

Aan Arlan Groep B.V.
t.a.v. de heer E. Vernhout
Hofplein 20
3032 AC Rotterdam

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 : 16.10002-ED-U2021-
uw brief d.d. : 15 juli 2016 (datum ontvangst aanvraag)
uw kenmerk :
behandeld door : Cluster vergunningen
doorkiesnummer : 0117-457000
onderwerp : Ontwerp omgevingsvergunning fase 1
bijlage(n) : Diversen

**Datum besluit,
Verzending**

Geachte heer Vernhout,

Op 15 juli 2016 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 18 recreatieappartementen met een commerciële plint bestaande uit daghoreca, gemakswinkel, en detailhandel in de non-foodsector, voorzien van een enkel laagse ondergrondse parkeergarage met de volgende activiteiten:

- *Activiteit afwijking bestemmingsplan* *bouwen van 18 recreatieappartementen met een commerciële plint bestaande uit daghoreca, gemakswinkel, en detailhandel in de non-foodsector, voorzien van een enkel laagse ondergrondse parkeergarage*

De aanvraag gaat over Boulevard de Wielingen 34/Kievitenlaan 1 te Cadzand-Bad. **Het betreft een gefaseerde aanvraag (fase 1).** Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer U1-2016167. 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 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 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 30 september 2021 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. 15 juli 2016;
- aangepaste ruimtelijke onderbouwing met stempeldatum ontvangst d.d. 18 augustus 2021;
- zienswijzenota met stempeldatum ontvangst d.d. 19 april 2018;
- situatietekening d.d. 01-09-2015;
- tekening plattegronden 1604-A02, d.d. 20-03-2017;
- tekening gevels 1604-A03, d.d. 20-03-2017;
- vormvrije m.e.r. beoordeling d.d. 23 mei 2018.
- tekening schaduwval met stempeldatum ontvangst d.d. 18 augustus 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.

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'.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

namens dezen,

hoofd afdeling Externe Dienstverlening,

J.B. de Graaf

ONTWERP

Overwegingen (behorende bij omgevingsvergunning U1-2016167).

Op het bouwplan is de vigerende "Beheersverordening Cadzand-Bad" van toepassing. Het perceel heeft de bestemming 'Kantoren' in het besluitvlak 'Boulevard De Wielingen' en 'Woondoeleinden' en 'autobox' in het besluitvlak 'Cadzand-Bad'. Het bouwplan omvat het bouwen van 18 recreatieappartementen met een commerciële plint en een enkel laagse ondergrondse parkeergarage.

In de bestemming 'Kantoren' is een bebouwingsvlak aangegeven met een maximale goot- of boeiboordhoogte van 6 meter. Buiten dit bouwvlak van deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. In de bestemming 'Woondoeleinden' mag alleen een vrijstaande woning opgericht worden met een maximale hoogte van 6 meter. Voor de bestemming 'autobox' is een hoogte van maximaal 3 meter van toepassing.

Het bouwplan is in strijd met genoemde voorschriften daar het plan niet in overeenstemming is met de bestemming 'kantoren', 'woondoeleinden' en 'autobox' en de goothoogte van het gebouw op maximaal 14,10 meter en de bouwhoogte op 16,60 meter ligt. Het college heeft op 14 juli 2015 (nota 150509) besloten medewerking te willen verlenen aan het starten van een procedure om te komen tot een omgevingsvergunning.

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. Het bouwplan omvat het bouwen van 18 recreatieappartementen met een commerciële plint en een enkel laagse ondergrondse parkeergarage. De afstand van de bebouwing tot de omliggende woningen is dermate groot dat er geen sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering en er dan ook geen sprake is van onevenredige aantasting van de privacy. Daarnaast heeft het bouwplan weinig impact op het uitzicht van het naastgelegen terras. Een gemakswinkel is een functie die voorkomt in gemengde gebieden (dus onder of naast woningen). Geluidoverlast kan met name ontstaan door winkelkarretjes en laad- en losactiviteiten. Aangezien het hier gaat om een beperkt aantal gemaksbodschappen per klant, zal minder gebruik gemaakt worden van winkelkarretjes. In het laagseizoen zal hier slechts eenmaal per week een vrachtwagen laden en lossen met kruidenierswaren. In het hoogseizoen (juli en augustus) zal dit maximaal vier maal per week zijn. De bevoorrading vindt plaats aan de zuidkant van het perceel. Vanaf de Kievitenlaan zal achteruit het laad- en losperron worden opgereden. Deze wijze van bevoorrading heeft vanuit verkeersveiligheid de voorkeur boven die van het achteruit steken vanuit de Vinkenstraat, waarbij het zicht op de langzame verkeersdeelnemers (fietsers, voetgangers) in de Kievitenlaan nihil is. Ondanks de beperkte geluidbelasting is nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is onderzocht in hoeverre ter plaatse van de omliggende woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens is in het kader van goede ruimtelijke ordening de geluidbelasting ter plaatse van de beoogde appartementen met logiesfunctie en bestaande appartementen met logiesfunctie onderzocht. Naast het laden en lossen is ook geluidhinder ter plaatse van het restaurant met terras van Boulevard de Wielingen 33 ten gevolge van de beoogde parkeerkelder onderzocht.

Uit de berekeningen blijkt dat niet voldaan wordt aan de norm uit de VNG-publicatie en het Activiteitenbesluit voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximaal geluidniveau. Daarom is een tweede variant berekend met een geluidsscherm langs de laad- en losvoorziening.

Uit de berekeningen blijkt dat ter plaatse van de bestaande omliggende woningen bij een schermhoogte van 2,5 meter voldaan wordt aan de norm uit de VNG-publicatie en het Activiteitenbesluit voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximaal geluidniveau. Tevens wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor indirecte hinder. Realisatie van het scherm is als voorwaarde aan de vergunning verbonden.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat er minieme overlast zal ontstaan bij het laden en lossen ten behoeve van de gemakswinkel en dat er dan ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bezonningsstudie

Om inzicht te geven in de effecten van het gebouw op de omliggende woningen is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze is opgenomen als bijlage bij deze omgevingsvergunning. Uit deze studie blijkt dat er, mede gezien de oriëntatie van de bebouwing, gedurende een groot deel van de dag sprake zal zijn van zon op de omliggende woningen. In de perioden eind september en eind maart is er aan het eind van de middag schaduwwerking in de tuin van Wulpenlaan 1/1A. In december treedt schaduwwerking vanaf drie uur 's middags op bij dit perceel. Dit betekent dat er in de donkerste maand december nog altijd voor meer dan de helft van de dagperiode geen schaduwwerking is. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van onevenredige schaduwwerking ten opzichte van de omliggende woningen.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de beoogde ontwikkeling zowel ruimtelijk als planologisch aanvaardbaar is. Het nieuwe gebouw past stedenbouwkundig goed in de beoogde visie voor de herontwikkeling van het gebied rondom het Duinplein. De ontwikkeling is bovendien een goede aanvulling op de recreatieappartementen in Cadzand-Bad. Met de toevoeging van de commerciële plint wordt een kwalitatief hoogwaardige functie toegevoegd aan het huidige aanbod en wordt verder invulling gegeven aan de kwaliteitsimpuls van Cadzand-Bad. Het Q-team heeft daarnaast positief op de plannen geadviseerd.

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 19 november 2015, 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 maakt deel uit van het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad en voldoet daarmee aan de categorie 1 zoals benoemd in het besluit aangewezen categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

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.

De benodigde watervergunning en omgevingsvergunning, activiteit bouwen worden in een later stadium (fase 2) aangevraagd.

Voorschriften (behorende bij omgevingsvergunning U1-2016167).

Algemeen (wabo)

1. U heeft een gefaseerde aanvraag ingediend. Wij wijzen u erop dat in artikel 2.5. lid 6 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) het volgende is opgenomen: 'de beschikking met betrekking tot de eerste fase kan bij de beschikking met betrekking tot de tweede fase worden gewijzigd voor zover dat nodig is met het oog op het verlenen van de omgevingsvergunning';
2. Aangezien deze beschikking voor de activiteit afwijken bestemmingsplan samen met de activiteit bouwen gezamenlijk de omgevingsvergunning vormen, wijzen wij u erop dat u pas met de activiteiten kunt beginnen, wanneer u beschikt over deze twee beschikkingen. Daarnaast moeten beide beschikkingen in werking zijn getreden;
3. Naast de omgevingsvergunning voor de activiteiten afwijken bestemmingsplan en bouwen, heeft u ook een watervergunning nodig, alvorens u kunt starten met de activiteiten.

Beleid

Het bouwplan omvat de realisatie van 18 appartementen waarvan één appartement dat zowel voor recreatieve als voor permanente bewoning mag worden gebruikt. Voor de overige 17 recreatieappartementen geldt voor ten minste 1/3e deel de verplichte verhuur in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Deze verplichting geldt dus voor 6 appartementen. Voor de resterende 11 recreatieappartementen geldt deze verhuurplicht niet. Deze appartementen mogen worden gebruikt voor recreatieve verhuur maar mogen ook recreatief worden gebruikt als 2e woning.

Deze indeling komt voort uit de op 10 april 2018 vastgestelde gemeentelijke beleidsregel pilot Cadzand-Bad. In deze beleidsregel is een systematiek opgenomen ten aanzien van de verhouding tussen permanente bewoning, deeltijdwonen en recreatieve verhuur. Deze beleidsregel is onderschreven in het provinciaal beleid.

Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten van Zeeland de Omgevingsverordening Zeeland 2018 vastgesteld. De Omgevingsverordening Zeeland 2018 is een instrument om het provinciale beleid uit de Omgevingsvisie voor zover gewenst juridisch door te laten werken. In artikel 2.13 zijn regels opgenomen voor centraal bedrijfsmatige exploitatie en verbod op permanente bewoning. In lid 3 is bepaald dat deze regels niet van toepassing zijn wanneer aangetoond kan worden dat wordt voldaan aan de in bijlage E opgenomen regels (zie de beleidsregel pilot Cadzand-Bad).

In het gemeentelijk ontwikkelingsplan Cadzand-Bad Natuurlijk stijlvol (2006) is als doelstelling geformuleerd dat Cadzand-Bad zich wil ontwikkelen tot een 'stijlvolle internationale badplaats deeltijd wonen met een natuurlijk karakter', waar de kernkwaliteiten rust, ruimte en vrijheid centraal staan. Versterking van de recreatieve betekenis van Cadzand-Bad heeft daarbij de hoogste prioriteit. Onder meer de opwaardering van het Duinplein en omgeving zijn hierin opgenomen als ontwikkelingen die een positieve bijdrage leveren aan de beoogde versterking van het recreatieve product. Bovendien wordt in het ontwikkelingsplan nadrukkelijk aangegeven dat de noord-zuidradialen als aanlooproutes van en naar het strand moeten worden versterkt. De vernieuwing en intensivering van bebouwing langs de boulevard gaan hand in hand met een integrale herinrichting van de openbare ruimte. Beide componenten bieden een unieke kans om een omslag te maken naar een badplaats met een onderscheidende en geheel vernieuwde identiteit als vervanging van een kustdorp met een lage ruimtelijke kwaliteit. Het plan past volledig binnen deze doelstellingen. In Bijlage 10 van het ontwikkelingsplan zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen met betrekking tot bebouwing op het Duinplein. In de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing is aangetoond hoe het bouwplan voldoet aan deze randvoorwaarden.

Geluid

Ter plaatse van de laad- en losvoorziening dient conform de ruimtelijke onderbouwing een geluidsscherm geplaatst te worden van minimaal 2,5 meter hoogte.