

Aan de Bruijne Agro
t.a.v. de heer P.W.A. de Bruijne

Badhuisweg 68

4506 BD Cadzand

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: NL65RABO0147823005
Swift: RABONL2U
BTW-nummer: 811046321B01

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

ons kenmerk : 14.0008119-ED 122
uw brief d.d. : 23 mei 2014 (datum ontvangst aanvraag)
uw kenmerk :
behandeld door : H. Verhage
doorkiesnummer : 0117 - 457 216
onderwerp : Verleende omgevingsvergunning
bijlage(n) : diversen



16.0000122

Uitgaande documenten gemeente Sluis

Datum besluit,
Verzending,

04 JAN. 2016
- 5 JAN. 2016

Geachte heer De Bruijne,

Op 27 januari 2015 hebben wij u een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een akkerbouwbedrijf met bedrijfswoning met de volgende activiteiten:

- Activiteit Bouw bouw akkerbouwbedrijf met bedrijfswoning
- Activiteit afwijking vestigen nieuw agrarisch bedrijf bestemmingsplan

De vergunning had betrekking op Molenweg 19 A te Zuidzande en is geregistreerd onder nummer UV-2014121.

Tegen dat besluit hebben de heer A.J. van Houte en mevrouw J. van Houte-van Doorn en de heer C.G. den Hamer en mevrouw M.C.P. den Hamer-van Lare, allen te Zuidzande, beroep aangetekend bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant. De voorzieningenrechter van de Rechtbank heeft op 13 mei 2015 het beroep gegrond verklaard en het bestreden besluit vernietigd. Daarbij heeft de rechter ons gelast om binnen zestien weken een nieuwe beslissing op de aanvraag te nemen, met inachtneming van de uitspraak. Daarbij heeft hij eveneens bepaald, dat de artikelen 3:11 tot en met 3:17 van de Algemene wet bestuursrecht niet nogmaals in acht moeten worden genomen.

Naar aanleiding van de uitspraak hebben wij het volgende overwogen:

1. De voorzieningenrechter oordeelt dat het raadsbesluit van 25 november 2010 op één lijn moet worden gesteld met de uitspraak van de AbRS van 27 augustus 2014 over Smallingerland. Vervolgens wordt het raadsbesluit van 25 november 2010 buiten beschouwing gelaten, omdat de gemeenteraad geen verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Dat het college verplicht is de gemeenteraad te informeren over elke aanvraag omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan wijzigt hieraan niets voor de voorzieningenrechter, omdat het de gemeenteraad slechts een handvat biedt zo'n aanvraag te verhinderen door intrekking van het raadsbesluit van 25 november 2010. Na heroverweging hebben wij de gemeenteraad gevraagd alsnog een verklaring van geen bedenkingen af te geven. De raad heeft in zijn vergadering van 19 november 2015 daartoe besloten.

2. Het Omgevingsplan kan volgens de voorzieningenrechter niet worden aangemerkt als een beleidsregel in de zin van artikel 4:81, eerste lid Awb.

Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018, vastgesteld door Provinciale Staten van Zeeland op 28 september 2012, is het provinciaal beleidsplan voor ruimte, milieu, water en natuur en heeft een wettelijke basis in de Wet ruimtelijke ordening (art. 2.2), Wet Milieubeheer (art. 4.9) en Waterwet (art. 4.4). Binnen de kaders van het rijks- en provinciaal beleid mogen gemeenten eigen beleid ontwikkelen. Ruimtelijk beleid van zowel provincie als gemeente zijn verankerd in het bestemmingsplan Buitengebied Sluis. In die zin is het provinciaal beleid vastgelegd in het gemeentelijk beleid. Met het vaststellen van beleidsregels ontnemen bestuursorganen zichzelf echter niet de bevoegdheid een bijzondere afweging te maken en maatwerk te leveren. Wanneer sprake is van een bijzonder geval, dan zal een nadere afweging gemaakt moeten worden die kan noodzaken tot afwijking van de beleidsregel. Niet alle beleid dat bestuursorganen voeren bij het nemen van beslissingen leent zich om te worden vastgelegd in schriftelijke beleidsregels (artikel 4:84 Awb). Wanneer een ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk is binnen de regels van het bestemmingsplan, dan kan hiervan worden afgeweken wanneer het initiatief past binnen het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5.3 van de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Sluis wordt verwezen naar deze vorm van maatwerk, die is toegepast in onderhavige casus. Ook het Omgevingsplan Zeeland (provinciaal beleidsplan op basis van artikel 2.2 Wet ruimtelijke ordening) biedt mogelijkheden voor het verplaatsen van een agrarisch bouwvlak van Nieuw Namen naar Zuidzande, op basis van sanering van agrarische opstallen en bouwvlak in Nieuw Namen. De ruimtelijke onderbouwing is op dit punt aangepast. Vanuit de provincie is in een vooroverlegreactie van 19 oktober 2015 te kennen gegeven dat zij kunnen instemmen met voorgestane ontwikkeling voor het verplaatsen van het agrarisch bouwvlak. Zij verwijzen hierbij naar paragraaf 3.1.10 van het Omgevingsplan (pag.39), het *Agrarisch vestigingsbeleid*.

3. De voorzieningenrechter oordeelt dat de aangevraagde omgevingsvergunning moet worden aangemerkt als een nieuwvestiging in de zin van paragraaf 3.1.10 van het Omgevingsplan. Volgens de voorzieningenrechter gaat het om cumulatieve eisen die ertoe strekken de versterking van het buitengebied te verminderen. Recent en actueel onderzoek over vrijkomende agrarische bouwvlakken ontbreekt.

Wij kunnen ons niet vinden in de mening van de voorzieningenrechter. Volgens onze mening is er geen sprake van nieuwvestiging, maar van verplaatsing waarvoor een nieuw bouwvlak nodig is. Op het moment dat de locatie te Nieuw-Namen in beeld is gebracht, kwam verplaatsing aan de orde. Hierbij willen wij uitdrukkelijk te kennen geven dat er nooit sprake van geweest is dat initiatiefnemer de opstallen zelf zou saneren! De gemeente Hulst heeft, op basis van de 'ruimte voor ruimte' regeling, zelfstandig besloten de eigenaar van de varkensstallen te compenseren voor de sanering van zijn bedrijf. Deze eigenaar was dan ook verantwoordelijk voor het slopen van de opstallen ter plaatse. Het besluit hierover heeft de gemeente Hulst genomen op 6 december 2011. De bebouwing op Belgisch grondgebied is door de gemeente Hulst niet meegenomen in deze 'ruimte voor ruimte' regeling, zodat niet het volledige bouwvlak is gesaneerd. Op basis van het provinciaal beleid is het echter niet nodig een compleet bouwvlak te saneren - de voorwaarde luidt 'een bijdrage leveren aan sanering'. De bouwtitels die zijn verstrekt door de gemeente Hulst zijn ingezet voor het leveren van maatwerk. Met de aankoop van de bouwtitels is een saneringsbijdrage geleverd. De initiatiefnemer heeft dan ook niet de kavel in Nieuw Namen gekocht, maar de bouwtitels die de gemeente Hulst heeft besloten te verstrekken. Mocht hier al strijd ontstaan met het provinciaal beleid, hetgeen wij niet mogelijk achten daar de provincie Zeeland actief betrokken was bij deze ontwikkelingen, menen wij dat het geen recht doet aan de belangen van initiatiefnemer om hem dat tegen te werpen. Wij menen dat initiatiefnemer mag vertrouwen op het in rechte onaantastbaar geworden besluit van de gemeente Hulst. De door hem aangekochte bouwtitels geven hem een bouwrecht elders. Door reclamanten is niet gesteld of aannemelijk gemaakt dat het provinciaal beleid er aan in de weg staat dit binnen een andere gemeente vorm te geven.

4. De voorzieningengerechter stelt, dat het AAZ advies reeds meer dan vijf jaren oud was toen het bestreden besluit werd genomen, en is gebaseerd op beleid dat afwijkt van paragraaf 3.1.10 van het Omgevingsplan, omdat in 2009 nog moest aangetoond worden dat sprake was van een 'geschikt' agrarisch bouwvlak. Daarbij komt dat de AAZ negatief heeft geadviseerd over een nieuw agrarisch bouwvlak.

Een nieuw AAZ-advies is in eerste instantie niet opgevraagd, omdat de vereisten waaraan voldaan moest worden voor verplaatsing niet zijn veranderd in de tussenliggende tijd (Zie ook uitspraak van AbRvS 12 november 2014, nr. 201308969/1/A1).

Het AAZ advies wijst uit dat er sprake is van volwaardig agrarisch bedrijf en noodzaak bestaat tot verplaatsing. De AAZ heeft dan wellicht geadviseerd uit te kijken naar een vrijkomend bestaand agrarisch of voormalig agrarisch bedrijf, het college heeft de bevoegdheid af te wijken van het advies en in te stemmen met nieuwvestiging op basis van het provinciaal beleid. Bovendien is dit een vrijblijvend onderdeel van het advies, omdat de advisering op basis van het door de Zeeuwse gemeenten ondertekend convenant, niet zo ver strekt. Om alsnog te voldoen aan de houdbaarheidsbepalingen zoals in artikel 3.1 onder a van de wabo is een nieuw advies gevraagd bij de AAZ. In dit advies wordt opnieuw bevestigd dat de bedrijfsverplaatsing plaatsvindt ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf en dat de verplaatsing van het bedrijf noodzakelijk is voor de continuïteit van de agrarische bedrijfsvoering en voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

5. De notitie 'Richtlijn erfbeplanting gemeente Sluis' kan volgens de voorzieningengerechter niet worden aangemerkt als een beleidsregel in de zin van artikel 4:81, eerste lid van de Awb, omdat de betreffende notitie niet door het college zelf is opgesteld en verder vormt de betreffende notitie geen onderdeel van de planregels.

In de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Sluis is, o.a. in artikel 3.6.1 onder d het volgende opgenomen : 'ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m'.

De notitie 'Richtlijnen erfbeplanting gemeente Sluis' is een bijlage bij de toelichting, waarnaar in de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Sluis (o.a. in Art. 3.6.1 onder d.) expliciet wordt verwezen. Deze notitie maakt dan ook rechtstreeks onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied Sluis, dat op 28 juni 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad, en is daarmee onderdeel van het gemeentelijk beleid. De notitie bevat in feite een toelichting op de planregels. Het initiatief is hier volledig op gebaseerd - er wordt niet van afgeweken.

6. De voorzieningengerechter merkt op, dat de afwijking van de 10 meter groenstrook slechts is gemotiveerd door een verwijzing naar een beplantingsplan van een hovenier, zonder duidelijk te maken of deze zich qua deskundigheid kan meten met een landschapsarchitect of landschapsdeskundig bureau.

Voor de landschappelijke inpassing wordt, zoals ook het bestemmingsplan Buitengebied toestaat, maatwerk geleverd. Het enkele feit dat deze niet overal 10 meter bedraagt, is niet in strijd met het gemeentelijke of provinciale beleid hieromtrent. Door appellanten is ook niet beargumenteerd dat de beoogde landschappelijke inpassing niet de noodzakelijke afscherming en 'verzachting' zou bewerkstellingen.

Initiatiefnemer heeft er echter voor gekozen het beplantingsplan opnieuw te laten intekenen door een ander erkend bedrijf, Hoveniers & Aannemingsbedrijf de Bart. Ter waarborging van de deskundigheid op het gebied van natuur en landschap van het bedrijf zijn diploma's van de natuur- en landschapsdeskundige, welke zijn behaald aan de internationale agrarische hogeschool Larenstein, toegevoegd als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing.

7. De voorzieningenrechter oordeelt dat het gebruik van grond wordt geïntensiveerd als daarop bebouwing staat en dat over de verkeerskundige aspecten slechts rehtens houdbare conclusies kunnen worden getrokken, als die conclusies zijn gebaseerd op onderzoek van een terzake deskundig persoon of instantie. De betrokkenheid van een verkeersdeskundige vanuit onze gemeente en een medewerker van het bevoegde waterschap bij de voorbereiding van het bestreden besluit wordt door de voorzieningenrechter in twijfel getrokken.

Gelet op de ingediende zienswijzen, is eerder al de ruimtelijke onderbouwing aangevuld op dit punt. Niet is gesteld, noch is gebleken dat deze informatie onjuist of onvolledig is, dan wel dat het waterschap zich gebaseerd zou hebben op onjuiste veronderstellingen. Volledigheidshalve is de wegtoets, uitgevoerd door Waterschap Scheldestromen, opgenomen in de vergunning. Hierin is aangetoond dat het nieuwe agrarische bedrijf zorgt voor een geringe toename van de verkeersintensiteit, waarbij geen grenswaarden worden bereikt. Op basis van de statistieken is de verkeerssituatie goed te noemen.

Aan de hand van deze overwegingen hebben wij besloten een nieuw (positief) besluit te nemen op uw aanvraag om omgevingsvergunning.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben, gelet op artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, besloten de omgevingsvergunning voor het overige 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 getoetst aan artikel 2.10 en voor de activiteit afwijking bestemmingsplan aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de gehele aanvraag tevens aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde 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 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:

1. overwegingen;
 2. voorschriften;
 3. aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 23 mei 2014
 4. bestektekening woning blad 1;
 5. bestektekening woning blad 2;
 6. bestektekening woning blad 3;
 7. EPC-berekening woning;
 8. milieuprestatieberekening woning;
 9. verkennend bodemonderzoek;
 10. statische berekeningen funderingsconstructie woning;
 11. bestektekening bedrijfsloods blad 00;
 12. bestektekening bedrijfsloods blad 01;
 13. bestektekening bedrijfsloods blad 02;
 14. bestektekening bedrijfsloods blad 03;
 15. bestektekening bedrijfsloods blad 04;
 16. bestektekening bedrijfsloods blad 05;
 17. bestektekening bedrijfsloods blad 06;
 18. werktekening bedrijfsloods blad F-01;
 19. werktekening bedrijfsloods blad F-02;
 20. werktekening bedrijfsloods blad F-03;
 21. werktekening bedrijfsloods blad F-04;
 22. werktekening bedrijfsloods blad S-01;
 23. werktekening bedrijfsloods blad S-02;
 24. werktekening bedrijfsloods blad S-03;
 25. werktekening bedrijfsloods blad S-04;
 26. werktekening bedrijfsloods blad S-05;
 27. werktekening bedrijfsloods blad S-06;
 28. constructieafbeelding;
 29. statische berekeningen funderingsconstructie bedrijfsloods;
 30. Ruimtelijke onderbouwing;
 31. Bijlagen bij Ruimtelijke onderbouwing inclusief Landschappelijke inpassing;
 32. vooroverlegreactie Provincie Zeeland dd. 16 oktober 2015;
 33. wegtoets Waterschap Scheldestromen dd 3 september 2015;
 34. Materialen- en kleurenschema nieuwbouw bedrijfsloods;
 35. Aanmeldformulier watertoetsproces;
 36. Milieuregels uit het Activiteitenbesluit;
 37. Toelichting bij de milieuregels.
 38. Raadsbesluit van 19 november 2015, tot afgifte van een verklaring van geen bedenkingen;
- De bijlagen, genoemd onder 3 tot en met 29 en 34 tot en met 37, zijn niet opnieuw bijgevoegd. We verwijzen daarvoor naar de vergunning van 27 januari 2015.

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 verzending daarvan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag 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 bezwaar 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 voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een voorlopige voorziening kan door de voorzitter worden getroffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Er wordt een griffierecht geheven.

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.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

b/a



S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,



mr. A.M.M. Jetten MSc

Overwegingen (behorende bij omgevingsvergunning UV-2014121).

Overwegingen

1. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing: Bestemmingsplan 'Buitengebied'.

2. Inhoudelijke beoordeling:

Relatie met bestemmingsplan 'Buitengebied':

Het betreffende perceel heeft de bestemming 'Agrarisch' echter zonder bouwvlak.

Het vestigen van een nieuw agrarisch bedrijf is daarom in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Afwijken van het bestemmingsplan 'Buitengebied':

In artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht is echter 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.

Motivering voor afwijken van het bestemmingsplan 'Buitengebied':

In de ruimtelijke onderbouwing wordt uitgebreid ingegaan op de relatie met het gemeentelijk en provinciaal beleid. Aanvullend wordt het volgende opgemerkt. Afwijking zit hem in het toestaan van een nieuw agrarisch bouwvlak op een locatie waar tot nu toe geen agrarisch bouwvlak is gevestigd. Het Omgevingsplan Zeeland beperkt zich tot beleid op hoofdlijnen en de gemeenten daarbinnen meer ruimte biedt voor lokale afweging. Dit biedt ruimte om maatwerk te realiseren bij concrete initiatieven. Bij het verlenen van medewerking is uitgegaan van maatwerk op basis van het gemeentelijk en provinciaal beleid; 'ruimte voor ruimte', en landschappelijke inpassing.

Wat betreft 'ruimte voor ruimte' is regionaal onderzocht welke mogelijkheden er waren. Ter sanering was het bedrijf te Nieuw Namen in de gemeente Hulst beschikbaar. Door het saneren van deze locatie werd zowel op gebied van milieu als ruimtelijke uitstraling kwaliteitswinst geboekt. Op basis van maatwerk is de gesaneerde locatie gebruikt voor het realiseren van een nieuw agrarisch bouwvlak. In casu is dus sprake van een nieuw bouwvlak, maar niet van nieuwvestiging.

Wat betreft nieuwvestiging is gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot maatwerk. In uitzonderingssituaties wordt ruimte geboden voor de realisatie van een nieuw agrarisch bouwvlak. De 'ruimte voor ruimte' regeling zorgt hier voor de uitzonderingssituatie.

Wat betreft landschappelijke inpassing is aangesloten bij het gemeentelijk beleid voor erbeplanting uit het bestemmingsplan Buitengebied, de Richtlijn Erfbeplanting die is weergegeven in bijlage 11. Hierin is opgenomen dat maatwerk mogelijk is en dat met een beplantingsstrook van 5 meter kan worden volstaan indien het wordt goedgekeurd door een landschaps- en natuurdeskundige. Ter waarborging van de aanleg, behoud en onderhoud van het beplantingsplan is een anterieure overeenkomst afgesloten.

Voor de volgorde van de ontwikkeling is zorg gedragen dat de sloop van de opstallen aan de Zorgdijk te Nieuw Namen vooraf gegaan is aan de ontwikkeling van het nieuwe agrarische bouwvlak. Ook is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hulst voor de betreffende locatie gewijzigd. Over de uitwerking van de ontwikkeling is in het verleden diverse malen beleidsmatig overleg geweest met provincie en waterschap. Gebleken is dat het plan in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten van het omgevingsplan en ook voldoet aan de eisen van welstand.

In artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht wordt de omgevingsvergunning niet 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 van Sluis heeft in zijn vergadering van 19 november 2015 besloten een verklaring van geen bedenkingen af 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.

Voorschriften (behorende bij omgevingsvergunning UV-2014121).

Welstand

1. De commissie doet de suggestie om de gevelbeplating rondom door te zetten, zoals bij de voorgevel.

Technisch

1. Volgens de Regeling omgevingsrecht artikel 2.7 lid 1 mag u de constructieberekeningen en constructietekeningen (van de woning en de loods) 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 van de agrarische loods:
 - a. De door u ingediende constructieberekening is gedeeltelijk onjuist. De maximale unity check mag niet groter zijn dan 1. U past de berekening hierop aan;
 - b. De constructies van geprefabriceerde elementen zoals: fundering, balkonplaten, 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, geeft de toezichthouder van de afdeling Handhaving en Openbare Werken van de gemeente Sluis de juiste plaats en rooilijn van de bouw aan. Bij het boren van de eerste palen is uw constructeur aanwezig op de bouwplaats.
3. Uiterlijk twee weken vóórdat u met de bouw begint, legt u een verankeringsplan van de dakbedekking in 2-voud ter goedkeuring voor aan het bouwtoezicht, dat voldoet aan het gestelde in de NPR 6708.
4. Bij gereedmelding overlegt u een erkende kwaliteitsverklaring van betreffende buitendeuren,-ramen en -kozijnen en soortgelijke onderdelen ter goedkeuring aan bouw- en woningtoezicht, waaruit blijkt dat deze voldoen aan inbraakwerendheidsklasse SKG 2, volgens NEN 5087 en NEN 5096.
5. U scheidt het bouwafval in minimaal 5 fracties (hout, steen, metaal, chemisch afval en overig afval) U toont aan dat het afval in genoemde fracties is aangeboden en afgegeven bij een erkend afvalverwerkingstation.

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 Handhaving en Openbare Werken van de gemeente Sluis dit niet nodig acht.
4. U voert het werk uit, zoals op de tekening in rood is aangegeven/gewijzigd.

Milieu/bodem

1. Het verkennend bodemonderzoek van Laboratorium "Zeeuws Vlaanderen" (Projectnr. 14A0358 Molenweg ong. te Zuidzande) geeft aan dat de locatie geschikt is voor voorgenomen gebruik. Het eventueel afvoeren van grond voert u uit conform het besluit bodemkwaliteit.