



13.0004154

Uitgaande documenten gemeente Sluis

Aan De heer W.P.van Akker

Boulevard de Wielingen 32

4506 JJ CADZAND

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

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

ons kenmerk : 2012358-PZ-U2012-
uw brief d.d. : 20 november 2012 (datum ontvangst aanvraag)
uw kenmerk :
behandeld door : Mw. A. Jansen-Koster
doorkiesnummer : 0117-457236
onderwerp : Verleende omgevingsvergunning
bijlage(n) : Diversen

Datum besluit, 12 MRT 2013
Verzending 19 MRT 2013

Geachte heer Van Akker,

Op 20 november 2012 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor de nieuwbouw van 2 woongebouwen Ad Infinitum en Et Ultra, bestaande uit 8 appartementen, waarvan 7 appartementen bestemd voor recreatieve bewoning en 1 appartement voor permanente bewoning met de volgende activiteiten:

- Activiteit Bouw *nieuwbouw 2 woongebouwen Ad Infinitum en Et Ultra*
- Activiteit afwijking *bestemming Wonen-vrijstaand wijzigen in meerdere bestemmingsplan wooneenheden*

De aanvraag gaat over Scheldestraat 4 A t/m E en 5 A t/m D te Cadzand. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer UV-2012358. 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 3.10 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. De activiteit afwijken bestemmingsplan hebben wij getoetst aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en aan 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 20 december 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die periode zijn drie zienswijzen ingekomen.

Ten behoeve van de besluitvorming is hiervoor de 'Notitie zienswijzen ten behoeve van de omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de percelen Scheldestraat 4 en 5 te Cadzand-Bad' opgesteld, die als bijlage bij deze omgevingsvergunning is bijgevoegd en hier integraal onderdeel van uitmaakt.

Voorschriften

Aan de vergunning verbinden wij voorschriften. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet de voorschriften naleven.

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. 20 november 2012;
- tekening verkennend bodemonderzoek/situatieschets met boorpunten;
- ruimtelijke onderbouwing;
- omgevingsplan/liggingsplan/situatietekening/terreinprofielen tekening 1/6;
- kelderplan tekening 2/6;
- begane grond/eerste verdieping tekening 3/6;
- tweede, derde en vierde verdieping/dakenplan tekening 4/6;
- gevels/snedes tekening 5/6;
- brandcompartimentering tekening 6/6;
- bestektekening D-01;
- EPC berekening At Infinitum;
- EPC berekening Et Ultra;
- bouwbesluit berekeningen At Infinitum;
- bouwbesluit berekeningen Et Ultra;
- ventilatie stallingruimte voor motorvoertuigen;
- rapportage brandoverslag;
- rapportage brandveiligheid;
- verkennend bodemonderzoek;
- werktekening palenplan 12-11K F01;
- werktekening begane grondvloer/kelderdek 12-11K F03;
- werktekening kelderwanden as A t/m as G 12-11K F04;
- werktekening kelderwanden as 0 t/m as 4;
- werktekening betondetails 12-11K F07;
- bestektekening konstruktieplattegronden kelder bgg. vloer 12-11K K01;
- bestektekening konstruktieplattegronden 1e verdieping t/m dak 12-11K K02;
- statische berekeningen deel 1 en deel 2.

Bezwaarclausule

Wij hebben op grond van het bepaalde in artikel 6.2 Wabo besloten dat de beschikking, in afwijking van het bepaalde in artikel 6.1 Wabo, direct na de bekendmaking in werking treedt. Het onverwijld in werking treden van onderhavig besluit is naar ons oordeel nodig om de overlast als gevolg van de met de omgevingsvergunning samenhangende werkzaamheden in de vakantieperioden zoveel als mogelijk te beperken. Gelet op het feit dat aan de ingediende zienswijzen volledig tegemoet is gekomen, menen wij dat de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad door dit besluit.

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.

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag van de bekendmaking daarvan bij 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.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd ter hoogte van € **25.440,21**. 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 en op de gemeentelijke webpagina.

Nadere informatie

Informatie over het besluit kunt u verkrijgen bij de afdeling Publiekszaken, 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'.
- Brochure 'Aandachtspunten uitvoering activiteit (ver)bouwen'.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

namens dezen,

hoofd afdeling Publiekszaken,



P.B. de Croock

Overwegingen (behorende bij omgevingsvergunning UV-2012358).

1. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Bestemmingsplan "Cadzand-Bad".

2. Inhoudelijke beoordeling:

Het betreffende perceel heeft de bestemmingen Woondoeleinden met de subbestemming 'vrijstaande woningen', Erf en Tuin.

Het bouwplan is op verschillende onderdelen in strijd met het bestemmingsplan. Zo mogen geen woningen geheel of gedeeltelijk boven elkaar worden gebouwd. Ook wordt de maximale hoogte overschreden, evenals het bouwvlak.

In artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht is echter de mogelijkheid opgenomen tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de uitvoering van een project, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

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

De ontwikkeling past binnen de geldende beleids- en ruimtelijke kaders en wordt daarom niet in strijd geacht met een goede ruimtelijke ordening. Dit is uitgebreid is verwoord in de tot deze omgevingsvergunning behorende ruimtelijke onderbouwing 'Herontwikkeling Scheldestraat 4-5 Cadzand' met projectnummer 12-021 van 29 november 2012.

In artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht wordt de omgevingsvergunning niet 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 van Sluis heeft in zijn vergadering van 23 november 2010 met toepassing van het derde lid van genoemd artikel 6.5 besloten, een algemene verklaring van geen bedenking af te geven. Dit raadsbesluit is met toepassing van artikel 3.40 van de Algemene Wet Bestuursrecht op 12 januari 2011 bekend gemaakt en dus in werking getreden.

Daarnaast bepaalt artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast stelt voor gronden waarop een zogenaamd 'aangewezen bouwplan' wordt gerealiseerd. Van deze verplichting kan slechts dan worden afgeweken, indien het verplichte verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. In dit geval is een anterieure overeenkomst gesloten op basis waarvan het verhaal van kosten is verzekerd en geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Gezien het advies van de welstandscommissie van 29 november 2012, is het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria van het welstandsbeleid.

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken aannemelijk dat het bouwwerk voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2003 en de bouwverordening. Het bouwplan voldoet echter niet aan artikel 2.157 van het Bouwbesluit, omdat ter plaatse van elk subbrandcompartiment geen twee rookvrije vluchtroutes beginnen die, behalve bij de toegang, nergens samenvallen. Wij geven in dit geval toepassing aan artikel 1.5 van het Bouwbesluit 2003, omdat de trappenhuizen worden uitgerust met een overdrukinstallatie en alle toegangsdeuren tot de appartementen voorzien zijn van deurdrangers en alle appartementen voorzien zijn van rookmelders welke gekoppeld zijn aan de brandmeld- en ontruimingsinstallatie. Deze maatregelen bieden een hetzelfde mate van veilig vluchten bij brand als beoogd in artikel 2.157 van het Bouwbesluit 2003.

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.

Voorschriften (behorende bij omgevingsvergunning UV-2012358).

Brandveiligheid

1. Vier weken voordat met de installatie wordt begonnen, moet u de volgende stukken ter goedkeuring aan de brandweer van de gemeente Sluis voorleggen:
 - a. gedetailleerde tekeningen van noodverlichting (NEN EN 1838), vluchtrouteaanduiding (NEN 6088, NEN 6088 a1 en NEN EN 1838), blusmiddelen en ventilatiesysteem met doorvoeringen;
 - b. programma van Eisen van de brandmeldinstallatie (NEN 2535) en ontruimingsalarminstallatie (NEN 2575) met bijbehorende projecteringstekeningen;
 - c. programma van Eisen van de overdrukinstallatie;
2. U voert de werkzaamheden uit zoals in rood op tekening staat aangegeven.
3. De vluchtrouteaanduiding moet voldoen aan NEN 6088 en aan de zichtbaarheidseisen als bedoeld in artikel 5.2 tot en met 5.6 van de NEN-EN 1838.
4. Tussen de trappenhuizen en de appartementen moet een Weerstand tegen BrandDoorslag en BrandOverslag aanwezig zijn van minimaal 60 minuten. De deuren van de appartementen moeten zelfsluitend worden uitgevoerd.

Technisch

1. 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:
 - a. sonderingrapporten;
 - b. de gewichts -en stabiliteitsberekening;
 - c. een funderingsadvies;
 - d. constructie-berekeningen van de te gebruiken fundering;
 - e. de draagkracht van de paalfundering;
 - f. de plaatsing en diepte van de paalfundering en afmeting en de wapening van de palen (palenplan);
 - g. balken en kolommen;
 - h. de keldervloer -en wanden;
 - i. de begane grond vloer;
 - j. de verdiepingsvloer(en);
 - k. de kapconstructie, inclusief spanten en gordingen;
 - l. de staalconstructie;
 - m. de constructies van glas;
 - n. de constructies van geprefabriceerde elementen zoals: fundering, balkonplaten, systeemvloeren, systeemdaken, systeemwanden, trappen en hekwerken, gevel- en dakbekledingen e.e.a. met inbegrip van bevestigingsmiddelen en sparringen;
 - o. de bergingen (wdbdo op perceelsgrens aantoonbaar) 30 minuten;
 - p. de hellingbaan (moet voldoen aan de NEN 2443).
2. Voordat u met de bouw begint, geeft de toezichthouder van de afdeling Handhaving en Openbare Werken van de gemeente Sluis de juiste plaats en rooilijn van de bouw aan. Bij het boren van de eerste palen is uw constructeur aanwezig op de bouwplaats.

3. Uiterlijk twee weken vóórdát u met de bouw begint, legt u een verankeringsplan van de dakbedekking in 2-voud ter goedkeuring voor aan het bouwtoezicht, dat voldoet aan het gestelde in de NPR 6708.
4. Vóór de aanleg van de riolering dient u een tekening, conform de NEN 3215, van elke bouwlaag ter goedkeuring in.
5. Voordat u start met de desbetreffende werkzaamheden, overlegt u een overzichtstekening van het dak, waarop alle doorvoeringen en installaties op het dak zijn aangegeven. Hiermee worden alle uitmondingen bedoeld voor ventilatietoevoer en -afvoer, rookgasafvoer en CV-toevoer, rioolbeluchting, airco- en luchtbehandelingstoestellen, HWA en overstortafvoeren, bliksemafleiding en voorzieningen voor valbeveiliging.
6. Bij gereedmelding overlegt u een erkende kwaliteitsverklaring van betreffende buitendeuren,-ramen en -kozijnen en soortgelijke onderdelen ter goedkeuring aan bouw- en woningtoezicht, waaruit blijkt dat deze voldoen aan inbraakwerendheidsklasse SKG 2, volgens NEN 5087 en NEN 5096.
7. Voordat u begint met de bouw, toont u met een KOMO-certificaat van de beton aan dat die voldoet aan het bouwstoffenbesluit.
8. U scheidt het bouwafval in minimaal 5 fracties (hout, steen, metaal, chemisch afval en overig afval) U toont aan dat het afval in genoemde fracties is aangeboden en afgegeven bij een erkend afvalverwerkingstation.

Milieu/bodem

1. Na het slopen van de bestaande bebouwing start u niet zonder toestemming van het bouwtoezicht met de bouw, voordat u met een rapport heeft aangetoond dat de bodem niet verontreinigd is. Dit onderzoeksrapport moet zijn uitgevoerd volgens NEN 5707. (WW.art. 8.2.c).

Bouw-algemeen

1. U meldt uiterlijk vijf dagen tevoren het begin van de bouw.
2. Minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient u bij de afdeling HOW van de gemeente Sluis, ter goedkeuring, een bouwveiligheidsplan in dat voldoet aan artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht.
3. U bouwt zoals aangegeven op de omgevingsvergunning en bijbehorende tekeningen en rapporten en bovendien volgens het Bouwbesluit, de Bouwverordening en allenadere voorschriften waarnaar in die regelingen verwezen wordt.
4. U voorziet het bouwterrein van een doeltreffende afscheiding, tenzij de toezichthouder Handhaving en Openbare Werken van de gemeente Sluis dit niet nodig acht.
5. Met het bijgevoegde formulier vraagt u afzonderlijk toestemming voor het aansluiten op de gemeentelijke riolering.

6. De bouwwerkzaamheden en de hiermee gepaard gaande verkeersbewegingen kunnen in meer of mindere mate overlast geven voor de omgeving. Om de overlast voor de omgeving te reguleren binnen de door ons vastgestelde normen hebben wij de beleidsregel "handhaving bouwoverlast" vastgesteld. U houdt zich tijdens de bouwwerkzaamheden aan deze beleidsregel. Op onze site www.gemeentesluis.nl kunt u deze beleidsregel raadplegen.

Stallingsgarage

7. Een stallingsgarage beoordelen, qua afmetingen van rijwegen en draaicirkels, behoort niet tot het toetscriteria van de gemeente. De NEN 2443 geeft geen dwingende eis voor een stallingsgarage in tegenstelling tot een parkeergarage. De afmetingen van de parkeervakken zijn ruim voldoende en voldoen aan de Bouwverordening. De rijwegen in de stallingsgarage zijn dusdanig beperkt van afmetingen dat er, in het kader van het veilig kunnen parkeren, gebruik gemaakt zal moeten worden van signalering.