

Aan Aardenburgse Bouw B.V.
t.a.v. de heer P. de Schepper

Draaibrugseweg 4

4527 PA Aardenburg

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-U2023- 2507
uw brief d.d. : 04 februari 2022 (datum ontvangst aanvraag)
uw kenmerk :
behandeld door : Cluster vergunningen
doorkiesnummer : 0117-457000
onderwerp : Omgevingsvergunning
bijlage(n) : Diversen

Oostburg,
Verzending

07 MRT 2023
07 APR 2023

Geachte heer De Schepper,

Op 04 februari 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de volgende activiteiten:

- Activiteit Bouw *bouwen van garageboxen en opslagunits*
- Activiteit afwijking *dichter dan 3 meter bouwen tot de perceelsgrens*
bestemmingsplan

De aanvraag gaat over Dorpsstraat 89 B 001 t/m 022 te Breskens. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer UV-2022030. 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 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij hebben de aanvraag voor de activiteit bouwen 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 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 ontwerpbeslissing met bijbehorende stukken overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 10 november 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die periode is één zienswijze ingekomen. De ingediende zienswijze heeft niet 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 zienswijzen behorende bij de omgevingsvergunning.

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. 4 juli 2022;
- advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 23 februari 2022;
- memo met stempeldatum ontvangst d.d. 4 mei 2022;
- tekening BT 01 met stempeldatum ontvangst d.d. 4 juli 2022;
- tekening B 01 met stempeldatum ontvangst d.d. 4 juli 2022;
- tekening BT 02 met stempeldatum ontvangst d.d. 4 juli 2022;
- tekening B 02 met stempeldatum ontvangst d.d. 4 juli 2022;
- tekening B 03 met stempeldatum ontvangst d.d. 4 juli 2022;
- tekening B 04 met stempeldatum ontvangst d.d. 4 juli 2022;
- asbestinventarisatie met stempeldatum ontvangst d.d. 4 februari 2022;
- bijlage belasting met stempeldatum ontvangst d.d. 4 mei 2022;
- constructieberekening met stempeldatum ontvangst d.d. 4 mei 2022;
- stikstofdepositie met stempeldatum ontvangst d.d. 4 mei 2022;
- ruimtelijke onderbouwing met stempeldatum ontvangst d.d. 4 mei 2022;
- 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 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 € € 10.339,80. 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.ogdorpsstraat89B-VG01_db.

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:

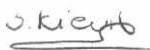
- Brochure 'Een omgevingsvergunning ontvangen'.
- Brochure 'Aandachtspunten uitvoering activiteiten (ver)bouw'.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

De burgemeester,



S.I. de Kievit-Minnaert



M.M.D. Vermue

Overwegingen (behorende bij omgevingsvergunning UV-2022030).

Bestemmingsplan

Op de locatie is het bestemmingsplan 'Kom Breskens' van toepassing. De bestemming op de locatie betreft 'Bedrijf'. Voor gronden met deze bestemming is bepaald dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens minimaal 3 meter dient te bedragen. Het bouwplan gaat uit van het bouwen van de garageboxen en opslagunits op de perceelsgrens. Hierdoor voldoet het plan niet aan het bestemmingsplan.

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.

Op de locatie bevindt zich een grote opslagloods, welke gebruikt werkt voor een scheepswerf. Deze loods is in de loop der tijd door woonbebouwing ingesloten geraakt. Tot 2019 is de loods gebruikt als caravanstalling. De bedoeling is de loods voor het grootste deel te slopen, er blijven alleen nog een paar muren staan. Op de plaats van de oude loods worden garageboxen en opslagunits geplaatst. De garageboxen en opslagunits komen tussen de lintbebouwing aan de Dorpsstraat en de woonbebouwing langs de Dokter Broodmanstraat. Deze twee bebouwingsstroken worden gescheiden door een openbaar toegankelijk achterpad. Het perceel heeft een eigen ontsluiting op de Dorpsstraat tussen de woningen met de nummers 89 en 89A en via het achterpad. Aan de achterzijde van de tuin van Dorpsstraat 87A blijft een gedeelte muur staan, die gebruikt wordt als tuinmuur.

Rijks- en provinciaal beleid

Uit de onderbouwing blijkt dat bij het onderhavig initiatief geen nationale belangen zijn gemoeid en dat de beoogde ontwikkeling alleen toeziet op een functiewijziging en dat voldaan wordt aan zowel het rijks- als provinciaal beleid.

Gemeentelijk beleid

Op de locatie is het bestemmingsplan 'Kom Breskens' van toepassing. De bestemming op de locatie betreft 'Bedrijf'. Het bouwplan voldoet aan de voorschriften, op artikel 3.2.2. sub g na. In artikel 3.2.2. sub g is bepaald de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens minimaal 3 meter dient te bedragen.

Aan twee zijden (zuidoost en zuidwest) grenst het deel van het perceel aan achterpaden. De bebouwing komt op de perceelsgrens te staan. De muren van de nieuwe loodsen functioneren als tuinmuur. De muren zijn in vergelijking met de huidige situatie een stuk lager, waardoor de situatie aan alle zijden sterk verbeterd met meer lichtinval in de tuinen. Voorheen werd de loods gebruikt als caravanstalling, waardoor in het voor- en naseizoen soms een piek ontstond in verkeersdrukte, omdat dan iedereen de caravan kwam halen of terugbrengen. Het onderhavige initiatief gaat uit van garageboxen en opslagunits, er zal hierdoor een gelijkmatiger spreiding van de verkeersbewegingen ontstaan. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat er geen vergrote druk op de openbare ruimte ontstaat door het initiatief. Het perceel waarop de garageboxen en opslagunits gesitueerd zijn ligt midden in een door woningen omzoomd blok met zeer diepe tuinen. De afstand van de garages en opslagunits tot de dichtstbijzijnde achterste grenzen van de bouwvlakken voor woningen bedraagt ca. 37 meter aan de zijde van de Dorpsstraat en ca. 17 meter aan de zijde van de Dokter Broodmanstraat en Vogelenzang.

Er is sprake van een schaalverkleining van de bebouwing. In de oude situatie bedroeg de bedrijfsvloeroppervlakte 1300 m², in de nieuwe situatie zal er sprake zijn van een bedrijfsvloeroppervlakte van 830 m². Met het vervangen van de bestaande bebouwing zal er een ruimtelijke kwaliteitslag gemaakt worden.

De bestaande bebouwing is 8 meter hoog en de nieuwe bebouwing is een stuk lager (7,25 m). Het perceel is volledig verhard. De bestaande fundering blijft, maar doordat er twee gebouwen terug geplaatst worden, wordt er ook een stuk vrij van bebouwing. De nieuwe daken van de garageboxen en opslagunits zijn vervaardigd van niet uitlogende materialen en niet meer van asbest.

Archeologie

De gemeenteraad van Sluis heeft in 2017 de eerste herziening van de Beleidsnota Archeologie vastgesteld met daarin een archeologische beleidskaart (figuur 12). Deze is vertaald in het Parapluplan Archeologie, dat op 29 januari 2019 is vastgesteld. Op de archeologische beleidskaart is vrijwel de gehele kern Breskens gecategoriseerd met een lage archeologische verwachting. Er is dan ook geen sprake van een dubbelbestemming Waarde Archeologie. Hiermee kan geconcludeerd worden dat archeologie geen belemmering vormt ten aanzien van het plan.

Cultuurhistorie

Uit de door de Provincie Zeeland opgestelde Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) kunnen de volgende cultuurhistorische relevante aanwijzingen worden gehaald:

- Het plangebied ligt buiten het bebouwingslint dat in 1832 vanaf de zee landinwaarts lag;
- Ten zuiden van het plangebied ter plaatse van de straten Vogelenzang en Kijkuit ligt een verdwenen dijkrestant om de Parasijspolder.
- Het plangebied maakt geen deel uit van een landschappelijk waardevol gebied, ligt niet in de molenbiotoop en is niet aangemerkt als gemeentelijk monument of rijksmonument.

Vanuit cultuurhistorie zijn er dan ook geen belemmeringen.

Bodem

Volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Sluis valt het plangebied in de zone "Woonwijk <1940, hetgeen duidt op een relatief grote kans op verontreiniging. De functie wijzigt niet en de grond wordt alleen in pandig geroerd op een plek waar al lange tijd bebouwing staat. De fundering blijft daarbij intact, zodat er geen kans is dat eventuele verontreinigingen vrijkomen.

Gelet op het feit dat de functie hetzelfde blijft en de gronden niet zullen worden geroerd, vormt het aspect bodem geen belemmering.

Water

Er is geen open water in het plangebied aanwezig. Het plangebied is en blijft vrijwel volledig verhard. De bebouwing vermindert qua volume, maar het vrijkomende deel blijft verhard. Extra waterberging is dan ook niet aan de orde. De asbestdaken zijn verwijderd, zodat het risico op verontreiniging van grondwater is verminderd. De nieuwe daken van de garages en bergingen zijn vervaardigd van niet uitlogende materialen.

Riolering

In de huidige situatie wordt hemelwater en vuilwater van de bebouwing afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel. Er is geen sprake van wijzigingen op dit gebied.

Watertoets

In bijlage 2 is de watertoets-tabel ingevuld. Aan het waterschap is wateradvies gevraagd. Het waterschap geeft aan dat er geen waterlopen, wegen en waterkeringen van het waterschap in de directe omgeving van het plan zijn gelegen en dat hierdoor geen waterschapsadvies is vereist.

Verkeer en parkeren

Volgens de structuurvisie 'Krachtig Verbonden' als ook het 'paraplu bestemmingsplan parkeernormen' dient het parkeren op eigen terrein gerealiseerd te worden. Voor de (ver)bouw van een opslagloods geldt een parkeernorm van 1,05 parkeerplaats per 100 m2 bvo. De nieuwe loods wordt 830 m2 bvo groot, dus dienen er: $830/100 \times 1,05 = 8,72$ (afgerond 9) parkeerplaatsen aanwezig te zijn.

Uit de het plan blijkt dat er 9 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn waarmee voldaan wordt aan deze norm.

Verkeersgeneratie

Voorheen was in de loods een caravanstalling aanwezig, die voornamelijk in het voor- en najaar een verkeersaantrekkende werking had op de wegen rondom de loods. Nu wordt de loods omgebouwd tot 22 private opslagunits. Deze nieuwe functie zal zorgdragen voor een gelijkmatigere spreiding van het aantal verkeersbewegingen gedurende de seizoenen.

De verkeersgeneratie wordt afgeleid uit de kengetallen van de CROW (publicatie 31, dec. 2018). Uitgegaan wordt van een stedelijkheidsgraad die niet-stedelijk is en een woonmilieutype die valt onder rest bebouwde kom. Voor een loods/opslag geldt een kengetal van 3,9 – 5,7 verkeersbewegingen per 100 m2 bvo per etmaal. Daarbij wordt geen verschil gemaakt tussen een caravanstalling en garages/bergingen. Aangezien het nieuwe pand (830 m2 bvo) kleiner is dan de oude loods (1300 m2 bvo) zal het aantal verkeersbewegingen per 100 m2 bvo per etmaal afnemen.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat de verkeers- en parkeersituatie niet verslechteren maar verbeteren. Zowel de verkeersgeneratie als de parkeernorm zullen namelijk in de nieuwe situatie lager komt te liggen. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten uit het paraplu bestemmingsplan.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat verkeer en parkeren geen belemmering oplevert.

Ecologie

Uit de AERIUS berekeningen blijkt dat het projecteffect op omliggende gebieden nihil is en daarmee ook geen effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Bij het beoogde gebruik is de depositie nihil op alle omliggende gebieden.

Flora en fauna

De bouwwerkzaamheden hebben volledig inpandig plaatsgevonden. Het dak is reeds verwijderd. De gevels die nog moeten worden verwijderd zijn van plaatmateriaal, zonder ruimte voor nestgelegenheden van vogels of vleermuizen. De ondergrond van het plangebied is en blijft volledig verhard. Flora en fauna blijft daardoor ongemoeid.

Conclusie

Hiermee kan geconcludeerd worden dat het plan geen significant nadelig effect op Natura 2000 gebieden of het Natuur Netwerk Zeeland heeft. Daarnaast zal het plan geen nadeling effect hebben op flora en fauna en is verder onderzoek hiernaar niet noodzakelijk.

Milieuzonering

Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt voor het hele perceel een milieucategorie B1 (functiemenging). Deze milieucategorie wordt algemeen aanvaardbaar geacht tussen woonbebouwing. Deze milieucategorie is zowel van toepassing op de oude activiteit (caravanstalling) als op de nieuwe activiteit (garages en bergingen). Per saldo verandert de situatie qua milieuzonering derhalve niet.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat milieuzonering geen belemmering vormt voor de planvorming.

Geluid

Er wordt geen geluidgevoelig object gerealiseerd. Er wordt evenmin een industriële activiteit mogelijk gemaakt. De wet geluidhinder is derhalve niet van toepassing.

Aangezien met onderhavig plan geen geluidgevoelig object en geen industriële activiteit mogelijk wordt gemaakt, is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Luchtkwaliteit

Uit raadpleging van de grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland (RIVM) blijkt dat de concentraties van de relevante stoffen NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ver onder de grenswaarden zitten. Omdat er geen sprake is van extra verkeer (maar van een vermindering van verkeer) kan toetsing aan de grenswaarden achterwege blijven en kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn.

Externe veiligheid

Er worden geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegevoegd of vergroot. Er worden geen risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt. Hiermee kan geconcludeerd worden dat Externe veiligheid geen belemmering vormt voor de planvorming.

Economische uitvoerbaarheid

Er is in dit geval sprake van de verbouwing van een opslagloods van 1.300 m² bvo naar kleinere eenheden met een totale bedrijfsvloeroppervlakte van circa 830 m² bvo. Er is derhalve geen sprake van bouw of uitbreiding en aan de gestelde minimumoppervlakte onder e wordt niet voldaan. Los daarvan is er niet direct sprake van detailhandel, dienstverlening, kantoor of horeca. Met zekerheid kan dus gesteld worden dat er geen sprake is van een bouwplan. Een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

De verbouwing wordt met eigen middelen gefinancierd en opgebracht door de verhuur en verkoop van de gerealiseerde garages en bergingen. Alle garages en bergingen waren of zijn reeds verhuurd of verkocht, zodat de economische uitvoerbaarheid niet in het geding is.

Conclusie

De conclusie 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 en opslagunits binnen de kern zoals benoemd in het besluit aangewezen categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

Welstand

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (vergadering 23 februari 2022) 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.

Voorschriften (behorende bij omgevingsvergunning UV-2022030).

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Bouw-algemeen

1. U meldt uiterlijk vijf dagen tevoren het begin van de bouw.
2. 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.
3. 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

1. Volgens de Regeling omgevingsrecht artikel 2.7 lid 1 moet u de constructieberekeningen en constructietekeningen later indienen, maar uiterlijk 3 weken vóór het begin van de bouwwerkzaamheden. Met de uitvoering van de desbetreffende onderdelen mag geen aanvang worden gemaakt alvorens daaraan door het bestuur goedkeuring is gegeven. Het gaat om de volgende rapporten:
 - a. berekening van de UC-waarden;
 - b. de gewichts -en stabiliteitsberekening.
2. Indien de toezichthouder dit nodig acht dient u overeenkomstig artikel 2.7 van de Regeling omgevingsrecht uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden detailtekeningen ter goedkeuring in bij de afdeling Externe dienstverlening van de Gemeente Sluis. De detailtekeningen moeten worden aangeleverd op schaal 1:10/1:5 en volledig voorzien zijn van maatvoering en materiaalgebruik.

Beheer: bestrating en riolering

1. U dient een vergunning aan te vragen voor het aansluiten op de gemeentelijke riolering. U kunt hiervoor het bijgevoegde aanvraagformulier gebruiken.