

Aan Aannemersbedrijf Van der Poel B.V.  
t.a.v. [REDACTED]  
  
Hughersluys 31  
  
4536 HM TERNEUZEN

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 : 20.-ED-U2021-  
uw brief d.d. : 19 juni 2020 (datum ontvangst aanvraag)  
uw kenmerk :  
behandeld door : Cluster vergunningen  
doorkiesnummer : 0117-457000  
onderwerp : Verleende omgevingsvergunning  
bijlage(n) : Diversen

**Datum besluit,  
Verzending**

Geachte [REDACTED],

Op 19 juni 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 16 garageboxen met de volgende activiteiten:

- *Activiteit Bouw* bouwen van 16 garageboxen
- *Activiteit afwijking bestemmingsplan* bouwen van 16 garageboxen op de bestemming 'Verkeersdoeleinden'

De aanvraag gaat over Molenveste 2 met toevoegingen G1 t/m G16 te IJzendijke. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer UV-2020162. 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 bouw 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 afwijking 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 ontwerpbeslissing met bijbehorende stukken overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 6 april 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die periode zijn **wel/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. 19 juni 2020;
- advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 15 juli 2020;
- tekening 001 met stempeldatum ontvangst d.d. 11 februari 2022;
- tekening S-100 met stempeldatum ontvangst d.d. 11 februari 2022;
- ruimtelijke onderbouwing bureau Dhondt met stempeldatum ontvangst d.d. 30 juli 2021;
- bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing bureau Dhondt met stempeldatum ontvangst d.d. 30 juli 2021.

### **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 € **7.154,65**. 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. Tevens is het plan digitaal raadpleegbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) met planidentificatie: NL.IMRO.1714.ogmolenveste-ON01.

### 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](http://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](http://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](http://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 de heren R. Buitendijk of L. de Rijk te contacteren bereikbaar onder

[rbuitendijk@gemeentesluis.nl](mailto:rbuitendijk@gemeentesluis.nl) of [Lderijk@gemeentesluis.nl](mailto:Lderijk@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 natuurbeschermingswet@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 activiteit (ver)bouwen'.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

namens dezen,

plv. Hoofd afdeling Externe dienstverlening,

R. Spit

ONTWERP

## **Overwegingen (behorende bij omgevingsvergunning UV-2020162).**

### **Bestemmingsplan**

Op het bouwplan is de "Beheersverordening Kom IJzendijke" van toepassing. Het perceel heeft de deels de bestemming "Garages en bergplaatsen", deels de bestemming 'Verkeersdoeleinden'. en deels de bestemming 'Groenvoorzieningen'. Het bouwplan omvat het oprichten van 16 garageboxen, waarvan er acht gesitueerd zijn op de bestemming 'Verkeersdoeleinden'. Dit is in strijd met de voorschriften behorende bij de bestemming 'Verkeersdoeleinden'.

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 een activiteit welke in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening, een omgevingsvergunning slechts verleend kan worden indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Bedoelde ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij deze beschikking gevoegd. De conclusie in deze ruimtelijke onderbouwing is dat de beoogde ontwikkeling zowel ruimtelijk als planologisch aanvaardbaar is. De garages passen stedenbouwkundig goed in het masterplan voor de Grote Jonkvrouwe, welke is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kom IJzendijke'. In het plan waren op het perceel namelijk al garages voorzien. Beleidsmatig zijn er geen bezwaren. Ten aanzien van de milieuhygiënische aspecten dient slechts opgemerkt te worden dat er sprake is van een asbestvervuiling in het perceel. Dit dient gesaneerd te worden. Sanering kan bestaan uit het ontgraven en afvoeren of het aanbrengen van een duurzame bescherming bestaande uit:

- asphalt, klinkers of beton;
- een laag zand, grond, puingranulaat of materiaal dat een vergelijkbare afscherming biedt, waarvan de dikte minimaal 0,2 meter bedraagt.

In dit kader is een plan van aanpak opgesteld (26 september 2017, Sagro Milieu Advies Zeeland B.V.). Deze rapportage is als Bijlage 3 aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. De wijze van sanering vindt plaats door ter plaatse een duurzame klinker- en/of betonverharding aan te brengen. Na het aanbrengen van de duurzame klinker- en/of betonverharding is er vanuit het aspect bodem dan ook geen belemmering meer voor de realisatie van de garageboxen.

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.

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 bouwplan betreft het realiseren van garageboxen binnen de kern zoals benoemd in het besluit aangewezen categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

### **Welstand**

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (vergadering 15 juli 2020) is van mening dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, mits het metselmotief ook in de kopgevels aan de Mortierstraat wordt aangebracht en de garagedeuren in een donkere kleur worden uitgevoerd. Deze voorwaarde wordt opgenomen in deze omgevingsvergunning. Dit advies maakt integraal deel uit van deze vergunning.

**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.

ONTWERP

## **Voorschriften (behorende bij omgevingsvergunning UV-2020162).**

### **bouw-algemeen**

U meldt uiterlijk vijf dagen tevoren het begin van de bouw.

U bouwt zoals aangegeven op de omgevingsvergunning en bijbehorende tekeningen en rapporten en bovendien volgens het Bouwbesluit 2012, de Bouwverordening 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**

Volgens de Regeling omgevingsrecht artikel 2.7 lid 1 moet 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;
- balken en kolommen;
- de begane grond vloer;
- de platdakconstructie, eventueel met de berekening van de wateraccumulatie en de noodoverstorten;
- de constructies van geprefabriceerde elementen zoals: fundering, systeemvloeren, systeemdaken, systeemwanden, gevel- en dakbekledingen e.e.a. met inbegrip van bevestigingsmiddelen en sparingen.

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. Een stallingruimte voor motorvoertuigen heeft een niet afsluitbare voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 3 l/s per m<sup>2</sup> vloeroppervlakte van die ruimte (art. 3.32 lid 5 Bouwbesluit).

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.

### **Welstand**

U dient het metselmotief ook in de kopgevels aan de Mortierstraat aan te brengen en de garagedeuren in een donkere kleur uit te voeren.

### **Beheer: bestrating en riolering**

U dient een vergunning aanvraag in te dienen voor de aansluiting op het gemeentelijk hemelwaterriool. U dient een voorstel aan te leveren voor de inrichting van de verharding van de openbare ruimte tussen de garageboxen en de uitrit op de Mortierstraat nabij inrit bordje plaatsen "Eigen weg". Voor vragen kunt u contact opnemen met de heer A. Arendse via 0117-457000.

**De hemelwaterafvoer dient bovengronds gerealiseerd worden.**

**Bodem**

In relatie met de aanwezige bodemverontreiniging is het niet toegestaan om graaf- of andere werkzaamheden uit te voeren in de bodem vanaf het huidige maaiveld. Alle werkzaamheden zullen plaatsvinden bovenop het bestaande maaiveld waarbij het maaiveld op geen enkele manier wordt geroerd. Tevens moet er voor aanvang van de werkzaamheden een akkoord aanwezig zijn van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILenT) waarin aangegeven staat dat zij de voorgenomen maatregelen, zoals aangegeven in de aangevraagde omgevingsvergunning, voldoende achten als sanerende maatregel t.a.v. de aanwezige asbestverontreiniging in de bodem.

ONTWERP