

Aan PDS Exploitatie B.V.
t.a.v. de heer T. Moggre

Ringdijk 158

2983 GM RIDDERKERK

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 : 18.830-ED-U2015-
uw brief d.d. : 29 december 2017 (datum ontvangst aanvraag)
uw kenmerk :
behandeld door : Sandra Claeys
doorkiesnummer : 0117-457000
onderwerp : Verleende omgevingsvergunning
bijlage(n) : Diversen

Datum besluit,
Verzending

27 JUNI 2018

27 JUNI 2018



18.0009265

Uitgaande documenten gemeente Sluis

Geachte heer Moggre,

Op 29 december 2017 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een appartementengebouw bestaande uit 7 recreatieappartementen en 1 appartement voor permanente bewoning én 1 commerciële (makelaars) kantoorruimte op de begane grond met de volgende activiteiten:

- *Activiteit Bouw* bouwen van een appartementengebouw bestaande uit 7 recreatieappartementen en 1 appartement voor permanente bewoning én 1 commerciële (makelaars) kantoorruimte op de begane grond
- *Activiteit afwijking bestemmingsplan* afwijken van het bestemmingsplan met ruimtelijke onderbouwing
- *Activiteit Gebruik* brandveilig gebruik

De aanvraag gaat over Boulevard de Wielingen 32 met toevoeging 101, 102, 103, 201, 202, 203, 301, 302 te Cadzand. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer UV-2017307. 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 2.13 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, voor de activiteit afwijken bestemmingsplan getoetst aan artikel 2.12 en voor de activiteit brandveilig gebruik getoetst aan artikel 2.13 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 26 april 2018 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 december 2017;
- memo Huigh d.d. 14 maart 2018;
- tekeningenlijst d.d. 29 december 2017;
- bouwbesluitberekeningen d.d. 29 december 2017;
- tekening brandveiligheid;
- bouwbesluitberekeningen d.d. 7 maart 2018;
- RC-berekeningen;
- energieprestatie d.d. 19 maart 2018;
- rapportage brandveiligheid d.d. 21 december 2017;
- rapportage brandoverslag d.d. 21 september 2017;
- programma van eisen d.d. 12 maart 2018;
- document waterbestendig brandvertragend hout;
- technisch advies d.d. 18 december 2017;
- technical data sheet Dynameco 200;
- checklist veilig onderhoud ingekomen d.d. 14 maart 2018;
- natuurtoets project slopen bebouwing en nieuwbouw d.d. 4 juni 2018;;
- tekening begane grond nr. B01C d.d. 14 maart 2018;
- tekening 1e verdieping nr. B02C d.d. 14 maart 2018;
- tekening 2e verdieping nr. B03C d.d. 14 maart 2018;
- tekening 3e verdieping nr. B04C d.d. 14 maart 2018;
- tekening plattegrond nr. B05A d.d. 29 december 2017;
- tekening voorgevel nr. B06A d.d. 29 december 2017;
- tekening achtergevel nr. B07A d.d. 29 december 2017;
- tekening linker- en rechter zijgevel nr. B08A d.d. 29 december 2017;
- tekening doorsnede A-A en doorsnede B-B nr. B09A d.d. 29 december 2017;
- tekening doorsnede C-C nr. B10A d.d. 29 december 2017;
- tekening doorsnede D-D nr. B11A d.d. 29 december 2017;
- tekening principedetails nr. B12A d.d. 29 december 2017;
- tekening principedetail 06 nr. B13A d.d. 29 december 2017;
- tekening principedetail 07 nr. B14A d.d. 29 december 2017;
- tekening principedetail 21 nr. B15A d.d. 29 december 2017;
- tekening principedetail 43 nr. B16A d.d. 29 december 2017;
- tekening principedetail 44 nr. B17A d.d. 29 december 2017;
- tekening principedetail 45 nr. B18A d.d. 29 december 2017;
- tekening principedetail 49 nr. B19A d.d. 29 december 2017;
- tekening principedetail 50 nr. B20A d.d. 29 december 2017;
- tekening principedetail 58 en 59 nr. B21A d.d. 29 december 2017;
- tekening principedetail 65 nr. B22A d.d. 29 december 2017;

- tekening principedetail 66 nr. B23A d.d. 29 december 2017;
- tekening principedetail 74 nr. B24A d.d. 29 december 2017;
- tekening principedetail 88 nr. B25A d.d. 29 december 2017;
- tekening principedetail 98 nr. B26A d.d. 29 december 2017;
- tekening situatie nr. B27A d.d. 29 december 2017;
- bouwbesluittekening nr. B28A d.d. 29 december 2017;
- tekening brandveiligheid nr. 03 d.d. 15 september 2017;
- bouwvoorbereidingstekening begane grond nr. B01 d.d. 13 september 2017;
- constructieopzet d.d. 17 juli 2017;
- tekeningen brandcompartimentering
- ruimtelijke onderbouwing d.d. 19 juni 2018.

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 € **23.930,83**. 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'.
- Brochure 'Aandachtspunten uitvoering activiteiten slopen'.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

namens dezen,

Hoofd afdeling Externe dienstverlening,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J.B. de Graaf', written over a horizontal line.

J.B. de Graaf

Overwegingen (behorende bij omgevingsvergunning UV-2017307).

Op deze locatie is de beheersverordening "Cadzand-Bad" van toepassing. In de beheersverordening is het perceel aan de "Boulevard de Wielingen" bestemd tot "Wonen". Realisatie van een appartementencomplex en een commerciële ruimte is niet toegestaan. De beheersverordening geeft slechts beperkte bouw mogelijkheden, waardoor het bouwplan in strijd is met de beheersverordening. Ontwikkelingen als deze worden getoetst aan het door de raad in oktober 2006 vastgestelde Ontwikkelingsplan en de daarbij behorende Bijlage 10 'Ruimtelijke visie en Beeldkwaliteit', vastgesteld bij raadsbesluit van 25 februari 2010. Het perceel Boulevard de Wielingen 32 is gelegen in het deelgebied 'Groene Wielingen'. Dit gedeelte van de Boulevard kenmerkt zich door de huidige en gewenste toekomstige groene uitstraling.

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. (hier beheersverordening)

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 ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Bedoelde ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij deze vergunning gevoegd. Naar aanleiding van de zienswijzen is de verplichte verhuur opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast is door middel van verkoopovereenkomsten voor de appartementen en de verhuurovereenkomst voor de commerciële plint aangetoond dat er sprake is van een regionale behoefte naar recreatieappartementen en commerciële ruimte. Het plan voldoet hiermee aan het omgevingsplan van de Provincie.

In artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht 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 van Sluis 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 bedenking af te geven.

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 1 februari 2018) is van mening dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

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 UV-2017307).

Brandveiligheid

1. U dient een aangepast PvE in.
Op pagina 1 en 2 van 16 van het Programma van Eisen (PvE) van Exiss met nummer PR17098/BR18X064, is vermeld dat het PvE gaat over de Brandmeldinstallatie en de Rookbeheersingsinstallatie trappenhuis. Daar de ontruimingsalarminstallatie een afzonderlijke installatie is en wel wordt behandeld in het PvE moet ook deze installatie op genoemde pagina's worden vermeld.
Op pagina 5 van 16 van het PvE dient bij de uitvoering van het brandweerpaneel te worden vermeld dat bij het paneel een verduurzaamde plattegrond moet worden geplaatst, dit in overleg met de brandweer.
In het PvE dient te worden opgenomen dat meldingen via handbrandmelders en automatische melders als afzonderlijke meldcriteria bij de RAC aangeleverd zullen worden.
2. Indien er tijdens de bouw bij de realisatie van het pand wordt afgeweken van de bij de vergunning ingediende bouwkundige tekeningen zullen voor ingebruikname van het pand as-built tekeningen moeten worden aangeleverd die moeten worden toegevoegd aan de verleende omgevingsvergunning brandveilig gebruik.
3. Conform de bij de aanvullingen door Huigh bouwadvies ingediende memo zal er voor ingebruikname van het pand door of in opdracht van de installateur een brand- en rookproef worden uitgevoerd om de gelijkwaardigheid van de rookvrije vluchtroute aan te tonen. Dit in bijzijn van toezichthouders bouwen en een afgevaardigde van de afdeling WWR van de Veiligheidsregio. U kunt daartoe een afspraak maken met de heer Moens.
4. Alle doorvoeren door een brandwerende gevel moeten een WDBO hebben van minimaal 60 minuten. U overlegt ter goedkeuring aan de toezichthouder Externe dienstverlening, cluster Handhaving van de gemeente Sluis het attest van de toegepaste manchetten en de stopcontacten.
5. Het gebruik van het pand moet steeds plaatsvinden conform de hoofdstukken 2, 6 en 7 van het Bouwbesluit.

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;
 - 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 keldervloer -en wanden;
 - 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 sparingen.
2. 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 woningen.
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. 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.
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.