

Aan

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

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 (recreatie)appartementen met een commerciële plint bestaande uit daghoreca, gemakswinkel, en detailhandel in de non-foodsector, voorzien van een enkellaagse 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 ontwerpbesluit met bijbehorende stukken overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht, na rectificatie, met ingang van 30 september 2021 gedurende zes weken, tot en met 10 november 2021, ter inzage gelegd. Tijdens die periode zijn drie zienswijzen ingekomen. De ingediende zienswijzen zijn samengevat weergegeven, voorzien van overwegingen en een conclusie, in een Notitie zienswijzen, die als bijlage bij deze vergunning is gevoegd en hiervan integraal onderdeel uitmaakt.

### **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. 10 juli 2024;
- Notitie zienswijzen d.d. 9 juli 2024;
- situatietekening 1604-A01, met stempeldatum ontvangst d.d. 6 december 2023;
- tekening plattegronden 1604-A02, met stempeldatum ontvangst d.d. 6 december 2023;
- tekening gevels 1604-A03, met stempeldatum ontvangst d.d. 6 december 2023;
- vormvrije m.e.r. beoordeling d.d. 23 mei 2018.

### **Beroep**

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u een brief met uw beroep indienen. Stuur uw beroepschrift binnen 6 weken na de datum bekendmaking van het besluit per post naar:

Rechtbank Zeeland-West-Brabant  
Team Bestuursrecht  
Postbus 90006  
4800 PA Breda

Vermeld in uw beroepschrift:

- Naam en adres;
- De datum en handtekening;
- Een duidelijke omschrijving van het besluit. Stuur een kopie van het besluit mee en noem het kenmerk;
- De reden(en) waarom u een beroepschrift indient;
- Eventueel uw telefoonnummer en e-mailadres.

Laat u iemand anders namens u een beroepschrift indienen? Stuur dan een schriftelijke en ondertekende verklaring (volmacht) mee waaruit blijkt dat die persoon namens u het beroepschrift mag indienen.

### **Voorlopige voorziening**

Het besluit blijft van kracht, ook als u een beroepschrift heeft ingediend. Wilt u dit niet omdat het besluit bijvoorbeeld onherstelbare gevolgen heeft voor u? Vraag dan de rechter om de inwerkingtreding van een besluit voorlopig tegen te houden. Dit heet een verzoek om een voorlopige voorziening. Dit kost geld, u krijgt daarvoor een rekening van de rechtbank. Voorwaarden zijn dat er sprake is van een dringende situatie én dat u een beroepschrift heeft ingediend. De rechter beoordeelt of het verzoekschrift wordt toegewezen. Stuur uw verzoekschrift naar de eerder vermelde rechtbank.

### **Digitaal**

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U heeft daarvoor wel uw elektronische handtekening nodig (DIGID). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

**Vragen**

Heeft u vragen, weet u niet zeker of u een beroepschriftenprocedure wilt volgen of wilt u met ons spreken? Neem dan contact op met via 14 0117.

**Publicatie**

Wij publiceren het besluit in het Zeeuws-Vlaams Advertentieblad en op de gemeentelijke webpagina op officiële bekendmakingen. Tevens is het plan digitaal raadpleegbaar via de landelijke website [www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/document](http://www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/document) met identificatienummer: NL.IMRO.1714.ogbouldewiel34cdz-VG01

**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,

De secretaris,

S.J. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,

mr. M.M.D. Vermue

### **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 enkellaagse ondergrondse parkeergarage.

In de bestemming 'Kantoren' is een bebouwingsvlak aangegeven met een maximale goot- of boeihoogte 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, welke onder meer overschreden mag worden door hellende dakvlakken. Voor de bestemming 'autobox' is een hoogte van maximaal 3 meter van toepassing.

Het bouwplan is in strijd met genoemde voorschriften daar het plan zowel voor wat betreft het gebruik als de maximale afmetingen niet in overeenstemming is met de bestemmingen 'kantoren', 'woondoeleinden' en 'autobox'. 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 voor 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 zoals blijkt uit de Notitie zienswijzen aangevuld en op onderdelen geactualiseerd en als bijlage bij deze beschikking gevoegd. Het bouwplan omvat het bouwen van 18 (recreatie)appartementen met een commerciële plint en een enkellaagse ondergrondse parkeergarage. De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het bouwplan, waarbij onder meer de bouwhoogte is verlaagd en het laden en lossen zal plaatsvinden op de Kievitenlaan. In de Notitie zienswijzen is nader gemotiveerd waarom het aangepaste bouwplan geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen met zich meebrengt. Dit geldt ook ten aanzien van geluid(overlast). Er heeft nader akoestisch onderzoek plaatsgevonden als gevolg van de verplaatsing van het laden en lossen naar de Kievitenlaan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de gemakswinkel een is functie die voorkomt in gemengd gebied en nu hier sprake is van een uitbreiding van de koelruimte die met zich meebrengt dat het aantal malen per week dat geladen en gelost moet beperkt is tot maximaal vier maal per week in het hoogseizoen (juli en augustus) 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.



#### *Bezonningsstudie*

Om inzicht te geven in de effecten van het aangepaste gebouw op de omliggende woningen is wederom een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze is opgenomen als bijlage bij de notitie zienswijzen en als zodanig maakt deze ook onderdeel uit van 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 de woningen Wulpenlaan 1/1A. In december treedt schaduwwerking vanaf drie uur 's middags op bij deze percelen. 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. Tevens is hierbij overwogen dat het deel van het perceel Wulpenlaan 1 waarvoor schaduwwerking optreedt, grotendeels in gebruik is als parkeerterrein ten behoeve van het complex Boulevard de Wielingen 33.

Uit de aangepaste en aangevulde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de beoogde ontwikkeling zowel ruimtelijk als planologisch aanvaardbaar is. Het nieuwe gebouw past stedenbouwkundig goed in de in Bijlage 10 van het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad opgenomen beeldkwaliteitskaders voor de herontwikkeling van het gebied rondom het Duinplein. De ontwikkeling is bovendien een goede aanvulling op de (recreatie)appartementen 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 en de commissie Ruimtelijke kwaliteit hebben daarnaast positief op de plannen geadviseerd. Ook is ingestemd met de aanpassingen aan het plan als gevolg van de ingediende zienswijzen.

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 en één appartement dat volledig ingezet zal worden voor permanente bewoning. Voor de overige 16 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 10 recreatieappartementen geldt deze verhuurplicht niet. Deze appartementen mogen worden gebruikt voor recreatieve verhuur maar mogen ook recreatief worden gebruikt als 2e woning (zonder dat permanente bewoning is toegestaan).

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.

**Parkeren**

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient te worden aangetoond dat tenminste het aantal van 39 parkeerplaatsen als opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling feitelijk beschikbaar is.

Deze parkeerplaatsen dienen, voor zover gelegen op eigen terrein, blijvend ten dienste te staan van de ontwikkeling. Het is niet toegestaan deze ten behoeve van ontwikkelingen elders te doen of laten gebruiken.

**Pick-up-point**

Het in het gebouw beoogde pick-up-point zal, overeenkomstig hetgeen in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen, slechts ten dienste staan van de gemakswinkel. Het vestigen van een algemeen pakketpunt voor het afhalen van bij derden bestelde goederen wordt geacht in strijd te zijn met de omgevingsvergunning.

**Aanpassing openbaar gebied**

De in het onderzoek naar het laden en lossen beschreven aanpassingen aan het openbaar gebied worden in overleg met de Afdeling Openbare ruimte uitgewerkt en ter goedkeuring overgelegd aan de afdeling beheer van de gemeente Sluis. Contactpersonen zijn de heren R. Buitendijk of L. de Rijk bereikbaar via [rbuitendijk@gemeentesluis.nl](mailto:rbuitendijk@gemeentesluis.nl) of [Lderijk@gemeentesluis.nl](mailto:Lderijk@gemeentesluis.nl).

