

Aan De heer A.M. Huisman

Anker 4

4511 KB Breskens

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 : 16.6194-ED-U2015-
uw brief d.d. : 29 april 2016 (datum ontvangst aanvraag)
uw kenmerk :
behandeld door : Sandra Claeys
doorkiesnummer : 0117-457000
onderwerp : Verleende omgevingsvergunning
bijlage(n) : Diversen

Datum besluit,
Verzending

23 AUG. 2017

23 AUG. 2017

Geachte heer Huisman,

Op 29 april 2016 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van appartementengebouw met de volgende activiteiten:

- *Activiteit Bouw* *bouwen van appartementengebouw*
- *Activiteit afwijking* *bouwen van appartementengebouw in afwijking van het bestemmingsplan*

De aanvraag gaat over Markt 12 en Destombestraat 7 met toevoegingen 101, 102, 201, 202 en 301 te Oostburg. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer UV-2016104. 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 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij hebben de aanvraag voor de activiteit bouwen getoetst aan artikel 2.10 en 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 ontwerpbesluit met bijbehorende stukken overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 1 juni 2017 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. 29 april 2016;
- berekening bouwvolume per gebruiksfunctie d.d. 24 juni 2016;
- bouwtechnische berekeningen d.d. 15 april 2016;
- situatietekening nr. 2013 068A T00 d.d. 15 april 2016;
- tekening plattegronden, gevels, doorsneden en situatietekening nr. 2013 068A T01 d.d. 20 juni 2016;
- tekening details nr. 2013 068A T02 d.d. 15 april 2016;
- overzicht kozijnen d.d. 15 april 2016;
- renvoi elektrotechnische installatie nr. 2013 068A T04-0 d.d. 15 april 2016;
- tekening brandcompartimentering nr. 2013 068A T05 d.d. 15 april 2016;
- renvoi riolering nr. 2013 068A T06 d.d. 20 juni 2016;
- renvoi ventilatie nr. 2013 068A T07 d.d. 20 juni 2016;
- brandoverslagberekening d.d. 20 juni 2016;
- berekening Uniec commerciële ruimte d.d. 11 maart 2016;
- berekening Uniec woonfunctie d.d. 11 maart 2016;
- veiligheids-en gezondheidsplan d.d. 15 april 2016;
- foto's bestaande situatie;
- rapportage MRPI d.d. 14 maart 2016;
- kleur- en materialenstaat d.d. 15 april 2016;
- ruimtelijke onderbouwing d.d. 7 april 2016;
- technische berekeningen Goes Engineers BV d.d. 12 april 2016.

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.

Wet Natuurbescherming

De wet Natuurbescherming dient, voor het uitvoeren van werkzaamheden, te worden gerespecteerd.

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 de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg (tel. 0118-670870, info@scez.nl).

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 Beleid en Beheer, Binnendienst HOW, van de gemeente Sluis over de mogelijkheden. De kosten voor het aanpassen van de bestaande verhardingen in de openbare ruimte zijn voor uw rekening.

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'.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd ter hoogte van € **18.551,58**. 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:

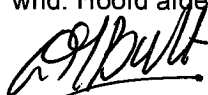
- Brochure 'Een omgevingsvergunning ontvangen'.
- Brochure 'Aandachtspunten uitvoering activiteit (ver)bouwen'.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

namens dezen,

wnd. Hoofd afdeling Externe dienstverlening,



L.C.J. Bult

Overwegingen (behorende bij omgevingsvergunning UV-2016104).

1. Bestemmingsplan

1. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Bestemmingsplan "Kom Oostburg".

2. Inhoudelijke beoordeling:

Relatie met het bestemmingsplan Kom Oostburg:

Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan Kom Oostburg van toepassing. In dit bestemmingsplan is het totale plangebied gelegen binnen de bestemming "Centrum" met de functieaanduiding "horecacategorie-1".

Het bouwvlak (aan de zijde van de Markt) bedraagt circa 15 meter en is bestemd met een goothoogte tot 12 meter. Het overige plangebied biedt de mogelijkheid gebouwen op te richten met een goothoogte van maximaal 4 meter.

Specifiek voor het perceel Markt 13 is opgenomen dat wonen op de begane grond mogelijk is. Het perceel Markt 12 beschikt niet over deze mogelijkheid. Een volledige commerciële plint op de benedenverdieping, inclusief perceel Markt 13 en de realisatie van 5 appartementen boven de commerciële plint is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

3. 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.

4. Verklaring van geen bedenkingen (vvgb)

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 14 juli 2016 besloten een ontwerp vvgb af te geven.

2. Welstand

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (vergadering 09 juni 2016) is van mening dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

3. 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.

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

Voorschriften (behorende bij omgevingsvergunning UV-2016104).

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:
 - sonderingrapporten;
 - de gewichts -en stabiliteitsberekening;
 - een funderingsadvies;
 - constructie-berekeningen van de te gebruiken fundering;
 - controle berekening van de bestaande fundering;
 - de draagkracht van de paalfundering;
 - de plaatsing en diepte van de paalfundering en afmeting en de wapening van de palen (palenplan);
 - balken en kolommen;
 - de begane grond vloer;
 - de verdiepingsvloer(en);
 - de kapconstructie, inclusief spanten en gordingen;
 - de platdakconstructie, eventueel met de berekening van de wateraccumulatie en de noodoverstorten;
 - de staalconstructie;
 - de constructies van glas;
 - 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 sparringen.
2. Voordat u met de bouw begint, overlegt u met de toezichthouder van de afdeling Externe dienstverlening van de gemeente Sluis over de peilmaten.
3. 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. Bij het boren/heien van de eerste palen is uw constructeur aanwezig op de bouwplaats.
4. Bij gereedmelding overlegt u een erkende kwaliteitsverklaring van betreffende buitendeuren,-ramen en -kozijnen en soortgelijke onderdelen ter goedkeuring aan de afdeling Externe dienstverlening, cluster Handhaving, waaruit blijkt dat deze voldoen aan inbraakwerendheidsklasse SKG 2, volgens NEN 5087 en NEN 5096.
5. Voordat u begint met de bouw, toont u met een KOMO-certificaat dat het beton voldoet aan het bouwstoffenbesluit.
6. U scheidt het bouwafval in minimaal 5 fracties (hout, steen, metaal, gevaarlijk afval en overig afval). U toont aan dat het afval in genoemde fracties is aangeboden en afgegeven bij een erkend afvalverwerkingstation.
7. 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.

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.
4. U voert het werk uit, zoals op de tekening in rood is aangegeven/gewijzigd, dit betreft:
 - de diameter van de riolering van de wasmachine moet 75 mm bedragen;
 - de ramen op de 3^e verdieping met een borstwering lager dan 85 cm moeten ook voorzien zijn van doorvalveilige beglazing (NEN 3569).

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 Arbowetgeving 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 de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg (tel. 0118-670870, info@scez.nl).

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 Beleid en Beheer, Binnendienst HOW, van de gemeente Sluis over de mogelijkheden. De kosten voor het aanpassen van de bestaande verhardingen in de openbare ruimte zijn voor uw rekening.

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'.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd ter hoogte van € **18.551,58**. 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,

wnd. Hoofd afdeling Externe dienstverlening,



L.C.J. Bult