

Aan

5.1.2e

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-nummer:
811046321B01

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

ons kenmerk : CLZ-00002542
uw brief d.d. : 29-12-2023 (datum ontvangst aanvraag)
uw kenmerk : OLO 8316433
behandeld door : 5.1.2e
doorkiesnummer : 0117-457000
onderwerp : Concept vergunning
bijlage(n) : diverse

Oostburg, 28 mei 2025
Verzending

Geachte heer/mevrouw,

Op 29 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de volgende activiteiten:

- | | |
|--|-------------------------------------|
| - <i>Bouwen Bijbehorend bouwwerk bouwen</i> | <i>verbouwen pand</i> |
| - <i>Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen</i> | <i>wijzigen rijksmonument</i> |
| - <i>Handelen In Strijd Met Regels Ruimtelijke Ordening</i> | <i>wijzigen gebruik naar horeca</i> |

De aanvraag gaat over Markt 1, 4525 AD Retranchement. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer CLZ-00002542. 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, 2.12 en 2.15 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 handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening getoetst aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en tevens aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Wij hebben de aanvraag voor de activiteit Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen getoetst aan artikel 2.15 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 ontwerpbesikking met bijbehorende stukken overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 27 februari 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingekomen. Naar aanleiding van een reactie van de Provincie Zeeland op de ontwerp-omgevingsvergunning is een nieuwe stikstofrapportage bijgevoegd op basis van de meest recente versie van de Aerius-calculator en zijn enkele tekstuele aanpassingen doorgevoerd in de ruimtelijke onderbouwing.

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. 29-12-2023;
- advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 29-7-2024;
- advies Rijksdienst voor cultureel erfgoed 29 juli 2024;
- ruimtelijke onderbouwing;
- erfgoednota 8-7-2024;
- erfgoednota bijlages 8-7-2024;
- nota vragen rijksdienst 18-6-2024;
- aanduiding bouwvlak 29-8-2024;
- bijlage stikstofrapportage;
- quickscan beschermde flora en fauna 8-7-2024;
- nader onderzoek beschermde soorten 7-1-2025;
- terreinprofiel NT 20-6-2024;
- terreinprofiel BT 18-6-2024;
- inplantingsplan NT 20-6-2024;
- inplantingsplan BT 18-6-2024;
- begeleidende nota concept technieken 20-6-2024;
- toegankelijkheidssector NT 18-6-2024;
- details 18-6-2024;
- bekisting uitbreiding funderingen en afdek -1 18-6-2024;
- bekisting bovenbouw 18-6-2024;
- stabiliteitsnota 18-6-2024;
- beschrijving Lot stabiliteit 18-6-2024;
- funderingen in beton 18-6-2024;
- condensatieanalyse 18-6-2024;
- materiaal en kleuren lijst 18-6-2024;
- niveau -1 NT-2 18-6-2024;
- tekening B01A 20-6-2024; 27
- snede A NT 20-6-2024;
- snede A BT 18-6-2024;
- snede B NT 18-6-2024;
- snede C NT 18-6-2024;
- snede C NT-2 18-6-2024;
- snede C NT-3 18-6-2024;
- snede C BT 18-6-2024;
- niveau -1 NT 18-6-2024;
- niveau -1 BT 18-6-2024;
- niveau 0 NT 18-6-2024;
- niveau 0 BT 18-6-2024;
- niveau +1 NT 20-6-2024;

- niveau +1 NT 21-12-2023;
- niveau +2 NT 20-6-2024;
- legende NT 18-6-2024;
- legende BT 18-6-2024;
- gevel oost BT 18-6-2024;
- gevel Noord BT 18-6-2024;
- gevel West BT 18-6-2024;
- gevel Zuid BT 18-6-2024;
- gevel Oost NT 20-6-2024;
- gevel West NT 20-6-2024;
- gevel Zuid NT 18-6-2024;
- gevel noord NT 18-6-2024;
- gevel Noord BT 18-6-2024;
- dakenplan NT 20-6-2024;
- dakenplan BT 18-6-2024;
- niveau +1 NT 12-6-2024.

Beroepsclausule

De beschikking treedt in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift.

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden en niet-belanghebbende die tijdig een zienswijze 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 € 5.1.2f. 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.Ogmarkt1Rment-VG01.

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 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.

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 5.1.2e@gemeentesluis.nl of 5.1.2e@gemeentesluis.nl te contacteren bereikbaar onder 5.1.2e@gemeentesluis.nl of 5.1.2e@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 5.1.2e@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'.

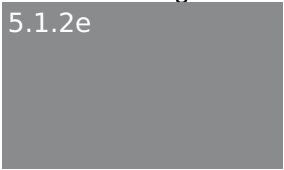
Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

Namens dezen,

Hoofd afdeling Externe dienstverlening,

5.1.2e



Overwegingen (behorende bij omgevingsvergunning CLZ-00002542).

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende overwegingen verbonden:

Op de locatie Markt 1 te Retranchement is het bestemmingsplan "Kleine kernen Sluis" van toepassing. De bestemming op de locatie betreft 'Maatschappelijk'. Het plan omvat het realiseren van een traiteur/lunchroom en een fine-dining restaurant. Aan de buitenzijde van het hoofdgebouw vinden geen wijzigingen plaats, wel worden historische elementen gerestaureerd. Aan de linkerzijde van het gebouw wordt een traiteur met aansluitend een lunchroom gerealiseerd. Aan de rechterzijde wordt een restaurant gevestigd in de categorie fine dining. Aan de achterzijde van het gebouw wordt de huidige aanbouw gesloopt en wordt een nieuw '5e klaslokaal' gerealiseerd waar gasten van het restaurant eerst het aperitief en amuse nuttigen alvorens zij de avond voortzetten aan de voorzijde van het gebouw. Onder het 5e lokaal wordt een kelder van circa 61 m2 gerealiseerd voor opslag en sanitaire voorzieningen voor het personeel. Horeca activiteiten zijn niet toegestaan op de bestemming 'Maatschappelijk'.

In artikel 2.1 eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo) is het verboden 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 voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan een omgevingsvergunning slechts verleend kan worden indien de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Bedoelde ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij deze beschikking gevoegd. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook de onderzoeken naar en toetsing van de sectorale aspecten zoals archeologie, stikstofdepositie, luchtkwaliteit, water en geluidbelasting wijzen uit dat er voor het bouwplan geen belemmeringen ontstaan.

Rijksmonument

Het pand Markt 1 te Retranchement 'D'ouwe Schoole' betreft een rijksmonument. Ingevolge deze status als rijksmonument is advies ingewonnen bij de Rijksdienst voor cultureel erfgoed en de Erfgoedcommissie van Dorp, Stad en Land. Beide hebben een positief advies uitgebracht op het plan. De genoemde adviezen zijn onderdeel van deze omgevingsvergunning.

Parkeren

Op de locatie geldt het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren gemeente Sluis', op basis van deze herziening wordt voor de parkeernormen in de gemeente het 'Beleid Parkeernormen' gehanteerd.

Momenteel heeft de locatie een maatschappelijke bestemming die als laatst werd ingevuld door een buurt- en dorpscentrum. Deze functie kent al een parkeerbehoefte in de vorm van een parkeernorm van 4,1 parkeerplaats per 100 m2. Uitgangspunt van het parkeerbeleid is de bedrijfsploeroppervlakte (BVO). De huidige bruikbare BVO van het bestaande gebouw bedraagt 280,39 m2. De gehele bruikbare oppervlakte is hierbij opgeteld, exclusief de circulatieroute (gangpad) waar geen personen verblijven. Deze ruimte wordt enkel voor passage en veiligheid benut. Op basis van deze oppervlakte is er in de huidige situatie sprake van een totale parkeerdruk van $280,39/100 \times 4,1 = 11,49$ parkeerplaatsen.

In de nieuwe situatie is het gebouw opgedeeld in drie functies. Zijnde afhaal/traiteur, lunchroom en restaurant. Op basis van deze (gedeelde) functies wordt de parkeerbehoefte uitgedrukt. De expliciete parkeernorm voor traiteur is niet opgenomen in het parkeerbeleid. In andere gebieden binnen de gemeente Sluis waar eveneens sprake is van een beperkt aantal parkeerplaatsen en veel activiteit, is wel beleid (Cadzand-Bad) en daar wordt de norm van 2,3 per 100 m2 voor detailhandel gehanteerd. Hier wordt bij aangesloten. De parkeernormen voor lunchroom en restaurant zijn wel opgenomen in het parkeerbeleid geldend voor het plangebied.

Voor een aantal ruimtes, zijnde afwasruimte, keuken en opslagruimtes is sprake van gedeeld gebruik, zowel het restaurant als de lunchroom maakt gebruik van deze ruimtes. De lunchroom biedt echter ruimte aan meer mensen en een hogere bezettingsgraad waardoor het zwaartepunt van gebruik meer ligt bij de lunchroom dan bij het restaurant en de norm van 7 per 100 m2 voor deze algemene ruimtes van toepassing is.

Het restaurant betreft fine-dining, exclusief dineren, waarbij er gezien de beschikbare BVO's relatief weinig bezoekers zijn. In totaal biedt het restaurant de mogelijkheid om 24 gasten te ontvangen, waarbij er twee zalen zijn die worden benut door dezelfde gasten. Ontvangst en aperitief aan de achterzijde en fine-dining aan de voorzijde.

Functie	Parkeernorm	Eenheid	Parkeerbehoefte
Lunchroom/traiteur	7 pp per 100m2	156 m2	10,92 pp
Traiteur	2,3 pp per 100m2	66m2	1,52 pp
Restaurant	15 pp per 100m2	182 m2	27,36 pp
Totaal			39,8 pp

De totale parkeerbehoefte bedraagt $39,8 - 11,49 = 28,31$ zijnde afgerond 29 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden gecompenseerd in de directe omgeving in de vorm van de een uitbreiding van de parkeerplaats aan de Hickmanburg. Hoewel een deel van de bezoekers in praktijk eerst op de vakken rond het gebouw zal parkeren is de loopafstand tot het nieuw te realiseren parkeerterrein beperkt met circa 270 meter. De acceptabele loopafstand bedraagt volgens het gemeentelijke beleid voor winkelen 200-600 meter en voor ontspannen 100-600 meter.

Vanuit het aspect parkeren zijn er dan ook geen belemmeringen.

Verkeer

De verkeersgeneratie voor de lunchroom en het restaurant wordt berekend op basis van het CROW (publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren). Het projectgebied ligt in een niet stedelijk gemeente en rest bebouwde kom. Voor de functies restaurant en lunchroom zijn geen verkeersgeneratiekengetallen beschikbaar.

De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van het omzetten naar de functie horeca resulteert met name in een toename van het autoverkeer. Er wordt op basis van de parkeernorm uitgegaan van 29 parkeerplaatsen. Van de 29 parkeerplaatsen is een derde noodzakelijk voor de lunchroom/traiteur en 2/3 voor het restaurant. Dan resulteert in 9 parkeerplaatsen voor de lunch en 20 voor het restaurant. Bij een volledige bezetting (worst-case) wordt een parkeerplaats voor de lunch 3,5 keer benut en 2 keer bij het restaurant. Dat betekent $(9 \times 2 \times 3,5)$ 63 verkeersbewegingen voor de lunchroom en $(20 \times 2 \times 2)$ 80 voor het restaurant. Hiermee komt de verkeersgeneratie (op basis worst-case) neer op 143 verkeersbewegingen per etmaal $(63 + 80)$. Het pluspunt is dat de locatie aan de achterzijde wordt ontsloten en hiermee de verkeersbewegingen direct aansluiten op de N675. Deze weg kan dit aantal verkeersbewegingen verwerken. Het uitgangspunt voor deze functie is dat elke parkeerplaats twee keer gebruikt wordt op een dag, dus per parkeerplaats worden er vier verkeersbewegingen gegenereerd. De verkeersgeneratie van de toekomstige functies bedraagt 143 mvt/etmaal. Op het drukste moment van de dag geldt doorgaans dat 10% van het verkeer wordt afgewikkeld. In het drukste uur betekent dit een toename van 15 mvt. Deze toename gaat op in het huidige verkeersbeeld van de omliggende wegen.

Het aspect verkeer vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Milieuzonering

Volgens het geldende bestemmingsplan is binnen de vigerende bestemming 'Maatschappelijk' op de locatie een school/kinderdagverblijf rechtstreeks toegestaan. Voor een school is in de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' aangegeven dat hiervoor een milieucategorie 2 en een richtafstand geldt van 30 meter tot woningen en andere gevoelige functies. Voor de toekomstige functies van een restaurant en lunchroom geldt milieucategorie

1 en een richtstand van 10 meter en kan dus gesproken worden van een afname qua 'milieulast' op de omgeving.

Het aspect bedrijven en milieuzonering levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling

Natuur

Gebiedsbescherming

In verband met de Wet natuurbescherming is de stikstofdepositie (bouw- en gebruiksfase) van deze ontwikkeling op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Zwin & Kievittepolder' bevindt zich op circa 760 m ten noordwesten van het projectgebied. De gebruiks- en realisatiefase van de ontwikkeling levert vanwege de kleinschaligheid geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op kwetsbare Natura 2000-gebieden op.

Soortenbescherming

De bestaande aanbouw wordt gesloopt. Op voorhand is de aanwezigheid van beschermde flora en fauna niet uit te sluiten. Op basis van de quickscan flora en fauna is gebleken dat voor sloop van de aanbouw en de nieuwbouw er geen beschermde soorten te verwachten zijn. Er zijn dan ook geen negatieve effecten te verwachten. Voor de renovatie van het hoofdgebouw is er een nader onderzoek uitgevoerd naar verblijfplaatsen van vleermuizen en broedlocaties van de gierzwaluw en huismus.

Tijdens het nader onderzoek is geconstateerd dat er twee broedlocaties van de huismus zijn. Deze bevinden zich onder de dakpannen en in een gat in de muur. Er zijn geen foerageergebieden, slaapplaatsen of schuilplaatsen voor de huismus vastgesteld. Daarnaast is er één verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Het betreft een zomerverblijfplaats van twee exemplaren. Er zijn geen paarverblijven en kraamkolonies vastgesteld. Het gebouw heeft ook geen functie als vliegroute of foerageergebied. Er zijn geen andere soorten vleermuizen vastgesteld.

Voor beide dient nagegaan te worden of de werkzaamheden een (tijdelijk) nadelig effect hebben. Indien dit het geval is dient er een vrijstelling voor een flora- en fauna activiteit aangevraagd te worden.

Verder zijn er geen gierzwaluwen waargenomen. Er zijn geen broedlocaties van de gierzwaluw in de te renoveren bebouwing.

Tot slot zijn er broedvogels te verwachten in de te slopen bebouwing of de nabijheid van de bebouwing.

In het nader onderzoek worden maatregelen uiteen gezet om de impact van de werkzaamheden op de aanwezige soorten te mitigeren. Genoemde zaken worden tevens in de voorwaarden van deze omgevingsvergunning opgenomen. Inmiddels is er een procedure voor ontheffing aangevraagd bij de Provincie Zeeland aangevraagd.

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 onderhavige plan is hierin niet opgenomen waardoor er een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is. Op 31 oktober 2024 heeft de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

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 CLZ-00002542).

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Algemeen

Tenminste vijf dagen voor aanvang van de betreffende werkzaamheden stelt u de gemeente Sluis op de hoogte van naam en adres van degene(n) die verantwoordelijk is (zijn) voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

U bouwt zoals aangegeven op de vergunning en bijbehorende tekeningen en rapporten en bovendien volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving en alle nadere voorschriften waarnaar in die regelingen verwezen wordt.

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

Voordat u met de bouw begint, overlegt u met de toezichthouder van de afdeling Externe dienstverlening van de gemeente Sluis over de peilmaten van de bouw.

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.

Indien de toezichthouder van de afdeling Externe dienstverlening van de gemeente Sluis dit nodig acht dient u aanvullende detailtekeningen in. De detailtekeningen moeten worden aangeleverd op schaal 1:10/1:5 en volledig voorzien zijn van materiaalgebruik en maatvoering.

De aansluitingen van de kozijnen moeten lucht- en waterdicht en vochtwerend zijn uitgevoerd conform NEN 2778.

Een scheidingsconstructie van een toiletruimte of een badruimte heeft aan een zijde die grenst aan die ruimte tot 1,2 m boven de vloer van die ruimte een volgens NEN 2778 bepaalde wateropname die gemiddeld niet groter is dan $0,01 \text{ kg}/(\text{m}^2 \cdot \text{s}^{1/2})$ en op geen enkele plaats groter dan $0,2 \text{ kg}/(\text{m}^2 \cdot \text{s}^{1/2})$.

Een badruimte heeft in aanvulling hierop ter plaatse van de opstelplaats voor een bad en/of een douche een in het hiervoor bedoelde beperking aan de wateropname over een lengte van ten minste 3 m, tot een hoogte van 2,1 m boven de vloer van die ruimte.

Volgens de Regeling omgevingsrecht artikel 2.7 lid 3 mag u uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de onderstaande tekeningen ter goedkeuring indienen bij de afdeling Externe dienstverlening, cluster Handhaving van de gemeente Sluis. Met de uitvoering van de desbetreffende onderdelen mag geen aanvang worden gemaakt alvorens daaraan door het bestuur goedkeuring is gegeven.

- tekeningen van het verloop en de dimensionering van de vuilwater riolering en de hemelwaterafvoer overeenkomstig de NEN 3215.

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 van de afdeling Externe dienstverlening, cluster Handhaving van de gemeente Sluis.

Brandveiligheid

Op grond van artikel 6.6 en 6.7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving moet u tenminste vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik, een gebruiksmelding indienen bij de gemeente Sluis. Hier moet voor elke verdiepingsvloer een plattegrondtekening bijgevoegd worden waarop alle brandveiligheidsvoorzieningen zijn opgenomen, per ruimte het vloeroppervlakte, de gebruiksbestemming, bij ruimten voor meer dan 25 personen de hoogste bezetting van die ruimte en de opstelling van inventaris en van inrichtingselementen (artikel 6.8 Besluit bouwwerken leefomgeving).

Riolering

Het gebouw dient gescheiden aan te sluiten op de bestaande rioolaansluitingen aan de zijde van de Noordstraat.

RCE/Welstandscommissie

Dak

1. De bouwfysisch adviseur heeft een aantal risico's bij het isolatievoorstel geconstateerd. De omschreven voorwaarden (o.a. beperking) dienen nauwgezet opgevolgd te worden i.v.m. het voorkomen vervolgschade condensaties (temperatuur en luchtvochtigheid).
2. Pas bij voorkeur een hergebruikte partij pannen toe in plaats van nieuwe dakpannen voor het achterdakvlak.

Gevels

3. Alvorens u start met de werkzaamheden dient u een nadere uitwerking van het kleurgebruik met RAL en/of NCS tinten voor te leggen ter goedkeuring aan de gemeente Sluis. U kunt hiervoor kleurpuncties uitvoeren t.b.v. historische paletkeuzes.
4. Alvorens u start met de werkzaamheden dient u een de bemonstering van de definitieve (steen)keuzes ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeente Sluis.
5. De reiniging van de gevels en het voegwerk dient conform de ERM richtlijnen uitgevoerd te worden. Alvorens u start met de werkzaamheden dient u de werkwijze ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeente Sluis.

Kozijnen

6. Alvorens u start met de werkzaamheden dient u een nadere uitwerking van de groentinten ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeente Sluis. De nieuwe onderdelen dienen in een bijpassende, doch iets afwijkende groentint, ten behoeve van een subtiel onderscheid tussen historisch en nieuw.
7. Alvorens u start met de werkzaamheden dient u de definitieve detaillering voor te leggen ter goedkeuring aan de gemeente Sluis.

Interieur

8. Alvorens u start met het inrichten van het interieur dient u de uitwerking van het interieur ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeente Sluis.

Natuur

1. Door de sloop uit te voeren buiten de broedperiode kan voorkomen worden dat broedvogels verstoord worden. Een goede periode om de sloopwerkzaamheden uit te voeren is vanaf 1 augustus tot 1 maart. Indien er toch in broedperiode gesloopt wordt dient er een vrijgave door een ecologisch deskundige plaats te vinden. Deze controleert het te slopen gebouw en directe omgeving op aanwezigheid van broedvogels. Indien deze niet aanwezig zijn dan kunnen de sloopwerkzaamheden uitgevoerd worden. De bevindingen worden vastgelegd in een schouwformulier aanwezigheid beschermde soorten.
2. Indien de werkzaamheden in het broedseizoen uitgevoerd worden dienen er minimaal 4 tijdelijke alternatieve broedplaatsen gerealiseerd te worden binnen 100 meter van het plangebied. De broedplaatsen dienen te voldoen aan de eisen zoals beschreven in het kennisdocument Huismus (BIJ12). In de bebouwing dienen minimaal 4 permanente broedplaatsen gerealiseerd te worden. De broedplaatsen dienen te voldoen aan de eisen zoals beschreven in het kennisdocument Huismus (BIJ12).

3. Voor de werkzaamheden dienen er minimaal vier vleermuiskasten, of twee vleermuispaalkasten geplaatst te worden die voldoen aan de eisen zoals beschreven in het kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12). De kasten dienen in een straal van maximaal 200 meter van de te renoveren bebouwing geplaatst te worden. Ze dienen te hangen op geschikte locaties (minimaal 3 meter boven maaiveld of boven een object, niet onder invloed van licht, trilling of geluid, minimaal 3 verschillende gevelposities/windrichtingen). De kasten dienen minimaal 3 maanden voor aanvang van de sloop aanwezig te zijn in de periode dat de vleermuizen actief zijn (april-september).
4. Als definitieve compensatie dienen minimaal 4 inbouwvoorzieningen die voldoen aan de eisen zoals beschreven in het kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12) in de nieuwe bebouwing aangebracht te worden.

Parkeren

Alvorens het pand als horeca in gebruik genomen wordt dienen de 29 parkeerplaatsen die ter compensatie benodigd zijn om de parkeerbehoefte op te vangen gerealiseerd te zijn.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 5, 6
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	3