

Aan Stichting de Hulster's Molen
t.a.v. de heer R. Malcorps

Lange Heerenstraat 71

4507 KR SCHOONDIJKE

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 : 19.1709-ED-U2019-*82909*
uw brief d.d. : 17 januari 2019 (datum ontvangst aanvraag)
uw kenmerk :
behandeld door : Mw. A. Jansen-Koster
doorkiesnummer : 0117-457000
onderwerp : Verleende omgevingsvergunning
bijlage(n) : Diversen

Datum besluit,
Verzending

26 NOV. 2019

26 NOV. 2019

Geachte heer Malcorps,

Op 17 januari 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een nieuwe aanbouw inclusief terrassen, de aanleg van extra parkeerplaatsen, het plaatsen van een geluidswal, het plaatsen van een keerwand, het aanleggen van een looppad, het plaatsen van een hekwerk en een te graven paardenput met de volgende activiteiten:

- *Activiteit Bouw* *bouwen van een nieuwe aanbouw inclusief terrassen, de aanleg van extra parkeerplaatsen, het plaatsen van een geluidswal, het plaatsen van een keerwand, het aanleggen van een looppad, het plaatsen van een hekwerk en een te graven paardenput*
- *Activiteit afwijking bestemmingsplan* *overschrijden van de toegestane oppervlakte aan bebouwing en het gebruik ten dienste van horeca en stukje detailhandel*
- *Activiteit Monument* *veranderen van het rijksmonument (molen) door het bouwen van een nieuwe aanbouw aan de molen*
- *Activiteit Slopen* *slopen van de aanbouw*

De aanvraag gaat over Lange Heerenstraat 71B molen te Schoondijke. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer UV-2019025. 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, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 Wabo 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 bouwen en slopen getoetst aan artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en tevens aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Tevens hebben wij de activiteit afwijken bestemmingsplan getoetst aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, aan het Besluit omgevingsrecht en aan de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Daarnaast hebben wij de activiteit Monument getoetst aan artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, aan het Besluit omgevingsrecht en aan 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 13 juni 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingekomen.

Gewijzigde tekeningen

Op 21 augustus 2019 hebben wij, na de ter visie termijn, aangepaste tekeningen ontvangen. Na herziende beoordeling bleek het plan niet verder in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De aanpassingen zijn ondergeschikte (interne) wijzigingen, namelijk: de toiletten, de technische ruimte en de opslagruimte worden iets groter, de kelder wordt kleiner en de aanbouw is qua oppervlakte kleiner. Gezien de geringe wijzigingen stellen wij de omgevingsvergunning onverkort vast.

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. 17 januari 2019;
- memo verzoek aanvullende gegevens met stempeldatum ontvangst d.d. 24 april 2019;
- tekening BT-01 bestaande situatie met datum 15 januari 2019;
- tekening BT-02 slooptekening met datum 15 januari 2019;
- tekening B-01 nieuwe toestand met stempeldatum ontvangst d.d. 21 augustus 2019;
- tekening B-02 nieuwe toestand met stempeldatum ontvangst d.d. 21 augustus 2019;
- tekening B-03 riolering met datum 21 augustus 2019;
- principedetails met stempel datum ontvangst d.d. 21 augustus 2019;
- bouwtoets met stempeldatum ontvangst d.d. 21 augustus 2019;
- kleur/materiaalschema met stempeldatum ontvangst d.d. 21 augustus 2019;
- asbestinventarisatierapport met stempeldatum ontvangst d.d. 8 mei 2019;
- ruimtelijke onderbouwing met datum 8 januari 2019;
- Aeriusscalculator aanlegfase met stempeldatum ontvangst d.d. 5 november 2019;
- Aeriusscalculator huidige situatie en gebruiksfase met stempeldatum ontvangst d.d. 5 november 2019;
- Aeriusberekening uitbreiding molen met stempeldatum ontvangst d.d. 5 november 2019;
- Quicksan flora en fauna met stempeldatum ontvangst d.d. 30 september 2019;
- Nee, tenzijtoets natuurnetwerk met stempeldatum ontvangst d.d. 30 september 2019;
- statische berekeningen met stempeldatum ontvangst d.d. 21 augustus 2019;
- palenplan, kelder en fundering CON-B01 met stempeldatum ontvangst d.d. 21 augustus 2019;
- bg-vloer en dakvloer CON-B02 met stempeldatum ontvangst d.d. 21 augustus 2019.

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 € **4.626,65**. 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. Het plan is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl met planidentificatie NL.IMRO.1714.oglangeheerenstr71-VG01.

Nadere informatie

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

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,

wethouder,

P.P.M. Ploegaert MPM

Overwegingen (behorende bij omgevingsvergunning UV-2019025).

Bestemmingsplan

Op het plan is het bestemmingsplan "Buitengebied Sluis 2e Herziening" van toepassing. Het plan heeft deels de bestemming Wonen, Archeologie 2, cultuurhistorie-2, functieaanduiding: cultuurhistorische waarden en specifieke vorm van recreatie-appartementenverhuur en deels de bestemming agrarisch-1.

Het plan omvat o.a. het bouwen van een nieuwe aanbouw aan de molen. Deze aanbouw is bedoeld voor (kleinschalige) horeca: café-, lounge- en eetgedeelte. Het gebruik van de aanbouw voor horeca is niet toegestaan binnen de geldende bestemmingen. Daarnaast is de nieuwe aanbouw groter dan de bestaande aanbouw. Het plan voldoet qua gebruik en oppervlakte niet aan het bestemmingsplan.

Desondanks kan er medewerking worden verleend aan het plan middels het toepassen 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In artikel 2.12 van de Wabo is bepaald dat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Gelet op de ruimtelijke onderbouwing die de initiatiefnemer heeft ingediend, waaruit blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, zijn er geen gronden om geen medewerking te verlenen aan het plan.

Welstand

De Erfgoedcommissie heeft op 16 mei 2019 een positief advies gegeven. Daarnaast is de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (vergadering 5 juni 2019) van mening dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

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-2019025).

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, 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.

Welstand

1. Op tekening B-02 met stempeldatum ontvangst d.d. 21 augustus 2019 zijn correcties in rood aangegeven. U voert het plan uit zoals op tekening is aangegeven.

Technisch

1. Volgens de Regeling omgevingsrecht artikel 2.7 lid 1 mag 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. sonderingrapporten;
 - b. de gewichts -en stabiliteitsberekening;
 - c. een funderingsadvies;
 - d. constructie-berekeningen van de te gebruiken fundering;
 - e. balken en kolommen;
 - f. de keldervloer -en wanden;
 - g. de begane grond vloer;
 - h. de verdiepingsvloer(en);
 - i. de platdakconstructie;
 - j. de constructies van glas;
 - k. de constructies van geprefabriceerde elementen zoals: fundering, systeemvloeren, systeemdaken, systeemwanden, trappen en hekwerken, gevel- en dakbekledingen e.e.a. met inbegrip van bevestigingsmiddelen en sparingen.
2. 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.
3. Voordat u begint met de bouw, toont u met een KOMO-certificaat dat het beton voldoet aan het bouwstoffenbesluit.

Brandveiligheid

1. De Veiligheidsregio adviseert om ook boven de trappen noodverlichting aan te brengen.
2. Indien er meer dan 50 personen tegelijkertijd in het pand aanwezig zijn, moet u, overeenkomstig artikel 1.18 van het Bouwbesluit een Gebruiksmelding indienen. Het benodigde formulier kunt u downloaden via www.omgevingsloket.nl.

Beheer: bestrating en riolering

1. U dient de horecagelegenheid bij molen aan te sluiten op de gemeentelijke riolering. U heeft hiervoor een afzonderlijke vergunning nodig. Voor het aanvragen van de benodigde vergunning kunt u het bijgevoegde formulier gebruiken.

Sloop

1. De voorschriften uit Hoofdstuk 8 Bouw- en sloopwerkzaamheden van het Bouwbesluit 2012 zijn van toepassing op de werkzaamheden. Deze voorschriften hebben wij bijgevoegd in bijlage 1. In bijlage 2 zijn de artikelen van paragraaf 1.7 Bouwbesluit vermeld waarin onder andere is aangegeven dat de start en beëindiging van de sloopwerkzaamheden gemeld moet worden bij de gemeente.
2. *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.
3. *Sloopveiligheidsplan:*
Voordat u begint met de sloopwerkzaamheden, dient u een sloopveiligheidsplan in bij de toezichthouder van de afdeling Externe Dienstverlening van de Gemeente Sluis (art. 8.7 Veiligheidsplan, Bouwbesluit).
4. Naast de bijgevoegde bijlagen met voorwaarden uit het Bouwbesluit willen wij u wijzen op de onderstaande van toepassing zijnde wet- en regelgeving.
5. *Asbestverwijderingsbesluit:*
In het Asbestverwijderingsbesluit zijn voorschriften opgenomen die van belang zijn voor het verwijderen van asbest (<http://wetten.overheid.nl>).
6. *Bodemverontreiniging:*
Indien tijdens de sloop blijkt dat de ondergrond van het sloopobject is verontreinigd meldt u dit onmiddellijk aan de gemeente (tel. 0117-457000). U verplaatst de grond niet en voert deze niet af.
7. *Archeologisch onderzoek:*
U sloopt enkel tot aan het maaiveld. Alvorens u de fundering gaat slopen, neemt u contact op met de afdeling Externe Dienstverlening van de Gemeente Sluis.

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 53 van de Monumentenwet, direct te worden gemeld aan de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg (tel. 0118-670870, info@scez.nl).

Wet Natuurbescherming

1. De werkzaamheden dienen opgestart of uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd, dient voor de aanvang door een deskundig bureau vastgesteld te worden of er broedvogels aanwezig zijn.
2. Om een hogere ecologische waarde voor de diverse flora- en faunasoorten voor het gebied te krijgen, adviseren wij een doornstruweelhaag aan te planten, in plaats van het geplande hekwerk (zie pagina 27 van de toets Natuurnetwerk Nederland). Het planten van een doornstruweelhaag is niet vergunningplichtig.