

Aan Arlan Groep B.V.
t.a.v. de heer E. Vernhout
Hofplein 20
3032 AC Rotterdam

Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon (0117) 457 000
Telefax (0117) 452 241

RABO WZV 14.78.23.005
IBAN: NL65RABO147823005
Swift: RABONL2U

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

ons kenmerk : 16.10002-ED-U2018-
uw brief d.d. : 15 juli 2016 (datum ontvangst aanvraag)
uw kenmerk :
behandeld door : S.Claeys
doorkiesnummer : 0117-457000
onderwerp : Omgevingsvergunning fase 1
bijlage(n) : Diversen

Datum besluit,
Verzending

23 AUG. 2016
23 AUG. 2016

Geachte heer Vernhout,

Op 15 juli 2016 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 18 recreatieappartementen met een commerciële plint bestaande uit daghoreca, gemakswinkel, supermarkt en detailhandel in de non-foodsector met de volgende activiteiten:

- *Activiteit afwijking bestemmingsplan* *bouwen van 18 recreatieappartementen met een commerciële plint bestaande uit daghoreca, gemakswinkel, supermarkt en detailhandel in de non-foodsector, voorzien van een 2-laagse ondergrondse parkeergarage*

De aanvraag gaat over Duinplein-Oost te Cadzand. **Het betreft een gefaseerde aanvraag (fase 1).** Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer U1-2016167. In deze brief informeren wij u over de beslissing die wij op deze aanvraag hebben genomen.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben, gelet op artikel 2.1 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij hebben de aanvraag voor de activiteit afwijken bestemmingsplan getoetst aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en tevens aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Zienswijzen

Wij hebben de aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 18 augustus 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die periode zijn wel 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 de voorschriften naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van deze vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Bijgevoegde documenten

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

- overwegingen;
- voorschriften;
- aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d.15 juli 2016;
- aangepaste ruimtelijke onderbouwing met stempeldatum ontvangst d.d. 24 mei 2018;
- zienswijzennota met stempeldatum ontvangst d.d. 19 april 2018;
- situatietekening d.d. 01-09-2015;
- tekening plattegronden 1604-A02, d.d. 20-03-2017;
- tekening gevels 1604-A03, d.d. 20-03-2017;
- vormvrije m.e.r. beoordeling d.d. 23 mei 2018.

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.

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 opvragen bij het Klanten Contact Centrum of downloaden van de gemeentelijke webpagina.

Publicatie

Wij publiceren het besluit in het Zeeuws-Vlaams Advertentieblad en op de gemeentelijke webpagina.

Nadere informatie

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

Burgerlijk wetboek

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

Bijgevoegde brochures:

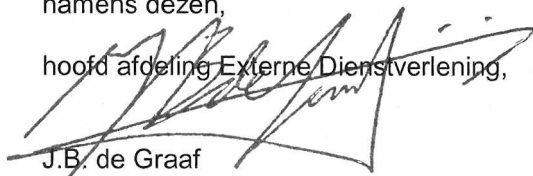
- Brochure 'Een omgevingsvergunning ontvangen'.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

namens dezen,

hoofd afdeling Externe Dienstverlening,



J.B. de Graaf

Overwegingen (behorende bij omgevingsvergunning U1-2016167).

Op het bouwplan is de vigerende "Beheersverordening Cadzand-Bad" van toepassing. Het perceel heeft de bestemming 'Kantoren' in het besluitvlak 'Boulevard De Wielingen' en 'Woondoeleinden' en 'autobox' in het besluitvlak 'Cadzand-Bad'. In de bestemming 'Kantoren' is een bebouwingsvlak aangegeven met een maximale goot- of boeihoogte van 6 meter aangegeven. Buiten dit bouwvlak van deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

In de bestemming 'Woondoeleinden' mag alleen een vrijstaande woning opgericht worden met een maximale hoogte van 6 meter. Voor de bestemming 'autobox' is een hoogte van maximaal 3 meter van toepassing.

De aanvraag is in strijd met genoemde voorschriften omdat het plan niet in overeenstemming is met de bestemming 'kantoren', 'woondoeleinden' en 'autobox' en de goothoogte van het gebouw op maximaal 14,10 meter en de bouwhoogte op 16,60 meter ligt. Het college heeft op 14 juli 2015 (nota 150509) besloten om aan medewerking te willen verlenen aan het starten van een procedure om te komen tot een omgevingsvergunning.

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

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

Bedoelde ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij deze beschikking gevoegd. De conclusie in deze ruimtelijke onderbouwing is dat de beoogde ontwikkeling zowel ruimtelijk als planologisch aanvaardbaar is. Het nieuwe gebouw past stedenbouwkundig goed in de beoogde visie voor de herontwikkeling van het gebied rondom het Duinplein. De ontwikkeling is bovendien een goede aanvulling op de recreatieappartementen in Cadzand-Bad. Met de toevoeging van de commerciële plint wordt een kwalitatief hoogwaardige functie toegevoegd aan het huidige aanbod en wordt verder invulling gegeven aan de kwaliteitsimpuls van Cadzand-Bad.

Het Q-team heeft positief op de plannen geadviseerd

In artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de omgevingsvergunning niet eerder verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente, waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 19 november 2015, met toepassing van het derde lid van genoemd artikel 6.5, besloten een algemene verklaring van geen bedenkingen af te geven voor bepaalde categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen voor nodig is.

Het bouwplan maakt deel uit van het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad en voldoet daarmee aan de categorie 1 zoals benoemd in het besluit aangewezen categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

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

De benodigde watervergunning en omgevingsvergunning, activiteit bouwen worden in een later stadium (fase 2) aangevraagd.

Voorschriften (behorende bij omgevingsvergunning (U1-2016167)).

Algemeen (wabo)

1. U heeft een gefaseerde aanvraag ingediend. Wij wijzen u erop dat in artikel 2.5. lid 6 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) het volgende is opgenomen: 'de beschikking met betrekking tot de eerste fase kan bij de beschikking met betrekking tot de tweede fase worden gewijzigd voor zover dat nodig is met het oog op het verlenen van de omgevingsvergunning';
2. Aangezien deze beschikking voor de activiteit afwijken bestemmingsplan samen met de activiteit bouwen gezamenlijk de omgevingsvergunning vormen, wijzen wij u erop dat u pas met de activiteiten kunt beginnen, wanneer u beschikt over deze twee beschikkingen. Daarnaast moeten beide beschikkingen in werking zijn getreden;
3. Naast de omgevingsvergunning voor de activiteiten afwijken bestemmingsplan en bouwen, heeft u ook een watervergunning nodig, alvorens u kunt starten met de activiteiten.