

Aan Robin Vervaet Holding B.V.

Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon (0117) 457 000
Telefax (0117) 452 241

IBAN: NL33INGB0661900169
BIC code: INGBNL2A
BTW-nr.: 811046321B01

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

ons kenmerk : 21.-ED-U2021-
uw brief d.d. : 02 juli 2021 (datum ontvangst aanvraag)
uw kenmerk :
behandeld door : L. de Rooij
doorkiesnummer : 0117-457000
onderwerp : Verleende omgevingsvergunning
bijlage(n) : Diversen

**Datum besluit,
Verzending**

Geachte [REDACTED],

[REDACTED]
bouwen van een woning met de volgende activiteiten:

- *Activiteit Bouw* *bouwen van een woning*
- *Activiteit afwijking bestemmingsplan* *overschrijden max. inhoud*

De aanvraag gaat over Golepoldersedijk 2 te Breskens. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer UV-2021114. In deze brief informeren wij u over de beslissing die wij op deze aanvraag hebben genomen.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben, gelet op artikel 2.1 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij hebben de aanvraag voor de activiteit Bouw getoetst aan artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en tevens aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Wij hebben de aanvraag voor de activiteit afwijking bestemmingsplan getoetst aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en tevens aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Zienswijzen

Wij hebben de aanvraag en de ontwerpbeslissing met bijbehorende stukken overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 9 februari 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die periode zijn **wel/geen** zienswijzen ingekomen.

Voorschriften

Aan de vergunning verbinden wij voorschriften. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet de voorschriften naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van deze vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten zenden wij mee met het besluit en hebben wij als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- overwegingen;
- voorschriften;
- aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 2 juli 2021;
- advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 14 juli 2021;
- inhoud m3 met stempeldatum ontvangst d.d. 27 augustus 2021;
- tekening 1498-001 met stempeldatum ontvangst d.d. 25 augustus 2021;
- tekening 1498-002 met stempeldatum ontvangst d.d. 2 juli 2021;
- boekwerk tekeningen 1498-D01 t/m 1498-D12 tekening 1498-001 met stempeldatum ontvangst d.d. 25 augustus 2021;
- bouwbesluit met stempeldatum ontvangst d.d. 2 juli 2021;
- MPGcalc 1.2 met stempeldatum ontvangst d.d. 2 juli 2021;
- Beng met stempeldatum ontvangst d.d. 7 juli 2021;
- landschappelijk inpassingstekening met stempeldatum ontvangst d.d. 22 oktober 2021;
- quickscan met stempeldatum ontvangst d.d. 22 oktober 2021;
- bijlage Aeries met stempeldatum ontvangst d.d. 2 juli 2021;
- ruimtelijke onderbouwing met stempeldatum ontvangst d.d. 22 oktober 2021;
- nader bodemonderzoek met stempeldatum ontvangst d.d. 2 juli 2021;
- hoofdberekening constructie met stempeldatum ontvangst d.d. 2 juli 2021;
- tekeningenlijst met stempeldatum ontvangst d.d. 2 juli 2021;
- tekening B-10 met stempeldatum ontvangst d.d. 2 juli 2021;
- tekening B-11 met stempeldatum ontvangst d.d. 2 juli 2021;
- tekening B-12 met stempeldatum ontvangst d.d. 2 juli 2021;
- tekening W-01 met stempeldatum ontvangst d.d. 2 juli 2021;
- tekening W-02 met stempeldatum ontvangst d.d. 2 juli 2021;
- algemene gegevens met stempeldatum ontvangst d.d. 2 juli 2022.

Beroepsclausule

De beschikking treedt in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift.

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag van de bekendmaking daarvan bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda een beroepschrift indienen.

Het beroepschrift moet zijn ondertekend en dient ten minste te bevatten: de naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden waarop het beroep rust. Zo mogelijk dient een kopie van het bestreden besluit bijgevoegd te worden.

Indien beroep wordt ingesteld kan tevens een voorlopige voorziening worden verzocht bij de voorzieningenrechter van genoemde rechtbank. Een voorlopige voorziening kan door de voorzieningenrechter worden getroffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Er wordt een griffierecht geheven.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Voor meer informatie over de rechtsmiddelen verwijzen wij u naar de brochure "Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid". Deze brochure kunt u opvragen bij het Klanten Contact Centrum of downloaden van de gemeentelijke webpagina.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd ter hoogte van **€ 20.848,95**. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota vermelden wij op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Publicatie

Wij publiceren het besluit in het Zeeuws-Vlaams Advertentieblad en op de gemeentelijke webpagina. Tevens is het plan digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl met planidentificatie: NL.IMRO.

Nadere informatie

Informatie over het besluit kunt u verkrijgen bij de afdeling Externe Dienstverlening, cluster Vergunningen.

Heien

- Trilling-, en geluidsoverlast: U gaat bouwen in de directe omgeving van bestaande woningen. Daarom wijzen wij u op de regelgeving over trilling-, en geluidsoverlast bij heien (artikel 8.3 en 8.4 van het Bouwbesluit). In onderstaande tabel en verwante artikelen staan de grenswaarden voor geluidsproductie en regels m.b.t. trillingen door bouw- en sloopwerkzaamheden. Deze grenswaarden mogen niet worden overschreden. U dient de productiewaarde van geluid en trilling te vermelden in een bouwveiligheidsplan. Wij adviseren u dringend hiermee rekening te houden bij de keuze van het heisysteem. Doet u dat niet dan loopt u het risico dat de bouw wordt stilgelegd als niet aan de grenswaarden wordt voldaan. Treedt met ons in overleg bij twijfel.

- *Bouwbesluit artikel 8.3*

Bouw- of sloopwerkzaamheden die een geluidniveau veroorzaken van ten minste 60 dB(A) op de gevel van een aangrenzende woonfunctie of van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel, worden op werkdagen en zaterdag tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. Bij het uitvoeren van die werkzaamheden worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de bij die dagwaarden aangegeven maximale blootstellingsduur in dagen dat de dagwaarde is bereikt niet overschreden.

- Tabel 8.3

• dagwaarde	• ≤ 60 dB(A)	• > 60 dB(A)	• > 65 dB(A)	• > 70 dB(A)	• > 75 – ≤ 80 dB(A)
• maximale blootstellingsduur	• onbeperkt	• 50 dagen	• 30 dagen	• 15 dagen	• 5 dagen

- *Bouwbesluit Artikel 8.4.*

Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel d, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006.

Niet gesprongen explosieven

Binnen onze gemeente is in de Tweede Wereldoorlog stevig gevochten. Dit betekent dat er in de ondergrond (0 tot circa 10 m diep) niet gesprongen explosieven (NGE) kunnen voorkomen. Bij voorgenomen bouwactiviteiten, waarin niet geroerde grond nu wel wordt geroerd, verdient het aanbeveling vooraf een onderzoek in te stellen naar de aanwezigheid van NGE. Dergelijke onderzoeken moeten op uw kosten worden uitgevoerd door een bedrijf dat daartoe is gecertificeerd. Bij aantreffen van NGE moeten deze ook op uw kosten en door een gecertificeerd bedrijf worden geruimd.

U bent niet verplicht een dergelijk onderzoek uit te laten voeren. Echter, vanuit de Arbo-wetgeving is een opdrachtgever/werkgever verplicht het personeel dat voor hem werkt op een veilige manier zijn/ haar werk te kunnen laten doen. Er zijn binnen onze gemeente bepaalde gebieden aangewezen waarin ten eerste aanbevolen wordt om een onderzoek te doen naar de risico's van NGE. U kunt telefonisch informatie aanvragen over de ligging van deze gebieden. Belt u daarvoor naar de gemeente 140117 en vraagt u naar de adviseur openbare orde en veiligheid. Deze kan u meer informatie verschaffen.

Indien u besluit om geen onderzoek naar de aanwezigheid van NGE te doen, houdt u er dan rekening mee dat de risico's die de aanwezigheid van NGE met zich brengen, dan voor u en uw eigen rekening zijn. Te denken valt hierbij aan explosiegevaar bij graaf- of heiwerkzaamheden, de schade die ontstaat door het ongewenst exploderen van de NGE en het stilleggen van de werkzaamheden door de arbeidsinspectie etc.

Archeologisch onderzoek

Als op de locatie geen archeologisch vooronderzoek is uitgevoerd, is het niet bekend of zich in de bodem archeologische resten bevinden, zoals oud muurwerk, grondsporen, houten constructies, beerputten en vondsten van aardewerk, metaal en organische materialen. Indien tijdens het werk archeologische resten worden aangetroffen dient dit, volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet, direct te worden gemeld aan Edufact Advies in Erfgoed, Postbus 331, 4330 AH Middelburg (0118-856040).

Vloerpeil

U draagt zorg voor het correct aansluiten van de vloerpeilen van het bouwwerk op het straatpeil van de bestaande verhardingen. Indien het straatpeil van de bestaande verhardingen aangepast moet worden, neemt u vooraf contact op met de afdeling Beheer van de gemeente Sluis over de mogelijkheden. De kosten voor het aanpassen van de bestaande verhardingen in de openbare ruimte zijn voor uw rekening.

Kabels en leidingen

Met betrekking tot de eventueel in het plangebied aanwezige elektriciteits- en telecom- en datakabels alsmede gas- en waterleidingen, wijzen wij u er op dat:

- de ongestoorde ligging van de kabels en leidingen niet in het geding mag komen; de kabels en leidingen te allen tijde vrij toegankelijk dienen te blijven teneinde het beheer en onderhoud uit te kunnen voeren;
- voor graafwerkzaamheden de 'richtlijn zorgvuldig grondroeren' (CROW 500) moet worden gevolgd. Onderdeel hiervan is het indienen van een graafmelding (Klic). Meer informatie over het indienen van een graafmelding kunt u vinden op www.kadaster.nl. Tevens dient u zich aan de overige bepalingen uit de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse en bovengrondse netten en netwerken (Wibon) te houden;

- rekening gehouden moet worden met de transportroutes van zwaar materieel, daar grote druk op de ondergrond schade aan kabels en/of leidingen kan veroorzaken. Neem bij twijfel contact op met de netbeheerder.

Gebruik gemeenteground

Voor het gebruik van gemeenteground voor de opslag van materialen en het plaatsen van een steiger of schutting is toestemming vereist van de gemeente. De daarvoor benodigde formulieren kunt u vinden op de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl, bij het product 'gemeenteground gebruiken'. Voor het gebruik van gemeenteground is precariobelasting verschuldigd. Meer informatie over de precariobelasting kunt u vinden via www.sabewazeeland.nl.

Vooropname openbare ruimte

Voordat u start met de uw werkzaamheden, dient u contact te zoeken met de afdeling beheer voor een vooropname van de openbare ruimte. Een vooropname vanuit de afdeling beheer is in te plannen door de heren R. Buitendijk of L. de Rijk te contacteren bereikbaar onder rbuitendijk@gemeentesluis.nl of Lderijk@gemeentesluis.nl. Middels deze vooropname is eventuele schade aan de openbare ruimte te voorkomen.

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming dient te allen tijde gerespecteerd te worden. Indien u tijdens de werkzaamheden beschermde flora- en/of fauna aantreft, dient u direct zelf contact opnemen met de Provincie Zeeland, bereikbaar onder natuurbeschermingswet@zeeland.nl.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Bijgevoegde brochures:

- Brochure 'Een omgevingsvergunning ontvangen'.
- Brochure 'Aandachtspunten uitvoering activiteit (ver)bouwen'.
- Brochure 'Aandachtspunten uitvoering activiteiten slopen'.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

namens dezen,

hoofd afdeling Externe Dienstverlening,

R. Spit

Overwegingen (behorende bij omgevingsvergunning UV-2021114).

Op het bouwplan is het bestemmingsplan "2e herziening buitengebied" van toepassing. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen-2'. Het bouwplan omvat het bouwen van een woning van 1750 m³ en een bijgebouw van 115 m². Het bouwplan is hiermee dan ook in strijd met genoemde voorschriften behorende bij de 'Wonen-2'.

In artikel 2.1 eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo) is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken dat in strijd is met een bestemmingsplan.

In artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a onder 3° is bepaald, dat een activiteit welke in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening, een omgevingsvergunning slechts verleend kan worden indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Bedoelde ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij deze beschikking gevoegd. De conclusie in deze ruimtelijke onderbouwing is dat de beoogde ontwikkeling zowel ruimtelijk als planologisch aanvaardbaar is. Op de locatie is een woonhuis, een oude schapenstal (55 m²), een oude schuur (770 m²) en een recent gerenoveerde schuur (1.000 m²) aanwezig. Het initiatief is er op gericht om de bestaande woning, schapenstal en schuur te slopen en een woning met bijgebouw te realiseren. De bestaande recent gerenoveerde schuur blijft behouden. De nieuwe woning krijgt een inhoudsmaat van 1.750 m³. Standaard hebben de woningen een maximale inhoudsmaat van 1.000 m³ conform het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2e herziening'. Binnen het plangebied is het echter mogelijk om op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling naast de bestaande een tweede woning te realiseren. Initiatiefnemer heeft echter niet de wens om een tweede woning te realiseren. Wel wil hij een grotere woning realiseren. Door geen gebruik te maken van de regeling wordt het mogelijk gemaakt om maximaal 1.750 m³ te realiseren.

In totaal wordt er een woning en 825 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt een nieuwe woning met bijgebouw van 115 m² gerealiseerd. Voor wat betreft de ruimtelijke gevolgen kan het volgende gesteld worden:

- Er worden geen twee woningen van 1.000 m³, maar een woning van 1.750 m³ gerealiseerd.
Een afname van 250 m³.
- Er wordt een schuur van 770 m², circa 8.000 m³ gesloopt en een schuur van 55 m² en 300 m³ gesloopt, hiervoor in de plaats wordt een bijgebouw van 115 m² en 628 m³ teruggebouwd.
Een afname van circa 7.672 m³.

Er is hiermee een duidelijke vermindering van de bebouwing op het perceel en daarmee een afname van verstening in het buitengebied. De ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied wordt sterk verbeterd nu de verouderde bebouwing wordt gesaneerd en hiervoor in de plaats een kwalitatief hoogwaardige woning voor terug gebouwd wordt. De extra inhoudsmaat wordt op basis van de afbraak en het voorkomen van de heroprichting als een positieve ontwikkeling beoordeeld. Om de ontwikkeling ook landschappelijk op een juiste wijze in te passen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Niet enkel het erf, maar ook het achterliggende weiland is ingepast om ook de noodzakelijke kwaliteitsimpuls aan de omgeving te geven.

Op grond van het vorenstaande wordt vastgesteld, dat er geen redenen zijn om aan het verzoek tot het verlenen van een omgevingsvergunning geen medewerking te verlenen.

VVGB

In artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de omgevingsvergunning niet eerder verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente, waar het project geheel of in

hoofdzaak zal worden uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 23 november 2017, met toepassing van het derde lid van genoemd artikel 6.5, besloten een algemene verklaring van geen bedenkingen af te geven voor bepaalde categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen voor nodig is.

Het onderhavige bouwplan valt niet onder de aangewezen categorieën, waardoor de gemeenteraad een individuele projectgebonden verklaring van geen bedenkingen dient af te geven. Op 23 december 2021 heeft de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Welstand

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (vergadering 14 juli 2021) is van mening dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Dit advies maakt integraal deel uit van deze vergunning.

Bouwverordening en Bouwbesluit

Het bouwplan is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Er is bouwtechnisch gezien geen belemmering de vergunning te verlenen.

ONTWERP

Voorschriften (behorende bij omgevingsvergunning UV-2021114).

bouw-algemeen

U meldt uiterlijk vijf dagen tevoren het begin van de bouw.

U bouwt zoals aangegeven op de omgevingsvergunning en bijbehorende tekeningen en rapporten en bovendien volgens het Bouwbesluit 2012, de Bouwverordening en alle nadere voorschriften waarnaar in die regelingen verwezen wordt.

U voorziet het bouwterrein van een doeltreffende afscheiding tenzij de toezichthouder van de afdeling Externe dienstverlening, cluster Handhaving van de gemeente Sluis dit niet nodig acht.

Technisch

Voordat u met de bouw begint, overlegt u met de toezichthouder van de afdeling Externe dienstverlening van de gemeente Sluis over de peilmaten van de woning.

Voordat u met de bouw begint, controleert de toezichthouder van de afdeling Externe dienstverlening van de gemeente Sluis de juiste plaats en rooilijn van de bouw. Bij het boren/heien van de eerste palen is uw constructeur aanwezig op de bouwplaats.

Bij gereedmelding overlegt u een erkende kwaliteitsverklaring van betreffende buitendeuren, -ramen en -kozijnen en soortgelijke onderdelen ter goedkeuring aan de afdeling Externe dienstverlening, cluster Handhaving, waaruit blijkt dat deze voldoen aan inbraakwerendheidsklasse SKG 2, volgens NEN 5087 en NEN 5096.

Indien de toezichthouder dit nodig acht dient u aanvullende detailtekeningen ter goedkeuring in bij de toezichthouder van de afdeling Externe dienstverlening van de Gemeente Sluis. De detailtekeningen moeten worden aangeleverd op schaal 1:10/1:5 en volledig voorzien zijn van materiaalkeuze en maatvoering. De aansluitingen van de kozijnen moeten lucht- en waterdicht en vochtwerend zijn uitgevoerd conform NEN 2778.

Doorvalbeveiligingen van glas moeten uitgevoerd worden met constructieve beglazing en voor het gehele constructie-onderdeel voldoen aan de NEN-EN 1990 resp. NEN 2608. Doorvalbeveiligingen mogen onder de 1 meter geen openingen hebben die groter zijn dan 10 cm (afdeling 2.3 Bouwbesluit).

Milieu/bodem

Wanneer er grond vrijkomt tijdens de bouwwerkzaamheden en men deze elders wil toepassen is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. De vrijkomende grond is op basis van de beschikbare gegevens niet zondermeer vrij toepasbaar. Wanneer de grond afgevoerd wordt en elders wordt toegepast moet de kwaliteit van deze partij grond doormiddel van een partijkeuring worden bepaald en moet de toepassing gemeld worden conform het Besluit bodemkwaliteit via het meldpunt bodemkwaliteit.

Planologie

1. Er kan na realisering van geen gebruik meer gemaakt worden van de ruimte voor ruimte regeling op dit perceel.
2. U dient de schuren te slopen conform de bij deze omgevingsvergunning gevoegde stukken.
3. U dient de landschappelijke inpassing uit te voeren conform de bij deze omgevingsvergunning gevoegde stukken.

Beheer: bestrating en riolering

Voor aansluiting op gemeentelijk riool is het plaatsen van een drukrioolgemaal noodzakelijk. In overleg met dhr. J.A. Arendse riolering aansluiten.

ONTWERP