

Legalisering afgesplitste zomerwoningen

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties ETFAL

Egelantierlaan 1a en 37a Cadzand



Datum:
26 maart 2026

Versie:

Auteur:

[Redacted]

B&RO Advies || [Redacted] || [Redacted] Middelburg || Tel: [Redacted]

|| E-mail: info@benroadvies.nl

© B&RO ADVIES

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA)	4
1.3 Leeswijzer	4
2. Het project.....	5
2.1 Projectgebied en aanleiding.....	5
2.2 Huidige situatie-ruimtelijk en functioneel	6
2.3 Gewenste situatie	8
2.4 Juridische regeling	8
3. Beleid	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	9
3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)	9
3.2 Provinciaal beleid.....	10
3.2.1 Omgevingsvisie Zeeland	10
3.2.2 Omgevingsverordening	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
3.3.1 Krachtig verbonden-visiedocument 2021-2025	12
3.3.2 Ruimtelijke visie en Beeldkwaliteit.....	12
3.3.3 Schilvisie	13
3.3.4 Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad	13
3.3.5 Toetsing aan het Beleidsplan Wonen gemeente Sluis (2023–2032)	13
4. Kwaliteit van de leefomgeving	14
4.1 Archeologie, cultuurhistorie en landschap	14
4.2 Bedrijven en milieuzonering.....	14
4.3 Bodem.....	14
4.4 Duurzaamheid & klimaatadaptatie	15
4.5 Geluid.....	15
4.6 Geur	15
4.7 Lichthinder	16
4.8 Luchtkwaliteit	16
4.10 m.e.r. -beoordeling.....	17
4.11 Natuur.....	18
4.11.1 Flora & Fauna.....	18
4.11.2 Stikstofberekening.....	18
4.12 Omgevingsveiligheid.....	19
4.13 Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren	20
4.14 Trilling	21

4.15 Water	22
5.Participatie	24
6. Financiële haalbaarheid	25
6.1.Procedurele kosten	25
6.2 Economische uitvoerbaarheid	25
7. Belangenafweging	26
8. Conclusie en evenwichtige toedeling van functies.....	27
Bijlagen	28
Bijlage 1 Verleende vergunning	
Bijlage 2 Stikstofberekening	
Bijlage 3 Besluitvlak	

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet zorgt ervoor dat 26 losstaande wetten worden samengevoegd tot één wet, waarin de leefomgeving centraal staat. De overheid wil hiermee regels voor ruimtelijke ontwikkelingen vereenvoudigen.

Doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen:

- een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit bereiken en in stand houden;
- de fysieke leefomgeving doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen om er maatschappelijke behoeften mee te vervullen.

De doelen van de wet zijn gesteld met het oog op duurzame ontwikkeling, bewoonbaarheid van het land en het beschermen en verbeteren van het leefmilieu. Deze doelstelling is samengevat in het motto van de Omgevingswet: ruimte voor ontwikkeling, waarborgen voor kwaliteit.

De Omgevingswet vraagt om een goede en integrale afweging van de verschillende belangen in de fysieke leefomgeving. De wens is om het gebruik van de van de hoofdwoning afgesplitste zomerwoningen te legaliseren, zodat deze als zelfstandige recreatieobjecten kunnen blijven functioneren. Met deze onderbouwing wordt gemotiveerd dat de gewenste ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de fysieke leefomgeving.

1.2 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA)

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke als de functionele aspecten aan de orde komen. Vervolgens wordt kort ingegaan op de beoogde ontwikkeling. Aansluitend daarop worden de geldende kaders voor de locatie/het gebied verwoord en de visie/doelen voor het gebied beschreven. Tot slot wordt ingegaan op de resultaten van het vooroverleg en het participatietraject.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op welke wijze de ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders voor het gebied.

In hoofdstuk 4 wordt het voorgenomen plan getoetst aan de aspecten van de kwaliteit van de leefomgeving.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de participatie en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het initiatief. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de belangenafweging en in hoofdstuk 8 komt de conclusie over de evenwichtige toedeling van functies naar voren.

2. Het project

2.1 Projectgebied en aanleiding

Aan Egelantierlaan 1a en 37a te Cadzand zijn in het verleden twee zomerwoningen gerealiseerd bij de (hoofd)woningen Egelantierlaan 1 en 37. Op elk perceel 1. Zie afbeelding 1 voor de locatie. Jaren later zijn deze zomerwoningen, zoals deze onder het oude bestemmingsplan worden genoemd, van de (hoofd)woning waarbij ze oorspronkelijk waren opgericht, afgesplitst. Hiervoor zijn geen vergunningen verleend. Inmiddels is gebleken dat het gebruik van de zomerwoningen als zelfstandige recreatiewoning, niet in overeenstemming is met het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan. De gemeente Sluis heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan een traject om te komen tot een omgevingsvergunning voor het huidige, zelfstandige, gebruik van de zomerwoningen. Hierbij is overwogen dat het een beperkt aantal gevallen betreft in een beperkt gebied, waar recreatie toch al het hoofdgebruik vormt. Ook is het gebruik dat van de zomerwoningen wordt gemaakt, permanente bewoning is en wordt niet toegestaan, niet wezenlijk anders als gevolg van de afsplitsing van de oorspronkelijke (hoofd)woning. Immers, de zomerwoningen worden verhuurd (of kunnen worden verhuurd). Door wie dit gebeurt, heeft geen onevenredige invloed op het woon- en leefklimaat in de omgeving. Als ze niet worden verhuurd, maar door hun nieuwe eigenaar als tweede woning worden gebruikt, is de impact op de omgeving, en de kans op overlast, zelfs kleiner dan in de situatie dat er voortdurend verhuurd wordt.



Afbeelding 1 locatie, (bron: Regels op de kaart)

2.2 Huidige situatie-ruimtelijk en functioneel

Het adres Egelantierlaan 1a is kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie EC, nummer 2370. De oppervlakte van het perceel is 79m², de oppervlakte van de zomerwoning, bedraagt 19m². Zie afbeelding 2. Rond 1990 werd de zomerwoning 1A afgesplitst van de hoofd woning met een deel van de oorspronkelijke tuintjes van 1 en 3. Dit staat ook zo vermeld in het kadaster.

Egelantierlaan 37A is kadastraal gekend als gemeente Oostburg, sectie EC, nummers 1546 en 2365. De twee percelen tezamen zijn 79m² groot, de oppervlakte van de, in 1970 gebouwde, zomerwoning bedraagt 40m². Zie afbeelding 3. De zomerwoning is op 27 oktober 1983 afgesplitst van de (hoofd)woning.

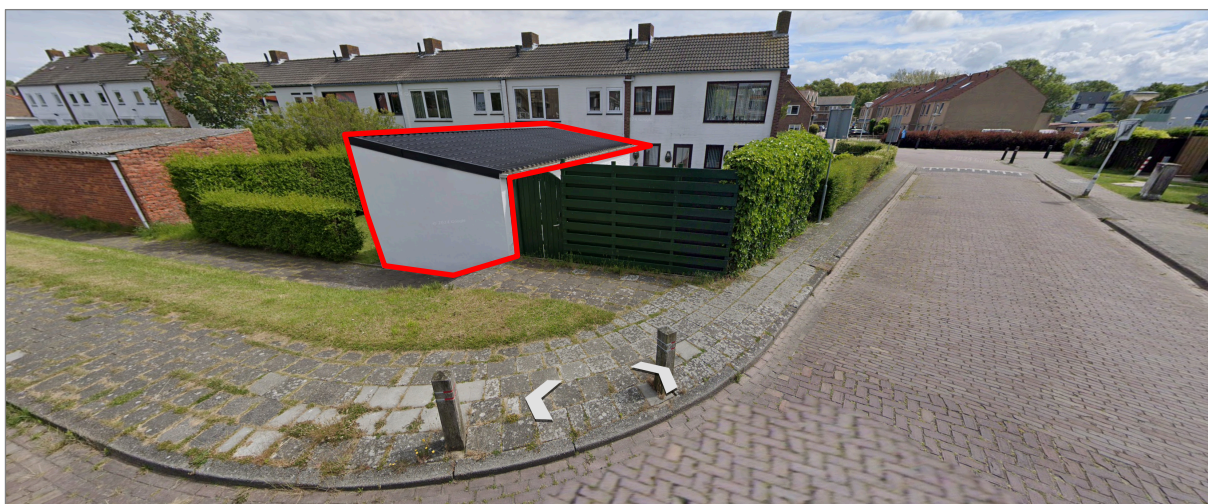


Afbeelding 2 locatie 1a, (bron: regels op de kaart)



Afbeelding 3, locatie 37a (bron: regels op de kaart)

Zie afbeelding 4 t/m 9 voor een weergave van de recreatiewoningen. Zie tevens bijlage 1 voor de verleende vergunning voor de bouw van de zomerwoning nr 37a.



Afbeelding 4 locatie Egelantierlaan 1a, (bron: streetview)



Afbeelding 5 en 6 Egelantierlaan 1a, (bron: streetview)



Afbeelding 7 t/m 9 Egelantierlaan 37a, (bron: eigenaar 37a)



2.3 Gewenste situatie

De wens is om de afgesplitste zomerwoningen te legaliseren zodat deze als zelfstandige recreatiewoning kunnen blijven functioneren.

2.4 Juridische regeling

Voor de percelen geldt het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan van de gemeente Sluis. Voor de betrokken percelen wordt daarbij getoetst aan de "Beheersverordening Cadzand-Bad" (vastgesteld op 26 september 2013), waarbij de regeling van het bestemmingsplan "Cadzand-Bad" (vastgesteld op 21 maart 1974 en de daarbij behorende 1e herziening (vastgesteld op 21 april 1977) is gecontinueerd. Voor beide percelen is de bestemming "Erf" van toepassing is. Zie afbeelding 10 voor een uitsnede van de plankaart. In afwijking van de regels mogen op de gronden met de nadere aanwijzing (n) tevens zomerwoningen worden gebouwd. Destijds is voor de zomerwoning bij nummer 37 een vergunning verleend. Zie bijlage 1.

Bij de handhaving is ambtelijk gesteld dat de zomerwoningen op het erf bij een (permanent te bewonen hoofd)woning mogen staan en niet als zelfstandig hoofdgebouw mogen functioneren. Het bestemmingsplan is van begin jaren '70. De manier van bestemmen wordt al lang niet meer gebruikt. De vraag was of handhaving, indien succesvol, de kwaliteit van de gebouwtjes en/of de omgeving ten goede komt. Reden waarom we hebben geïnventariseerd of legalisatie een haalbaar pad is. Als de zomerwoningen, zoals inmiddels is verzocht door de respectieve eigenaren, gelegaliseerd worden, gaat het om 6 gevallen.

Dit is afgezet tegen succesvol handhaven, waarbij de woninkjes er waarschijnlijk leeg en ongebruikt bij komen te staan. Het betreft een beperkt aantal gevallen in een beperkt gebied, waar recreatie toch al het hoofdgebruik vormt. Ook is het gebruik dat van de zomerwoningen wordt gemaakt, permanente bewoning is en wordt niet toegestaan, niet wezenlijk anders als gevolg van de afsplitsing van de oorspronkelijke hoofd woning. Immers, ze worden verhuurd (of kunnen worden verhuurd). Door wie dit gebeurt, heeft geen onevenredige invloed op de omgeving. Als ze niet worden verhuurd, maar door hun nieuwe eigenaar als tweede woning worden gebruikt, is de impact op de omgeving, en de kans op overlast, zelfs kleiner dan in de situatie dat er voortdurend verhuurd wordt. Ook dit vormt geen reden om van legalisatie af te zien.



Afbeelding 10 uitsnede vigerend plan, (bron: regels op de kaart)

De gronden behorend bij het hoofdgebouw met de bijbehorende bestemming "Erf" moeten planologisch als één geheel te worden gezien. Afsplitsen van gronden en gebouwen is niet toegestaan. In het verleden zijn de twee zomerwoningen toch afgesplitst en hierdoor is een strijdige situatie ontstaan.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
3. Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
4. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
5. Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
6. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
7. Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
8. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

De bestaande situatie die al circa 35 en 40 jaar bestaat is niet relevant voor de NOVI gezien het kleinschalige karakter. De NOVI staat deze ontwikkeling niet in de weg.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De Ladder voor duurzame verstedelijking heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en tegengaan van leegstand.

In de huidige situatie is sprake van twee zomerwoningen die oorspronkelijk als bijgebouwen werden gebouwd bij de hoofdgebouwen op hetzelfde perceel. Door afsplitsing zijn deze bijgebouwen zelfstandige hoofdgebouwen geworden. Er is geen sprake van het toevoegen van nieuwe (zomer)woningen, het betreft slechts een gebruikswijziging. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het initiatief heeft geen raakvlakken met artikel 5.129g, zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De ladder vormt geen belemmering voor de het zelfstandige gebruik van de twee reeds bestaande zomerwoningen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zeeland

Provinciale Staten hebben op 12 november 2021 de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. De ambities voor 2050 en de doelen voor 2030 voor Zeeland liggen vast. Dit is de stip op de horizon voor het beleid van de provincie Zeeland.

Er staan vier Zeeuwse ambities centraal in de Zeeuwse Omgevingsvisie. Deze vier doelen sluiten goed aan bij de uitdagingen die het Rijk heeft genoemd in zijn Nationale Omgevingsvisie. Wel geven ze daar een Zeeuwse invulling aan. De vier ambities zijn samen met organisaties opgesteld. De vier Zeeuwse ambities zijn:

1. Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland.
2. Balans in de grote wateren en het landelijk gebied.
3. Een duurzame en innovatieve economie.
4. Klimaatbestendig en CO₂-neutraal Zeeland.

De omgeving is nodig om de ambities te kunnen verwezenlijken. Dat kan alleen, net als het opstellen van de Omgevingsvisie, samen. Het halen van de doelen betekent ook: het maken van keuzes voor de toekomst. Bij het maken van die keuzes worden afwegingsfactoren gebruikt. Met behulp van deze afwegingsfactoren wordt bepaald wat echt belangrijk is. Dat zijn onder meer de Zeeuwse kernkwaliteiten. Verder dient te worden aangesloten bij de drie afwegingsfactoren die het rijk in de nationale visie beschreven heeft. De afwegingsfactoren van het rijk zijn omgezet naar de Zeeuwse omstandigheden. Daarmee komt men op vier afwegingsfactoren:

1. Doe meer met minder grond.
2. Werk samen en deel kosten en baten.
3. Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten.
4. Denk aan de toekomst en aan de rest van de wereld.

De Zeeuwse Omgevingsvisie beschrijft de vier Zeeuwse ambities voor 2050. Om in 2050 de gewenste doelen te bereiken, worden er duidelijke afspraken gemaakt om stappen te zetten tot 2030. Deze tussendoelen voor 2030 zijn op hun beurt weer opgehangen aan de vier Zeeuwse ambities, ook al vallen sommige doelen onder verschillende ambities. De omschrijving van de korte-termijn doelen (voor 2030) en de manieren om ze te behalen, staan uitvoerig beschreven in deel B van de Omgevingsvisie.

In dit geval is sprake van twee bestaande zomerwoningen die reeds jarenlang aanwezig zijn. Of deze functioneren als zomerwoning bij een permanent te bewonen hoofdgebouw, dan wel als zelfstandige recreatiewoning, heeft geen invloed op de provinciale doelstellingen van de Zeeuwse Omgevingsvisie. De bestaande situatie wijzigt niet en heeft geen ruimtelijke of milieutechnische impact die strijdig is met de genoemde ambities.

De legalisatie van de bestaande zomerwoningen is niet in strijd met de Zeeuwse Omgevingsvisie. De visie bevat geen specifieke beleidsregels die betrekking hebben op deze situatie, en de bestaande functie past binnen de provinciale uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik en behoud van leefkwaliteit.

3.2.2 Omgevingsverordening

De herziene Omgevingsverordening Zeeland is sinds 18 juni 2025 van kracht. De Omgevingsverordening Zeeland bevat provinciale regels over de fysieke leefomgeving, die gelden voor iedereen in Zeeland. Deze regels zijn een vertaling van de Zeeuwse Omgevingsvisie en richten zich op een breed scala aan onderwerpen, zoals wonen, natuur, milieu, cultuur en infrastructuur. De verordening stelt regels voor burgers en bedrijven, maar ook voor overheden zoals gemeenten en waterschappen.

In de verordening zijn regels opgenomen over het realiseren van nieuwe recreatiewoningen, maar niet over het wijzigen van het gebruik van bestaande zomerwoningen waarbij zelfstandig gebruik wordt toegestaan. Er is dan ook geen strijdigheid met de verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Krachtig verbonden-visiedocument 2021-2025

De gemeente Sluis hanteert in haar visiedocument “Krachtig Verbonden – Visiedocument 2021–2025” het uitgangspunt dat initiatieven moeten bijdragen aan de leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en recreatieve vitaliteit van de gemeente. In dit document wordt ruimte geboden voor maatwerk bij bestaande situaties, mits deze geen afbreuk doen aan de ruimtelijke en maatschappelijke belangen van de omgeving.

De onderhavige situatie betreft twee zomerwoningen die circa 35 à 40 jaar geleden zijn opgericht. Vervolgens zijn de zomerwoning afgesplitst van de hoofdgebouwen (permanent te bewonen woningen) op hetzelfde perceel. Hoewel formeel sprake is van een met het omgevingsplan strijdige situatie, bestaat de feitelijke situatie reeds enkele decennia. De gemeente heeft aangegeven bereid te zijn mee te werken aan een vergunningtraject, aangezien dit past binnen de beleidsdoelen van Krachtig Verbonden:

- continuering van de recreatieve functie in lijn met de toeristische profilering van Sluis,
- het voorkomen van ongewenste leegstand en verval,
- en het versterken van de leefbaarheid door behoud van toeristische dynamiek.

Op basis van dit beleid kan geconcludeerd worden dat het beoogde gebruik van de twee zomerwoningen maatschappelijk en beleidsmatig verdedigbaar is.

3.3.2 Ruimtelijke visie en Beeldkwaliteit

Dit beleidsdocument richt zich op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van de badplaats en stelt kaders voor architectuur, landschappelijke inpassing en gebruik van de openbare ruimte. Uitgangspunt van het beleid is dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan een herkenbare en hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit, waarbij wordt ingezet op een badplaats met een “stijlvolle en natuurlijke” uitstraling. Daarbij wordt benadrukt dat de ruimtelijke eigenheid ontstaat door samenhang tussen stedenbouwkundige opbouw, architectuur, groenstructuren en inrichting van de openbare ruimte.

Binnen de visie vormt het landschap een belangrijke drager voor ruimtelijke ontwikkelingen. De overgang tussen duinlandschap en polderlandschap wordt gezien als essentieel kenmerk van de omgeving. Beplantingsstructuren en groenvoorzieningen worden ingezet om het karakter van de omgeving te versterken en nieuwe ontwikkelingen landschappelijk te verankeren.

Het initiatief sluit hierop aan doordat de bestaande situatie feitelijk wordt geformaliseerd zonder uitbreiding van bebouwing of intensivering van gebruik. De zomerwoningen zijn reeds langdurig aanwezig en passen qua schaal en uitstraling binnen het bestaande bebouwingsbeeld. Door het behouden en waar mogelijk versterken van groenstructuren blijft de landschappelijke kwaliteit behouden en wordt aangesloten bij het uitgangspunt dat beplanting mede het karakter van de omgeving bepaalt.

Daarnaast benadrukt het beleid dat Cadzand-Bad zich ontwikkelt als dorp en niet als afgesloten recreatiepark. Ruimtelijke en functionele verscheidenheid, met behoud van het dorpse karakter, is hierbij van belang. De legalisatie van de bestaande zomerwoningen past binnen dit uitgangspunt, omdat sprake blijft van kleinschalige, verspreide recreatieve bebouwing die aansluit op de bestaande ruimtelijke structuur en gebruiksfunctie van het gebied.

Verder wordt in het beleid gesteld dat ruimtelijke kwaliteit mede wordt bepaald door een zorgvuldige verhouding tussen bebouwing, openbare ruimte en parkeren. De bestaande situatie blijft ongewijzigd en heeft in de praktijk geen negatieve ruimtelijke effecten opgeleverd. Daarmee wordt voldaan aan het

uitgangspunt dat ontwikkelingen bijdragen aan een aantrekkelijke en goed functionerende leefomgeving.

Het initiatief is in overeenstemming met de Ruimtelijke visie en beeldkwaliteit.

3.3.3 Schilvisie

De legalisatie van de twee zomerwoningen is getoetst aan de uitgangspunten van de Schilvisie Cadzand-Bad. De Schilvisie richt zich op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van het recreatieve karakter van de badplaats, waarbij nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten op de bestaande structuur en identiteit van het gebied.

De zomerwoningen maken reeds decennialang onderdeel uit van het bestaande recreatieve woonmilieu. De voorgenomen legalisatie brengt geen uitbreiding of functiewijziging met zich mee, maar legt uitsluitend de bestaande situatie planologisch vast. Daarmee blijft de ruimtelijke structuur behouden en wordt het recreatieve gebruik geborgd.

De locatie van de de zomerwoningen liggen buiten het reikwijdte van de Schilvisie omdat er geen sprake is van een nieuwe situatie en leidt niet tot aantasting van de ruimtelijke kwaliteit of identiteit van Cadzand-Bad.

3.3.4 Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad

Dit plan richt zich primair op het versterken van de recreatieve kwaliteit, de identiteit en de ruimtelijke kwaliteit van Cadzand-Bad als stijlvolle badplaats met een natuurlijk karakter.

Het ontwikkelingsplan benadrukt dat de ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan het behoud en de versterking van kernkwaliteiten zoals rust, ruimte, natuur en een hoogwaardige recreatieve beleving. Daarnaast wordt ingezet op het integreren van bestaande functies en het verbeteren van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het gebied.

De legalisatie van de bestaande zomerwoningen past binnen deze uitgangspunten. De woningen zijn reeds langdurig aanwezig en veroorzaken geen aantasting van de ruimtelijke structuur of landschappelijke kwaliteiten. Het gebruik sluit aan bij het recreatieve karakter van de omgeving en draagt bij aan het behoud van het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod. Tevens leidt de legalisatie niet tot een intensivering van het ruimtegebruik of tot aantasting van natuur- en landschapswaarden.

Geconcludeerd wordt dat de projectlocaties buiten de reikwijdte van het ontwikkelingsplan ligt en dat er sprake is van bestaande bouw en geen aansluiting wordt gezocht met de daarin opgenomen beeldkwaliteitseisen. Het initiatief levert geen strijdigheid met het Ontwikkelingsplan.

3.3.5 Toetsing aan het Beleidsplan Wonen gemeente Sluis (2023–2032)

Het Beleidsplan Wonen gemeente Sluis (2023–2032) heeft als doel de kwaliteit en beschikbaarheid van de woningvoorraad te waarborgen en de leefbaarheid in de kernen te versterken. Daarbij wordt nadrukkelijk gestuurd op het voorkomen van ongewenste effecten van tweede woningen en recreatieve verhuur, en wordt ingezet op het behouden van voldoende woningen voor permanente bewoning.

In de onderhavige situatie gaat het om twee zomerwoningen die circa 35 à 40 jaar geleden zijn opgericht en zonder formele vergunning zijn afgesplitst van de hoofdgebouwen waarvan zij oorspronkelijk bijgebouwen vormden. Het beleid is dan ook niet van toepassing.

4. Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art.5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen.

Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is nog niet in een omgevingsplan opgenomen. Het gemeentelijk archeologisch en cultuurhistorisch beleid zijn door vertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het huidige bestemmingsplan.

Het gaat in dit geval niet om bouw- of graafwerkzaamheden maar om twee zelfstandig bestaande zomerwoningen die zijn afgesplitst van het hoofdgebouw. Het aspect archeologie speelt dan ook geen verdere rol en er is geen archeologisch onderzoek vereist.

Op of in de directe nabijheid van de betrokken percelen is geen sprake van cultuurhistorische waarden, 'landschap' of 'historisch landschap'. Deze aspecten vormen voor de beoogde ontwikkelig dan ook geen probleem.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Artikel 4.13 van de Invoeringswet Omgevingswet en artikel 8.1.5 Invoeringsbesluit Omgevingswet bepalen dat waarden voor geluid of geur, die gelden op grond van een omgevingsvergunning milieu of maatwerkvoorschrift, van kracht blijven. In voorkomende situaties kunnen deze ook gelden als omgevingsvergunning of maatwerkvoorschrift in afwijking van de nieuwe omgevingsplanregels.

Het gebruik van de bestaande erfbouw als zomerwoningen is toegestaan. Wat hier beoogd is, is het gebruik als de bebouwing als zelfstandige zomerwoningen te formaliseren. Er worden geen gevoelige objecten toegevoegd. Daarnaast zijn de percelen gelegen in een gebied met overwegend woningen en recreatiewoningen, in de directe omgeving is geen sprake van bedrijvigheid.

4.3 Bodem

De gemeente Sluis hecht veel waarde aan een gezonde en robuuste bodem. Het streven is de bodemkwaliteit behouden en waar nodig verbeteren. Bij ontwikkelingen moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. In artikel 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving en in het Omgevingsplan van de gemeente is opgenomen welke onderzoeken moeten worden uitgevoerd om de bodemkwaliteit aan te tonen. De bodemkwaliteit moet worden getoetst aan de maximale interventiewaarden van het Rijk zoals vastgelegd in algemene rijksregels in het Besluit activiteiten leefomgeving en/of de door gemeenten te stellen waarden voor de toelaatbare kwaliteit bodem (terminologie uit artikel 5.89i van het Besluit kwaliteit leefomgeving).

Wanneer de bodemkwaliteit niet voldoet voor de gewenste functie, moet in het plan worden gemotiveerd welke maatregelen worden genomen om de bodemkwaliteit geschikt te maken. Ook kan er vanuit financiële haalbaarheid voor worden gekozen om gemotiveerd het plan zo te ontwerpen dat een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen risico oplevert voor de volksgezondheid of de natuur.

In de huidige situatie heeft het perceel de bestemming "Erf". Voor de onderhavige ontwikkeling is geen aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk. De zomerwoningen zijn reeds tientallen jaren geleden gerealiseerd en in gebruik genomen. Er vinden geen graafwerkzaamheden of bodemversturende activiteiten plaats die aanleiding geven tot nieuw onderzoek. Gelet hierop vormt het aspect bodem geen belemmering voor het beoogde zelfstandige gebruik van de beide zomerwoningen.

4.4 Duurzaamheid & klimaatadaptatie

Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. De bruidsschat bevat een artikel betreffende energiebetreffende maatregelen (art. 22.52), dat in dit geval niet van toepassing is. Het betreft een bestaande situatie waarbij de beide zomerwoningen reeds lang geleden zijn gebouwd en in gebruik genomen. Omdat er geen nieuwe bebouwing of ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, zijn aanvullende maatregelen of toetsing op dit punt niet noodzakelijk.

4.5 Geluid

Het thema geluid kent in de gemeente Sluis meerdere invalshoeken. In het stelsel van de Omgevingswet zijn voor alle geluidbronnen specifieke normen gesteld. De navolgende alinea's gaan kort in op deze normen en relevante regels. In hoofdzaak maakt deze paragraaf onderscheid in geluid van verkeer, overig geluid en cumulatie van geluidbronnen.

Voor geluid van verkeer geldt het volgende. De normen die gelden voor de geluidbelasting van wegen zijn vervat in paragraaf 5.1.4.2.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. In beginsel moeten nieuwe activiteiten voldoen aan een standaardwaarde. Voor rijks- en provinciale wegen geldt een standaardwaarde van 50dB, voor gemeente- en waterschapswegen geldt een standaardwaarde van 53dB. De standaardwaarden zijn opgenomen in de artikelen 3.32 en 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Een gemeente mag, op basis van paragraaf 8.1.3 van de nota van toelichting van het Besluit kwaliteit leefomgeving, ook een lagere norm dan de standaardwaarde hanteren.

Het aspect geluid is niet van toepassing. De zomerwoningen zijn reeds in het verleden vergund en in gebruik genomen. Er vinden geen bouwkundige aanpassingen plaats, de beoogde functiewijziging omvat alleen het zelfstandig gebruik van de bestaande zomerwoningen, van een wijziging in de geluidssituatie is dan ook geen sprake. Om die reden is aanvullend onderzoek naar geluid niet noodzakelijk en staat dit aspect niet aan de functiewijziging in de weg.

4.6 Geur

Paragraaf 5.1.4.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat bepalingen over geurbelasting. Die bepalingen gaan over de geurbelasting van zuiveringstechnische werken en de geurbelasting van agrarische activiteiten (het houden van landbouwhuisdieren bijvoorbeeld).

Als een plan een zuiveringstechnisch werk te exploiteren en/of bedrijfsactiviteiten die geur veroorzaken en/of agrarische activiteiten behelst, dan moet in het initiatief gemotiveerd worden dat er als gevolg van die exploitatie geen onevenredig negatief effect op geurgevoelige gebouwen ontstaat.

Andersom geldt dat ook. Bijvoorbeeld voor de bouw van woningen moet gemotiveerd worden of en hoe dit initiatief past in de geurbelasting van de omgeving.

Er is geen sprake van nieuwbouw, maar van een functiewijziging naar het zelfstandig gebruik van bestaande zomerwoningen. Het aspect geur is om die reden niet van toepassing, hoewel wel is overwogen dat in de directe omgeving van de zomerwoningen zich geen geur-uitstotende bedrijven of activiteiten bevinden die tot hinder kunnen leiden. Evenmin veroorzaakt de beoogde functiewijziging een belemmering voor activiteiten in de omgeving, nu van dergelijke activiteiten in de omgeving geen sprake is. Daarmee vormt het aspect geur geen belemmering voor het beoogde zelfstandige gebruik van de zomerwoningen.

4.7 Lichthinder

Lichthinder is onder de Omgevingswet een vorm van milieubelasting die valt onder het thema lichthinder en verlichting. Het gaat om hinder door kunstmatige verlichting die de leefomgeving nadelig beïnvloedt, zoals:

- verlichting van sportvelden,
- bedrijfsterreinen,
- reclameverlichting,
- kassen of evenementen.

Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor het stellen van regels over lichthinder in hun omgevingsplan. Hiervoor kunnen ze aansluiten bij richtlijnen, zoals die van de NSVV (Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde). Lichthinder wordt beoordeeld als onderdeel van een bredere belangenafweging: milieubelasting tegenover economische of maatschappelijke functies.

Het aspect lichthinder is in dit geval niet relevant. De bestaande zomerwoningen zijn reeds tientallen jaren aanwezig en in gebruik. Het beoogde zelfstandige gebruik van de zomerwoningen heeft geen invloed op de lichtuitstraling binnen het gebied dat voornamelijk woningen en recreatiewoningen omvat. Van extra verlichting of lichthinder is dan ook geen sprake. Gezien het feit dat de feitelijke situatie ongewijzigd blijft, kan worden geconcludeerd dat het aspect lichthinder geen belemmering vormt voor het beoogde zelfstandige gebruik van de zomerwoningen.

4.8 Luchtkwaliteit

Initiatieven dienen getoetst en gemonitord te worden ten aanzien van de luchtkwaliteit en vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden.

De NIBM-tool (Niet In Betekenende Mate-tool) is een rekenhulpmiddel van het Rijk waarmee kan worden bepaald of een project leidt tot een toename van de uitstoot van stikstofdioxiden (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Projecten die een bijdrage leveren van minder dan 3% van de wettelijke grenswaarde (oftewel minder dan 1,2 µg/m³) vallen onder de NIBM-grens. Wanneer de berekening met de NIBM-tool aantoont dat een ontwikkeling onder deze drempel blijft, hoeft geen nader luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd.

Zie de berekening op de volgende pagina. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het zelfstandige gebruik van de bestaande zomerwoningen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024		
Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		8
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,00
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 11 bijdrage extra verkeer en luchtkwaliteit

4.10 m.e.r. -beoordeling

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de juridische legalisatie van twee bestaande zomerwoningen, die reeds tientallen jaren aanwezig en in gebruik zijn. Hoewel de afsplitsing formeel strijdig is met het geldende bestemmingsplan, betreft de aanpassing een zeer kleinschalige ontwikkeling zonder fysieke uitbreiding, milieubelasting of significante wijziging van de omgeving.

Gelet op de aard en omvang van het plan zijn er geen kenmerken die duiden op mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. De ontwikkeling valt daarmee niet binnen de drempelwaarden van de activiteiten genoemd in bijlage V van het Omgevingsbesluit en is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig

4.11 Natuur

4.11.1 Flora & Fauna

Er vinden ten behoeve van de functiewijziging geen sloop- of (ver)bouwactiviteiten plaats. Het is dan ook niet nodig om een ecologisch onderzoek uit te voeren. De situatie wijzigt niet. Het aspect flora en fauna vormt dan ook geen belemmering voor de gewenste legalisatie.

4.11.2 Stikstofberekening

Het zelfstandig gebruik van de zomerwoningen moet qua gebruik als “nieuwe” situatie worden gezien. De zomerwoningen hebben hun adres aan de Egelantierlaan 1a en 37a. De route wordt bepaald vanaf de dichtstbijzijnde N-weg of de weg waarbij het verkeer voor de beoogde ontwikkeling, opgaat in het overige verkeer. Voor dit project is dat de Egelantierlaan. De totale lengtes zijn ca. 115m en 53m. Zie afbeelding 12.



Afbeelding 12 route (bron: aeriusscalculator)

Voor de invoer is gebruik gemaakt van een aantal emissie bronnen. Er is sprake van een gebruiksfase.

Uitgangspunten voor de berekening

1. Er wordt gerekend met 2 mvt dat levert 4 verkeersbewegingen op. Dit is 2 x heen en 2 keer terug. Totaal 8 verkeersbewegingen.
2. Voor de koude start zijn per zomerwoning 4 stuks voor de gasten ingevoerd.
3. Er is geen sprake van een bouwfase.

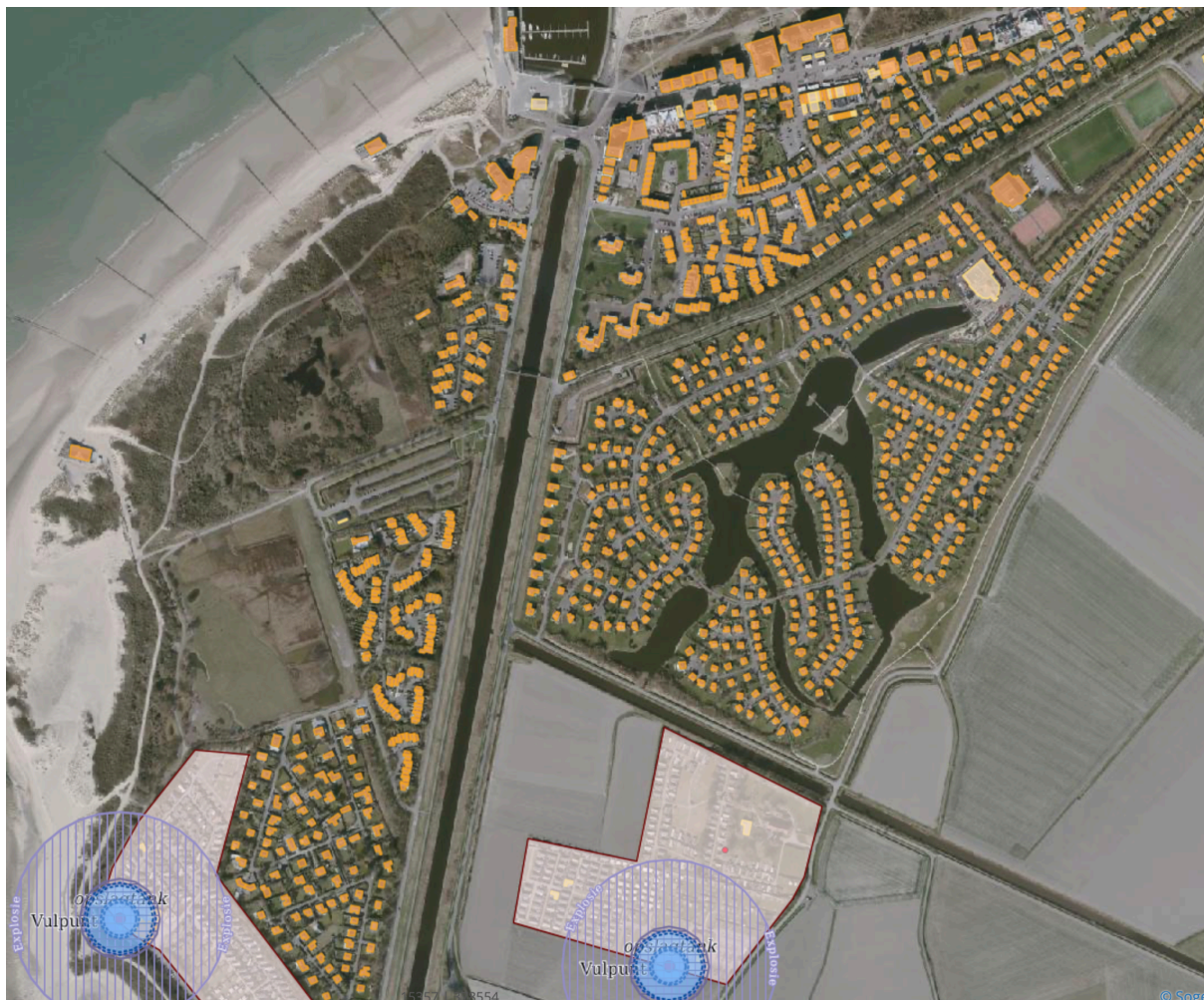
Het perceel ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied is Zwin& Kievittepolder op 327m en de Westerschelde ligt op 470m afstand en is gezien de zeer de geringe verkeersbewegingen in gebruiksfase niet relevant.

De verspreiding van de stikstofdepositie is berekend met het model AERIUS Calculator. Uit de resultaten blijkt dat er geen stikstofemissie op Natura 2000-gebieden, als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling nergens hoger dan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar is. Zie bijlage 2 voor de berekeningen.

4.12 Omgevingsveiligheid

Veiligheid kan te maken hebben met de omgang met risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Daarnaast kan het onderdeel veiligheid betrekking hebben op verkeers- en/of waterveiligheid. Wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt die leidt tot verkeersgeneratie en/of ingrepen aan de infrastructuur of wordt een ontwikkeling met gevolgen voor de omgevingsveiligheid mogelijk gemaakt, dan moet ook onderbouwd worden hoe hiermee omgegaan wordt.

Op basis van artikel 1.3 Omgevingswet is het creëren en in stand houden van een veilige leefomgeving een belangrijk onderdeel van het maatschappelijk doel van de wet. De bedrijfsactiviteiten en het gebruik van de infrastructuur kunnen leiden tot risico's. In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn de regels over het waarborgen van de veiligheid opgenomen in paragraaf 5.1 Een instrument bij het onderzoeken naar de externe veiligheid is de atlasleefomgeving, zie afbeelding 13.



Afbeelding 13 risico's en inrichtingen (bron: atlasleefomgeving)

De kaart geeft informatie over risicosituaties, zoals die zijn vastgelegd in diverse regelingen. Er is geen sprake van een PRcontour in de nabije buurt van de zomerwoningen. De percelen zijn gelegen buiten de invloedssfeer van de Westerschelde en waterveiligheidszones.

Op de risicokaart is geen sprake van overlappende aanduidingen met betrekking tot overstromingsgevaar, industriële risico's, externe veiligheid of militaire terreinen. De gronden liggen buiten beschermingszones van waterkeringen en buiten de aandachtsgebieden die door Rijkswaterstaat of de Provincie Zeeland zijn vastgesteld voor het beheer van de Westerschelde.

In dit geval gaat het om twee bestaande zomerwoningen waarvan beoogd wordt het zelfstandig gebruik te vergunnen. De feitelijke situatie, waarbij verhuur van de zomerwoning aan recreanten mogelijk is, wijzigt niet. Er worden geen nieuwe functies toegevoegd en er vinden geen bouwkundige wijzigingen plaats die leiden tot een toename van het aantal personen of een verschuiving van de risicobeoordeling.

Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het beoogde zelfstandige gebruik van de bestaande zomerwoningen.

4.13 Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren

Voor verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de richtlijnen vanuit het CROW. In totaal wordt er gerekend met 8 verkeersbewegingen per etmaal. Dus 4 per recreatiewoning.

Cadzand-Bad is als badplaats sterk afhankelijk van een goede bereikbaarheid per auto. Tegelijkertijd is het uitgangspunt van het gemeentelijk beleid dat bezoekers zich binnen de badplaats hoofdzakelijk verplaatsen als voetganger of fietser en dat langzaam verkeer prioriteit krijgt in de openbare ruimte. Dit stelt eisen aan de verkeersstructuur, verkeersveiligheid en inrichting van de openbare ruimte.

In het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad en de Schilvisie is vastgelegd dat parkeervoorzieningen bij nieuwe recreatieve ontwikkelingen bij voorkeur op eigen terrein worden gerealiseerd, om te voorkomen dat de ruimtelijke kwaliteit van de badplaats onder druk komt te staan door parkeren in de openbare ruimte. In Bijlage 10 van Cadzand-Bad Natuurlijk Stijlvol is hiervoor een parkeernorm opgenomen van 1,2 parkeerplaatsen per recreatiewoning.

Voor de twee zomerwoningen aan de Egelantierlaan geldt dat deze reeds ruim 30 jaar in gebruik zijn als recreatiewoning. In deze bestaande situatie zijn nooit parkeervoorzieningen op eigen terrein aanwezig geweest. Parkeren vindt sinds de realisatie van de zomerwoningen plaats in de openbare ruimte langs de Egelantierlaan. Dit heeft in de praktijk niet geleid tot parkeeroverlast, verkeersveiligheidsproblemen of aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De voorgenomen ontwikkeling betreft uitsluitend de juridische legalisatie van een bestaande situatie. Er vindt geen uitbreiding, intensivering of functiewijziging plaats. Daarmee wijzigt ook de verkeersgeneratie niet. Het aantal verkeersbewegingen blijft gelijk aan de feitelijke situatie die al decennialang aanwezig is.

Hoewel het gemeentelijk beleid uitgaat van parkeren op eigen terrein en een norm van 1,2 parkeerplaats per recreatiewoning, is toepassing van deze norm in deze specifieke situatie niet redelijk en niet evenredig. Daarbij spelen de volgende omstandigheden een rol:

- De parkeervoorzieningen op eigen terrein zijn historisch nooit gerealiseerd en het realiseren hiervan is ruimtelijk niet mogelijk zonder aantasting van de bestaande inrichting en kwaliteit van de percelen.
- De zomerwoningen functioneren al meer dan drie decennia zonder parkeervoorzieningen op eigen terrein, zonder dat dit heeft geleid tot aantoonbare parkeer- of verkeersproblemen.
- De voorgenomen legalisatie leidt niet tot een wijziging of intensivering van het gebruik.
- Het recreatieve gebruik en de verkeersbelasting blijven identiek aan de bestaande situatie.

Het vasthouden aan de parkeernorm zou in deze situatie leiden tot een onevenredig nadelig effect voor de initiatiefnemers, zonder dat daar een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit of verkeerssituatie tegenover staat.

Hoewel het gemeentelijk beleid parkeren op eigen terrein als uitgangspunt hanteert en een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per recreatiewoning geldt, is in deze specifieke situatie sprake van een langdurig bestaande en goed functionerende parkeeroplossing in de openbare ruimte. De legalisatie leidt niet tot extra parkeerdruk of verkeersbewegingen. Het aspect verkeer en parkeren vormt daarom geen belemmering voor het initiatief en kan ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht.

4.14 Trilling

Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Het aspect trilling is niet relevant voor de beoogde functiewijziging waarbij de bestaande zomerwoningen zelfstandig gebruikt zullen worden.

4.15 Water

Onder de Omgevingswet kunnen waterschap, provincie en gemeente beleid maken dat betrekking heeft op water. Het beleid van het waterschap wordt vertaald in de Waterschapsverordening Scheldestromen. De Waterschapsverordening bevat de doelen en maatregelen voor de watersystemen die door het Waterschap Scheldestromen gesteld worden.

In het regionaal waterbeheerprogramma beschrijft de provincie het provinciaal waterbeleid voor de regionale oppervlaktewateren, grondwaterlichamen en water-winslocaties. Het regionaal waterbeheerprogramma kan ook de grondslag voor instructieregels over de omgang met water in het Omgevingsplan bevatten. Bij alle ontwikkelingen moet gemotiveerd worden hoe rekening wordt gehouden met het beleid van waterschap, provincie en gemeente.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bepaalt in artikel 5.38 dat het toelaten van nieuwe activiteiten slechts mogelijk is als er geen belemmeringen voor een primaire waterkering ontstaan. Wordt voorzien in een ontwikkeling op/nabij een primaire waterkering, dan is het opstellen van een onderbouwing nodig. Het Waterschap bepaalt wat er op/nabij de primaire en regionale waterkeringen wel en niet toegestaan is.

Bij een initiatief wat te maken heeft met water en watersystemen moet de waterbeheerder betrokken worden voor het waterbelang. En dient er een onderbouwing opgesteld te worden. Deze 'weging van het waterbelang' (voorheen de watertoets) omvat een onderbouwing op welke wijze met de verschillende wateraspecten wordt omgegaan en op welke wijze de wettelijke regelingen en instructieregels worden gerespecteerd, alsmede welke afwegingen er zijn gemaakt.

In de omgevingsverordening van de provincie zijn ook omgevingswaarden en instructieregels met betrekking tot water (veiligheid van waterkeringen en waterkwantiteit) gesteld. In het initiatief moet gemotiveerd worden hoe aan deze omgevingswaarden en instructieregels voldaan is.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	De voorgenomen ontwikkeling ligt niet binnen de beschermingszones.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	De situatie wijzigt niet. Er is geen sprake van extra verharding. In het verleden is er geen sprake geweest van overlast.
Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	De situatie wijzigt niet. In de huidige situatie zijn de zomerwoningen al ruim 30 jaar aangesloten op het bestaande riool.
Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte) water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De situatie wijzigt niet.

Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De situatie wijzigt niet. Er liggen een sloten in de omgeving.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De situatie wijzigt niet. De gebouwen zijn reeds gebouwd en zetting hebben zich niet voorgedaan in de afgelopen 30 tot 40 jaar.
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	Er is geen sprake van grondwateroverlast. Er vinden geen verhardingen plaats.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Er is geen oppervlaktewater binnen het plangebied aanwezig.
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	De situatie wijzigt niet.
Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	De zomerwoningen liggen niet of nabij een natuurgebied.
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	De zomerwoningen liggen niet of nabij een natuurgebied.
Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	Dit is niet van toepassing omdat deze niet binnen het plangebied liggen of aan het plangebied.
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	Is niet van toepassing.

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige effecten op de waterhuishouding en vormt geen belemmering voor de eigendommen van de waterbeheerder.

5.Participatie

De gemeente Sluis hanteert in haar Participatiebeleid het uitgangspunt dat initiatiefnemers belanghebbenden in een vroeg stadium betrekken bij plannen die invloed kunnen hebben op de leefomgeving. De Omgevingswet legt daarbij de verantwoordelijkheid bij de initiatiefnemer om tijdig in gesprek te gaan met omwonenden en andere relevante stakeholders, en om inzichtelijk te maken welke belangen zijn ingebracht en op welke wijze hiermee is omgegaan. Doel van het participatiebeleid is het bevorderen van transparantie, vertrouwen en een zorgvuldig besluitvormingsproces.

Voor de legalisatie van de twee afgesplitste zomerwoningen aan de Egelantierlaan is uitvoering gegeven aan deze participatie-eis. Direct omwonenden en andere belanghebbenden zijn benaderd om hen te informeren over de voorgenomen legalisatie en om hun zienswijzen op te halen. De directe burens van Egelantierlaan 1 zijn geïnformeerd en hebben aangegeven geen enkele moeite te hebben met de bestaande zomerwoning. Deze was reeds aanwezig voordat zij zelf op het perceel kwamen wonen, en wordt door hen als vanzelfsprekend onderdeel van de omgeving beschouwd.

Ook de directe burens van Egelantierlaan 37 zijn in het proces betrokken. Zij zijn op de hoogte van de al langere tijd spelende situatie rond de zomerwoning en hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het legaliseren van de bestaande situatie. De eigenaren van het naastgelegen perceel nummer 35 zijn ook geïnformeerd. Hoewel zij beperkt hebben gereageerd, is wel aangegeven dat er interesse bestaat in de zomerwoning; er zijn geen bezwaren naar voren gebracht.

Uit deze gesprekken blijkt dat omwonenden goed bekend zijn met de feitelijk al decennialang bestaande situatie, dat er geen zorgen bestaan over de voorgenomen legalisatie en dat de zomerwoningen geen negatieve invloed hebben op hun woon- en leefomgeving. Integendeel, het gebruik wordt als normaal en passend binnen het recreatieve karakter van het gebied beschouwd.

Met het informeren en betrekken van de directe omwonenden is voldaan aan de participatie-eisen zoals opgenomen in de Omgevingswet en het Participatiebeleid van de gemeente Sluis. De reacties uit de omgeving geven geen aanleiding om aan te nemen dat de voorgenomen legalisatie op weerstand stuit of negatieve effecten heeft op de leefomgeving. De participatie ondersteunt daarmee de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan.

6. Financiële haalbaarheid

6.1. Procedurele kosten

De omgevingsvergunning wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de vergunning zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemers. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening of met een overeenkomst aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Hiermee zijn de kosten voor de gemeente afgedekt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De eigenaren van de percelen zijn financieel draagkrachtig genoeg om te voorzien in de kosten. De beoogde vergunning is dan ook economisch uitvoerbaar.

7. Belangenafweging

Op de percelen Egelantierlaan 1a en 37a bevinden zich twee zomerwoningen die circa 35 tot 40 jaar geleden zijn opgericht en vervolgens zonder formele vergunning zijn afgesplitst van de hoofd woningen waarbij zij oorspronkelijk als erfbouw zijn opgericht. Sinds de bouw zijn deze zomerwoningen onafgebroken gebruikt voor recreatief nachtverblijf. Permanente bewoning is, zowel in het verleden als in de toekomstige situatie, uitgesloten. Formeel is sprake van strijdigheid met het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan, maar feitelijk betreft het een langdurig bestaande, door de omgeving geaccepteerde situatie.

Bij de recente handhavingprocedure is ambtelijk aangegeven dat zomerwoningen op grond van het oude bestemmingsplan slechts waren toegestaan als bijgebouw bij een permanent te bewonen hoofd woning, en niet als zelfstandig hoofdgebouw mochten functioneren. Dit bestemmingsplan dateert echter uit de jaren '70 en is gebaseerd op een manier van bestemmen die inmiddels niet meer aansluit bij het huidige ruimtelijke beleid en gebruik. Een belangrijk onderdeel van de afweging is geweest of handhaving, indien succesvol, daadwerkelijk zou bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, de leefomgeving of de staat van de zomerwoningen zelf.

Uit de inventarisatie blijkt dat strikte handhaving er naar verwachting toe zou leiden dat de zomerwoningen leeg komen te staan en feitelijk ongebruikt blijven. Daarmee ontstaat geen kwaliteitsverbetering, maar juist het risico van verval en negatieve effecten op de leefomgeving. Legalisatie daarentegen leidt tot behoud van de bestaande recreatieve kwaliteit van het gebied, voorkomt leegstand en past bij de huidige recreatieve functie van Cadzand-Bad.

Het recreatief gebruik van de zomerwoningen wijzigt inhoudelijk niet door legalisatie. De woningen worden, en kunnen worden, verhuurd aan recreanten. De omgevingsimpact hiervan is niet anders dan in de situatie waarbij de zomerwoningen nog gekoppeld zouden zijn aan de oorspronkelijke hoofd woning. De identiteit van de verhuurder heeft geen invloed op het woon- en leefklimaat. Indien de zomerwoningen niet zouden worden verhuurd maar door de nieuwe eigenaren als tweede woning worden gebruikt, is de belasting op de omgeving zelfs geringer dan wanneer deze voortdurend aan recreanten worden verhuurd.

De kern van de belangenafweging is daarom dat:

- de feitelijke situatie al decennialang bestaat en maatschappelijk is geaccepteerd,
- er geen sprake is van een toename van ruimtelijke of milieutechnische belasting,
- legalisatie voorkomt dat de woningen leeg komen te staan en draagt bij aan behoud van de omgevingskwaliteit,
- het recreatieve karakter van het gebied aansluit bij het gebruik van de zomerwoningen,
- er geen nadelige effecten ontstaan voor omwonenden of de leefomgeving,
- het een beperkt aantal gevallen in een relatief klein gebied betreft, zodat ongewenste precedentwerking niet hoeft te worden gevreesd.

In deze context wegen het vertrouwensbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en de feitelijke maatschappelijke acceptatie zwaar. Er is sprake van een bestaande gebruikssituatie die duurzaam deel is gaan uitmaken van de omgeving. Strikte handhaving zou disproportioneel zijn, geen kwaliteitsverbetering opleveren en kan leiden tot ongewenste leegstand en verloedering. Legalisatie leidt daarentegen tot behoud en borging van een goed functionerend recreatief object, passend binnen het bestaande gebiedsgebruik.

8. Conclusie en evenwichtige toedeling van functies

De voorgenomen vergunning van het zelfstandig gebruik van de twee afgesplitste zomerwoningen vormt een zorgvuldig onderbouwde ontwikkeling die past binnen de kaders van de Omgevingswet en bijdraagt aan een toekomstbestendige en gezonde leefomgeving.

Uit de integrale beoordeling blijkt dat:

- Beperkingsgebieden niet worden geraakt en de bestaande situatie gehandhaafd blijft.
- Richtafstanden tot nabijgelegen agrarische bedrijven of andere milieubelastende bedrijven niet van toepassing zijn, en de milieubelasting (geluid, geur, lichthinder, trilling) gelijk blijft aan de bestaande situatie.
- Er geen verslechtering optreedt in de thema's luchtkwaliteit, bodemgesteldheid, waterhuishouding of natuurwaarden.
- Het zelfstandig gebruik van de zomerwoningen geen negatief effect heeft op omgevingsveiligheid of de gezondheid van omwonenden.
- Er geen aanvullende belasting ontstaat op het gebied van verkeer en parkeren.

Gezien het feit dat de bestaande situatie, gebruik als zomerwoning, als sinds de oprichting van de bebouwing ongewijzigd plaatsvindt en het zelfstandig gebruik van de zomerwoningen niet leidt tot een uitbreiding(smogelijkheid), is sprake van een verantwoorde, ruimtelijk en milieutechnisch aanvaardbare legalisatie.

Het toestaan van het beoogde zelfstandige gebruik voorkomt leegstand en verpaupering en draagt bij aan een efficiënt gebruik van de fysieke leefomgeving, zoals beoogd onder de Omgevingswet.

Bijlagen

Bijlage 1 Verleende vergunning

Bijlage 2 Stikstofberekening

Bijlage 3 Besluitvlak

Bijlage 1 Verleende vergunning

BOUWVERGUNNING MET INSTANDHOUDINGSTERMIJN Woningwet art. 49

gemeente
Oostburg

datum besluit

27 MAART 1973

nr.

RO-303

272/81

datum verzending

Aan

[REDACTED]

Es [REDACTED]

CADZAND

Naar aanleiding van de bouwaanvraag d.d. 28 september 1972

en de daarbij behorende bescheiden, waarbij ten verzoeken van [REDACTED]

Egelantierlaan 37 te Cadzand

op het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg

plaatselijk bekend Egelantierlaan 37 te Cadzand

sectie EC, nr.(s) 264

vergunning is gevraagd tot het bouwen van

☒ een gebouw, bestemd voor bewoning gedurende gedeelten van een jaar door personen, die elders hun hoofdverblijf hebben;

☐ een woonkeet;

☐ * een bouwwerk, waarvoor vrijstelling nodig is van de volgende eisen o.g. bepalingen van de bouwverordening:

☐ * een bouwwerk, toegelaten overeenkomstig de voorlopige bestemming aangegeven

in het bestemmingsplan:

☐ * een bouwwerk, als bedoeld in art. 17 van de wet op de ruimtelijke ordening, waarvoor gedurende de hierna aangegeven termijn vrijstelling is verleend van de voorschriften

van het bestemmingsplan:

☐ * een kas of daarmede gelijk te stellen bouwwerk, als bedoeld in art. 18 van de wet op de ruimtelijke ordening, waarvoor gedurende de hierna aangegeven termijn vrijstelling is verleend van de

voorschriften van het bestemmingsplan:

☐

is besloten

a. de gevraagde vergunning te verlenen overeenkomstig de bij deze vergunning gevoegde bescheiden en onder de aan ommezijde vermelde voorwaarden;

b. te bepalen dat het bouwwerk in stand kan worden gehouden tot

27 MAART 1978

Burgemeester en wethouders,

de secretaris/

de burgemeester, WND

* De rechthebbende is verplicht, binnen drie maanden na aanzegging van burgemeester en wethouders, het bouwwerk hetzij af te breken, hetzij in overeenstemming te brengen met de terzake geldende voorschriften of eisen. In de overige gevallen moet het bouwwerk bij het verstrijken van de (eventueel verlengde) termijn worden afgebroken.

- a. de steen dient, voordat deze op het werk wordt aangevoerd op kwaliteit en kleur namens burgemeester en wethouders te zijn goedgekeurd door gemeentewerken;
- b. met het afchilderen of keimen mag niet worden begonnen voordat de toe te passen kleuren namens burgemeester en wethouders zijn goedgekeurd door gemeentewerken;
- c. de principaal dient bericht te zenden aan gemeentewerken wanneer met de bouw wordt begonnen en wanneer deze is voltooid;
- d. de badruimte en de w.c. dienen te zijn voorzien van een ventilatiebuis $\varnothing$ 12,5 cm welke niet kan worden afgesloten; deze buis moet tot 50 cm bovendaks worden doorgetrokken;
- e. de minimum breedte van de w.c. dient 0.85 cm te zijn;

Gedeputeerde Staten van Zeeland hebben bij schrijven van 6 maart 1973, no. 54/309, 4e afd., bur. R.O. medegedeeld tegen het verlenen van deze vergunning geen bezwaar te ~~Leges f. 64~~ --

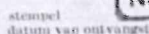
Leges f. [redacted]

verband 16:

5.3.1978

Dossier B.W.T. nr.

5. 10. 1991



datum:

Niet door nav-
vrager in te
vullen!

1. In aanmerking komend(e) vakje(s) aankruisen.

1. In aanmerking komend(e) vakje(s) aankruisen.

2 Bij volkstuinhuisjes o
voor nadere inlichtingen

telefoonnummer

toestelnummer

naam en adres van degene die verantwoordelijk is voor: a. het ontwerp b. de constructie c. de uitvoering van het bouwwerk	
a.	idem
b.	idem
c.	idem
naam van de evt. gemachtigde	diens kwaliteit (bijv. architect, aannemer enz.)
diens woonplaats (evt. postadres)	diens straat en huisnummer (evt. telefoonnummer)
De totale inhoud van het bouwwerk bedraagt 108 m ³ (slechts beantwoorden bij (her)plaatsen, (her)oprichten of vergroten; als inhoud opgeven de buitenwerks gemeten totale inhoud van het gebouwde boven de laagst gelegen vloeren). De aannemingssom bedraagt c.q. is begroot op / 0000 , waarvan voor de e.v.- installatie(s) / en voor liftinstallatie(s) /	
verdere opmerkingen en eventuele toelichting (Hier tevens de tijdelijke behoefte aan woongelegenheden motiveren, indien het bouwwerk bestemd is om daarin te voorzien)	
Behoort bij Besluit van Burgemeester en Wethouders van OOSTBURG dd. 27 APRIL 1973 Mij bekend De Secretaris	
handtekening van gemachtigde	handtekening van aanvrager

N.B. Het is verboden te bouwen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergoeding van burgemeester en wethouders (art. 17, lid 1)

VRAGENLIJST

Behoort bij de aanvraag bouwvergunning
van

voor het **vergroten**

van een **seizoenwoonverblijf**

plaatselijk bekend **Egelantierlaan 37, Cadzand**

INGEKOMEN

2 OKT. 1972

No. 137-72

In ... vond indienen!

Dossier B.W.T. nr.

508

Inruiling is nodig voor zover de hier gevraagde gegevens op het plan van toepassing zijn en niet op de tekening kunnen worden aangegeven.

Wie is de eigenaar van het bouwperceel?

neen

Is het door de eigenaar gekocht van de gemeente?

n.v.t.

Heeft aanvrager het in huur of in erfpacht?

neen

Ligt op het bouwperceel een erf-dienstbaarheid die van invloed kan zijn op het plan?

n.v.t.

Wat wordt de hoogteligging van het onbebouwd blijvend gedeelte van het bouwperceel ten opzichte van de aangrenzende weg?

~~neen~~ n.v.t.

Waardoor worden de erfafscheidingen gevormd?

hoogte

Welke materialen zullen worden gebruikt voor:

de fundering?

gewapend beton

de trasramen?

Vlakke klinker

de dragende buitenwanden?

kleurig hardgrauw

de niet-dragende buitenwanden?

idem

de dragende binnenwanden?

kalkzandsteen

de niet-dragende binnenwanden?

idem

de dakbeschieting?

linex-platen

de dakbedekking?

rubberoid met rode panslag

de vloeren?

beg.gr.: beton

verd.: n.v.t.

de plafonds?

zachtboard

de trappen?

n.v.t.

de bodemafsluiting?

n.v.t.

de schoorstenen?

n.v.t.

de gasafvoerkanaal?

zink

de ventilatiekanalen?

zink

de standleidingen?

koper en hard P.V.C.

de liggende leidingen?

idem

de grondleidingen?

idem

buiten het gebouw

n.v.t.

zink

zink

koper en hard p.V.C.

idem

idem

Op welke wijze zal worden voorzien in: drink- en huishoudwater?	waterleiding
bedrijfswater?	n.v.t.
bluswater?	n.v.t.
gas?	P.Z.E.M.
elektriciteit?	P.Z.E.M.
verwarming?	C.V.
Worden bijzondere bouweconstructies toegepast? (korte aanduiding van het systeem)	neen
Welke voorzieningen worden getroffen voor: antenneconstructies?	geen
reclameconstructies?	geen
wassen van de ramen aan de buitenzijde?	geen
binnenbrengen van huisraad?	geen
Op welke wijze zal worden voorzien in parkeergelegenheid en/of stallingruimte voor motorrijtuigen, bromfietsen, rijwielen?	n.v.t.
Hoeveel personen zullen naar schatting ten hoogste in het gebouw verblijven?	overdag 4 des nachts 4
Wat zullen de kleuren en/of materialen zijn van: het buitenverfwerk?	overwegend lichte kleuren
het buitenmetselwerk?	grauw
de dakbedekking?	rode panslag

Indien de aanvraag een vernieuwing, verandering of vergroting betreft, dienen bovendien nog de volgende vragen te worden beantwoord:

Zijn de bestaande privaten van een spoelinrichting voorzien?	ja	Behoort bij Besluit van Burgemeester en Wethouders van OOSTBURG dd. 27 MAART 1973 Mij bekend De Secretaris
Hoe is de bestaande afvoer: a van de faecalien?	hard P.V.C.	
Is deze afvoer gemeenschappelijk? Zo ja, voor hoeveel gebouwen?	neen	
b van het hemel-, huishoud- en bedrijfswater?	hard P.V.C.	
Is deze afvoer gemeenschappelijk? Zo ja, voor hoeveel gebouwen?	neen	

Voor eventuele bijzonderheden en toelichting: zie het aanvraagformulier

plaatsnaam en datum (handtekening getuigtigde) (handtekening aanvrager)

Cadzand, 28 september 1972



ZUIDGEVEL
BESTAANDE TOESTAND



ZUIDGEVEL



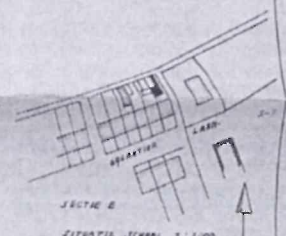
VOETGEVEL



NOORDGEVEL



ADRIJNKADE

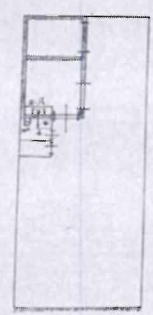


SECTIE B

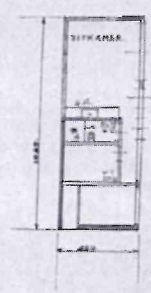
SITUATIE SCHIJSMA 1:100

1:1000

E.C. van



PLATTEGROND
BESTAANDE TOESTAND



PLATTEGROND
NIEUWE TOESTAND



VERBODEN TOEGANG



2de verd. vloer



KAPPLAN

--- BESTAAND METALWERK
--- NIEUW METALWERK

SEMENTE OMBUDING GADZAND	
PLAN VOOR DE VERBODING VAN DE ZONNEVALSCHUTS VOOR DINGRA	
T.M. LUKKE - NO. 10.000.000.000	
DAATGEBOUW	WATON
SCHAKEL 1:100	1897 '71
GETY 20001	
T.M. LUKKE GADZAND	

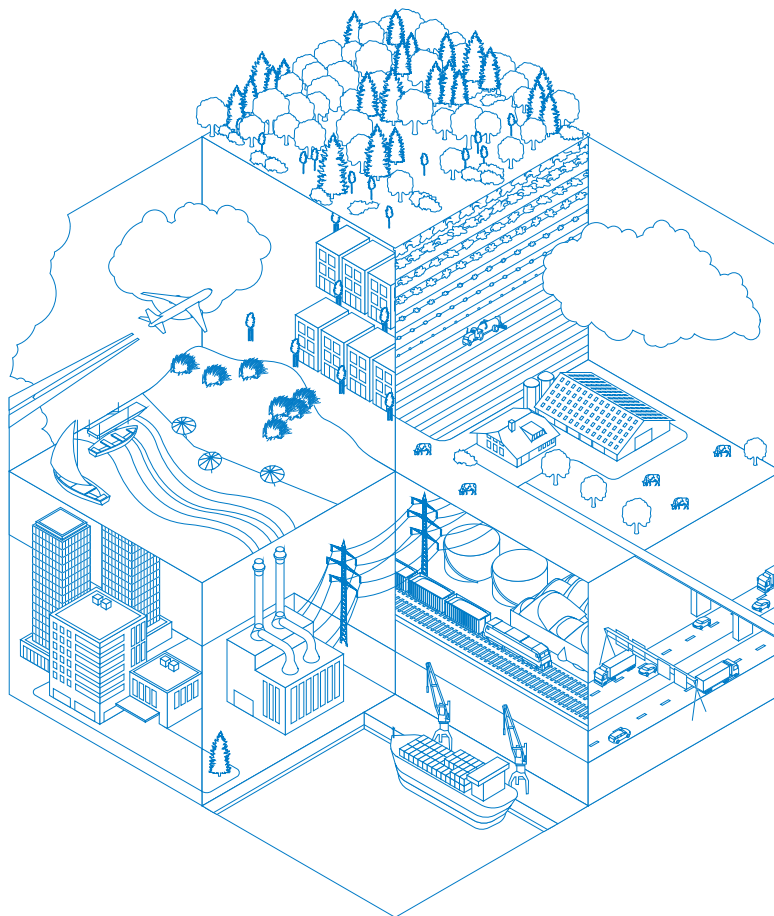
Bijlage 2 Stikstofberekeningen

Bijlage projectberekening

Hulpmiddel beoordeling hexagonen met een hersteldoel

AERIUS kenmerk Projectberekening: Rtryi1ShY5g2

Dit document is een bijlage, behorende bij een Projectberekening uitgevoerd met AERIUS Calculator. De bijlage is een hulpmiddel bij het beoordelen van projecten waar sprake is van hexagonen met een hersteldoel. De bijlage bevat daartoe een overzicht van de maximale bijdrage per gebied. Voor meer uitleg over 'hexagonen met een hersteldoel' in AERIUS, zie het handboek Calculator.



- [Overzicht](#)
- [Resultaten](#)

Deze PDF is geen digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS, maar alleen een bijlage. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de [handleidingen](#) of op onze [website](#).



Contactgegevens

Rechtspersoon

Inrichtingslocatie

_____ Cadzand

Bijbehorende projectberekening

Omschrijving projectberekening

AERIUS kenmerk projectberekening

Datum projectberekening

Legaliseren zomerwoningen

Rtryi1ShY5g2

26 maart 2026, 21:46

Totale emissie

Situatie 1 - Beoogd

Rekenjaar

2026

Emissie NH₃

0,1 kg/j

Emissie NO_x

0,9 kg/j



Resultaten hexagonen met hersteldoel situatie "Situatie 1" (Beoogd) incl.
saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.



Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2025.2_20260206_f42eba0c64

Database versie 2025.2_f42eba0c64_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://link.aerius.nl/website>

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- [Overzicht](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)
- [Resultaten](#)
- [Samenvatting situaties](#)

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.



Contactgegevens

Rechtspersoon

Inrichtingslocatie

Cadzand

Activiteit

Omschrijving

Toelichting

Legaliseren zomerwoningen

Legaliseren afsplitsing van hoofdgebouw

Berekening

AERIUS kenmerk

Datum berekening

Rekenconfiguratie

Rtryi1ShY5g2

26 maart 2026, 21:46

OwN2000-rekengrid

Totale emissie

Situatie 1 - Beoogd

Rekenjaar

2026

Emissie NH₃

0,1 kg/j

Emissie NO_x

0,9 kg/j

Resultaten

Situatie 1 - Beoogd

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)

Gekarteerd oppervlak met afname (ha)

Grootste toename

Grootste afname

Hoogste bijdrage

-

-

-

-

-

Hexagon

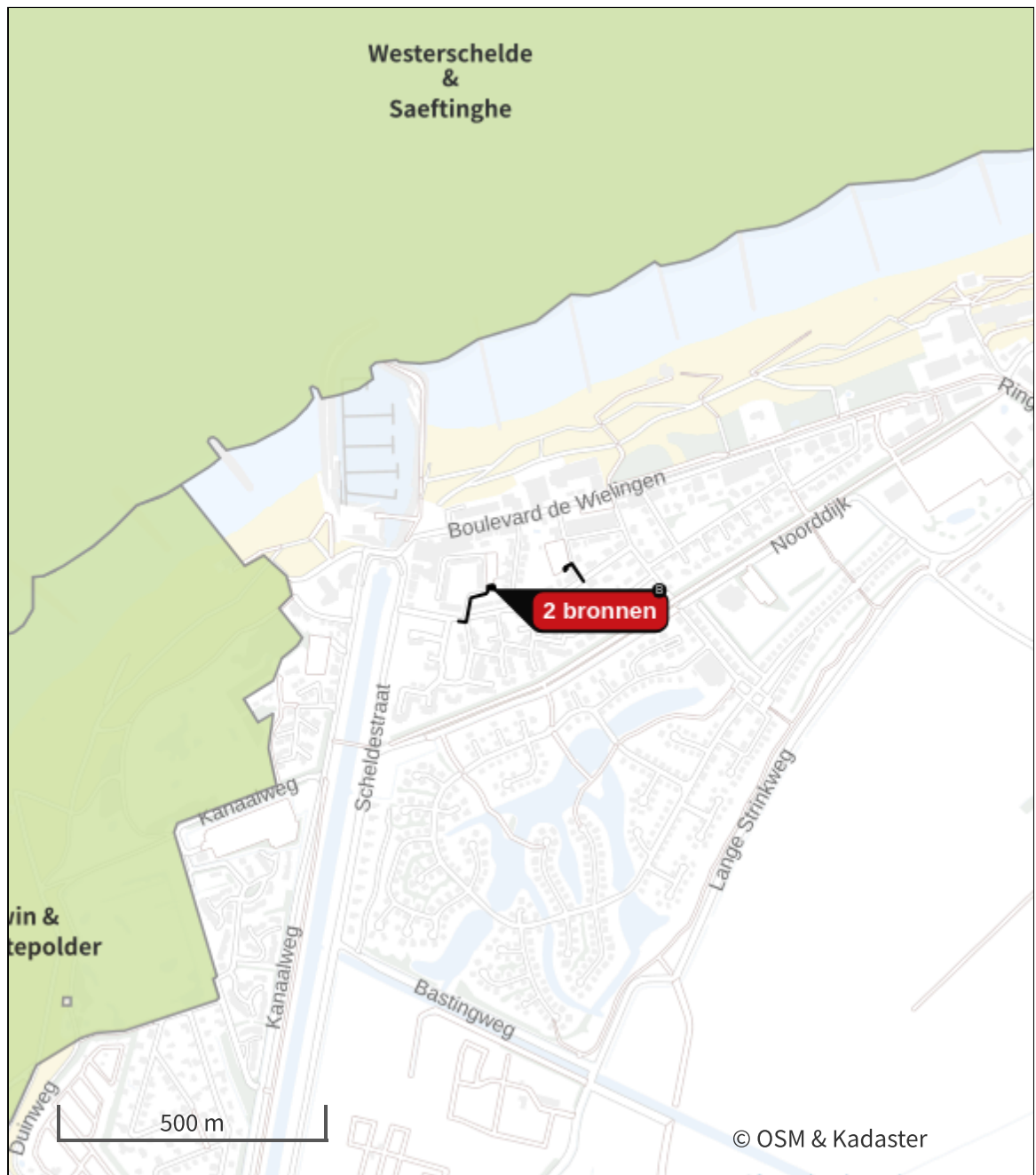
Gebied

Situatie 1 (Beoogd), rekenjaar 2026

Emissiebronnen

	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
 Verkeer Koude start: overig Bron 3 koudestart Egelantier 1a	62,2 g/j	0,4 kg/j
 Verkeer Koude start: overig Bron 4 koudestart Egelantier 37a	62,2 g/j	0,4 kg/j
 Verkeersnetwerk	4,3 g/j	82,9 g/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | | | |
|---|----------------------------------|---|--|
|  | Habitatrichtlijn |  | Grootste toename (projectberekening) |
|  | Vogelrichtlijn |  | Grootste afname (projectberekening) |
|  | Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn |  | Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  | Niet bepaald | | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1"
(Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Situatie 1, Rekenjaar 2026

1 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Bron 1 gasten Egelantier 1a			Links	Rechts	NO _x	56,8 g/j
Locatie	X:15574,07 Y:378271,14	Type scherm	-	-	NO ₂		6,0 g/j
Lengte	114,63 m	Hoogte	-	-	NH ₃		3,0 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-			
Rijrichting	Beide richtingen						
Tunnelfactor	<u>1</u>						
Type hoogteligging	<u>Normaal</u>						
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m						

Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	6,0 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

2 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Bron 2 gasten Egelantier 37a			Links	Rechts	NO _x	26,1 g/j	
Locatie	X:15773,59 Y:378328,07			Type scherm	-	-	NO ₂	2,8 g/j
Lengte	52,80 m			Hoogte	-	-	NH ₃	1,4 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)			Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen							
Tunnelfactor	<u>1</u>							
Type hoogteligging	<u>Normaal</u>							
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m							

Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	6,0 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

3 Verkeer | Koude start: overig

Naam	Bron 3 koudestart Egelantier 1a	NO _x	0,4 kg/j
		NH ₃	62,2 g/j
Locatie	X:15615,79 Y:378293,42		
Oppervlakte	0,00 ha		

Type voertuig	Koude starts
Licht verkeer	4,0 /etmaal
Middelzwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal
Zwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal
Busverkeer	0,0 /etmaal

4 Verkeer | Koude start: overig

Naam	Bron 4 koudestart Egelantier 37a	NO _x	0,4 kg/j
		NH ₃	62,2 g/j
Locatie	X:15754,43 Y:378328,99		
Oppervlakte	0,00 ha		

Type voertuig	Koude starts
Licht verkeer	4,0 /etmaal
Middelzwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal
Zwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal
Busverkeer	0,0 /etmaal

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2025.2_20260206_f42eba0c64

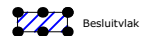
Database versie 2025.2_f42eba0c64_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://link.aerius.nl/website>

Bijlage 3 Besluitvlak

Legenda



Besluitvlak



B&RO
ADVIES

Advies in Bouw &
Ruimtelijke Ontwikkeling

Legaliseren zomerwoningen

Onderwerp	Legaliseren zelfstandige zomerwoningen	schaal	nvt
Locatie	Egelantierlaan 1a en 37a Cadzand	formaat	A4
Onderdeel	Besluitvlak	datum	5 december 2025
Getekend		gewijzigd	