

Aan Scheldestraat B.V.
t.a.v.
p/a Industrieweg 3
4524 JJ Sluis

Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon 140117
Telefoon +31 (0)117 457 000
Telefax +31 (0)117 452 241

IBAN: NL33INGB0661900169
BIC code: INGBNL2A
BTW-nr: 811046321B01

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

ons kenmerk : 22.-ED-U2021-
uw brief d.d. : 24 oktober 2022 (datum ontvangst aanvraag)
uw kenmerk : Olo. Nr. 7117607
behandeld door : L. de Rooij
doorkiesnummer : 0117-457000
onderwerp : Omgevingsvergunning
bijlage(n) : Diversen

Oostburg,
Verzending

Geachte

Op 24 oktober 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de volgende activiteiten:

- *Activiteit Bouw* *bouwen van een appartementengebouw the Wheelhouse*
- *Activiteit afwijking bestemmingsplan* *bouwen van een appartementengebouw*

De aanvraag gaat over Scheldestraat 8 te Cadzand. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer UV-2022307. 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 ontwerpbeslissing met bijbehorende stukken overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 9 november 2023 gedurende zes weken (tot en met 20 december) ter inzage gelegd. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingekomen. Waterschap Scheldestromen heeft opgemerkt dat de als gevolg van het bouwplan te realiseren waterberging op eigen terrein middels het toepassing van infiltratiekratten niet op de

situatietekening is aangegeven. Initiatiefnemer heeft hiertoe een aangepaste situatietekening ingediend waarop deze infiltratiekranten wel zijn ingetekend. Deze tekening maakt onlosmakelijk deel uit van deze vergunning.

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. 24 oktober 2022;
- advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 6 september 2023;
- notitie met stempeldatum ontvangst d.d. 3 mei 2023;
- tekening TO-00 met stempeldatum ontvangst d.d. 5 november 2023;
- tekening TO-01 met stempeldatum ontvangst d.d. 3 mei 2023;
- tekening TO-02 met stempeldatum ontvangst d.d. 3 mei 2023;
- tekening TO-03 met stempeldatum ontvangst d.d. 3 mei 2023;
- tekening TO-04 met stempeldatum ontvangst d.d. 3 mei 2023;
- tekening TO-05 met stempeldatum ontvangst d.d. 3 mei 2023;
- tekening TO-06 met stempeldatum ontvangst d.d. 3 mei 2023;
- tekening TO-07 met stempeldatum ontvangst d.d. 3 mei 2023;
- tekening TO-08 met stempeldatum ontvangst d.d. 3 mei 2023;
- tekening TO-08 met stempeldatum ontvangst d.d. 24 oktober 2022;
- bouwbesluitberekeningen met stempeldatum ontvangst d.d. 24 oktober 2022;
- akoestisch onderzoek met stempeldatum ontvangst d.d. 2 mei 2023;
- akoestisch onderzoek interne geluidwering met stempeldatum ontvangst d.d. 2 mei 2023;
- energieprestatie met stempeldatum ontvangst d.d. 22 december 2022;
- gelijkwaardigheidsverzoek met stempeldatum ontvangst d.d. 2 mei 2023;
- quickscan brandveiligheid met stempeldatum ontvangst d.d. 2 mei 2023;
- checklist veilig onderhoud met stempeldatum ontvangst d.d. 2 mei 2023;
- statische berekening met stempeldatum ontvangst d.d. 2 mei 2023;
- tekening palenplan met stempeldatum ontvangst d.d. 2 mei 2023;
- tekening 01 met stempeldatum ontvangst d.d. 2 mei 2023;
- sterk begeleidend schrijven met stempeldatum ontvangst d.d. 22 december 2022;
- statische berekening d.d. 20 december 2022;
- tekeningenlijst met stempeldatum ontvangst d.d. 22 december 2022;
- tekening 01 met stempeldatum ontvangst d.d. 2 mei 2023;
- tekening 02 met stempeldatum ontvangst d.d. 2 mei 2023;
- voorlopig constructief ontwerp met stempeldatum ontvangst d.d. 1 november 2022;
- bijlage aerius Wnb met stempeldatum ontvangst d.d. 23 februari 2024;
- ruimtelijke onderbouwing met stempeldatum ontvangst d.d. 19 februari 2024;
- onderzoek aanwezigheid beschermde soorten met stempeldatum ontvangst d.d. 23 februari 2024;
- besluit ontheffing Wnb met stempeldatum ontvangst d.d. 23 februari 2024;
- quickscan natuurwetgeving met stempeldatum ontvangst d.d. 23 februari 2024;
- watervergunning met stempeldatum ontvangst d.d. 23 februari 2024;
- infographic Zeeland veilig.

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.

Ook niet-belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend kunnen 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 onverwijld 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 € 14.530,30. 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 met planidentificatie: NL.IMRO.1714.ogscheldestraat8-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.

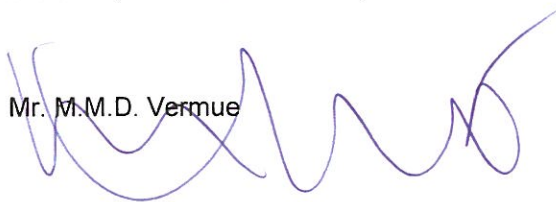
Bijgevoegde brochures:

- Brochure 'Een omgevingsvergunning ontvangen'.
- Brochure 'Aandachtspunten uitvoering activiteiten (ver)bouw'.

Hoogachtend,

De burgemeester van Sluis (treedt in de plaats van het college ingevolge artikel 42, lid 2. Gemeentewet)

Mr. M.M.D. Vermue



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.

Voor zover een deel van de bovenste verdieping van het nieuw te bouwen complex over het gemeentelijk perceel EC nummer 2380 gedeeltelijk (zie bijlage 1) hangt, wordt hiervoor een zelfstandig recht van opstal gevestigd, één en ander overeenkomstig artikel 8 van de anterieure overeenkomst.

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. Hierbij wijzen wij u op de aan u verleende ontheffing Wet natuurbescherming van 12 januari 2024, maar ook attenderen wij u op hetgeen hierover in de voorwaarden is opgenomen. 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.

Overwegingen (behorende bij omgevingsvergunning UV-2022307).

Op het bouwplan is de vigerende "Beheersverordening Cadzand-Bad" van toepassing, waarbij het onderliggende bestemmingsplan 'Cadzand-Bad' (1993) voorziet in de bestemmingen 'Woondoeleinden', 'Erf' en 'Groenvoorzieningen', een aanduiding 'vrijstaand' en een maatvoeringsaanduiding '(hoogte) 6 meter'. Het bouwplan omvat het bouwen van 4 appartementen. De begane grond en 1e verdieping vormen samen één appartement. Hierdoor biedt het appartement ruimte aan 5 slaapkamers. Op de begane grond zijn tevens vier bergingen aanwezig. Op de 2e, 3e en 4e verdieping wordt telkens één appartement gerealiseerd met twee slaapkamers. Parkeren vindt plaats op de achterzijde van het terrein. Hier worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Volgens de bestemming 'Woondoeleinden' mag alleen een vrijstaande woning opgericht worden met een maximale hoogte van 6 meter. Tevens mogen er geen gebouwen geheel of gedeeltelijk boven elkaar worden gebouwd en bedraagt de breedte van de woning ten minste 6.50 m en ten hoogste 20.00 m. De afstand van een zijgevel van een woning tot de zijerf scheiding bedraagt ten minste 3.00 m. De overige genoemde bestemmingen laten in het geheel geen bebouwing met (hoofd)gebouwen toe. Het bouwplan is in strijd met genoemde voorschriften.

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.

Zowel het Q-team als de Commissie ruimtelijke kwaliteit zijn van mening dat het bouwplan voldoende in overeenstemming zijn met hetgeen in Bijlage 10 voor de 'Blauwe Laan' is opgenomen en passend is in zijn omgeving.

De enkele punten voldoet het plan niet aan de eisen van Bijlage 10:

- *de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen is niet aan weerszijden minimaal 2,5 meter.*
Dit perceel is smaller dan de andere, reeds ontwikkelde, percelen én ligt bovendien op een hoek. Door de hoeksituatie is er geen minimale tussenruimte nodig ten opzichte van een volgende ontwikkeling, dit is het laatste pand in de reeks. In bijlage 10 is dit niet expliciet getekend en verwoord, maar het ruimtelijk besef dat dit kavel stedenbouwkundig anders is, is er altijd wel geweest. Zou hier worden vastgehouden aan een afstand van 2,5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens, zou een ontwikkeling als beschreven in Bijlage 10, door de beperkte kavelbreedte, niet mogelijk zijn.
De overkraging van de bovenste laag door balkons reikt over het openbaar gebied. Nu hier geen openbare belangen (veiligheid, loopcomfort) in het geding zijn, is de doorslag gegeven aan de stedenbouwkundige uitstraling. De overkraging levert een duidelijk positieve bijdrage aan de markering van de hoek Scheldestraat/Egelantierlaan.
- *De hoogte van de bebouwing is minimaal 9 en maximaal 15 meter, welke hoogte beperkt wordt overschreden.*
De hoogte van het bouwplan bedraagt bijna 16 meter met een opstaand randje om installaties, zoals de liftopbouw die als ondergeschikt wordt gezien, aan het zicht te onttrekken. De motivering om van deze maximale hoogte af te wijken, is de volgende. Op de begane grond hoeft geen extra hoogte aangehouden te worden omdat geen andere functies dan wonen voorzien zijn, maar die keuze is hier wel gemaakt i.v.m. met de

architectonische compositie (3 deling: plint-middenstuk-uitkragend bovenstuk), waarbij het ruimtelijk resultaat voor de totale reeks in deze straatsectie is gezien.

- *De maximale diepte van het bouwvlak voor de hoofdbouwmassa van 12 meter wordt overschreden.*

De diepte is 14 meter, zelfs zonder de overkraging op de bovenste verdieping. In het verleden is bij de ontwikkeling van Scheldestraat 4 en 5 door initiatiefnemers(s) gemotiveerd verzocht om de bouwdiepte te vergroten van 12 naar 14 meter in verband met de breedte van de bouwkvael. Scheldestraat 6 is breder, waardoor daar de bouwplanontwikkeling wel kon volstaan met een diepte van 12 meter. Gelet op de algehele ontwikkeling van de het straatbeeld en de diepte van de eerdere plannen, is de afwijking aanvaardbaar.

Geconcludeerd wordt dat aan aan de voorwaarden van bouwmassa, architectuur en inrichting voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.

Toegestaan gebruik van de appartementen

De planontwikkeling ligt binnen de begrenzing van de badplaats Cadzand-Bad en maakt deel uit van een bredere visie herstructurering/transformatie van de badplaats, i.c. het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad, de Schilvisie en Bijlage 10 Cadzand-Bad. Naar aanleiding hiervan heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sluis op 10 april 2018 de beleidsregel pilot Cadzand-Bad vastgesteld. In deze pilot is het begrip 'additionele migratie' geconcretiseerd en is een contingent beschikbaar gesteld voor deeltijdwonen. In 2021/2022 is de pilot geëvalueerd en verlengd, waarbij de bedragen zijn bijgesteld.

Er is inzichtelijk gemaakt welke categorie per appartement van toepassing is. In totaal worden er vier appartementen gerealiseerd. Alle vier de appartementen hebben een minimale verkoopprijs van € 800.000 (op basis koopakte inclusief reguliere aanhorigheden zoals één parkeerplaats en een berging) en een minimale prijs per m2 GBO van € 7.000 VON, zodat voor alle appartementen wordt voldaan aan de categorie 'additionele migratie' zoals deze in de geldende beleidsregel is opgenomen. Deze vier appartementen kunnen zowel permanent of in deeltijd worden bewoond, als voor recreatieve verhuur worden gebruikt

Wet Natuurbescherming

Ten behoeve van de sloop van de bestaande bebouwing is nader onderzoek uitgevoerd door Adviesbureau Wieland en Ecomark Advies en Beheer. Uit het onderzoek blijkt dat er broedlocaties van de huismus zijn aangetroffen in de te slopen bebouwing, die met de sloop verdwijnen. Daarnaast is er 1 zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen, die als gevolg van de sloop zal verdwijnen. Bij besluit van 12 januari 2024 is aan u een ontheffing van de Wet natuurbescherming (Wnb) verleend voor de volgende werkzaamheden:

- het weghalen van de beplanting uit de tuin met uitzondering van de ligusterhaag;
- het ongeschikt maken van de te slopen woning voor de huismus en de gewone dwergvleermuis;
- het slopen van de woning;
- het integreren van de inbouwvoorzieningen voor de huismus en de gewone dwergvleermuis in de nieuwbouw.

Wij wijzen u erop dat u zich voor de sloop en de beoogde nieuwbouw dient te houden aan de in de ontheffing opgenomen voorwaarden.

Technische infrastructuur

Waterberging

Ten behoeve van het voorkomen van wateroverlast wordt op het eigen perceel voorzien in voldoende waterberging in de vorm van infiltratiekratten, e.e.a. zoals op de situatietekening aangegeven. Teneinde ook in de toekomst wateroverlast als gevolg van de toegenomen verharding op het perceel te voorkomen, dient de waterberging / dienen de infiltratiekratten door middel van zorgvuldig onderhoud in goede conditie, duurzaam in stand te worden gehouden.

Riool

Het plangebied is aangesloten op de riolering en op alle gangbare nutsvoorzieningen (water, elektra). Ten behoeve van het plan dient er nog aandacht te worden besteed aan de wijze van aanleg van de riolering. Bij sloop van de gebouwen moet de bestaande rioolafvoer van het perceel worden afgeblind om inspoelen van grond/zand te voorkomen. De riolering op de erfscheiding moet te allen tijde bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud. De aanleg betreft een gescheiden stelsel waarbij de aansluiting richting het bestaande gescheiden stelsel van Scheldestraat dient te worden aangelegd.

Afval

Alle appartementen zijn huishoudens en vallen onder de wettelijke inzamelplicht van de gemeente voor het inzamelen van huishoudelijk afval. De door de gemeente aangewezen inzameldienst gaat het van de appartementen afkomstige huishoudelijk afval inzamelen. De bereikbaarheid en toegankelijkheid van de ondergrondse containers moet te allen tijde geborgd blijven. In het Grondstoffenplan is opgenomen dat de gemeente aan de kust, dus ook in de Cadzand-Bad, het huishoudelijk afval gescheiden gaat inzamelen met ondergrondse containers.

Bodem

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een verblijf op verontreinigde grond, kan de gemeente in het kader van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen eisen dat er onderzoek is uitgevoerd naar bodemverontreiniging. Vrijstelling van de verplichting tot het uitvoeren van bodemonderzoek is mogelijk als de bouwlocatie onverdacht is voor aanwezige bodemverontreiniging en als de bouwlocatie valt onder de werking van een bodemkwaliteitskaart. Op de bodemkwaliteitskaart valt het plangebied in de categorie "Buitengebied en naoorlogse woonwijken" (<achtergrondwaarde)" (schoon). Voor zover bekend is de locatie enkel in gebruik voor woningbouw geweest. Op basis van de historische toets (raadplegen historische kaarten, archief en bodeminformatiesysteem) zijn er geen bodembedreigende gegevens bekend van deze locatie en mag de kwaliteit van de zonering van de bkk worden aangenomen. Omdat er op dit moment bebouwing staat die nog in gebruik is en ten behoeve van de herontwikkeling sloop en afgraving van de grond noodzakelijk is, wordt voor het uitgraven een partijkering uitgevoerd, waarbij bepaald kan worden in welke klasse de grond afgevoerd kan worden.

Niet-gesprongen explosieven

In Zeeuws-Vlaanderen is tijdens de Tweede Wereldoorlog op verschillende plaatsen zwaar gevochten. De meest relevante locaties waar niet-gesprongen explosieven kunnen liggen, liggen binnen de aanvliegroute IJzendijke-Breskens en langs de kust, zoals in Cadzand-Bad. Uit historisch onderzoek ten behoeve van de ontwikkeling van Noordzee Résidence Cadzand-Bad blijkt dat geheel Cadzand-Bad als verdacht gebied voor niet-gesprongen explosieven gekenmerkt wordt. Er zijn geen onderzoeksgegevens voorhanden die een nauwkeuriger inschatting van het risico op nietgesprongen explosieven op kavelniveau mogelijk maken

Teneinde het risico te beheersen wordt het bestaande gebouw gesloopt. Mochten er explosieven gevonden worden, dan kunnen deze ook voor de bouw verwijderd worden.

Vvgb

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.

Welstand

Het Q team en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (vergadering van 12 januari 2022) zijn 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 UV-2022307).

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

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

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.

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.

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.

Bij gereedmelding overlegt u een erkende kwaliteitsverklaring van betreffende buitendeuren, -ramen en -kozijnen en soortgelijke onderdelen ter goedkeuring aan de afdeling Externe dienstverlening, cluster Handhaving, waaruit blijkt dat deze voldoen aan inbraakwerendheidsklasse SKG 2, volgens NEN 5087 en NEN 5096.

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.

De akoestische maatregelen genoemd in de bijgevoegde akoestische rapporten van Nex2us (akoestisch onderzoek interne geluidwering en geluidwering gevel) worden uitgevoerd zodat voldaan wordt aan de eisen die gesteld worden in de afdeling 3.1 t/m afdeling 3.4 Bouwbesluit.

Brandveiligheid

Een programma van eisen van de brandmeldinstallatie en daaraan gekoppelde ontruimingsalarminstallatie moet ter goedkeuring aan ons worden voorgelegd.

Verzoek Gelijkwaardigheid

Door de aanvrager is op basis van artikel 1.3 van het Bouwbesluit een 'verzoek om gelijkwaardigheid' verzocht voor het onderdeel vluchtroutes, waarbij wordt verwezen naar de onderbouwing die is gegeven in de Quickscan brandveiligheid van Nex2us d.d. 27-03-2023 met kenmerk 2022167.qsb.mj.a3. De gelijkwaardigheid richt zich op een overschrijding van de loopafstand zoals die is genoemd in afdeling 2.12 van het Bouwbesluit.

Doordat er slechts sprake is van een 4-tal appartementen die op het trappenhuis zijn aangewezen, er slechts sprake is van een marginale overschrijding van de hoogte-eis en oppervlakte-eis bij een portiekontsluiting van een woonfunctie (en de appartementen nagenoeg overeenkomen met een woonfunctie) en er aanvullend in de gemeenschappelijke verkeersruimte op iedere bouwlaag gekoppelde rookmelders conform NEN 2535 bijlage C worden toegepast die de vrijloopdrangers aansturen en de rookmelders binnen de woning aansturen (enkelzijdige communicatie, vanuit de gemeenschappelijke verkeersruimte naar de

appartementen) is dit op gelijkwaardig niveau van vluchtveiligheid als bedoeld in het Bouwbesluit.

Wij kunnen akkoord gaan met de voorgestelde gelijkwaardigheidsstoepassing in deze rapportage op basis van de onderbouwing en de genoemde voorwaarden.

Milieu/bodem

Vrijkomende grond is niet zondermeer vrij toepasbaar (schoon). De bebouwing en het gebruik van het perceel kunnen van invloed zijn op de bodemkwaliteit. Een partijkeuring van de vrijkomende grond die elders zal worden toegepast zal uitsluitel moeten geven over de toepassingsmogelijkheden. De grond die afgevoerd wordt moet toegepast worden conform het Besluit Bodemkwaliteit.

Beheer: bestrating en riolering

De riolering is nog onvoldoende uitgewerkt. De riolering moet gescheiden aansluiten op het gemeenteriool. Tijdens de bouwfase ontvangen we graag het aanvraagformulier voor een aansluiting op het gemeenteriool.

Waterschap

Alvorens u start met de werkzaamheden dient u te voldoen aan de vereisten zoals opgenomen in de watervergunning zoals die op 2 november 2023 door het Waterschap scheldestromen is verleend (VOS2201, verzonden 3 november 2023).

Waterberging

Ten behoeve van het voorkomen van wateroverlast wordt op het eigen perceel voorzien in voldoende waterberging in de vorm van infiltratiekragen, e.e.a. zoals op de situatietekening aangegeven. Teneinde ook in de toekomst wateroverlast als gevolg van de toegenomen verharding op het perceel te voorkomen, dient de waterberging / dienen de infiltratiekragen door middel van zorgvuldig onderhoud in goede conditie, duurzaam in stand te worden gehouden.

Externe veiligheid

De Veiligheidsregio Zeeland heeft aangegeven dat op het gebied van externe veiligheid redelijkerwijs geen ruimtelijk relevante maatregelen te nemen zijn zoals het uitsluiten van nieuwe risicobronnen, het uitsluiten van ontwikkelingen voor grote groepen personen of meer afstand tussen risicobron en ontvangers. Op grond van hun advies ter beperking van de risico's worden de volgende voorwaarden aan de vergunning verbonden:

- Ventilatie: de appartementen zijn luchtdicht afsluitbaar. Ramen, deuren (inclusief automatische schuifdeuren) en ventilatieroosters kunnen gesloten worden en de mechanische ventilatie dient met een druk op de knop uit te schakelen te zijn. Met deze maatregel wordt het binnendringen van gevaarlijke stoffen tegengegaan.
- Risicocommunicatie: de bewoners/gebruikers moeten worden geïnformeerd over het handelingsperspectief bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hiertoe wordt een infographic met dit handelingsperspectief bijgesloten die verstrekt dient te worden aan alle kopers. De infographic moet, ook ten behoeve van de gebruikers van de appartementen, in het appartement aanwezig zijn.

Parkeren

In Bijlage 10 van het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad wordt voor appartementen de norm van 1,2 parkeerplaatsen per appartement gehanteerd. De nieuwe ontwikkeling voorziet in 4 appartementen, wat resulteert bij een norm van 1,2 in totaal 5 parkeerplaatsen. Op het achterliggende terrein worden 10 parkeerplaatsen voorzien. Aan de parkeernorm wordt dan ook voldaan. De parkeerplaatsen worden duurzaam in stand gehouden en staan enkel ten dienste van de binnen het plangebied gerealiseerde appartementen.

Natuur

Ten behoeve van de sloop van de bestaande bebouwing is nader onderzoek uitgevoerd door Adviesbureau Wieland en Ecomark Advies en Beheer. Uit het onderzoek blijkt dat er broedlocaties van de huismus zijn aangetroffen in de te slopen bebouwing, die met de sloop verdwijnen.. Daarnaast is er 1 zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis

aangetroffen, die als gevolg van de sloop zal verdwijnen. Bij besluit van 12 januari 2024 is aan u een ontheffing van de Wet natuurbescherming (Wnb) verleend voor de volgende werkzaamheden:

- het weghalen van de beplanting uit de tuin met uitzondering van de ligusterhaag;
- het ongeschikt maken van de te slopen woning voor de huismus en de gewone dwergvleermuis;
- het slopen van de woning;
- het integreren van de inbouwvoorzieningen voor de huismus en de gewone dwergvleermuis in de nieuwbouw.

Wij wijzen u erop dat u zich voor de sloop en de beoogde nieuwbouw dient te houden aan de in de ontheffing opgenomen voorwaarden.

