

Aan Dutch Belgium Leisure Company B.V.
t.a.v. de heer H.J. van Koeveringe

Weihoek 15

4416 PX Kruiningen

Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon (0117) 457 000
Telefax (0117) 452 241

RABO WZV 14.78.23.005
IBAN: NL65RABO147823005
Swift: RABONL2U

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

ons kenmerk : 15.1252-ED-U2015-
uw brief d.d. : 23 januari 2015 (datum ontvangst aanvraag)
uw kenmerk :
behandeld door : Henk Verhage
doorkiesnummer : 0117-457216
onderwerp : Verleende omgevingsvergunning
bijlage(n) : Diversen

Datum besluit,
Verzending

26 MEI 2016
26 MEI 2016

Geachte heer Van Koeveringe,

Op 23 januari 2015 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het legaliseren van prefab chalets bij camping Zeebad met de volgende activiteiten:

- *Activiteit Bouw* *legaliseren van 24 prefab chalets bij camping Zeebad*
- *Activiteit afwijking* *overschrijding maximale bouwhoogte*
 bestemmingsplan

De aanvraag gaat over Nieuwesluisweg 1A, toevoeging 1054, 1055, 1512, 1511, 1509, 1506, 1503, 1406, 1404, 1212, 1210, 1205, 1204, 1207, 1024, 1022, 1012, 1004, 1002, 1042, 1040, 1032, 1046, 1044 te Breskens. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer UV-2015025. 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 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij hebben de aanvraag voor de activiteit bouwen 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 24 februari 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingekomen.

Voorschriften

Aan de vergunning verbinden wij voorschriften. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet 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. 23 januari 2015;
- Ruimtelijke Onderbouwing
- 2015-004-BT01;
- 2015-004-BT03;
- 2015-004-BT04;
- 2015-004-BT05;
- Plattegrond lodge;
- EP berekening;
- Bouwbesluit toets dd 28 april 2015
- Brandoverslag NEN 6068;
- Constructieberekening;
- Groeninrichtingsplan Kustpark Zeebad. dd 17 december 2016 fase 1 t/m 4.

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 € **20.498,81**. 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.

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'.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

namens dezen,

Hoofd Afdeling Externe Dienstverlening,



P.B. de Croock

Overwegingen (behorende bij omgevingsvergunning UV-2015025).

Bouwbesluit

Het bouwplan is in strijd met artikel 2.84, lid 1 van het Bouwbesluit, omdat de logieswoningen op diverse plaatsen op een kortere afstand dan 2,5 meter ten opzichte van de perceelgrenzen worden gebouwd. Wij geven in dit geval toepassing aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit, omdat met de brandoverslag berekening is aangetoond dat de logieswoningen onder bepaalde voorwaarden op een kleinere afstand dan 2,5 meter vanaf de perceelgrens kunnen worden gebouwd, hetgeen voldoende weerstand tegen brandoverslag en branddoorslag biedt als wordt beoogd in het bedoelde artikellid.

Bestemmingsplan

Van toepassing is bestemmingsplan "Verblijfsrecreatieterreinen Sluis". Het perceel heeft in dit bestemmingsplan de bestemming "Recreatie, Verblijfsrecreatie Roompot Breskens". Een klein aantal chalets komt op de dubbelbestemming "vrijwaringszone dijk". Tevens heeft het perceel een archeologische waarde.

Het voormalige kampeerterrein is omgevormd en heringericht als recreatieterrein met lodges. De herinrichting bestaat uit diverse fasen. De lodges met een opbouw (2 lagen) (24 stuks) en een hoogte van 5 meter voldoen niet aan het gestelde in artikel 33, te weten een goothoogte van maximaal 3 meter. Omdat er sprake is van een plat dak, wordt de hoogte aangemerkt als goothoogte.

Om goed te kunnen inspelen op de behoefte van de recreant is een kwaliteitsimpuls op het park nodig. Het plaatsen van nieuwe chalets maakt hier onderdeel van uit. De betreffende gronden zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd voor "Recreatie-verblijfsrecreatie Roompot Breskens" met de aanduiding kampeerterrein. De gronden zijn tevens bestemd voor verblijfsrecreatie voor kampeermiddelen en voor bouwwerken voor recreatief nachtverblijf. Onder bouwwerken voor recreatief nachtverblijf wordt verstaan: een constructie met een maximale bouwhoogte van 5 meter en een oppervlakte van ten hoogste 70 m² van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond. De lodges passen feitelijk binnen de bouwregels en maatvoeringen van het vigerende bestemmingsplan, met uitzondering van de voorgeschreven goothoogte. In de bouwregels is gesteld dat de goothoogte maximaal 3 meter mag bedragen en de maximale bouwhoogte 5 meter. De lodges met opbouw overschrijden de goothoogte van 3 meter. Omdat de opbouw, gelet op de vorm (plat dak) gelijk is aan de maximaal toegestane bouwhoogte, zijnde 5 meter, worden goot- en bouwhoogte gelijk gesteld. Tevens is de onderlinge afstand tussen de chalets en de bijbehorende berging niet in alle gevallen de minimale afstand van 3 meter.

Afwijken van het bestemmingsplan met toepassing van de Wabo:

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 en (de inhoud hiervan) vormt een onlosmakelijk onderdeel van dit besluit.

Deskundigenadvies

Natuur- en landschapsadvies

Op 12 januari 2016 is aan de landschapsdeskundige verzocht om advies uit te brengen op het overgelegde inrichtingsplan. De deskundige is van mening dat het voorgestelde inrichtingsplan de richtlijnen en handvaten volgt, zoals die zijn opgesteld in het beeldkwaliteitsplan "Ruimtelijke kwaliteit recreatieterreinen". De breedte van de beplantingszones, alsook de afstand tussen de hoogstambomen worden gerespecteerd. Wij conformeren ons aan dit advies.

Nu gemotiveerd is hoe de beoogde ontwikkeling past binnen de voorwaarden, is er geen beletsel de vergunning te verlenen.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond 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 om voor onderhavig project een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Motivering van de afwijking van het bestemmingsplan:

In de ruimtelijke onderbouwing zijn de afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan onderbouwd.

Voorschriften (behorende bij omgevingsvergunning UV-2015025).

Welstand

1. De welstandsc commissie is van mening, dat het bouwplan voldoet, mits uitgevoerd zoals is aangegeven in beplantingsplan dd 17 december 2015. Dit plan maakt onderdeel uit van de vergunning.

Technisch

1. Volgens de Regeling omgevingsrecht artikel 2.7 lid 1 mag u de constructietekeningen/constructieberekeningen 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:
 - sonderingrapporten;
 - een funderingsadvies;
 - constructie-berekeningen van de te gebruiken fundering;
 - de begane grond vloer;
 - de verdiepingsvloer(en);
 - de platdakconstructie, eventueel met de berekening van de wateraccumulatie en de noodoverstorten;
 - de staalconstructie.
2. 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.
3. Overeenkomstig artikel 2.7 van de Regeling omgevingsrecht mag u uiterlijk 3 weken voor start werkzaamheden het bouwveiligheidsplan conform artikel 8.7 van het Bouwbesluit ter goedkeuring voorleggen aan de toezichthouder Externe dienstverlening, cluster Handhaving van de gemeente Sluis.
4. Volgens de Regeling omgevingsrecht artikel 2.7 mag u uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de ventilatieberekening en ventilatietekening ter goedkeuring indienen bij de afdeling Externe dienstverlening van de gemeente Sluis.
5. Volgens de Regeling omgevingsrecht artikel 2.7 mag u uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de rioleringstekening, overeenkomstig NEN 3215 ter goedkeuring indienen bij de afdeling Externe dienstverlening van de gemeente Sluis.

Brandveiligheid

1. Alle doorvoeren door een brandwerende gevel moeten een WBDBO hebben van minimaal 30 minuten.
2. U overlegt ter goedkeuring aan de toezichthouder Externe dienstverlening, cluster Handhaving van de gemeente Sluis het attest van de toegepaste manchetten en de stopcontacten.
3. U overlegt ter goedkeuring aan de toezichthouder Externe dienstverlening, cluster Handhaving van de gemeente Sluis het attest van de brandwerende kozijnen en beglazing met een WBDBO van 30 minuten.
4. De rookmelders moeten voldoen aan en geplaatst zijn volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.

Beheer: bestrating en riolering

1. De overname van het gemeentelijk hoofdriool gelegen op Camping Zeebad en daarmee de borging van de afvoer van het rioleringswater van Park Scheldeveste, alsmede de achterliggende cluster woningen aan de Nieuwesluisweg en het plaatsen van een nieuw gemaal wordt door u in overleg met Dhr. A. Arendse, afdeling Beleid en Beheer van de gemeente Sluis geregeld.

Bouw-algemeen

1. U meldt uiterlijk vijf dagen tevoren het begin van de bouw.
2. Minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient u bij de toezichthouder van de afdeling Externe dienstverlening, cluster Handhaving van de gemeente Sluis, ter goedkeuring, een bouwveiligheidsplan in dat voldoet aan artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht.
3. 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.
4. 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.

Beplanting

1. De beplanting rondom en op het park moet worden uitgevoerd overeenkomstig beplantingsplan dd 17 december 2015.

