

Aan Compagnie Het Zoute Nederland B.V.

België

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-nummer:
811046321B01

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

ons kenmerk : CLZ-00002427
uw brief d.d. : 28-12-2023 (datum ontvangst aanvraag)
uw kenmerk : OLO 8314179
behandeld door :
doorkiesnummer : 0117-457000
onderwerp : Omgevingsvergunning
bijlage(n) : diverse

Oostburg,
Verzending

18 FEB 2026

Geachte heer/mevrouw,

Op 28 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de volgende activiteiten:

- | | | |
|---|---|--|
| - | <i>Bouwen</i> | <i>bouwen van 14 recreatieappartementen en 5 appartementen voor permanente bewoning op een ondergrondse parkeervoorziening</i> |
| - | <i>Handelen In Strijd Met Regels Ruimtelijke Ordening</i> | <i>bouwen in strijd met de beheersverordening Cadzand-Bad</i> |

De aanvraag gaat over Boulevard de Wielingen 24 met toevoegingen 001 t/m 004, 101 t/m 104, 201 t/m 204 en 301 t/m 302 te Cadzand (postcode 4506 JJ). Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer CLZ-00002427. In deze brief informeren wij u over de beslissing die wij op deze aanvraag hebben genomen.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij hebben de aanvraag voor de activiteit bouwen getoetst aan artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en tevens aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Wij hebben de aanvraag voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening getoetst aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en tevens aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Zienswijzen

Wij hebben de aanvraag en de ontwerpbeslissing met bijbehorende stukken overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 13 november 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingekomen.

Voorschriften

Aan de vergunning verbinden wij voorschriften. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet deze voorschriften naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van deze vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten zenden wij mee met het besluit en hebben wij als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- Overwegingen;
- voorschriften;
- aanvraagformulier ontvangst d.d. 28 december 2023;
- advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 15 mei 2024;
- tekening B01D;
- tekening B02D;
- tekening B03D;
- tekening B04D;
- tekening B05D;
- tekening B06D;
- tekening B07D;
- tekening B08D;
- tekening B09D;
- tekening B10D;
- tekening B11D;
- tekening B12A;
- tekening B13A;
- tekening B14A;
- tekening B15A;
- tekening B16A;
- tekening B17A;
- tekening B18A;
- tekening B19A;
- tekening B20A;
- tekening B21A;
- tekening B22A;
- tekening B23A;
- tekening B24A;
- tekening B25A;
- tekening B26A;
- tekening B27A;
- tekening B28A;
- tekening B29A;
- tekening B30A;
- tekening B31A;
- tekening B32A;
- tekening B33A;
- tekening B34A;
- tekening B35A;
- tekening B36A;
- tekening B37A;
- tekening B38A;
- tekening B39A;
- tekening B40A;
- tekening B41A;
- tekening B42A;
- tekening B43A;

- tekening B44A;
- tekening B45A;
- tekening B46A;
- tekening B47A;
- tekening B48A;
- rc-berekeningen;
- bouwbesluitberekeningen 25;
- bouwbesluitberekeningen 24;
- BENG berekeningen;
- inhoud en berekeningen;
- flame away;
- ruimtelijke onderbouwing;
- bijlage ruimtelijke onderbouwing;
- checklist veilig onderhoud;
- rapport brandoverslag;
- rapport nagalm;
- milieuprestatieberekening;
- notitie brandoverslag via rieten gevels;
- visualisatie aanpassing uitbouwen.

Beroepsclausule

De beschikking treedt in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift.

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag van de bekendmaking daarvan bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda een beroepschrift indienen.

Ook niet-belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend kunnen een beroepschrift indienen.

Het beroepschrift moet zijn ondertekend en dient ten minste te bevatten: de naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden waarop het beroep rust. Zo mogelijk dient een kopie van het bestreden besluit bijgevoegd te worden.

Indien beroep wordt ingesteld kan tevens een voorlopige voorziening worden verzocht bij de voorzieningenrechter van genoemde rechtbank. Een voorlopige voorziening kan door de voorzieningenrechter worden getroffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Er wordt een griffierecht geheven.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Voor meer informatie over de rechtsmiddelen verwijzen wij u naar de brochure "Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid". Deze brochure kunt u downloaden van de gemeentelijke webpagina.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd ter hoogte van € [REDACTED]. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota vermelden wij op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Publicatie

Wij publiceren het besluit in het Zeeuws-Vlaams Advertentieblad, het digitale Gemeentebled en op de gemeentelijke webpagina. Tevens is het plan digitaal raadpleegbaar via www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/document met planidentificatie: NL.IMRO.1714.ogbouldewiel2425-VG01.

Nadere informatie

Informatie over het besluit kunt u verkrijgen bij de afdeling Externe Dienstverlening, cluster Vergunningen.

Heien

- Trilling-, en geluidsoverlast: U gaat bouwen in de directe omgeving van bestaande woningen. Daarom wijzen wij u op de regelgeving over trilling-, en geluidsoverlast bij heien (artikel 8.3 en 8.4 van het Bouwbesluit). In onderstaande tabel en verwante artikelen staan de grenswaarden voor geluidsproductie en regels m.b.t. trillingen door bouw- en sloopwerkzaamheden. Deze grenswaarden mogen niet worden overschreden. U dient de productiewaarde van geluid en trilling te vermelden in een bouwveiligheidsplan. Wij adviseren u dringend hiermee rekening te houden bij de keuze van het heisysteem. Doet u dat niet dan loopt u het risico dat de bouw wordt stilgelegd als niet aan de grenswaarden wordt voldaan. Treedt met ons in overleg bij twijfel.

- *Bouwbesluit artikel 8.3*

Bouw- of sloopwerkzaamheden die een geluidniveau veroorzaken van ten minste 60 dB(A) op de gevel van een aangrenzende woonfunctie of van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel, worden op werkdagen en zaterdag tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. Bij het uitvoeren van die werkzaamheden worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de bij die dagwaarden aangegeven maximale blootstellingsduur in dagen dat de dagwaarde is bereikt niet overschreden.

- Tabel 8.3

• dagwaarde	• ≤ 60 dB(A)	• > 60 dB(A)	• > 65 dB(A)	• > 70 dB(A)	• > 75 – ≤ 80 dB(A)
• maximale blootstellingsduur	• onbeperkt	• 50 dagen	• 30 dagen	• 15 dagen	• 5 dagen

- *Bouwbesluit Artikel 8.4.*

Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel d, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006.

Niet gesprongen explosieven

Binnen onze gemeente is in de Tweede Wereldoorlog stevig gevochten. Dit betekent dat er in de ondergrond (0 tot circa 10 m diep) niet gesprongen explosieven (NGE) kunnen voorkomen. Bij voorgenomen bouwactiviteiten, waarin niet geroerde grond nu wel wordt geroerd, verdient het aanbeveling vooraf een onderzoek in te stellen naar de aanwezigheid van NGE. Dergelijke onderzoeken moeten op uw kosten worden uitgevoerd door een bedrijf dat daartoe is gecertificeerd. Bij aantreffen van NGE moeten deze ook op uw kosten en door een gecertificeerd bedrijf worden geruimd.

U bent niet verplicht een dergelijk onderzoek uit te laten voeren. Echter, vanuit de Arbowetgeving is een opdrachtgever/werkgever verplicht het personeel dat voor hem werkt op een veilige manier zijn/haar werk te kunnen laten doen. Er zijn binnen onze gemeente bepaalde gebieden aangewezen waarin ten eerste aanbevolen wordt om een onderzoek te doen naar de risico's van NGE. U kunt telefonisch informatie aanvragen over de ligging van deze gebieden. Belt u daarvoor naar de gemeente 140117 en vraagt u naar de adviseur openbare orde en veiligheid. Deze kan u meer informatie verschaffen.

Indien u besluit om geen onderzoek naar de aanwezigheid van NGE te doen, houdt u er dan rekening mee dat de risico's die de aanwezigheid van NGE met zich brengen, dan voor u en uw eigen rekening zijn. Te denken valt hierbij aan explosiegevaar bij graaf- of heiwerkzaamheden, de schade die ontstaat door het ongewenst exploderen van de NGE en het stilleggen van de werkzaamheden door de arbeidsinspectie etc.

Archeologisch onderzoek

Als op de locatie geen archeologisch vooronderzoek is uitgevoerd, is het niet bekend of zich in de bodem archeologische resten bevinden, zoals oud muurwerk, grondsporen, houten constructies, beerputten en vondsten van aardewerk, metaal en organische materialen. Indien tijdens het werk archeologische resten worden aangetroffen dient dit, volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet, direct te worden gemeld aan Edufact Advies in Erfgoed, Postbus 331, 4330 AH Middelburg (0118-856040).

Vloerpeil

U draagt zorg voor het correct aansluiten van de vloerpeilen van het bouwwerk op het straatpeil van de bestaande verhardingen. Indien het straatpeil van de bestaande verhardingen aangepast moet worden, neemt u vooraf contact op met de afdeling Beheer van de gemeente Sluis over de mogelijkheden. De kosten voor het aanpassen van de bestaande verhardingen in de openbare ruimte zijn voor uw rekening.

Kabels en leidingen

Met betrekking tot de eventueel in het plangebied aanwezige elektriciteits- en telecom- en datakabels alsmede gas- en waterleidingen, wijzen wij u er op dat:

- de ongestoorde ligging van de kabels en leidingen niet in het geding mag komen; de kabels en leidingen te allen tijde vrij toegankelijk dienen te blijven teneinde het beheer en onderhoud uit te kunnen voeren;
- voor graafwerkzaamheden de 'richtlijn zorgvuldig grondroeren' (CROW 500) moet worden gevolgd. Onderdeel hiervan is het indienen van een graafmelding (Klic). Meer informatie over het indienen van een graafmelding kunt u vinden op www.kadaster.nl. Tevens dient u zich aan de overige bepalingen uit de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse en bovengrondse netten en netwerken (Wibon) te houden;
- rekening gehouden moet worden met de transportroutes van zwaar materieel, daar grote druk op de ondergrond schade aan kabels en/of leidingen kan veroorzaken. Neem bij twijfel contact op met de netbeheerder.

Gebruik gemeentegrond

Voor het gebruik van gemeentegrond voor de opslag van materialen en het plaatsen van een steiger of schutting is toestemming vereist van de gemeente. De daarvoor benodigde formulieren kunt u vinden op de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl, bij het product 'gemeentegrond gebruiken'. Voor het gebruik van gemeentegrond is precariobelasting verschuldigd. Meer informatie over de precariobelasting kunt u vinden via www.sabewazeeland.nl.

Vooropname openbare ruimte

Voordat u start met de uw werkzaamheden, dient u contact te zoeken met de afdeling beheer voor een vooropname van de openbare ruimte. Een vooropname vanuit de afdeling beheer is in te plannen door [redacted] of [redacted] te contacteren bereikbaar onder [redacted]@gemeentesluis.nl of [redacted]@gemeentesluis.nl. Middels deze vooropname is eventuele schade aan de openbare ruimte te voorkomen.

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming dient te allen tijde gerespecteerd te worden. Indien u tijdens de werkzaamheden beschermde flora- en/of fauna aantreft, anders dan waarvoor u reeds een ontheffing heeft verkregen, dient u direct zelf contact opnemen met de Provincie Zeeland, bereikbaar onder natuurbeschermingswet@zeeland.nl.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Bijgevoegde brochures:

- Brochure 'Een omgevingsvergunning ontvangen'.
- Brochure 'Aandachtspunten uitvoering activiteiten (ver)bouw'.
- Richtlijnen voor containerruimten bij hoogbouw.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,



De burgemeester,



Overwegingen (behorende bij omgevingsvergunning CLZ-00002427).

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende overwegingen verbonden:

Op het bouwplan is het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan van de gemeente Sluis van toepassing. Dit wordt gevormd door de "Beheersverordening Cadzand-Bad", waarbij het onderliggende bestemmingsplan 'Cadzand-Bad' (1993) voorziet in de bestemming 'Woondoeleinden' (artikel 9). Voor beide gebouwen geldt dat het realiseren van een appartementencomplex in strijd is met deze bestemming. Er is, onder meer, sprake van gestapelde bouw, hetgeen de beheersverordening niet toelaat. Voor (voormalig) huisnummer 24 worden daarnaast het bouwvlak en de maatvoeringsbepalingen overschreden. Voor (voormalig) huisnummer 25 is sprake van een kleine overschrijding van de maatvoeringsbepalingen (het gebouw is breder dan 20 meter), maar met name omdat beide gebouwen op één ondergrondse parkeervoorziening worden gerealiseerd, is de uitgebreide procedure aan de orde.

Het bouwplan, dat de realisatie van 19 (recreatie)appartementen in twee gebouwen op één ondergrondse parkeervoorziening omvat, is in strijd met de geldende voorschriften.

In artikel 2.1 eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo) is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken dat in strijd is met een bestemmingsplan.

In artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a onder 3° is bepaald dat voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening, een omgevingsvergunning slechts verleend kan worden indien de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Bedoelde ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij deze beschikking gevoegd. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook de onderzoeken naar en toetsing van de sectorale aspecten zoals archeologie, natuur, waaronder begrepen stikstofdepositie, verkeer en parkeren, luchtkwaliteit, water en geluidbelasting wijzen uit dat er voor het bouwplan geen belemmeringen ontstaan.

Toegestaan gebruik van de appartementen

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

Er is inzichtelijk gemaakt welke categorie per appartement van toepassing is. In totaal worden er 14 recreatie appartementen gerealiseerd op ter plaatse van het (voormalige) huisnummer 24. De indeling is als volgt:

Gelijkvloers:	
24.01	deeltijdwonen / verhuur (niet verplicht)
24.02	verplichte verhuur
24.03	deeltijdwonen / verhuur (niet verplicht)
24.04	verplichte verhuur
Verdieping 1:	
24.11	deeltijdwonen / verhuur (niet verplicht)
24.12	deeltijdwonen / verhuur (niet verplicht)
24.13	verplichte verhuur

24.14	deeltijdwonen / verhuur (niet verplicht)
Verdieping 2:	
24.21	deeltijdwonen / verhuur (niet verplicht)
24.22	verplichte verhuur
24.23	deeltijdwonen / verhuur (niet verplicht)
24.24	deeltijdwonen/verhuur (niet verplicht)
Verdieping 3	
24.31	additioneel
24.32	additioneel

Permanente bewoning van deze appartementen is niet toegestaan.

Het gebouw op het (voormalige) huisnummer 25 bevat 5 appartementen voor permanente bewoning. Verhuur ten behoeve van recreatief nachtverblijf is niet toegestaan.

Ecologie

De huidige bebouwing wordt gesloopt ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Nader onderzoek is uitgevoerd om vast te stellen of de te slopen bebouwing en de aanwezige groenstructuren een relevante functie hebben voor vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen (soortenbescherming). De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in een rapport dat als bijlage 4 bij de ruimtelijke onderbouwing is bijgesloten. Gebleken is dat ter plaatse van de projectlocatie verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Voor het wegnemen van deze verblijfplaatsen is een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd bij de provincie Zeeland en verleend (zie bijlage 7 bij de ruimtelijke onderbouwing). Voor de overige diersoorten geldt dat is geconcludeerd dat geen nesten e.d. aanwezig zijn.

Vvgb

In artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de omgevingsvergunning niet eerder verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente, waar het project geheel of in hoofdzak zal worden uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 18 september 2024 besloten voor onderhavig plan een dergelijke verklaring van geen bedenkingen af te geven. Ook deze is als bijlage toegevoegd en maakt als zodanig onderdeel uit van deze vergunning.

Op grond van het vorenstaande wordt vastgesteld, dat er geen redenen zijn om aan het verzoek tot het verlenen van een omgevingsvergunning geen medewerking te verlenen.

Welstand

Het Q-team en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (vergadering 15 mei 2024) zijn van mening dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Dit advies maakt integraal deel uit van deze vergunning.

Bouwverordening en Bouwbesluit

Het bouwplan is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Verzoek gelijkwaardigheid

Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van appartementen aan Boulevard de Wielingen 24-25 te Cadzand is een gelijkwaardigheid gevraagd op basis van artikel 1.3 van het Bouwbesluit voor het onderdeel brandgevaarlijk dak. De bovenzijde van een dak mag overeenkomstig artikel 2.71, lid 1 van het Bouwbesluit niet brandgevaarlijk zijn. Omdat de aanvrager het dak met riet wil uitvoeren is door de aanvrager een verzoek tot gelijkwaardigheid gedaan.

Onderbouwing aanvrager

Door Nieman raadgevend ingenieurs is een rapport opgesteld ter onderbouwing van de gelijkwaardigheid, zijnde de eventuele bijdrage van niet brandwerend behandeld riet op de brandoverslag (Notitie brandveiligheid rieten gevel, Nieman raadgevend ingenieurs, kenmerk

20241250/33872 d.d. 1 oktober 2024). De conclusies/inzichten verbonden aan het rapport van Nieman raadgevend ingenieurs zijn de volgende:

- De achterliggende constructie achter het riet (dakplaten en of houtskeletbouw wanden) moet 60 minuten brandwerend zijn zodat het riet niet vanaf de achterzijde vlam kan vatten. Om deze reden zijn nu op bijgaande aangepaste details de dakplaten en daar waar nodig de houtskeletbouw wanden aan de binnenzijde nu voorzien van een 60 minuten brandwerende plaat.
- Bij uitslaande brand uit een gevelopening mag de brand ook niet via het overstek in de constructie achter het riet kunnen komen, om deze reden zijn nu op bijgaande aangepaste details al deze overstekken/situaties voorzien van een 30 minuten brandwerende plaat.
- Bij de dakkapellen dient er voldoende afstand tussen het kozijn en de eventuele rietbrand te zijn, de reeds voorziene aluminium afdekkers onder deze ramen waren voldoende groot maar aanvullend zijn deze nu op bijgaande aangepaste details nog voorzien van een 30 minuten brandwerende achterplaat.
- Detail 23 behoeft nog specifieke aanpassingen, dit is verwerkt op bijgaande aangepaste details.
- Alle houten onderdelen van de gevel (bekleding en balken) mogen tevens niet bijdragen aan de brandvoortplanting/overslag via de gevel, om deze reden dient alle hout in de gevels brandklasse B uitgevoerd te worden. Om kleurverschil te voorkomen is nu alle hout buiten aangeduid als zijnde Brandklasse B

Alle genoemde aanpassingen zijn weergegeven op de detailtekeningen met bladnummer B 14A opgesteld door Huigh Bouwadvies d.d. 15/11/24.

Conclusies en aanbevelingen

Het dak alsmede een deel van de gevel wordt gevormd uit riet. Middels de "Notitie brandveiligheid rieten gevel" met kenmerk 20241250/33872 d.d. 1 oktober 2024 wordt aangetoond dat, met inmiddels in het ontwerp doorgevoerde aanpassingen, wordt voldaan aan de actuele brandveiligheidsregelgeving.

De notitie gaat daarbij in op de inzet van de brandweer. Op pagina 5 van 17 wordt vermeld dat de brandweer redelijkerwijs in staat moet zijn om de brand tussen 30 en 60 minuten onder controle te krijgen. Men gaat hierbij uit van een brandweerinzet binnen 30 minuten waarbij men opmerkt dat een brand in de rieten gevel en/of op het dak op dat moment uitgebreid kan zijn tot zo'n 18 meter (pag. 14 van 17). Een gevaar voor het gebouw zelf is er op dat moment nog niet omdat de achterliggende- en onderliggende constructie voldoende brandwerend is.

Opgemerkt wordt dat de gebouweigenaar bij brand in de gevel of het dak rekening moet houden met veel schade aan de rieten gevel en of kap. "In het Bouwbesluit worden echter geen grenswaarden gesteld aan de hoeveelheid schade", stelt de opsteller van de notitie.

Voor wat betreft de inzet van de brandweer merken wij op dat de brandweerinzet in het gebied van Cadzand onder grote druk staat hetgeen bij het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Sluis bekend is. Als de tankautospuiter van Cadzand niet kan uitrukken zullen blusvoertuigen van Sluis en/of Oostburg de brand komen bestrijden. De brand, op moment van aankomst van de brandweer, kan hierdoor groter zijn dan dat het geval is bij een snellere opkomst.

Wij merken op dat het *nadrukkelijk de keus is van de ontwikkelaar om een rieten kap en deels een rieten gevel aan te brengen*. Met de notitie is onderbouwd dat de ontvluchting vanuit het gebouw tijdig kan gebeuren en dat brandoverslag naar de omliggende panden niet is te verwachten.

Door een mogelijk verlate inzet van de brandweer is het naar onze mening mogelijk dat een brand in het riet kan leiden tot een zeer grote schade aan de gevel- en dakbedekking. De Veiligheidsregio Zeeland adviseert om de aanvrager als ook het College van burgemeester en wethouders hierover te informeren. Ook is het behoorlijk om de toekomstige eigenaren van de appartementen hier via risicocommunicatie over te informeren. Wat ons betreft is dit een taak van de ontwikkelaar/aanvrager. Dit advies hebben wij in de voorwaarden opgenomen.

Conform het positieve advies van de Veiligheidsregio gaan wij akkoord met de toepassing van deze gelijkwaardigheid zoals bovenstaand onderbouwd. Wij achten de uitvoering gelijkwaardig als beoogd in artikel 2.71, lid 1 van het Bouwbesluit, omdat deze dezelfde mate van veiligheid biedt als wordt beoogd in het gestelde artikel.

Er is bouwtechnisch gezien geen belemmering de vergunning te verlenen.

Voorschriften (behorende bij omgevingsvergunning CLZ-00002427).

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Algemeen

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

Tenminste vijf dagen voor aanvang van de betreffende werkzaamheden stelt u de gemeente Sluis op de hoogte van naam en adres van degene(n) die verantwoordelijk is (zijn) voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

U bouwt zoals aangegeven op de omgevingsvergunning en bijbehorende tekeningen en rapporten en bovendien volgens het Bouwbesluit 2012, de Bouwverordening en alle nadere voorschriften waarnaar in die regelingen verwezen wordt.

U voorziet het bouwterrein van een doeltreffende afscheiding tenzij de toezichthouder van de afdeling Externe dienstverlening, cluster Handhaving van de gemeente Sluis dit niet nodig acht.

Technisch

Volgens de Regeling omgevingsrecht artikel 2.7 lid 1 mag u de constructieberekeningen en constructietekeningen later indienen, maar uiterlijk 3 weken vóór het begin van de bouwwerkzaamheden. Met de uitvoering van de desbetreffende onderdelen mag geen aanvang worden gemaakt alvorens daaraan door het bestuur goedkeuring is gegeven. Het gaat om de volgende rapporten:

- sonderingrapporten;
- de gewichts -en stabiliteitsberekening;
- een funderingsadvies;
- constructieberekeningen van de te gebruiken fundering;
- de draagkracht van de paalfundering;
- de plaatsing en diepte van de paalfundering en afmeting en de wapening van de palen (palenplan);
- balken en kolommen;
- de keldervloer -en wanden;
- de begane grond vloer;
- de verdiepingsvloer(en);
- de kapconstructie, inclusief spanten en gordingen;
- de platdakconstructie, eventueel met de berekening van de wateraccumulatie en de noodoverstorten;
- verankeringsplan dakbedekking;
- de staalconstructie;
- de constructies van glas;
- de constructies van geprefabriceerde elementen zoals: fundering, balkonplaten, systeembloeren, systeemdaken, systeemwanden, trappen en

hekwerken, gevel- en dakbekledingen e.e.a. met inbegrip van bevestigingsmiddelen en sparringen.

Voordat u met de bouw begint, overlegt u met de toezichthouder van de afdeling Externe dienstverlening van de gemeente Sluis over de peilmaten van de bouw.

Voordat u met de bouw begint, controleert de toezichthouder van de afdeling Externe dienstverlening van de gemeente Sluis de juiste plaats en rooilijn van de bouw. Volgens de Regeling omgevingsrecht artikel 2.7 lid 3 mag u uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de onderstaande tekeningen ter goedkeuring indienen bij de afdeling Externe dienstverlening, cluster Handhaving van de gemeente Sluis. Met de uitvoering van de desbetreffende onderdelen mag geen aanvang worden gemaakt alvorens daaraan door het bestuur goedkeuring is gegeven.

- tekeningen van het verloop en de dimensionering van de vuilwater riolering en de hemelwaterafvoer overeenkomstig de NEN 3215.

Van alle typen leidingschachten in de nieuwbouw overlegt u een uitgewerkte plattegrond, waarop alle leidingen voor ventilatie, riolering en overige functies zijn aangegeven. Tevens dienen daarbij alle doorvoeringen in de schachtwanden te zijn aangegeven en de wijze waarop deze worden voorzien van een brandwerende afsluiting.

Vloerafscheidingen van glas moeten uitgevoerd worden met constructieve beglazing conform de NEN-EN 1990 resp. NEN 2608.

Om aan te tonen dat het bouwwerk voldoet aan artikel 3.33 van het Bouwbesluit dient u een berekening in van de verdunningsfactor betreft de afvoer van de verbrandingsgassen ter goedkeuring in bij de afdeling Externe dienstverlening, cluster Handhaving van de gemeente Sluis.

Op grond van de berekeningen uit de rapportage Rapportage Nagalm Nieuwbouw woongebouw aan de Boulevard de Wielingen 24-25 te Cadzand van S&W Bouwkundig ingenieurs dienen in de gemeenschappelijke verkeersruimten geluidsabsorberende plafonds te worden toegepast zoals omschreven in paragraaf 2.8 van deze rapportage (projectnr: 2240426 Datum: 20-03-2024).

Bij gereed melding overlegt u een erkende kwaliteitsverklaring van betreffende buitendeuren, ramen en kozijnen en soortgelijke constructieonderdelen ter goedkeuring voor aan de afdeling Externe dienstverlening, cluster Handhaving, waaruit blijkt dat deze voldoen aan weerstandssklasse 2, volgens NEN 5096.

Overeenkomstig artikel 2.7 van de Regeling omgevingsrecht mag u uiterlijk 3 weken voor start werkzaamheden het bouwveiligheidsplan conform artikel 8.7 van het Bouwbesluit ter goedkeuring voorleggen aan de toezichthouder van de afdeling Externe dienstverlening, cluster Handhaving van de gemeente Sluis.

Overeenkomstig artikel 2.7 van de Regeling omgevingsrecht mag u uiterlijk 3 weken voor start werkzaamheden kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen en gegevens en bescheiden ten behoeve van een beroep op de gelijkwaardigheid voorleggen aan de toezichthouder van de afdeling Externe dienstverlening, cluster Handhaving van de gemeente Sluis.

Brandveiligheid

In het trappenhuis wordt een overdrukinstallatie voorzien. Een programma van eisen van deze installatie moet ter goedkeuring worden voorgelegd. De installatie worden voorzien van een CCV inspectiecertificaat (Artikel 6.32 lid 2 Bouwbesluit).

Bij het ontwerp van de overdrukinstallatie dient rekening te worden gehouden met de inlaat van de overdrukinstallatie versus de uitlaat van de parkeergarage zodat bij een brand in de parkeergarage de rook niet richting het trappenhuis wordt verplaatst via de overdrukinstallatie

In het gebouw wordt een brandmeldinstallatie met volledige detectie voorzien. Een programma van eisen van deze installatie moet ter goedkeuring worden voorgelegd. Daar de BMI onderdeel uitmaakt van de toegepaste gelijkwaardigheid (overdruktrappenhuis) moet de installatie worden voorzien van een CCV inspectiecertificaat.

Een Programma van eisen van de aan te brengen ontruimingsalarminstallatie moet ter goedkeuring worden voorgelegd.

Van alle brandwerende constructies en toegepaste materialen (glas, deur, raam, afdichtingsystemen etc.) en de brandbeveiligingsinstallaties (brandkleppen, luchtbehandelingsinstallatie brandmeldinstallatie, ontruimingsinstallatie, verwarmingsinstallatie, etc.) dient een "logboek" samengesteld te worden. Hierin dienen alle certificaten, attesten, rapportages van oplevering, onderhoud en product- en montagevoorschriften te zijn opgenomen.

Via risicocommunicatie worden toekomstige eigenaren van de appartementen geïnformeerd door de ontwikkelaar/aanvrager over de gelijkwaardige maatregel betreft de niet brandwerend behandelde rieten daken.

Riolering

De bouw kan pas starten wanneer de gemeentelijke riolering is verlegd. De riolering van het gebouw is niet aangegeven. Er dient gescheiden aan te worden gesloten naar de voorzijde. U dient hiervoor een aanvraagformulier met tekeningen in te dienen. De aansluithoogte van de gebouwriolering dient afgestemd te worden op de hoogte van de gemeentelijke riolering. De gebouwriolering moet bovenop het gemeentelijk riool kunnen aansluiten.

