

Aan R. Rezvani

Rozenstraat 9A

2011LS Haarlem

Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon 140117
Telefoon +31 (0)117 457 000
Telefax +31 (0)117 452 241

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

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

ons kenmerk : 22.-ED-U2021-
uw brief d.d. : 18 oktober 2022 (datum ontvangst aanvraag)
uw kenmerk :
behandeld door : L. de Rooij
doorkiesnummer : 0117-457000
onderwerp : Omgevingsvergunning
bijlage(n) : Diversen

**Oostburg,
Verzending**

Geachte heer Rezvani,

Op 18 oktober 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de volgende activiteit:

- *Activiteit afwijking herbestemmen van voormalige kerk tot woning met atelier bestemmingsplan*

De aanvraag gaat over Molenberg 3 te Oostburg. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer UV-2022297. 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 afwijken 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 ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 16 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die periode zijn een tweetal zienswijzen ingekomen. De ingediende zienswijze heeft geleid tot aanpassingen aan de omgevingsvergunning en de ruimtelijke motivering behorende bij de omgevingsvergunning. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijlage Notitie beantwoording zienswijzen ambtshalve aanpassingen behorende bij de omgevingsvergunning.

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;
- aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 18 oktober 2022;
- ruimtelijke onderbouwing met stempeldatum ontvangst d.d. 31 mei 2023;
- tekening BA-02 met stempeldatum ontvangst d.d. 18 oktober 2022;
- tekening BA-03 met stempeldatum ontvangst d.d. 18 oktober 2022;
- plattegrondtekening met stempeldatum ontvangst d.d. 25 mei 2023;
- notitie beantwoording zienswijzen.

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 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 € **4004,75**. 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.IMRO1714.ogMolenberg3-VG01.

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.

Overwegingen (behorende bij omgevingsvergunning UV-2022297).

Op de locatie is de beheersverordening 'Kom Oostburg' van toepassing. De bestemming op de locatie betreft 'Maatschappelijk'. Het plan omvat het wijzigen van gebruik naar wonen met een atelier. Dit is op deze locatie in strijd met de voorschriften behorende bij de bestemming 'Maatschappelijk'. Het college heeft op 15 september 2020 besloten medewerking te willen verlenen aan het starten van een procedure om te komen tot een omgevingsvergunning.

In artikel 2.1 eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo) is bepaald dat het verboden is 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 voormalige gereformeerde kerk aan de Molenberg 3 te Oostburg is een kerk welke al een paar jaar leeg staat. De kerk betreft een gemeentelijk monument. Het is een beeldbepalend gebouw binnen Oostburg en levert een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het stadsbeeld. Door de leegstand van de kerk is er een slechte staat van onderhoud ontstaan en is het van belang de kerk een nieuwe functie krijgt om te voorkomen dat de staat van het gemeentelijk monument en de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving verder achteruit gaat.

Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

Uit de onderbouwing blijkt dat voldaan wordt aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Bodem

Bij het wijzigen van een bestemming dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik (functie) van die bodem, of dat beiden alsnog op elkaar kunnen worden afgestemd. Bodemgebruiksfuncties nemen namelijk af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen nodig zijn. Het gemeentelijk bodemkwaliteitsbeleid volgt de kaderwet Wet bodembescherming en daaruit voortvloeiende regelgeving. Uitgangspunten zijn dat de bodem duurzaam geschikt moet zijn voor de beoogde functie en dat de bodemkwaliteit niet mag verslechteren. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van een vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek, op basis waarvan (on)mogelijkheden inzichtelijk worden. Het planvoornemen betreft de functiewijziging van maatschappelijke doeleinden naar woning met atelier. Aangezien het huidige gebouw behouden blijft en alleen de functie wijzigt is een volledig verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Geluid

Bij het opstellen of herzien van een ruimtelijk plan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveau als gevolg van deze bronnen. Indien het ruimtelijke plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het ruimtelijk plan. Met de wijziging van maatschappelijke doeleinden naar wonen met atelier worden geen geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is op basis van de Wet geluidhinder dan ook niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteit-eisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende

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.

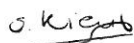
Bijgevoegde brochures:

- Brochure 'Een omgevingsvergunning ontvangen'.

Hoogachtend,

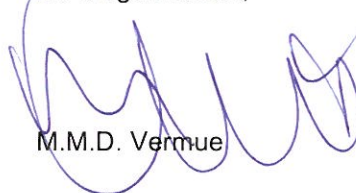
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,



S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,



M.M.D. Vermue

voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteit-eisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a) Er is geen sprake van een feitelijke over dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b) Een project leidt ? al dan niet per saldo ? niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c) Een project draagt ?niet in betekenende mate? (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d) Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteit-eisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd). De Wet luchtkwaliteit bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood en koolmonoxide en benzeen.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu RIVM) is de concentratie NO₂ in 2020 (gegevens 2020) ter plaatse gelegen tussen de 10 en 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentratie PM₁₀ in 2020 (gegevens 2020) is ter plaatse kleiner dan 18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentratie PM_{2,5} in 2020 (gegevens 2020) is ter plaatse van het plangebied kleiner dan 10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende.

De functiewijziging naar woning met atelier draagt ?in betekende mate? (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hetgeen betekend dat in principe nader onderzoek noodzakelijk is. Voor kleinschalige ontwikkelingen kan onderzoek uitgevoerd worden middels de NIBM-tool. In het geval van voorliggend planvoornemen vindt echter een functiewijziging van maatschappelijke doeleinden naar wonen met atelier plaats. Het voornemen leidt daarmee tot een afname in verkeersbewegingen, waardoor geconcludeerd kan worden dat het voornemen niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in een woongebied zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer. De milieubelastende functies binnen het plangebied liggen op voldoende afstand van de nabijgelegen milieugevoelige bestemmingen, waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10⁻⁶ contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in de circulaire 'Nota Risicozonering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' (RNVGS). Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

Het realiseren van een woonfunctie met atelier is een kwetsbaar object op basis van BEVI. In de directe omgeving zijn er diverse bedrijven die voor nu, maar ook in de toekomst geen

gevolgen geven voor het gebruik. Propaantanks hebben een risicotour van 20 meter. De minimale afstand tot die bedrijven is 300 meter. Op basis van de BEVT zijn er geen belemmeringen. Het object ligt meer dan 300 m van de N253, een belangrijke transportroute. Bij een ongeval, explosie of andere ramp hebben de bewoners van de woonfunctie voldoende tijd en ruimte om zich veilig te stellen. De ontwikkeling kan uit oogpunt van externe veiligheid daarom als aanvaardbaar worden gesteld.

Flora en fauna

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die mogelijk worden gemaakt. Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De ontwikkeling ligt in de buurt van de Westerschelde en nabij Verdrongen Land van Saeftinghe en Zwin en Kievittepolder, maar heeft weinig of geen impact op de genoemde gebieden.

Soortenbescherming

De ontwikkeling is in een stedelijk gebied. Doordat het gebouw in stand blijft, er nauwelijks sloopwerkzaamheden plaatsvinden, en er rekening gehouden wordt met de authentieke elementen zullen dier- en plantensoorten beschermd worden. Daarnaast vindt er een opwaardering van het tuin op het perceel plaats. De ambitie is om de tuin in te richten met streekeigen plantgoed zoals meidoorn, ligusters, kers en vlier.

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mensen en milieu tegen negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- a) Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabij gelegen veehouderijen?
- b) Is ter plaatse van de projectlocatie een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?

Belemmering van agrarische bedrijven in de omgeving is niet aan de orde, omdat er in de kern van Oostburg geen agrarische bedrijven voorkomen.

Verkeer

De verkeersaantrekkende werking van iedere bebouwingstype en functie bijhorende bij die bebouwing zijn onderzocht en vastgelegd in de CROW-uitgave 'Toekomstig parkeren 2018'. De verkeersgeneratie behorende bij een woonhuis is volgens de CROW-uitgave 'Toekomstig parkeren 2018' in een niet stedelijk gebied maximaal 2,30 verkeersbeweging per woning per etmaal. Lettende op het kleinschalige karakter en het niet openbare karakter van het atelier wordt de verkeersaantrekkende werking van het atelier als zodanig gering ingeschat dat deze onder de verkeersaantrekkende werking van de woning geschaard kan worden. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het feit dat de het perceel Molenberg 3 te Oostburg ontsloten is richting de verbindingsweg door Oostburg, zijnde Nieuwstraat. Binnen de bestaande wegen kan de verkeersaantrekkende werking worden opgevangen. Hierbij nemen we mede in ogenschouw dat hiervoor een kerk aanwezig was in het desbetreffende object. Nu deze

activiteiten stopgezet zijn is de verkeersaantrekkende werking van deze functie komen te vervallen.

Parkeren

De gemeenteraad heeft op 23 september 2021 het parkeernormenbeleid vastgesteld voor de gemeente Sluis welke planologisch verankerd is in de parapluherziening 'parkeren' (beheersverordening) voor de kern Oostburg. Aan de hand van het geldend parkeernormenbeleid wordt de parkeerbehoefte van een nieuwe ontwikkeling bepaald. Hierbij geldt als hoofdregel dat de parkeerbehoefte volgend uit een nieuwe ontwikkeling op eigen terrein aangelegd dient te worden.

Door de raad is voor de kern Oostburg een specifiek parkeernormenbeleid opgenomen dat afwijkt van het parkeernormenbeleid dat geldt voor de rest van de gemeente Sluis (met uitzondering van Cadzand-Bad en het Havengebied Breskens). Door de raad is gekozen voor de voortzetting van het eerder vastgestelde parkeernormenbeleid voor de kern Oostburg. In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de ontwerp-omgevingsvergunning is abusievelijk getoetst aan het algemene parkeernormenbeleid in plaats van het specifieke kader voor de kern Oostburg.

Op grond van het geldende parkeernormenbeleid Oostburg wordt voor een vrijstaande woning een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning gehanteerd. In het parkeernormenbeleid Oostburg is een vrijstelling opgenomen voor de aanleg van de parkeerplaatsen voor aan-huis-gebonden beroepen in een woning indien de parkeerbehoefte onder de drie parkeerplaatsen blijft. Het atelier valt onder de categorie 'kantoor zonder balie, waarvoor een parkeernorm van 2,35 parkeerplaatsen per 100m² BVO wordt gehanteerd. Lettende op de oppervlakte van het atelier leidt dit tot een parkeerbehoefte van (afgerond) één parkeerplaats ($2,35 * (40/100) = 0,94$). Dit valt zodoende onder de vrijstelling voor aan-huis-gebonden beroepen onder het parkeernormenbeleid Oostburg, waardoor voor het atelier geen verplichting is om parkeerplaatsen aan te leggen.

Voor deze ontwikkeling geldt zodoende een parkeerbehoefte van twee parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden vijf parkeerplaatsen aangelegd, waardoor wordt voldaan aan de eisen die het parkeernormenbeleid stelt aan deze ontwikkeling.

Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologische waarden:

Op 31 januari 2019 is het bestemmingsplan 'Parapluplan archeologie, gemeente Sluis' vastgesteld. Voor het plan aan de Molenberg 3 geldt Artikel 4 Waarde-Archeologie-1A. Er vinden geen grondwerken plaats dieper dan 0,4 meter buiten de bestaande funderingen en bouwwerken. Er wordt gebruik gemaakt van het huidig bouwwerk.

Cultuurhistorie:

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie moet ook het aspect historische bouw worden opgenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De gemeente Sluis heeft samen met de gemeenten Terneuzen en Hulst de Handreiking Landschap Provincie Zeeland opgesteld. Hierin is van relevante cultuurhistorische elementen en objecten

beschreven hoe bepalend en leesbaar ze zijn, op welk bestuurlijk niveau en met welk planologisch instrument regulering plaats zal vinden en welke strategie eraan gekoppeld kan worden.

De Handreiking Landschap noemt vier strategieën die gekoppeld kunnen worden aan cultuurhistorische elementen en objecten:

1. Behoud: hierbij gaat het voornamelijk om monumentale objecten met landschapshistorische waarde (molens, vliedberg e.d.), alsmede de landschapsreservaten en delen van het landschap met zeer hoge mate van bepaaldheid en gaafheid;
2. Behoud ruimtelijke karakteristiek: conservering van de bestaande ruimtelijke kenmerken van het landschap staat voorop. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan die deze ruimtelijkheid veranderen. Het gebied hoeft echter niet bij voorbaat zijn huidige functie te behouden.
3. Behoud door ontwikkeling: de bestaande landschapsstructuur en mate van verdichting is richtinggevend voor mogelijk veranderingen. De veranderingen moeten passen in de structuur. Verandering van functie is nadrukkelijk een optie.
4. Vernieuwing: de bestaande landschapsstructuur verandert ingrijpend. Functies veranderen. De veranderingen zijn echter passend binnen het DNA van het betreffende gebied. De herbestemming van de kerk met een maatschappelijk functie naar een wonen met atelier past binnen de regel van behoud.

Het planvoornemen geeft een sterke waarde van behoud van de cultuurhistorie.

Conclusie

De conclusie in deze ruimtelijke onderbouwing is dat de beoogde ontwikkeling zowel ruimtelijk als planologisch aanvaardbaar 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.

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 garageboxen binnen de kern zoals benoemd in het besluit aangewezen categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

Voorschriften (behorende bij omgevingsvergunning UV-2022297).

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- De woning dient uitsluitend voor permanente bewoning gebruikt te worden.

