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

Aan Verhuur Goes C.V.
Steenstraat 33
4561 AR Hulst

| | | |
|---|---|---|
| ons kenmerk | : | CLZ-00002398 |
| uw brief d.d. | : | 27-12-2023 (datum ontvangst aanvraag) |
| uw kenmerk | : | OLO 8313571 |
| behandeld door | : | L. de Rooij |
| doorkiesnummer | : | 0117-457000 |
| onderwerp | : | Concept vergunning |
| bijlage(n) | : | diverse |

Oostburg,
Verzending

Geachte heer/mevrouw,

Op 27 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de volgende activiteiten:

- *Activiteit Bouwen* *realiseren hotel*
- *Activiteit afwijken bestemmingsplan* *realiseren horeca op verdiepingen*

De aanvraag gaat over 2e Zandstraat 3, 4511 AL Breskens. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer CLZ-00002398. 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 3.7 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 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 ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 25 juli 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die periode is één zienswijze ingekomen. In de als bijlage bij deze omgevingsvergunning behorende ‘Notitie zienswijze’ worden de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven en van overwegingen en een conclusie voorzien. De ‘Notitie zienswijze’ maakt onderdeel uit van deze vergunning, De ingediende zienswijze heeft geleid tot het wijzigen van de ruimtelijke onderbouwing, het toevoegen van aanvullende bijlagen en de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning. Daarnaast zijn er in het kader van

het wettelijk vooroverleg opmerkingen op het plan gemaakt door Waterschap Scheldestromen en de Provincie Zeeland. Dit heeft geleid tot het toevoegen van voorwaarden in deze omgevingsvergunning en het toevoegen van een watertoetstabel aan de bijlagen.

**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. 27 december 2023;
- advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 10 januari 2024;
- tekening B-00;
- tekening BV-01;
- tekening B-01;
- tekening BT01
- tekening B-02;
- tekening B-03;
- tekening B-04;
- bouwbesluitberekeningen;
- systeeminfomatie  Gyproc GF 100;
- systeeminfomatie  Gyproc GF 205;
- checklist veilig onderhoud;
- Aerius gebruiksfase;
- Aerius realisatie;
- Beng Uniec;
- quickscan sloop bebouwing;
- ruimtelijke onderbouwing;
- USYSTEM;
- watertoetstabel;
- notitie toetsing industrielawaai;
- Notitie zienswijze.

**Beroep**
Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u een brief met uw beroep indienen. Stuur uw beroepschrift binnen 6 weken na de datum bekendmaking van het besluit per post naar:

Rechtbank Zeeland-West-Brabant
Team Bestuursrecht
Postbus 90006
4800 PA Breda

Vermeld in uw beroepschrift:

- Naam en adres;
- De datum en handtekening;
- Een duidelijke omschrijving van het besluit. Stuur een kopie van het besluit mee en noem het kenmerk;
- De reden(en) waarom u een beroepschrift indient;
- Eventueel uw telefoonnummer en e-mailadres.

Laat u iemand anders namens u een beroepschrift indienen? Stuur dan een schriftelijke en ondertekende verklaring (volmacht) mee waaruit blijkt dat die persoon namens u het beroepschrift mag indienen.

**Voorlopige voorziening**
Het besluit blijft van kracht, ook als u een beroepschrift heeft ingediend. Wilt u dit niet omdat het besluit bijvoorbeeld onherstelbare gevolgen heeft voor u? Vraag dan de rechter om de inwerkingtreding van een besluit voorlopig tegen te houden. Dit heet een verzoek om een voorlopige voorziening. Dit kost geld, u krijgt daarvoor een rekening van de rechtbank. Voorwaarden zijn dat er sprake is van een dringende situatie én dat u een beroepschrift heeft ingediend. De rechter beoordeelt of het verzoekschrift wordt toegewezen. Stuur uw verzoekschrift naar de eerder vermelde rechtbank.

**Digitaal**
U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. U heeft daarvoor wel uw elektronische handtekening nodig (DIGID). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

**Betaling leges**
Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd ter hoogte van € **11.596,10**. 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 via officiële bekendmakingen. Tevens is het plan digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl met planidentificatie: NL.IMRO.1714.og2eZandstraat3-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 zeerste 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 de heren R. Buitendijk of L. de Rijk te contacteren bereikbaar onder rbuitendijk@gemeentesluis.nl of 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 activiteiten (ver)bouw’.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris, De burgemeester,

S.I. de Kievit-Minnaert mr. M.M.D. Vermue

**Overwegingen (behorende bij omgevingsvergunning CLZ-00002398).**

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende overwegingen verbonden:

*Initiatief*
Het initiatief ziet toe op het realiseren van nieuwbouw ten behoeve van een hotel met 14 kamers.

*Bestemmingsplan*
Op de locatie is het bestemmigsplan 'Kom Breskens' van toepassing. De bestemming op de locatie betreft 'Horeca' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca-1'. Gronden met deze bestemming en specifieke aanduiding zijn aangewezen voor horecabedrijven tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten. Horeca is op de locatie uitsluitend toegestaan op de begane grond. De maximaal toegestane goothoogte bedraagt 6 meter en de maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 10 meter.

Het initiatief ziet toe op het realiseren van nieuwbouw met drie bouwlagen ten behoeve van een hotel met 14 kamers. Het pand heeft een goothoogte 5,92 meter en een bouwhoogte van 9,2 meter waarmee het bouwvolume passend is binnen het bestemmingsplan. Gelet op het feit dat horeca alleen is toegestaan op de begane grond is het plan in strijd met het bestemmingsplan.

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 of de beheersverordening, 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, natuur, waaronder begrepen stikstofdepositie, verkeer en parkeren, luchtkwaliteit, water en geluidbelasting wijzen uit dat er voor het bouwplan geen belemmeringen ontstaan.

Tot slot is de Commissie ruimtelijke kwaliteit van mening dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

*Parkeren*
Op de locatie is bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren gemeente Sluis' van toepassing. In artikel 3 sub a van het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren gemeente Sluis' is bepaald dat een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk (anders dan rechtstreeks toegestaan) of van gronden - al dan niet gecombineerd -, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden. Op het perceel kan niet worden voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein waarmee hieraan niet wordt voldaan. In artikel 3 sub d is bepaald dat in het geval van verbouw, vervangende nieuwbouw of een functiewijziging van een bestaand pand waarbij de parkeerbehoefte maximaal met 2,0 parkeergelegenheden toeneemt is het niet nodig dat in deze extra parkeergelegenheid wordt voorzien.

Huidige situatie
Voorheen was op de locatie een café gesitueerd met een appartement op de verdieping. Het initiatief zorgt vanwege een wijziging in functies voor een veranderde parkeerbehoefte. Voor een café/ geldt in de bebouwde kom een parkeerbehoefte van 7 parkeerplaatsen per 100 m2

bedrijfsvloeroppervlakte (bvo). Uitgegaan wordt van een bvo van 200 m2 (begane grond), dit houdt in dat het café een parkeerbehoefte had van 14 parkeerplaatsen. Op de verdieping is één appartement aanwezig. Uitgegaan wordt van een appartement in de middenklasse welke een parkeerbehoefte heeft van 1,9 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte in de bestaande situatie is hiermee 16 parkeerplaatsen.

Nieuwe situatie
Per hotelkamer is de parkeernorm 1,1 parkeerplaats. Omdat het gehele gebouw uit 14 hotelkamers zal bestaan, is de parkeernorm in de toekomstige situatie 16 parkeerplaatsen.

Conclusie
Bij het vaststellen van de parkeerdruk dient in principe alleen de toename aan behoefte te worden bepaald. Aangezien er een horecafunctie en een appartement verdwijnen, maar hiervoor veertien hotelkamers voor terug komen, blijft de parkeerdruk in de omgeving gelijk, vanwege de te amoveren functies. Het gaat erom dat aangetoond wordt dat met het nieuwe plan de parkeerdruk niet onevenredig zal toenemen en daarmee zou kunnen leiden tot onacceptabele ruimtelijke ordening. De omgeving met ruim voldoende openbare parkeerplaatsen zal de parkeervraag eenvoudig opvangen en hiermee wordt voldaan aan artikel 3 sub d waarin is bepaald dat in het geval van verbouw, vervangende nieuwbouw of een functiewijziging van een bestaand pand waarbij de parkeerbehoefte maximaal met 2,0 parkeergelegenheden toeneemt het niet nodig is dat in deze extra parkeergelegenheid wordt voorzien.

Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten uit het ontwerp parapluplan ‘parkeren gemeente Sluis’. Het project is uitvoerbaar zonder de realisatie van extra parkeerplaatsen. Vanuit parkeren is er hiermee geen belemmering.

*Vvgb*
Op basis van de Wabo is het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. In artikel 2.27 Wabo is bepaald dat een omgevingsvergunning niet verleend wordt zonder een verklaring van geen bedenking van de gemeenteraad. Ingevolge 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. Op basis van artikel 6.5 Bor kan de raad categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingenen nodig is. Het onderhavige bouwplan valt niet onder deze categorieën, waardoor de raad een individuele projectgebonden verklaring van geen bedenking dient af te geven. Op 20 juni 2024 heeft de raad een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het plan;

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.

**Welstand**
De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (vergadering van 10 januari 2024) is van mening dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. 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.

**Voorschriften (behorende bij omgevingsvergunning CLZ-00002398).**
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 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 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;
- constructieberekeningen van de te gebruiken 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;
- verankeringsplan dakbedekking;
- 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 sparingen.

1. 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.
2. 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.
3. 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.

4. De aansluitingen van de kozijnen moeten lucht- en waterdicht en vochtwerend zijn uitgevoerd conform NEN 2778.
5. Een scheidingsconstructie van een toiletruimte heeft aan een zijde die grenst aan die ruimte, tot 1,2 m hoogte boven de vloer van die ruimte een volgens NEN 2778 bepaalde wateropname die gemiddeld niet groter is dan 0.01 kg/(m².s1/2) en op geen enkele plaats groter dan 0,2 kg/(m².s1/2). Voor een badruimte geldt dit ter plaatse van een bad of een douche over een lengte van ten minste 3 m, tot een hoogte van 2,1 m boven de vloer van die ruimte.
6. Van alle typen leidingschachten in de nieuwbouw overlegt u een uitgewerkte plattegrond, waarop alle leidingen voor ventilatie, riolering en overige functies zijn aangegeven. Tevens dienen daarbij alle doorvoeringen in de schachtwanden te zijn aangegeven en de wijze waarop deze worden voorzien van een brandwerende afsluiting.
7. Vloerafscheidingen van glas moeten uitgevoerd worden met constructieve beglazing conform de NEN-EN 1990 resp. NEN 2608.
8. 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.
9. Overeenkomstig artikel 2.7 van de Regeling omgevingsrecht mag u uiterlijk 3 weken voor start werkzaamheden kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen en gegevens en bescheiden ten behoeve van een beroep op de gelijkwaardigheid voorleggen aan de toezichthouder van de afdeling Externe dienstverlening, cluster Handhaving van de gemeente Sluis.
10. Installaties (zoals een warmtepomp) hebben geen hogere geluidsbelasting dan is toegestaan conform de eisen uit Afdeling 3.2. Bescherming tegen geluid van installaties, nieuwbouw van het Bouwbesluit 2012.
11. Volgens artikel 7.16. (bouwactiviteit: uitgestelde aanvraagvereisten) van de Omgevingsregeling mag u uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de uitwerking van de ventilatieberekening en ventilatietekening, voorzien van onder meer leidingschema's, gegevens over drukverlies en het merk en type van de installatie, ter goedkeuring indienen bij de afdeling Externe dienstverlening van de gemeente Sluis.

**Brandveiligheid**

1. De gevelbekleding dient op grond van artikel 2.68 van het Bouwbesluit te voldoen aan minimaal brandklasse D.
2. Van de aan te brengen brandmeldinstallatie moet ruim voor het aanbrengen van de installatie een PVE (programma van eisen) aan ons ter goedkeuring worden voorgelegd.
3. Van de aan te brengen ontruimingsalarminstallatie moet ruim voor het aanbrengen van de installatie een PVE aan ons ter goedkeuring worden voorgelegd.
4. Uiterlijk 4 weken voor ingebruikname van het hotel moet er op grond van artikel 6.7 van het Bbl een gebruiksmelding worden ingediend.
5. U voert de zijgevels van het bouwwerk op een afstand kleiner dan 2,5 meter van de erfgrens uit met een WBDBO van minimaal 30 minuten op basis van spiegelsymmetrie (artikel 2.84 lid 8 Bouwbesluit).
6. U voert de zijgevels van het bouwwerk op een afstand kleiner dan 2,5 meter van de erfgrens uit met een WBDBO van minimaal 30 minuten op basis van spiegelsymmetrie (artikel 2.84 lid 8 Bouwbesluit).
7. Volgens artikel 7.16. (bouwactiviteit: uitgestelde aanvraagvereisten) van de Omgevingsregeling mag u uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de uitwerking van de ventilatieberekening en ventilatietekening, voorzien van onder meer leidingschema's, gegevens over drukverlies en het merk

en type van de installatie, ter goedkeuring indienen bij de afdeling Externe dienstverlening van de gemeente Sluis.

**Planologie**
Er dient sprake te zijn van centraal bedrijfsmatige exploitatie', inhoudende dat de exploitatie van het hotel via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon gevoerd moet worden en dat daarbij gedurende het jaar, in verschillende perioden, aan verschillende personen die hun hoofdverblijf elders hebben, recreatieve verblijfsmogelijkheden worden geboden tegen een marktconforme prijs.

**Riolering**
De riolering dient aan te sluiten op de bestaande rioleringsuitleggers.

**Bodem**
Gezien de ouderdom van de locatie is bodemonderzoek noodzakelijk. U dient het bodemonderzoek voor aanvang van de graaf- en bouwwerkzaamheden aan de gemeente Sluis ter goedkeuring voor te leggen.

**Waterschap**
De locatie van het plan ligt in de primaire waterkering. In het beleid van Waterschap Scheldestromen ligt er tevens een bebouwingscontour over het plangebied. Voor de ontwikkeling is op deze locatie een Omgevingsvergunning (activiteit bouwen in de waterkering) nodig. U kunt deze omgevingsvergunning aanvragen bij Waterschap Scheldestromen.

**Provincie**
Sloop van de huidige bebouwing kan pas plaatsvinden nadat nader onderzoek is uitgevoerd en er duidelijkheid is over de functie, eventueel vereiste maatregelen en/of een vergunning flora- en fauna-activiteit. U dient hierover contact op te nemen met de Provincie Zeeland.