155 Poststraat 19 Zierikzee.pdf	1: Wabo aanvraag of besluit aanvullen

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Bouwen

1. Een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor het realiseren van 4 appartementen voor de volgende locatie: Poststraat 19 en 19a en Witte IJestraat 1 en 3 in Zierikzee.
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 Bebouwde kom Zierikzee;
4. Het ingediende bouwplan voldoet 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 4 mei 2026, in overeenstemming heeft bevonden met redelijke eisen van welstand;
8. De omgevingsvergunning moet gelet op bovenstaande verleend worden.

Monument

1. Een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend voor realiseren van 4 appartementen voor de volgende locatie: Poststraat 19 en 19a en Witte IJestraat 1 en 3 in Zierikzee.
2. Het bouwplan is getoetst aan artikel 2.15 van de Wabo;
3. Het bouwplan is op ter advisering is voorgelegd aan een onafhankelijke commissie ruimtelijke kwaliteit, die heeft geoordeeld dat het belang van de monumentenzorg zich niet tegen verlening van de omgevingsvergunning verzet;
4. De RCE heeft tijdens een bezoek op 27 juni 2023 het Rijksmonument ter plaatse bekeken. Het bouwplan is op 14 juli 2023, 6 september 2024 en 30 september 2025 ter advisering voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). De RCE heeft 28 mei 2026 definitief geadviseerd en is van oordeel dat het belang van monumentenzorg zich niet tegen het verlenen van de omgevingsvergunning verzet onder de voorwaarden genoemd in de voorschriften;
5. Dat de omgevingsvergunning gelet op bovenstaande verleend moet worden.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Bouwen

1. Er moet gebouwd worden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening en krachtens dat besluit en die verordening 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: De tekeningen en berekeningen van de uit te voeren constructies, ten minste 21 dagen voor uitvoering (ter goedkeuring);
4. Vanuit de details is op te maken dat er aandacht is voor brand- en rookwerende aansluitingen. Specifiek geldt voor brandscheidingen het criterium R200 conform de NEN 6075. Zorg dat de toegepaste brandwerende tochtstrips in met name de deurkozijnen hieraan voldoen. Brandwerende deuren hebben een minimale kiervorming onder de deur of worden uitgevoerd middels een valdorpel.
5. 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.

Monument

1. De omgevingsvergunning als bedoeld in hoofdstuk 2, artikel 2.1 en 2.15 van de Wabo moet uitgevoerd worden overeenkomstig bijgaande, bij dit besluit, en als zodanig gewaarmerkte tekeningen;
2. Werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de uitvoeringsvoorschriften van Stichting ERM. Deze uitvoeringsvoorschriften zijn terug te vinden op de website van de Stichting ERM: <https://www.stichtingerm.nl/index3>.
3. De vergunninghouder streeft naar een restauratie, waarbij zoveel mogelijk van het oorspronkelijke materiaal behouden blijft.
4. De vergunning dient te allen tijde op het werk aanwezig te zijn.

Bijlage bij omgevingsvergunning

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 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

Voorlopige voorziening

Indien beroep is ingediend, kan de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Het verzoekschrift dient u te richten aan:

Rechtbank Zeeland-West-Brabant
Team bestuursrecht
Postbus 90006
4800 PA Breda

Voor het in behandeling nemen van een beroepschrift en een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. De griffier van de rechtbank zal u daarover nader berichten.

U kunt ook langs digitale weg het beroep- en verzoekschrift indienen bij de rechtbank via <http://loket.rechtbank.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Voor de precieze voorwaarden verwijzen wij u naar de genoemde site.