

Scheldestraat B.V.
Industrieweg 3 4524 JJ Sluis
4534 JJ Sluis

uw brief	: 10 mei 2023	behandeld door	: Marco de Feiter
uw kenmerk	:	doorkiesnummer	: 088-2461387
VOS nummer	: VOS2201	e-mail	: info@scheldestromen.nl
	(bij reactie graag dit nummer vermelden)		
bijlagen	: 1		
onderwerp	: Watervergunning voor het bouwen van appartementencomplex aan de Scheldstraat 8 in Cadzand-Bad.		

Middelburg, 3 november 2023

Geachte heer ,

In antwoord op uw bovengenoemd schrijven ontvangt u hierbij de watervergunning voor het bouwen van appartementencomplex aan de Scheldstraat 8 in Cadzand-Bad.

De watervergunning is later afgegeven, omdat er nog discussie was over de voorschriften voor waterveiligheid en bestrijding van wateroverlast met de gemeente. Ook de Omgevingsvergunning door de gemeente Sluis is nog niet afgegeven, maar deze procedure loopt.

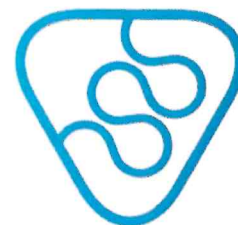
Wij verzoeken u de aanvang van de werkzaamheden tenminste drie werkdagen tevoren te melden bij de opzichter van werkgebied 3, de heer R.H.M. Maenhout.

Hoogachtend,

Namens het dagelijks bestuur
van waterschap Scheldestromen



T.F. Tramper BBA



Waterschap Scheldestromen

Watervergunning

Datum : 2 november 2023
VOS-nummer : VOS2201

AANHEF

Het dagelijks bestuur van waterschap Scheldestromen ontving op 10 mei 2023 een aanvraag van Scheldestraat B.V., Industrieweg 3, 4524 JJ Sluis om een vergunning voor het verrichten van handelingen in het watersysteem.

AANVRAAG

De aanvraag gaat over het slopen van een woning en het bouwen van een appartementencomplex aan de Scheldestraat 8 in Cadzand-Bad.

Op grond van de Keur watersysteem waterschap Scheldestromen 2012 is het verboden, zonder te zijn voorzien van een vergunning van het dagelijks bestuur van waterschap Scheldestromen, ingevolge het bepaalde in:

- artikel 4.1, lid 5, 6 en 7, gebruik te maken van een waterstaatswerk en de beschermingszones van een waterstaatswerk en daarbinnen werkzaamheden te verrichten, werken te plaatsen of te behouden dan wel te verwijderen.

OVERWEGINGEN

Scheldestraat B.V. vraagt een watervergunning voor het slopen van een woning en voor het bouwen van een appartementengebouw op het perceel Scheldestraat 8 te Cadzand-Bad. Het appartementencomplex heeft een grondoppervlak van ongeveer 133 m² (9,5 m x 14 m), een inhoud van ongeveer 2.150 m³ met 4 verdiepingen en wordt niet onderkelderd door een parkeergarage. Het gebouw wordt geplaatst op een fundering van 22 palen met in de grond gevormde Olivierpalen met paalpuntniveau op NAP -17,00 m.

Achter het appartementencomplex worden parkeervoorzieningen gepland met waterberging via infiltratiekratten voor het voorkomen van wateroverlast (bevoegd gezag is de gemeente Sluis).

De exacte datum van uitvoering is nog niet bekend en is mede afhankelijk van het verlenen van de Omgevingsvergunning van de gemeente Sluis.

Vergunningvereiste

Het perceel Scheldestraat 8 ligt binnen de kern Cadzand-Bad aan de oostzijde langs het afwateringskanaal. Het perceel en de daarop staande bebouwing valt binnen de invloedssfeer van de primaire waterkering en van de regionale waterkering die ligt langs het afwateringskanaal. Het perceel en de bebouwing valt deels binnen de beschermingszone A en deels binnen de beschermingszone B die aan de landzijde langs de primaire waterkering ligt. Het perceel valt ook binnen de beschermingszone A van de regionale waterkering die overlapt met de zones van de primaire kering.

Voor het slopen van de bestaande woning en het bouwen van het nieuwe appartementengebouw in de beschermingszone A van zowel de primaire als de regionale waterkering is ingevolge de Keur watersysteem waterschap Scheldestromen 2012 een watervergunning vereist.

Ter plaatse ligt in de beschermingszone A van zowel de primaire als de regionale kering een bebouwingscontour gelegd. Het perceel Scheldestraat 8 valt binnen die contour.

Bij de beoordeling van het initiatief zijn met name de volgende aspecten belangrijk: het vergunningenbeleid van het waterschap, de hoogwaterveiligheid en het beheer en onderhoud van de waterkering.

Het vergunningenbeleid ten aanzien van bouwen in de waterkeringszone is gericht op (1) het in stand houden van het waterkerend vermogen en (2) van de mogelijkheden om beheer en onderhoudswerkzaamheden uit te voeren en (3) het mogelijk maken van een onbelemmerde verzware van de waterkering. In verband daarmee streeft het waterschap naar het beperken van (de economische waarde van) bouwwerken in de waterkeringszone en worden beperkingen gesteld aan de uitbreidingsmogelijkheden van bebouwing in de waterkeringszone. Volgens het 'Vergunningenkader waterkering 2018' van het waterschap geldt voor bouwen binnen de bebouwingscontour van een primaire waterkering de "ja, mits" benadering. Dat houdt in dat bouwen is toegestaan mits het waterkerend vermogen van de waterkering niet wordt aangetast.

Beoordeling

Er is ter plaatse geen duidelijk in het terrein begrensde regionale waterkering. Er is sprake van een overdimensionering ten opzichte van het normprofiel van de regionale kering. De regionale waterkering ligt NAP +6,10 m en is aanmerkelijk hoger dan het normprofiel (kruinhoogte normprofiel NAP +1,30 m). De gronden grenzend aan het waterstaatswerk in de beschermingszone A liggen op ongeveer dezelfde hoogte als het waterstaatswerk. Het talud langs het kanaal heeft conform normprofiel een helling van 1:2.

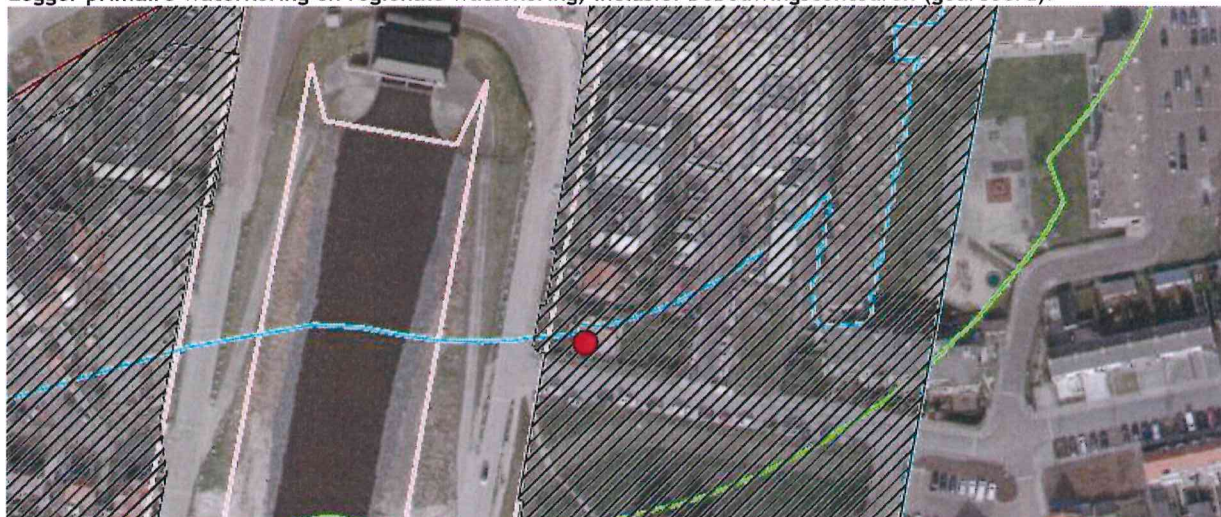
Het appartementengebouw heeft geen nadelige gevolgen voor een toekomstige versterking van de waterkering. De stabiliteit van zowel de regionale als de primaire waterkering wordt niet aangetast. De voorgevel van het appartementengebouw staat in lijn met de andere bebouwing langs de Scheldestraat. Voorlangs het perceel ligt langs het kanaal een weg. Het talud van het kanaal blijft bereikbaar voor beheer en onderhoud. Het initiatief heeft geen nadelige gevolgen voor het beheer en onderhoud van de regionale en de primaire waterkering.

Gezien de situering en de aard van de werkzaamheden is het niet bezwaarlijk dat de werkzaamheden plaatsvinden in het stormseizoen (van 1 oktober en 1 april).

Eigendomssituatie

Het perceel waarop gebouwd wordt is geen eigendom van het waterschap.

Legger primaire waterkering en regionale waterkering, inclusief bebouwingscontouren (gearceerd).



Kadastrale perceel Scheldestraat 8.



Nieuwe situatie na het bouwen van het appartementengebouw met parkeervoorzieningen.



CONCLUSIE

Uit het onderzoek, ingesteld naar de bij de vergunningverlening betrokken belangen, is gebleken dat de handeling verenigbaar is met de doelstellingen van het watersysteem zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Waterwet. Op grond hiervan is de handeling onder voorschriften aanvaardbaar en bestaan er geen overwegende bezwaren tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

BESLUIT

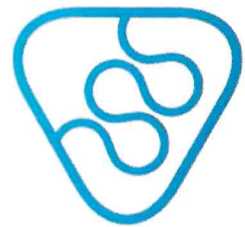
Gelet op de bepalingen van de Waterwet, het Waterbesluit, de Waterregeling, de Keur watersysteem waterschap Scheldestromen 2012, de Algemene wet bestuursrecht en de hiervoor vermelde overwegingen besluit het dagelijks bestuur aan:
Scheldestraat B.V., Industrieweg 3, 4524 JJ Sluis (hierna: vergunninghouder) de gevraagde vergunning te verlenen voor het bouwen van appartementencomplex aan de Scheldestraat 8 in Cadzand-Bad, onder de bij deze beschikking behorende voorschriften.

Hoogachtend,

Namens het dagelijks bestuur
van waterschap Scheldestromen



T.F. Tramper BBA



Waterschap Scheldestromen

VOORSCHRIFTEN

Die horen bij de vergunning met VOS-nummer: VOS2201

Algemene voorschriften

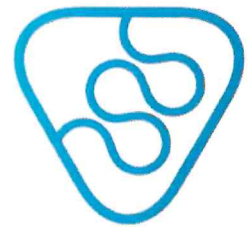
1. De vergunninghouder meldt het begin van de werkzaamheden tenminste 3 werkdagen vooraf bij de heer R.H.M. Maenhout, telefoonnummer 088-2461000.
2. De vergunninghouder geeft voordat de werkzaamheden starten, aan het waterschap door wie de contactpersoon is voor de uitvoering van de werken.
3. De werken worden uitgevoerd en onderhouden op kosten van de vergunninghouder en volgens aanwijzing van de opzichter.

Tekeningen

4. De werken moeten worden uitgevoerd zoals genoemd in de aanvraag en de daarbij gevoegde tekeningen met nummer 14996-00, 14996-01 en het definitief ontwerp TO-00 tot en met TO-08.
5. De vergunninghouder is verantwoordelijk voor het ontwerp, de aan te brengen constructies en de stabiliteit.
6. Als tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijkt dat het noodzakelijk is om wijzigingen door te voeren, dan is vooraf toestemming van de opzichter nodig.
7. Ter plaatse moet een (kopie) exemplaar van deze vergunning aanwezig zijn.
8. De vergunninghouder moet maatregelen treffen om schade te voorkomen.
9. Als er schade ontstaat tijdens of na het uitvoeren van de werkzaamheden, dan moet deze onmiddellijk worden hersteld op kosten van de vergunninghouder. Hieronder valt ook gevolgschade.
10. De vergunninghouder meldt de oplevering van de werken of het beëindigen van de werkzaamheden tenminste 3 werkdagen van tevoren aan de opzichter.
11. Als het waterschap erom vraagt, dan moet de vergunninghouder revisietekeningen op een (leesbare) schaal van tenminste 1:1.000 aanleveren. Op deze tekeningen staan het zaaknummer en de werken duidelijk en nauwkeurig aangegeven.
12. De werkzaamheden moeten binnen 12 maanden na de begeleidende brief of na de verleende Omgevingsvergunning worden voltooid.

Voorschriften voor het bouwen

1. De werken worden uitgevoerd overeenkomstig de bij de aanvraag overgelegde tekening(en) met projectnummer: 14996-00, 14996-01 en het definitief ontwerp TO-00 tot en met TO-08.
2. Het afkomende regenwater mag geen erosie veroorzaken aan de onderliggende grasmatten.



Waterschap Scheldestromen

MEDEDELINGEN

Die horen bij de vergunning met VOS-nummer: VOS2201

Procedure

De voorbereiding van de vergunning heeft conform het gestelde in afdeling 4.1.2 van de Algemene wet bestuursrecht plaatsgevonden.

Bezwaar

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan een bezwaarschrift worden ingediend binnen zes weken na verzending van dit besluit.

Het bezwaarschrift moet worden gericht aan het dagelijks bestuur van waterschap Scheldestromen, Kanaalweg 1, 4337 PA Middelburg.

Het bezwaarschrift dient te zijn ondertekend en ten minste het volgende te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. vermelding van de datum en het nummer of kenmerk van het besluit waartegen het bezwaarschrift zich richt;
- d. een opgave van redenen waarom men zich met het besluit niet kan verenigen.

Indien een bezwaarschrift is ingediend is het mogelijk om daarnaast een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen. Een dergelijk verzoek dient te worden gericht aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda.

Het verzoek dient te zijn ondertekend en ten minste het volgende te bevatten:

- a. de naam en het adres van de verzoeker;
- b. de dagtekening;
- c. vermelding van het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen en datum en nummer of kenmerk van het besluit;
- d. de gronden van het verzoek (motivering).

Bij het verzoek dient voorts een afschrift van het bezwaarschrift te worden gevoegd.

Naar aanleiding van het verzoek kan de voorzieningenrechter een voorlopige voorziening treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Voor de behandeling van een verzoek om een voorlopige voorziening wordt een bedrag aan griffierecht geheven. De griffier van de Rechtbank wijst de verzoeker na de indiening van diens verzoek op de verschuldigdheid van het griffierecht en bericht de verzoeker binnen welke termijn en op welke wijze het verschuldigde griffierecht moet worden voldaan.

Privaatrechtelijke toestemming

Zo nodig zal het waterschap vergunninghouder benaderen teneinde de privaatrechtelijke aspecten verbonden aan het gebruik van deze vergunning te regelen.

Overige vergunningsvereisten

Voorts wordt de aandacht gevestigd op de omstandigheid dat naast de in bovenstaande beschikking verleende vergunning voor de handelingen waarop bovenstaande vergunning betrekking heeft, tevens een vergunning vereist kan zijn op grond van andere wettelijke bepalingen dan die op grond waarvan deze vergunning is verleend.

Inzage vergunning

Het originele exemplaar van deze vergunning met bijbehorende tekening moet steeds aan de ambtenaar van het waterschap op zijn verzoek kunnen worden getoond.

Intrekking vergunning

Op grond van artikel 6.22, tweede lid van de Waterwet kan het dagelijks bestuur van het waterschap de vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien de vergunning gedurende drie achtereenvolgende jaren niet is gebruikt.

Indien de noodzaak voor het vergunde komt te vervallen, kan het dagelijks bestuur van het waterschap de vergunning intrekken en dient het vergunde te worden opgeruimd of te worden verwijderd. Indien het vergunde moet worden vervangen dan dient een nieuwe vergunning te worden aangevraagd. De vergunningsaanvraag wordt dan getoetst aan de dan geldende regelgeving en het dan geldend beleid.

Rechtsopvolging

Van iedere overgang van de vergunning naar rechtverkrijgenden moet op grond van artikel 6:24, tweede lid Waterwet binnen vier weken na de overgang mededeling worden gedaan aan het dagelijks bestuur van waterschap Scheldestromen.