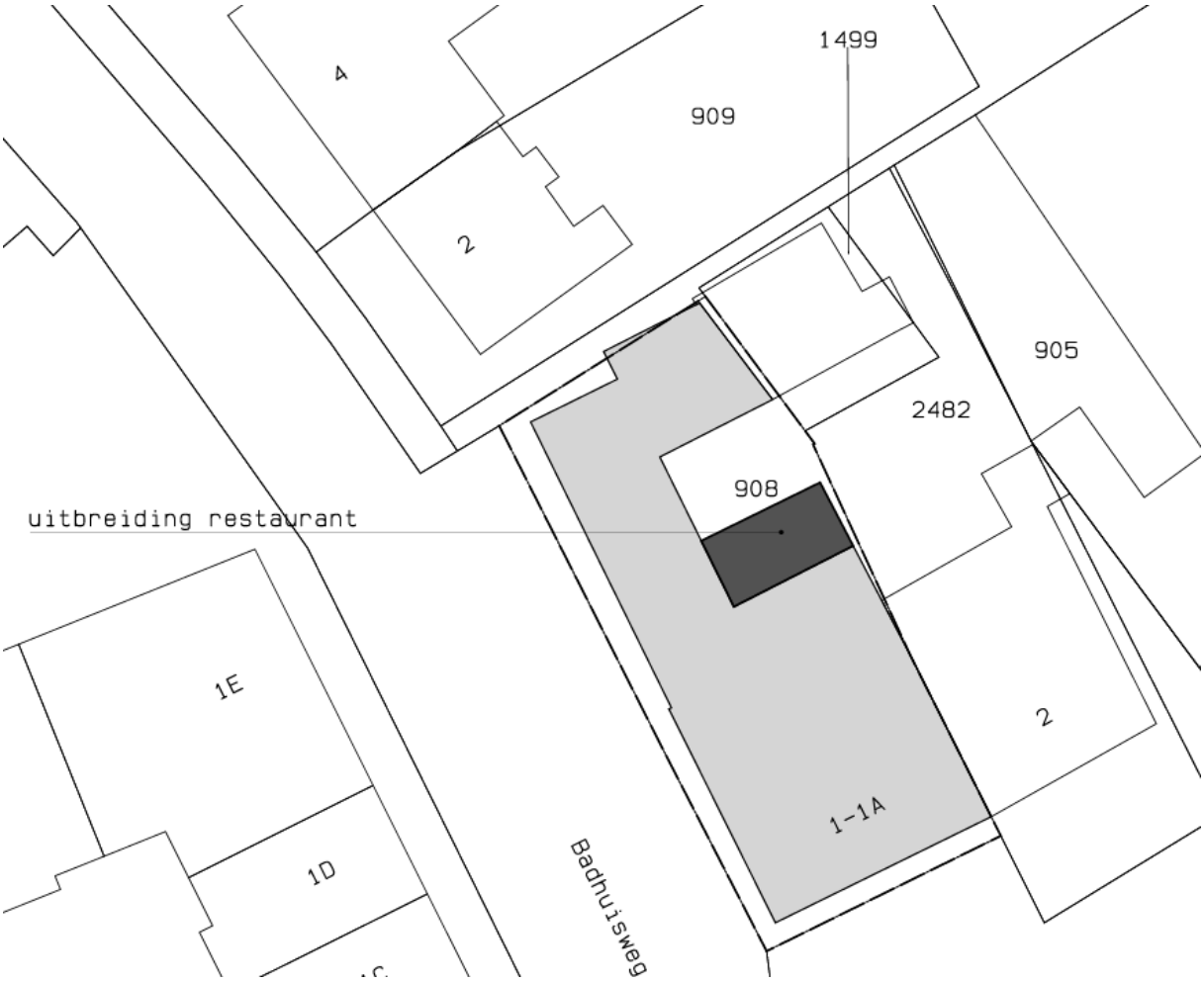
Ruimtelijke motivering
Erasmusweg 1 Cadzand

Aanleiding:
Aan de Erasmusweg 1 is een locatie voor een restaurant met bovenwoning gelegen. De wens is om een aanbouw aan het bestaande restaurant te realiseren ten koste van een gedeelte van het bestaande tuinterras aan de westzijde van het pand.

Het omgevingsplan Sluis geeft echter aan dat bouwwerken op 1 meter van de perceelsgrens of op de perceelsgrens gebouwd moeten worden. De afstand van de aanbouw tot de perceelsgrens bedraagt echter 25 centimeter.



Figuur 1: Situatietekening uitbreiding restaurant (Huigh Bouwadvies)

Om de aanbouw te realiseren dient medewerking te worden verleend op grond van artikel 5.1 lid 1 sub a onder de Omgevingswet en artikel 8.0a lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Middels de Beleidsregels Buitenplanse omgevingsplanactiviteiten 1e herziening gemeente Sluis kan op grond van artikel 3.2 en 3.3 lid 2 sub J worden afgeweken van de regels uit het Omgevingsplan voor een uitbreiding van een hoofdgebouw binnen en buiten de bebouwde kom wanneer voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

3.2. Algemeen beoordelingskader
De volgende voorwaarden gelden voor alle gevallen:

1. Bestaand ruimtelijk beleid

Rijksbeleid:

Nationale Omgevingsvisie

De Nationale omgevingsvisie (NOVI) is een instrument van de Omgevingswet. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Bovenstaande vergt een goed samenspel tussen Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, maar ook tussen overheden en bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. We spreken hier over 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes: 1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en 3) Afwentelen wordt voorkomen. Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Beoordeling

Voorliggend project is te kleinschalig om van invloed te zijn op het beleid genoemd in de NOVI.

Provinciaal beleid:

Zeeuwse omgevingsvisie

Op 12 december 2025 hebben Provinciale Staten de Zeeuwse omgevingsvisie vastgesteld. In de Zeeuwse omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet. Het afwijken van de afstand tot de perceelsgrens voor de aanbouw betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling die niet in strijd is met provinciaal beleid.

Waterschap:

Realisatie van de aanbouw leidt niet tot meer bebouwd/verhard oppervlak, extra verkeersbewegingen of belemmeringen voor eigendommen van het waterschap. Belangen van het waterschap worden niet geschaad.

Gemeentelijk beleid:

Het tijdelijke omgevingsplan dient nog te worden gewijzigd. Afwijken voor de afstand bouwen tot de perceelsgrens is mogelijk op basis van de Beleidsregels Binnenplanse omgevingsplanactiviteiten.

2. Anticiperen nieuw omgevingsplan

In het geval het definitieve omgevingsplan Sluis zal worden vastgesteld zal niet per definitie de bestaande regelgeving worden gewijzigd. Specifiek afwijken per concreet geval is dan ook noodzakelijk.

3. Waarborging ruimtelijke kwaliteit

In alle gevallen zal er bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid sprake moeten zijn van een verantwoord stedenbouwkundige nieuwe situatie. Hiervan is in onderhavig geval sprake:

- *Medewerking aan het verzoek mag niet tot gevolg hebben dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld wordt aangetast.*

De aanbouw blijft vanaf de straatzijde verborgen achter de bestaande bebouwing en is hierdoor niet zichtbaar vanaf de straat. De aanbouw resulteert niet in een wijziging van het straatbeeld. Het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld wordt niet aangetast.

- *De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.*

De reden waarom de aanbouw niet op de perceelsgrens wordt gebouwd is omdat de huidige feitelijke situatie wordt gevolgd. Op dit moment staat de schutting tussen beide percelen ook niet op de perceelsgrens en wordt de huidige schutting dan ook gevolgd als grens. Voor het naastgelegen perceel is het prettig dat de bestaande situatie behouden blijft. Het restaurant met bovenwoning is feitelijk en planologisch passend op deze locatie. Op dit moment is er sprake van een tuinterras, het gebruik wijzigt dan ook niet. Enkel vinden de activiteiten nu meer inpandig plaats. Aangrenzende woonfuncties worden niet beperkt in gebruiksmogelijkheden. Functie en gebruik van het perceel blijft ongewijzigd.

- *De vormgeving/uitvoering voldoet aan de criteria opgenomen in de welstandsnota (bij twijfel kan het plan voorgelegd worden aan de gemeentelijke adviescommissie, dan is het advies van deze commissie de afweging). Hiertoe kan iedere aanvraag om omgevingsvergunning met ruimtelijke consequenties ter goedkeuring van de gemeentelijke adviescommissie worden voorgelegd.*

Het plan is voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie en is getoetst aan de criteria benoemd in de nota ruimtelijke kwaliteit. Het plan is positief beoordeeld.

- *Er mag geen sprake zijn van milieu hygiënische belemmeringen*

De wijziging betreft het realiseren van een aanbouw op een deel van het tuinterras. Dit leidt niet tot milieu hygiënische belemmeringen voor de omgeving en zorgen niet voor extra hinder of overlast.

- *er geen sprake is van onevenredige toename van de verkeersbelasting en parkeerdruk ten opzichte van het bestaande gebruik*

De bouw van de aanbouw op 25 centimeter van de perceelsgrens leidt niet tot een toename van verkeersbelasting en parkeerdruk. Er is geen wijziging ten opzichte van het bestaande gebruik.

- *er moet verzekerd worden dat er voldoende parkeergelegenheid in stand wordt gehouden en/of in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. De parkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van het geldende parkeernormenbeleid gemeente Sluis*

De parkeerdruk zal door bouwactiviteiten niet toenemen. De huidige functie blijft ongewijzigd.

- *de verschillende functies in de omgeving geen significante hinder van elkaar zullen ondervinden en/of bestaande toegestane functies belemmerd zullen worden in hun doelmatig gebruik.*

De omgeving wordt gekenmerkt als gemengd gebied binnen een woonkern. De functie Gemengd is reeds aanwezig, vergund en planologisch positief bestemd. De aanbouw is passend in het gebied en leidt niet tot een aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden.

4: Afweging individueel en algemeen belang
Van verstoring van de openbare orde of veiligheid is geen sprake. De aanbouw dient voor wat betreft veiligheid te voldoen aan de wettelijke vereisten. Van eventuele nadelige gevolgen voor landschaps- en natuurwaarden is eveneens geen sprake nu de functie, gebruik en ligging niet wijzigt ten opzichte van omliggende natuurgebieden.

5: Rechtszekerheid en rechtsgelijkheid
Van belang is dat omliggende percelen en/of algemeen belang geen onevenredige hinder ondervinden van de ontwikkeling. Zoals reeds hierboven beschreven wordt de bestaande aanbouw verlengd en de goot- bouwhoogte gewijzigd maar blijft deze gelegen binnen de bestemming Wonen, is het bouwwerk passend in het straatbeeld en zal dit niet leiden tot nadelige consequenties voor de omgeving en omwonenden. Gelet op voorgaande is het, alle belangen overwegend, aanvaardbaar medewerking te verlenen voor bouw van de aanbouw. De omgevingsvergunning wordt ook nog voor eenieder ter inzage gelegd, waardoor ook dan nog een reactie kan worden ingediend.

6. Economische uitvoerbaarheid - planschade
Artikel 4:126 Awb regelt het recht op nadeelcompensatie. Het bepaalt in het eerste lid: Indien een bestuursorgaan in de rechtmatige uitoefening van zijn publiekrechtelijke bevoegdheid of taak schade veroorzaakt die uitgaat boven het normale maatschappelijke risico en die een benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft, kent het bestuursorgaan de benadeelde desgevraagd een vergoeding toe. Het gaat hierbij niet alleen om schade veroorzaakt door besluiten, regels en maatregelen zelf waaronder ook beleidsregels en algemeen verbindende voorschriften vallen, maar ook om schade veroorzaakt door feitelijke handelingen van de gemeente Sluis. Het feitelijk handelen moet toe te rekenen zijn aan het besluit of de maatregel die eraan voorafgaat.

Nadeelcompensatie zoals bedoeld in artikel 15.1 onder de Omgevingswet, is indirecte schade (schade door activiteiten in de omgeving) in de vorm van waardedaling van een onroerende zaak die veroorzaakt wordt door het vaststellen, verlenen, stellen, treffen of, voor zover van toepassing, wijzigen of intrekken van een omgevingsvergunning. De omvang van schade wordt bepaald door de nieuwe feitelijke situatie met de oude feitelijke situatie te vergelijken. Of er daadwerkelijk schade is en hoe hoog deze uiteindelijk blijkt te zijn, is op voorhand niet voorzienbaar.

De gemeente Sluis hanteert het principe dat de veroorzaker van die eventuele schade deze dient te vergoeden. Het is tenslotte niet redelijk om die schade op de maatschappij af te wentelen. Daarom sluit de gemeente bij de aanvraag omgevingsvergunning een nadeelcompensatieovereenkomst met de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling. Dit om de eventuele schade op deze initiatiefnemer te verhalen. De overeenkomst dient bij de aanvraag omgevingsvergunning afgesloten te worden (dus voor vergunningverlening). Met deze overeenkomst is dan de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd. De overeenkomst zal worden opgesteld en afgesloten.

7. Overige belemmeringen
Er wordt geen medewerking verleend aan een verzoek om mee te werken aan een afwijking van het omgevingsplan indien:
a. een privaatrechtelijke belemmering als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek aan het verlenen van een omgevingsvergunning in de weg staat, waarbij de belemmering een evident karakter heeft;
b. de activiteit waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft, plaatsvindt in, aan, op of bij een bouwwerk dat in strijd is met artikel 5.1 van de Omgevingswet is gebouwd of wordt gebruikt.

Onderdelen a en b zijn niet van toepassing op het initiatief.

Artikel 3.3 lid 2 Bouwwerken
Voor onderstaande specifieke gevallen gelden de volgende regels:

Deze specifieke beleidsregels gelden (in principe) voor gronden die voor bebouwing in aanmerking komen.

J. Bouwen tot perceelsgrens
Er kan afgeweken worden voor de bouw van een aan- of uitbouw of bijgebouw op een kleinere afstand tot of in de perceelsgrens, mits verlening van de omgevingsvergunning niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

De nieuwe aanbouw wordt gerealiseerd op het bestaande tuinterras. Dit tuinterras wordt al voor de horecadoeleinden gebruikt, de functie wijzigt dan ook niet. Bovendien wordt op deze wijze een gedeelte van het tuinterras nu inpandig gerealiseerd waardoor stemgeluid vanaf het terras minder wordt. De aanbouw wordt gerealiseerd op de huidige feitelijke grens en niet op de kadastrale grens waardoor ook het naastgelegen perceel geen aanpassing moet ondergaan. De gebruiksmogelijkheden van het naastgelegen perceel met woondoeleinden blijft ongewijzigd en wordt niet onevenredig aangetast.