

Aan

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-nummer:
811046321B01

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

ons kenmerk : CLZ-00000883
uw brief d.d. : 08-05-2023 (datum ontvangst aanvraag)
uw kenmerk : CLZ-00000883
behandeld door : L. de Rooij
doorkiesnummer : 0117-457000
onderwerp : Concept vergunning
bijlage(n) :

Oostburg,

Geachte

Op hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de volgende activiteit:

- *Handelen In Strijd Met Regels Ruimtelijke Ordening* *Wijzigen gebruik naar wonen*

De aanvraag gaat over Oudestad 86A, 4501 JC Oostburg. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer CLZ-00000883. 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 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij hebben de aanvraag voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening 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 24 augustus 2023 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 deze 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. 8 mei 2023;
- ruimtelijke onderbouwing verzie 2305;
- Aeries calculator.

Beroepsclausule

De beschikking treedt in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden en niet-belanghebbende die tijdig een zienswijze 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 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 € 4.124,90. 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.1714.OgOudestad86a-ON01.

Nadere informatie

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

Gebruik gemeentegrond

Voor het gebruik van gemeentegrond 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 'gemeentegrond gebruiken'.

Voor het gebruik van gemeentegrond 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'.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

namens dezen,

Hoofd afdeling Externe dienstverlening,

J. van Veen

Overwegingen (behorende bij omgevingsvergunning Aanvraag beschikking uitgebreid behandelen-CLZ-00000883).

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende overwegingen verbonden:

Op de locatie Oudestad 86a en 88 te Oostburg bevindt zich een bedrijfswoning. De wens is om deze om te zetten naar een burgerwoning.

Bestemmingsplan

Op de locatie is de beheersverordening 'Kom Oostburg' van toepassing. De bestemming op de locatie betreft 'Bedrijf'. Op de locatie bevindt zich een bedrijfswoning. Gebruik als normale burgerwoning is dan ook strijdig met de geldende beheersverordening.

Hiermee is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan.

Desondanks kan er medewerking worden verleend middels het toepassen van artikel 2.1, eerste lid, onder c en artikel 2.12, lid 1, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de mogelijkheid opgenomen tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de uitvoering van een project, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. In artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a onder 3° is bepaald, dat zo'n omgevingsvergunning slechts kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Bedoelde ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij deze vergunning gevoegd.

Ruimtelijke onderbouwing

Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (WRO).

Het project is dermate kleinschalig dat het geen invloed heeft op het beleid in de NOVI of Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij de laddersystematiek is gewijzigd. Doelstelling blijft een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden en ondersteuning van gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering. Dat wil zeggen dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren aan de hand van behoefte in de regio, beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied en een multimodale ontsluiting. Deze vraaggerichte programmering heeft als doel de nodige groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en regio's waar sprake is van krimp leefbaar te houden. Ruimte dient zorgvuldig te worden benut en over programmering moet worden voorkomen.

De ontwikkeling is van dusdanig kleinschalige omvang dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een uitgebreide onderbouwing van de ladder is niet noodzakelijk. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de uitgangspunten van de ladder. Er is sprake van een optimale benutting binnen bestaand stedelijk gebied.

Provinciaal beleid

Zeeuwse Omgevingsvisie 2021

Op 11 november 2021 hebben Provinciale Staten de Zeeuwse omgevingsvisie vastgesteld. In de Zeeuwse omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning in de woonkern van Oostburg. De nieuwe functie is dan ook geschikter op de locatie en sluit aan bij de omgeving. Hiernaast behoren solitaire bedrijven op bedrijventerreinen. Het toevoegen van een burgerwoning binnen de bebouwde kom sluit dan ook aan bij de uitgangspunten van de Zeeuwse Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

Provinciale belangen die ook binnen het stedelijk gebied van toepassing kunnen zijn, zijn gedefinieerd in de Provinciale Omgevingsverordening Zeeland 2018, welke is vastgesteld op 21 september 2018 en laatstelijk herzien op 28 maart 2023. Voor onderhavige ontwikkeling zijn geen specifieke artikelen van toepassing.

Als de beoogde ontwikkeling wordt getoetst aan de omgevingsverordening dan blijkt dat er geen belangrijke onderwerpen of thema's van belang zijn.

Gemeentelijk beleid

Krachtig verbonden – Visiedocument 2021 – 2025

Dit document bevat de huidige integrale ruimtelijke visie van de gemeente. In het visiedocument worden de ontwikkelingen geschetst waarmee de gemeente te maken heeft, geclusterd binnen de thema's: ruimte en beheer, economie, sociaal domein, en verevening. Onderhavige ontwikkeling valt binnen de thema's 'ruimte en beheer' onder de noemer 'volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing'.

De beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en betreft het gebruik van bestaande bebouwing. Er wordt een burgerwoning op de locatie toegestaan. In Oostburg zijn veel voorzieningen aanwezig, waardoor de leefbaarheid in deze kern groot is. De ontwikkeling sluit aan bij het gemeentelijk beleid van de gemeente Sluis, het beleid staat derhalve de ontwikkeling niet in de weg.

Ruimtelijke aspecten

Natuur

Wet natuurbescherming (Wnb)

Gebiedsbescherming

Uit de overlegde Aeries calculator blijkt dat er in de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie op de nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Soortbescherming

Er vinden geen bouwwerkzaamheden of wijzigingen aan de gevel plaats. Negatieve effecten op eventueel aanwezige beschermde dier- en plantensoorten binnen het projectgebied zijn op voorhand uit te sluiten.

Al met al kan worden geconcludeerd dat het aspect flora en fauna zich niet verzet tegen onderhavige ontwikkeling.

Cultuurhistorie

De Cultuurhistorische kaart van de provincie Zeeland is geraadpleegd. Hieruit kwam naar voren dat er geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn op of nabij onderhavig projectgebied welke enigermits belemmerend zouden zijn voor onderhavige ontwikkeling.

Vanuit cultuurhistorie zijn er geen aspecten die zich verzetten tegen totstandkoming van de beoogde ontwikkeling.

Archeologie

Onderstaand is een uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart opgenomen. Het projectgebied is aangeduid als '4 – Hoge verwachting'. Ten aanzien van dit gebied geldt een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen. Voor deze gebieden is in het Parapluplan Archeologie, gemeente Sluis (vastgesteld op 31 januari 2019) opgenomen dat archeologisch onderzoek nodig is bij graafwerkzaamheden dieper dan 0,40 m beneden het maaiveld en het oppervlakte van de werkzaamheden dieper dan 0,40 m beneden maaiveld meer bedraagt dan 500 m². Voor de ontwikkeling vinden geen grondroerende werkzaamheden plaats.

Vanuit archeologie zijn er dan ook belemmeringen.

Verkeer

Het projectgebied ligt aan de Oudestad. Dit is een erftoegangsweg met een toegestane maximumsnelheid van 30 km/uur. In zuidelijke richting wordt via de Zuidzandsestraat en de Oude Haven op de N253 ontsloten. De verkeersgeneratie wordt bepaald op basis van de kengetallen van het CROW (publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren). De locatie ligt in rest bebouwde kom van een niet stedelijke gemeente. Voor een bedrijf (arbeidsextensief/bezoekersextensief) bedraagt het kengetal 4,8 mvt/etmaal per 100 m² bvo. De oppervlakte van het bedrijf bedraagt circa 400 m². De verkeersgeneratie van de huidige situatie bedraagt derhalve 19,2 mvt/etmaal. Voor de woning (koop, huis, tussen/hoek) geldt een verkeersgeneratie van 7,4 (niet stedelijk, rest bebouwde kom). Ten opzichte van de bedrijfsbestemming neemt de verkeersgeneratie van het projectgebied theoretisch af.

Het aspect verkeer vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Parkeren

Langs de Oudestad vindt aan één zijde langsparkeren plaats. Het projectgebied maakt in de huidige situatie al gebruik van de openbare parkeerplaatsen. Door de functiewijziging van een bedrijf naar een burgerwoning neemt de parkeerbehoefte van het projectgebied af.

De parkeersituatie vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Bodem

Uit de kwaliteitskaart bovengrond uit de nota bodembeheer van de gemeente Sluis komt naar voren dat ter plaatse van het projectgebied de kwaliteit 'Industrie' geldt. Omdat er geen grondwerkzaamheden zullen plaatsvinden vormt het aspect bodem geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Geluid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai en industrielawaai op de geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. De woning betreft een geluidgevoelig object. In de Wet geluidhinder (artikel 74) zijn onder andere voor wegen binnen de bebouwde kom formele zones met betrekking tot geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaai opgenomen. Wanneer sprake is van ligging binnen 200 meter van een weg met een of twee rijstroken en binnen 300 meter van een weg met drie of meer rijstroken. De Wet geluidhinder is niet van toepassing voor wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur of minder.

De wegen nabij het projectgebied hebben een maximum toegestane snelheid van 30 km/uur. De dichtstbijzijnde weg met een geluidzone ligt op voldoende afstand vanaf het projectgebied. Derhalve vormt het aspect wegverkeer geen relevant aspect.

Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur en andere

nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wet milieubeheer, hierna ook: Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt, de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft, een project "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht of een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

Buiten de aanwezige wegenstructuur zijn er in de directe omgeving van het projectgebied geen activiteiten welke de kwaliteit van de buitenlucht als beschreven in de titel 5.2 en bijlage 2 van de Wet milieubeheer significant beïnvloeden. Het onderhavige project is zodanig kleinschalig dat hierop het Besluit niet in betekenende mate bijdragen van toepassing is. Gelet op de bekende achtergrondwaarden is op dit punt hoe dan ook geen sprake van een locatie waar sprake is van een (dreigende) overschrijding van de gangbare luchtkwaliteitseisen. Andersom zal de beoogde ontwikkeling geen extra emissies naar de buitenlucht veroorzaken. De verkeersaantrekkende werking neemt namelijk theoretisch af.

Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Externe veiligheid

Uit raadpleging van de risicokaart blijkt dat zich in de nabijheid van het projectgebied geen risicobronnen bevinden. Onderhavig project voorziet ook niet in de realisatie van een milieugevoelige functie. Op circa 700 meter ten noorden van het projectgebied bevindt zich een gasleiding, welke de dichtstbijzijnde risicobron vormt. Gezien de afstand kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de functiewijziging naar een woning.

Milieuzonering

De toekomstige functie wordt beschouwd als een nieuwe milieugevoelige functie. Aan de noordzijde van het projectgebied bevindt zich een aannemersbedrijf en ten noorden ligt een begraafplaats. Voor beide functies geldt dat in de huidige situatie reeds woningen nabijgelegen zijn. Hier moeten de bedrijven al rekening mee houden. Het realiseren van de woning vormt dan ook geen extra belemmering.

Waterschapsprogramma Scheldestromen

Het waterschapsprogramma 2022-2027 van het Waterschap Scheldestromen geeft de bestuurlijke kaders en ambities aan die de komende vier jaar leidend zijn voor de uitvoering van de taken van het waterschap. In de strategienota wordt het waterschapsprogramma op hoofdlijnen uitgewerkt in een strategie om de ambities te bereiken. Het waterschap heeft per thema haar ambities geformuleerd.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen invloed op de klimaatbestendigheid van het bestaande perceel. In de bestaande ontwikkeling is deze reeds volledig verhard en voorzien van verschillende gebouwen. Dit blijft ongewijzigd.

Watertabel

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water is een watertoets opgesteld welke is toegezonden aan Waterschap Scheldestromen. Op 2 augustus 2022 heeft Waterschap scheldestromen aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

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 bouwplan betreft het realiseren van een woning welke voldoet aan de regionale woningmarkt afspraken zoals benoemd in het besluit aangewezen categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

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.

Ontwerp