

Aan

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-00001514
uw brief d.d. : 03-08-2023 (datum ontvangst aanvraag)
uw kenmerk :
behandeld door : L. de Rooij
doorkiesnummer : 0117-457000
onderwerp : Concept vergunning
bijlage(n) :

Oostburg, 13/11/2024

Geachte ,

Op 3 augustus 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de volgende activiteiten:

- *Bouwen* *2 recreatieappartementen, 5 appartementen
additionele migratie en 1 appartement voor
permanente bewoning met bijbehorende
parkeerkelder en hekwerk*
- *Handelen in strijd met regels* *realiseren appartementencomplex met
ruimtelijke ordening parkeerkelder*
- *Brandveilig gebruik* *brandveilig gebruik*

De aanvraag gaat over Vlamingpolderweg 2 en 2a, 4506 HZ Cadzand. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer CLZ-00001514. 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, 2.12 en 2.13 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 de 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. Wij hebben de aanvraag voor de activiteit brandveilig gebruik getoetst aan artikel 2.13 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 ontwerpbesikking met bijbehorende stukken overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 7 maart 2024 gedurende zes weken (tot en met 17 april 2024) ter inzage gelegd. Daarnaast was de ontwerp omgevingsvergunning raadpleegbaar via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl (identificatienummer: NL.IMRO.1714.ogvlamingpldrwg2-ON01). Tijdens de periode van ter inzagelegging is één zienswijze ingekomen. Deze zienswijze is in een Notitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen (verder: de notitie) samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. Tenslotte is in een conclusie opgenomen hoe de betreffende zienswijze gevolgen heeft voor (het verlenen van) de definitieve vergunning en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing. De notitie maakt een integraal onderdeel uit van deze vergunning.

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 met stempeldatum ontvangst d.d. 3 augustus 2023;
- advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 29 november 2023;
- tekeningenlijst d.d. 28 juli 2023;
- tekening B01C;
- tekening B02C;
- tekening B03C;
- tekening B04C;
- tekening B05C;
- tekening B06C;
- tekening B07C;
- tekening B08C;
- tekening B09C;
- tekening B10D;
- tekening B11D;
- tekening B12D;
- tekening B13D;
- tekening B14D;
- tekening B15D;
- tekening B22A;
- Beng+energielabel d.d. 21 juli 2023;
- Aeries projectberekening bouwfase;
- Aeries projectberekening gebruiksfase;
- Stikstofdepositie onderzoek d.d. 16 oktober 2023;
- Fire resistant;
- Hydro plateaulift;
- oppervlakten&inhoud d.d. 28 juli 2023;
- checklist veilig onderhoud;
- bouwbesluitberekeningen d.d. 28 juli 2023;
- memo d.d. 25 oktober 2023;
- rapportage milieuprestatieberekening;

- PvE brandveiligheid installatie(s);
- Isotex productbeschrijving;
- Asona productbeschrijving;
- Gyptone productbeschrijving;
- Ecophon productbeschrijving;
- rapportage nagalm d.d. 24 oktober 2023;
- hellend dak dakkapellen;
- rapportage brandveiligheid d.d. 2 augustus 2023;
- rapportage brandoverslag d.d. 2 augustus 2023;
- infographic;
- ruimtelijke onderbouwing;
- notitie zienswijze.

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 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 € **26,809,15** 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 Gemeenteblad 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.ogvlamingpldrwg2-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 Arbo-wetgeving 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 de heren R. Buitendijk of L. de Rijk te contacteren bereikbaar onder

rbuitendijk@gemeentesluis.nl of Lderijk@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 die waarvoor u reeds een onheffing is verleend, 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'.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

De burgemeester,

S.I. de Kievit-Minnaert

mr. M.M.D. Vermue

Overwegingen (behorende bij omgevingsvergunning CLZ-00001514).

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende overwegingen verbonden:

Op het bouwplan is de vigerende "Beheersverordening Cadzand-Bad" van toepassing, waarbij het onderliggende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Boulevard de Wielingen' voorziet in de bestemmingen 'Woondoeleinden', 'Erf' en 'Tuin'. De maximaal toegelaten goot- of boeibordhoogte bedraagt 4 meter in de woonbestemming en 3 meter in de erfbestemming. De maximaal toegelaten bouwhoogte bedraagt 9 respectievelijk 8 meter in deze bestemmingen. Ter plaatse van de tuinbestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

Het noordelijke gedeelte van het projectgebied valt binnen het bestemmingsplan 'De Blanke Top Cadzand-Bad'. Dit gedeelte van het projectgebied is bestemd als 'Gemengd'. Op grond van deze bestemming mogen een hotel met bijbehorende voorzieningen, waaronder sport-, spel- en wellnessvoorzieningen alsook duinnatuur worden gerealiseerd. Hiernaast geldt op deze gronden de aanduiding 'vrijwaringszone – dijk' en voor een klein gedeelte in het noorden de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Er ontbreekt een bouwvlak waardoor er geen bebouwing is toegestaan.

Het bouwplan omvat het bouwen van twee recreatieappartementen, vijf appartementen voor additionele migratie en één appartement voor permanente bewoning met bijbehorende parkeerkelder. Het bouwplan is in strijd met met de voornoemde 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.

Zowel het Q-team als de Commissie ruimtelijke kwaliteit zijn van mening dat het bouwplan voldoet.

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 8 appartementen gerealiseerd. Het bouwplan omvat het bouwen van twee recreatieappartementen, vijf appartementen voor additionele migratie en één appartement voor permanente bewoning, de indeling is als volgt:

Appartement 2.001: Recreatie appartement zonder verplichte verhuur

Appartement 2.101: Additionele migratie

Appartement 2.201: Additionele migratie

Appartement 2A.001: Recreatie appartement met verplichte verhuur
Appartement 2A.002: Permanente bewoning (i.p.v. huidige huisnummer 2)
Appartement 2A.101: Additionele migratie
Appartement 2A.102: Additionele migratie
Appartement 2A.201: Additionele migratie

Wet Natuurbescherming

De huidige bebouwing wordt gesloopt ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat er 5 broedlocaties van de huismus aanwezig zijn. Deze broedplaatsen zullen bij de sloop verdwijnen. Hiervoor is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd.

Er is daarnaast één verblijfplaats vastgesteld van de gewone dwergvleermuis onder de kantdakpannen aan de zuidzijde van het gebouw. Het betreft een zomerverblijf van één exemplaar. Deze verblijfplaats zal verloren gaan bij de sloop. Hiervoor is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd. Er zijn geen andere soorten en functies in de te slopen bebouwing en de tuin vastgesteld.

Ook wordt er duingebied verwijderd ten behoeve van de realisatie van de nieuwe bebouwing.

Voor het uitvoeren van de genoemde werkzaamheden is een ontheffing aangevraagd bij en verleend door de provincie Zeeland. De ontheffing is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

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 hoofdzaak zal worden uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 19 september 2024 besloten voor onderhavig plan een dergelijke verklaring van geen bedenkingen af te geven. Ook deze is als bijlage toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing 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 van 6 september 2023) 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. Er is bouwtechnisch gezien geen belemmering de vergunning te verlenen.

Voorschriften (behorende bij omgevingsvergunning -CLZ-00001514).

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, systeemvloeren, systeemdaken, systeemwanden, trappen en hekwerken, gevel- en dakbekledingen e.e.a. met inbegrip van bevestigingsmiddelen en sparingen.

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.

Indien de toezichthouder van de afdeling Externe dienstverlening van de gemeente Sluis dit nodig acht dient u aanvullende detailtekeningen in. De detailtekeningen moeten worden aangeleverd op schaal 1:10/1:5 en volledig voorzien zijn van materiaalgebruik en maatvoering.

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

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.

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.

Brandveiligheid

Het rieten dak zal behandeld worden met Flame Away TR1. Op het gebruik van dit product zit een garantietermijn van 5 jaar hetgeen betekent dat het dak om de 5 jaar moet worden behandeld zodat steeds wordt voldaan aan de bepalingen van artikel 2.71 van het Bouwbesluit (niet brandgevaarlijk dak conform de NEN 6063).

De projectontwikkelaar moet dit kenbaar maken aan de Vereniging van Eigenaren. De inrichting van de buitenruimte moet zodanig worden uitgevoerd dat een nieuwe behandeling van het riet op het gehele dak mogelijk is.

Het gebouw wordt voorzien van een brandmeldinstallatie met een daaraan gekoppelde ontruimingsalarminstallatie. Doormelding van brand- en storingsmeldingen zullen plaatsvinden naar een particuliere alarmcentrale. Het programma van eisen van beide installaties moet minimaal een maand voor realisatie van de installaties ter beoordeling aan bevoegd gezag worden voorgelegd. Conform geldende werkafspraken zal de Veiligheidsregio Zeeland op het PVE adviseren.

Aanvullend advies

Op basis van advies van de veiligheidsregio adviseren wij om de kelderwand niet te isoleren met PIR isolatie maar met isolatiemateriaal bestaande uit minerale wol. PIR gaat bij hoge

temperaturen mee branden hetgeen bij een brand in de parkeergarage het geval zal zijn. Door de aanvrager is meegedeeld dit te zullen overwegen. Gezien het belang hiervan brengen we dit punt in deze vergunning onder de aandacht.

Op basis van advies van de veiligheidsregio adviseren wij om de meterkast in de centrale hal te voorzien van een slot welke met een zogenaamde driekante sleutel is te openen, zodat deze voor de brandweer altijd toegankelijk is. In deze meterkast kunnen voor de brandweer belangrijke zaken zoals tekeningen, liftsleutels etc. worden opgenomen.

Om de toegang tot het pand voor de brandweer mogelijk te maken adviseren we de hoofdtoegangsdeur aan te laten sturen door de brandmeldinstallatie op zodanige wijze dat de toegangsdeur bij een brandmelding in te openen stand (zonder gebruik te moeten maken van een sleutel of een badge) komt te staan.

Externe Veiligheid

In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan voor de Vlamingpolderweg 2 en 2a in Cadzand is opgenomen dat er met het oog op de externe veiligheid (gifwolk vanaf de Westerschelde/Noordzee) luchtdicht gebouwd zal worden en tevens sprake zal zijn van uitschakelbare ventilatie. De bouw moet hieraan voldoen.

Conform artikel 6.23 lid 6 Bouwbesluit dient door de VVE een ontruimingsplan te worden opgesteld, hierin dienen tevens de externe veiligheidsrisico's te worden uitgewerkt. De Veiligheidsregio Zeeland kan daarbij ondersteuning leveren.

Als bijlage is een infografic opgenomen, deze dient aan de kopers van de appartementen te worden overhandigd.

Bodem

De grond die vrijkomt tijdens de graaf- en bouwwerkzaamheden moet afgevoerd en toegepast worden conform het Besluit bodemkwaliteit.

Riool

U dient een aanvraagformulier voor een rioolaansluiting in te dienen tijdens de uitvoering.