gemeenteSLUIS

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

Aan Combinatie Cadzand-Bad V.O.F.
t.a.v. de heer P. de Laat

Postbus 63

4600 AB Bergen op Zoom

| | | |
|---|---|---|
| ons kenmerk | : | 14.18645-ED-U2015- 15,9580 |
| uw brief d.d. | : | 16 december 2014 (datum ontvangst aanvraag) |
| uw kenmerk | : | |
| behandeld door | : | Henk Verhage |
| doorkiesnummer | : | 0117-457216 |
| onderwerp | : | Verleende omgevingsvergunning |
| bijlage(n) | : | Diversen |

**Datum besluit,** – 2 JULI 2015
**Verzending** – 2 JULI 2015

Geachte heer De Laat,

Op 16 december 2014 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een havengebouw met de volgende activiteiten:

- *Activiteit Bouw* — *bouwen van een havengebouw*
- *Activiteit afwijking bestemmingsplan* — *bouwen buiten bouwvlak*

De aanvraag gaat over locatie Maritiem Plaza 1 en 2 te Cadzand. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer UV-2014314. 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 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij hebben de aanvraag voor de activiteit bouwen getoetst aan artikel 2.10 en voor de activiteit afwijking bestemmingsplan getoetst aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de gehele aanvraag 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 16 april 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die periode zijn drie zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn samengevat weergegeven in de 'Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ten behoeve van de omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan voor de bouw van een jachthavengebouw te Cadzand-Bad' (verder: de Notitie) en voorzien van overwegingen. De Notitie maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van het besluit.

Geconcludeerd kan worden dat de ingediende zienswijzen:
- geen gevolgen hebben voor het beoogde bouwplan;
- geleid hebben tot een aanvulling van de ruimtelijke onderbouwing (die tevens onderdeel uitmaakt van het besluit;
- hebben geleid tot het aanvullen/wijzigen van de tekst van de ontwerpvergunning.

**Ambtshalve wijzigingen**

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad van Sluis heeft in zijn vergadering van 25 november 2010 met toepassing van het derde lid van genoemd artikel 6.5 besloten een algemene verklaring van geen bedenking af te geven. Dit raadsbesluit is door bekendmaking op 12 januari 2011 in werking getreden. Ten tijde van de ter inzagelegging is onderhavige aanvraag dan ook gerangschikt onder de door de gemeenteraad op grond van vorenstaand artikel aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk was. Inmiddels is gebleken dat het raadsbesluit als voornoemd niet langer de basis kan vormen om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a sub 3 van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen.
Gelet op het vorenstaande heeft de gemeenteraad van Sluis in zijn vergadering van 25 juni 2015 besloten tot de afgifte van een specifieke verklaring van geen bedenkingen voor deze ontwikkeling. Het besluit van de gemeenteraad is vervolgens gepubliceerd en daarmee, conform het bepaalde in artikel 3.40 Awb in werking getreden.

Directe inwerkingtreding van het besluit

Op grond van het bepaalde in artikel 6.1 lid 2 onder b van de Wabo treedt de beschikking in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. In gevallen waarin het onverwijld in werking treden van een beschikking als bedoeld in artikel 6.1 naar het oordeel van het bevoegd gezag nodig is, kan het in afwijking van dat artikel bepalen dat zij terstond na haar bekendmaking in werking treedt. In onderhavig geval zijn wij van oordeel dat een onverwijlde inwerkingtreding thans in de rede ligt nu de werkzaamheden ten behoeve van het beoogde bouwwerk een substantieel onderdeel uitmaken van het gehele project van de kustversterking en vertraging hierin onaanvaardbaar is gelet op de termijn waar binnen de kust veilig dient te zijn.

**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 maken onderdeel uit van het besluit en hebben wij als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:
- overwegingen
- voorschriften
- aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 16 december 2014
- situatietekening
- EPG-rapportage
- tekening B-DO-CG-011
- tekening B-DO-CG-021
- tekening B-DO-CG-031
- tekening B-DO-CG-300
- tekening B-DO-CG-010
- tekening B-DO-CG-310
- tekening B-DO-CG-400
- tekening B-DO-CG-700
- constructieberekening
- ruimtelijke onderbouwing
- Nota zienswijzen.

**Beroepsclausule**
De beschikking treedt met toepassing van artikel 6.2 Wabo onverwijld in werking, dus met ingang van de start 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.

**Betaling leges**
Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd ter hoogte van **€ 34.082,15**. 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, de Staatscourant 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'.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

namens dezen,

hoofd afdeling Externe Dienstverlening,

P.B. de Croock

## Overwegingen (behorende bij omgevingsvergunning UV-2014314).

1. Voorschriften
De volgende voorschriften zijn van toepassing:
- Bestemmingsplan Kustversterking en Jachthaven Cadzand-Bad.

2. Inhoudelijke beoordeling:
Relatie met het bestemmingsplan Kustversterking en Jachthaven Cadzand-Bad:
De gronden waarop de nieuwbouw voor het havengebouw is beoogd hebben grotendeels de bestemming Waterstaatswerken. Voor een zeer klein gedeelte is het gebouw gelegen binnen de bestemming Recreatie (met functieaanduiding 'strand') en de daaraan verbonden dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering.
Daarnaast is het beoogde gebouw voor circa 60% gelegen binnen het gebied van de Wro zone - wijzigingsgebied 2.

De voor Waterstaatswerken aangewezen gronden zijn, voor zover relevant, bestemd voor:
a. waterstaatkundige voorzieningen, dijken, sluizen, bruggen en duikers daaronder begrepen;
c. duinen, struiken en opgaande beplanting en bijbehorende voorzieningen voor extensief recreatief medegebruik, zoals picknickplaatsen, beelden en nutsvoorzieningen;
e. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'verkeer': parkeerplaatsen ten dienste van de bestemming 'Maatschappelijk', parkeerplaatsen ten dienste van de bestemming 'Recreatie-Jachthaven' en drop-offplaatsen ten dienste van de bestemming 'Recreatie-Jachthaven';
f. bijbehorende voorzieningen zoals wegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming.

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:
a. Op of in de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. dagrecreatieve voorzieningen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'strand': strand;
c. waterkeringen en bestortingen;
d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

Op deze gronden mag gebouwd worden en gelden, voor zover relevant, de volgende regels:
a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd.

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn - bij wijze van dubbelbestemming - bestemd voor:
a. bescherming en veiligstelling van de waterstaatkundige functie van de primaire en regionale waterkering;
b. water en bijbehorende voorzieningen voor de waterhuishouding.

Op deze gronden mogen, ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op drijvende gebouwen, overkappingen ten behoeve van parkeren dan wel vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Ook mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels toepassing gegeven worden aan de in dit bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden.

Er kan slechts toepassing aan de wijzigingsbevoegdheid worden gegeven of een omgevingsvergunning worden verleend, indien het belang van de waterstaatskundige functie van de primaire en regionale waterkering door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Hieromtrent wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering.

Tenslotte zijn burgemeester en wethouders uitsluitend ter plaatse van de 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' bevoegd de bestemming en 'Waterstaatswerken' te wijzigen door het toevoegen van maximaal één bouwvlak met in achtneming van de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte van het toe te voegen bouwvlak is maximaal 300 m²;
b. in het toe te voegen bouwvlak mag één gebouw worden gebouwd ten behoeve van de jachthaven (clubgebouw);
c. als het gebouw ten behoeve van de jachthaven (clubgebouw) wordt gecombineerd met de (her)bouw van een voorziening inzake veiligheid op en rond het water, is een gezamenlijk bouwvlak van maximaal 650 m² toegestaan;
d. het toe te voegen bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
e. de hoogte van het gebouw bedraagt maximaal 8 m¹ ten opzichte van het aansluitend afgewerkte maaiveld;
f. ter plaatse van het toe te voegen bouwvlak zijn horeca-activiteiten uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca – activiteiten die gericht zijn op de gebruikers van de jachthaven, toegestaan;
g. ten behoeve van de horeca-activiteiten is een terras in en om het bouwvlak toegestaan van maximaal 600 m²; een eventuele overkapping van het terras is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
h. in afwijking van artikel 6 lid 4 onder d en/of artikel 8 lid 1 is binnen het toe te voegen bouwvlak ondergeschikte detailhandel die betrekking heeft op aan de jachthaven gerelateerde producten tot een maximum van 75 m² bedrijfsvloeroppervlakte toegestaan;
i. in afwijking van artikel 6 lid 4 onder e d en/of artikel 8 lid 1 zijn binnen het toe te voegen bouwvlak ondergeschikte kantoren die betrekking hebben op aan de jachthaven gerelateerde dienstverlening tot een maximum van 75 m² bedrijfsvloeroppervlakte toegestaan;
j. de economische uitvoerbaarheid moet zijn aangetoond en gewaarborgd;
k. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
l. de (verkeers)veiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

<u>Afwijken van het bestemmingsplan met toepassing van de Wabo:</u>
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.
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 onderbouwing en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Bedoelde ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij deze vergunning gevoegd en (de inhoud hiervan) vormt een onlosmakelijk onderdeel van dit besluit.

<u>Verklaring van geen bedenkingen</u>
Op grond 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. De gemeenteraad van Sluis heeft in zijn vergadering van 25 juni 2015 besloten om voor onderhavig project een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Dit raadsbesluit is op 1 juli 2015 bekend gemaakt en dus op grond van het bepaalde in artikel 3.40 Awb in werking getreden.

Motivering van de afwijking van het bestemmingsplan:
In de ruimtelijke onderbouwing wordt uitgebreid ingegaan op de relatie met het gemeentelijk en provinciaal beleid. Aanvullend wordt het volgende opgemerkt. De basis voor het verlenen van medewerking wordt gevormd door het hiervoor aangehaalde bestemmingsplan. Bij het opstellen hiervan ten behoeve van de kustversterking, waarvoor de basis is gelegen in het Kustversterkingsplan West Zeeuwsch Vlaanderen van het waterschap Scheldestromen, was al bekend dat het gewenst zou zijn bij de beoogde jachthaven een havengebouw te realiseren. De reden dat een dergelijk gebouw niet bij recht mogelijk gemaakt is, was gelegen in de wens om tot één nieuw pand te komen waarin ook de KNRM gehuisvest zou worden. Inmiddels is gebleken dat een dergelijk gecombineerd gebouw (nog) niet realiseerbaar is, zodat enkel een omgevingsvergunning is aangevraagd voor het havengebouw.

Het bestemmingsplan is gebaseerd op de eerste ontwerpen voor de kustversterking en in samenhang hiermee, een jachthaven. Omdat de aannemer van het werk bepaalde ontwerpvrijheden zou hebben, is destijds in het ontwerpbestemmingsplan een erg ruim 'zoekgebied' voor het havengebouw gecreëerd. Als gevolg van ingediende zienswijzen, is dit gebied op basis van de destijds bekende voortgang in het ontwerp verkleind. Inmiddels zijn de definitieve ontwerpen voor de kustversterking gereed en is gebleken dat het mogelijk is het havengebouw in noordelijke richting te verschuiven, dus verder bij de bestaande recreatieve bebouwing vandaan. Alle bij het initiatief 'kustversterking/jachthaven/maritiem balkon' betrokken partijen hebben aangeven hieraan de voorkeur te geven, dus boven een plaatsing binnen de Wro zone - Wijzigingsgebied 2. De in het bestemmingsplan opgenomen redenen en voorwaarden voor de nieuwbouw zijn wel nog steeds van toepassing, evenals alle relevante onderzoeken, maar de nieuwe locatie is dusdanig dat de wijzigingsbevoegdheid niet voorziet in een adequate regeling.

Hierdoor is gekozen voor het besluit tot afwijking van het bestemmingsplan met een ruimtelijke onderbouwing. In deze ruimtelijke onderbouwing is uiteengezet hoe de beoogde ontwikkeling van het havengebouw zich verhoudt tot de regelingen in het bestemmingsplan en het overige beleid. Aangetoond is dat het bouwwerk qua omvang, functie en effecten op de omgeving in overeenstemming is met hetgeen in het bestemmingsplan Kustversterking en jachthaven Cadzand-Bad is geregeld. Hierbij is in de overwegingen betrokken dat het havengebouw gerealiseerd wordt op een tussenberm, zodat het ook slechts gedeeltelijk boven de kruin van de strekdam uitkomt.
Nu gemotiveerd is hoe de beoogde ontwikkeling past binnen de voorwaarden, is er geen beletsel de vergunning te verlenen.

## Voorschriften (behorende bij omgevingsvergunning UV-2014314).

**Bouw-algemeen**

1. U meldt uiterlijk vijf dagen tevoren het begin van de bouw.

2. Minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient u bij de afdeling HOW van de gemeente Sluis, ter goedkeuring, een bouwveiligheidsplan in dat voldoet aan artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht.

3. U bouwt zoals aangegeven op de omgevingsvergunning en bijbehorende tekeningen en rapporten en bovendien volgens het Bouwbesluit, de Bouwverordening en alle nadere voorschriften waarnaar in die regelingen verwezen wordt.

4. U voorziet het bouwterrein van een doeltreffende afscheiding, tenzij de toezichthouder Handhaving en Openbare Werken van de gemeente Sluis dit niet nodig acht.

**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 begane grond vloer
   - de verdiepingsvloer
   - 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. Volgens de Regeling omgevingsrecht artikel 2.7 mag u uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de volgende berekeningen en tekeningen ter goedkeuring indienen bij de afdeling Handhaving van de gemeente Sluis.
   Het gaat om:
   - de tekeningen van het verloop en de dimensionering van de riolering overeenkomstig de NEN 3215;
   - de tekeningen en berekeningen van de ventilatievoorzieningen.

3. U scheidt het bouwafval in minimaal 5 fracties (hout, steen, metaal, chemisch afval en overig afval) U toont aan dat het afval in genoemde fracties is aangeboden en afgegeven bij een erkend afvalverwerkingstation.

4. Voordat u met de bouw begint, controleert de toezichthouder Handhaving van de gemeente Sluis de juiste peilmaat van de bouw. Bij het boren van de eerste palen is uw constructeur aanwezig op de bouwplaats.

**Brandveiligheid**

1. Uiterlijk 4 weken voor aanvang van de werkzaamheden legt u een inrichtingsplan ter goedkeuring voor aan de afdeling Handhaving van de gemeente Sluis. Op het inrichtingsplan geeft u alle voorzieningen aan voor de hulpverlenende diensten, waaronder bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid van het totale havengebied.
   Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Dhr. F. Moens van de Veiligheidsregio Zeeland (06-52570807).

2. Vier weken voor ingebruikname van het jachthavengebouw moet u een gebruiksmelding indienen ter attentie van Dhr. B. de Bruijne van de afdeling Externe Dienstverlening van de gemeente Sluis.

**Beheer: bestrating en riolering**

1. Op riolering mag u uitsluitend het vuil afvalwater aanbieden.

2. Voor aanvang van de werkzaamheden moet u een rioleringsplan "pomp en rioolpersleiding" ter goedkeuring voorleggen aan gemeente Sluis tav dhr. J.A.Arendse.

3. Aansluiting moet plaatsvinden in overleg met Gemeente Sluis.

4. Voor aanvang van de werkzaamheden doet u een opgave "inschatting van te lozen hoeveelheid afvalwater in $m^3$/uur".

5. Aansluiting van een drukriool vindt plaats in samenspraak met KNRM.

6. De riolering blijft in toekomst in particulier beheer.