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

Aan L.M.L. Manneke-Mabesoone
Kieweg 2
4511 RP Breskens

ons kenmerk	:	CLZ-00002400
uw brief d.d.	:	28-12-2023 (datum ontvangst aanvraag)
uw kenmerk	:	8300603
behandeld door	:	L. de Rooij
doorkiesnummer	:	0117-457000
onderwerp	:	Concept vergunning
bijlage(n)	:	

Oostburg,
Verzending

Geachte heer/mevrouw Manneke-Mabesoone,

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

- *Activiteit bouwen* *realiseren 14 recreatiewoningen*
- *Activiteit afwijken bestemmingsplan* *realiseren 14 recreatiewoningen op de bestemming 'Horeca'*

De aanvraag gaat over Kieweg 2 met toevoeging 001 t/m 014, 4511 RP Breskens. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer CLZ-00002400. 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 2.1o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en tevens aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling 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 12 maart 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die periode zijn een tweetal zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen hebben met verwijzing naar de bij de omgevingsvergunning gevoegde notitie beantwoording zienswijzen geleid tot verschillende wijzigingen in de ruimtelijke onderbouwing en bijlagen behorende bij deze omgevingsvergunning.

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. 28 december 2023;
- advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 19 februari 2025;
- inrichtingstekening;
- boekwerk tekeningen;
- tekening dak:
- tekening gevel;
- tekening vloer;
- ontwerpdocument;
- ventilatieberekening;
- Beng berekening;
- Bbl berekening;
- notitie brandveiligheid;
- checklist veilig onderhoud;
- ruimtelijke onderbouwing;
- stikstofdepositie;
- notitie beantwoording zienswijzen.

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

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden en niet-belanghebbende die tijdig een zienswijze 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 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 € **17.964,90**. 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. Tevens is het plan digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl met planidentificatie: NL.IMRO.1714.0gkieweg-02.VG-01.

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 zeerste 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, 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-00002400).
Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende overwegingen verbonden:

Op de locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2e Herziening' van toepassing. Op de locatie is de bestemming 'Horeca' van toepassing met de functie aanduiding 'specifieke vorm van recreatie dagrecreatieve activteiten'. Het plan omvat het bouwen van 14 recreatiewoningen. Op de gronden met de bestemming 'Horeca' is het realiseren van recreatiewoningen niet toegestaan.

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.

Plan
Momenteel bevindt zich op het terrein een restaurant met twee buitenspeeltuinen, één binnenspeeltuin en 18 minigolfbanen. Sinds Covid-19 en de bijbehorende lockdowns zijn de buitenactiviteiten afgenomen tot één buitenspeeltuin en de minigolf. In de directe omgeving zijn voornamelijk recreatiewoningen aanwezig. Direct ten noorden liggen de duinen met achterliggend strand bij de monding van de Westerschelde.

De Afslag is toe aan een vernieuwingsslag. Hoewel de locatie (met name tijdens niet stranddagen) nog steeds veel bezoekers heeft, is het niet meer de grote trekpleister voor gezinnen die het in het verleden heeft gehad. Daarentegen beschouwd de lokale bevolking de Afslag nog wel als zeer waardevol en betreft het één van de weinige voorzieningen in de regio. Het is noodzakelijk voor de toekomstbestendigheid van De Afslag om de dagrecreatie van een kwaliteitsimpuls te voorzien.

Door het terrein opnieuw in te richten ontstaat er meer ruimte voor groen en spelen/recreëren. Integratie in het duinlandschap is een van de uitgangspunten geweest voor het ontwerp en de beoogde bebouwing wordt op deze manier ingepast binnen de huidige kenmerken van het gebied. De minigolfbanen worden dan ook natuurlijker ingepast en ingericht. Met name in de vorm van vergroening van de locatie met streekeigen soorten. De eerste fase van het project omvat de verplaatsing en vernieuwing van de minigolfbanen. De 15 nieuwe minigolfbanen liggen rondom het huidige restaurant en worden richting het noorden verplaatst. Nadat de minigolfbanen zijn verplaatst ontstaat er ruimte op het zuidelijke gedeelte van het terrein. Op deze locatie worden 14 recreatieve 'duinhuisjes' gerealiseerd. De dagrecreatieve functie met restaurant blijft het middelpunt van de activiteiten. De verblijfsrecreatie wordt geëxploiteerd en onderhouden vanuit het hoofdgebouw van De Afslag.

De gewenste kwaliteitsimpuls en tevens financiële impuls gaat gepaard met het versterken van een extra bedrijfstak binnen de Afslag. Uitgangspunt hierbij is dat de verblijfsrecreatieve functie zowel ruimtelijk als financieel ondergeschikt is aan de dagrecreatieve functie.

Het gehele terrein bij 'de Afslag' omvat een totale oppervlakte van circa 10.000 m2. De dagrecreatie met midgetgolf en speelterrein krijgt een totale oppervlakte van circa 4.550 m2. De functie horeca met restaurant omvat een maximaal bebouwd oppervlak van 600 m2 . Aan de zuidzijde van het perceel wordt verblijfsrecreatie gerealiseerd. Deze bestaat uit twee gebouwen en omvat een maximaal bebouwd oppervlak van 540 m2. Het terrein zal iets worden verdiept en daken worden bedekt met groene duinen.

De 'duinhuisjes' zullen geschikt zijn voor zelfstandig gebruik voor maximaal 4 personen. Op de bovenverdieping zijn woonkamer en keuken aanwezig, beneden in het souterrain zijn toilet, douche en slaapkamers aanwezig. De maximale bouwhoogte van de duinhuisjes bedraagt 5

meter. Ruimtelijk gezien is dagrecreatie en restaurantfunctie de hoofdfunctie en de oppervlakte en bouwhoogte van de verblijfsrecreatie ondergeschikt is aan de horeca en dagrecreatie Daarnaast draagt de inpassing bij aan een duidelijk onderscheid tussen een ondergeschikte rol van de verblijfsrecreatie en een prominente rol voor de horeca en dagrecreatieve functie.

Ruimtelijke onderbouwing
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.

Provinciaal beleid
Onderhavige ontwikkeling voorziet in een kwaliteitsslag en uitbreiding van de dagrecreatieve activiteiten binnen het plangebied. De huidige bebouwingsruimte welke binnen de huidige bestemming, voor wat betreft bouw en gebruik is toegestaan, wordt benut voor de verblijfsrecreatie. Om het restaurant te behouden, voor de dagrecreatie van toegevoegde waarde, dienen de bebouwingsmogelijkheden te worden verruimd. De functie sluit aan bij de omgeving welke voornamelijk bestaat uit vakantieparken. Het toevoegen van recreatieve nachtverblijven sluit aan bij de aanwezige vraag en sluit daarmee dan ook aan bij de uitgangspunten van de Zeeuwse Omgevingsvisie. Door te voorzien in parkeren op het eigen terrein en de aansluiting op de huidig aanwezige recreatieve functies is sprake van optimaal ruimtegebruik en intensivering van reeds bebouwd gebied. Er is geen sprake van strijdigheid met de Zeeuwse Omgevingsvisie.

Nieuwvestiging en uitbreiding van verblijfsrecreatie is mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling is economisch uitvoerbaar door de vraag naar (recreatieve)nachtverblijven binnen de badplaats Breskens. De ontwikkeling voorziet in kwaliteitsslag met een hoogwaardige uitstraling van de dagrecreatieve activiteiten in combinatie met ondergeschikte recreatieve nachtverblijven. Het kleinschalige karakter van de recreatieve nachtverblijven is met de activiteiten op het eigen terrein een aantrekkelijk concept. Het karakter van de recreatieve nachtverblijven sluit aan bij de omgeving. Voor de bouw worden zo veel als mogelijk duurzame materialen gebruikt. De realisatie van (recreatieve)nachtverblijven en de kwaliteitsslag van de dagrecreatieve activiteiten komt de algehele ontwikkeling van het gebied Breskens ten goede. Extra aanbod van (recreatieve)nachtverblijven leidt tot meer werkgelegenheid in de vorm van het bouwen en de vraag naar toeristische lokale voorzieningen. De recreatieve nachtverblijven worden verhuurd vanuit de bestaande recreatieve functies op het terrein en worden dus centraal bedrijfsmatig geëxploiteerd. Er vindt een kwaliteitsslag plaats van de huidige activiteiten en planologische bestaande mogelijkheden waaronder minigolf, restaurant, buitenspeeltuin en recreatief nachtverblijf. De ondergeschikte verblijfsrecreatie blijft nadrukkelijk ondergeschikt aan de hoofdfunctie zijnde dagrecreatie en horeca. De verblijfsrecreatie wordt in het duinlandschap ingepast en het gehele terrein wordt vergroend. De extra functie op het terrein is zowel ruimtelijk als financieel van ondergeschikt belang, de kwaliteitsslag van de dagrecreatie wordt hierdoor haalbaar en de exploitatie van de vakantie eenheden is gekoppeld aan de exploitatie van de dagrecreatie. Overnachtingen zijn op basis van de geldende bestemming toegestaan echter deze mogen niet op zichzelf staan. Het gaat hier dan ook niet om nieuwe planologische mogelijkheden die zelfstandige nieuwvestiging toelaten, maar een uitbreiding van de bestaande mogelijkheden. De economische uitvoerbaarheid van de beoogde vernieuwingen in de dagrecreatieve functies is echter wel afhankelijk van het in gebruik nemen van de verblijfsrecreatie. Er is geen sprake van strijdigheid met de Zeeuwse omgevingsvisie en de Zeeuwse Kustvisie.

Gemeentelijk beleid
De beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. De Afslag betreft één van de weinige dagrecreatieve voorzieningen in de regio. Voor de toekomstbestendigheid is het dan ook noodzakelijk om De Afslag van een kwaliteitsimpuls te voorzien. De functie sluit aan bij de duinrijke omgeving. Er wordt geïnvesteerd in de dagrecreatie en horeca, waarbij de uitbreidingsmogelijkheden voor horeca van belang zijn

voor de dagrecreatie. De ruimtelijk en financieel ondergeschikte functie van verblijfsrecreatie zorgt voor behoud en verbetering van dit aanbod. De ontwikkeling sluit aan bij het visiedocument Krachtig Verbonden.

Parkeren
Op basis van het Beleid Parkeernormen van de gemeente Sluis bedraagt de parkeerbehoefte van een vakantiewoning van 0-4 pp een parkeernorm van 1 pp per eenheid. Er zijn dus 14 parkeerplaatsen nodig. In het zuiden van het projectgebied worden 14 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor voor de nieuwe functie voldoende parkeergelegenheid voor handen is. Het huidige parkeerterrein in het noorden van het projectgebied wijzigt niet, enkel de uitrit van dit parkeerterrein wordt verplaatst. Het aantal parkeerplaatsen blijft gelijk en de huidige functie wijzigt niet. Voor fietsers wordt een nieuwe, meer prominente parkeergelegenheid gerealiseerd.

Verkeer
Voor het aantal verkeersbewegingen wordt uitgegaan van de CROW 2018 waarbij in casu een vakantiehuis overeenkomstig is aan Huur, appartement, duur, categorie Rest bebouwde kom Niet stedelijk. Dit type heeft een verkeersgeneratie van gemiddeld 6 verkeersbewegingen. In een worst-case scenario is dit een toename van 14x6=84 verkeersbewegingen per etmaal. In praktijk zal de verkeersgeneratie anders zijn. Bezoekers van het vakantiehuis zijn vaak ook bezoeker van de dagrecreatie, recreëren veel op de locatie en het naastgelegen strand waardoor 4 keer op en neer rijden per dag niet standaard zal zijn. Voor de 14 huisjes geldt derhalve een verkeergeneratie van 84 mvt/etmaal. De ontsluitende wegen bieden voldoende capaciteit om deze verkeersgeneratie op te vangen.

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 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 categorien waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen voor nodig is. Onderhavig plan is hierin niet opgenomen. Aldus heeft de gemeenteraad op 6 februari 2025 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

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
De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (vergadering van 19 februari 2025) 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-00002400).
Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Voorschriften Bouwactiviteit Technisch

Algemeen
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 vergunning en bijbehorende tekeningen en rapporten en bovendien volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving 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.

Op aanwijzen van de toezichthouder van de afdeling Externe dienstverlening, cluster Handhaving dient u een bouwveiligheidsplan in. Het bouwveiligheidsplan wordt beoordeeld door de toezichthouder en na goedkeuring hiervan kunt u starten met de bouwwerkzaamheden.

Technisch
Volgens artikel 7.16. (bouwactiviteit: uitgestelde aanvraagvereisten) van de Omgevingsregeling
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 platdakconstructie, eventueel met de berekening van de wateraccumulatie en de noodoverstorten;
- 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.

Alle vloerafscheidingen van glas (inclusief kozijnen met een borstwering lager dan 85 m) moeten uitgevoerd worden met constructief glas conform de NEN-EN 1990 resp. NEN 2608.

Conform artikel 4.28 (leuning) lid 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving heeft een trap aan ten minste een zijkant een leuning. De bovenkant van de leuning ligt, gemeten boven de voorkant van een tredevlak van de trap, op een hoogte van ten minste 0,8 m en ten hoogste 1 m.

De uitwendige scheidingsconstructie wordt waterdichtheid uitgevoerd conform de NEN 2778. De aansluitingen van de kozijnen moeten lucht- en waterdicht en vochtwerend zijn uitgevoerd conform NEN 2778.

Volgens artikel 7.16. (bouwactiviteit: uitgestelde aanvraagvereisten) van de Omgevingsregeling 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.

Een voorziening voor elektriciteit voldoet aan NEN 1010.

De installatievoorschriften van de PV-panelen dient u voor installatie van de panelen bij ons in.

Overeenkomstig artikel 7.16. (bouwactiviteit: uitgestelde aanvraagvereisten) van de Omgevingsregeling 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
De uitvoering van de waterwinning dient ter beoordeling aan de brandweer te worden voorgelegd.

Riolering
1. Voor de inzameling van het huishoudelijk afvalwater is een rioolgemaal nodig.
2. Onder de Kieweg ligt een PVC-riool. Daar moet de rioolpersleiding op inprikken.
3. De detaillering van het rioolontwerp en de hemelwaterafvoer dient nader uitgewerkt te worden inclusief dwarsprofielen en dient ter goedkeuring voorgelegd te worden.

Planologie
1. De in het beplantingsplan voorziene beplanting en inrichting welke onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning dient vóór de ingebruikname van het terrein te zijn aangebracht en moet nadien worden beheerd en onderhouden.
2. Er dient sprake te zijn van centraal bedrijfsmatige exploitatie', inhoudende dat de exploitatie van de verblijfsrecreatieve eenheden via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon gevoerd moet worden en dat daarbij gedurende het jaar, in verschillende perioden, aan verschillende personen die hun hoofdverblijf elders hebben, recreatieve verblijfsmogelijkheden worden geboden tegen een marktconforme prijs.

3. De verblijfsrecreatieve eenheden worden pas in gebruik genomen na realisatie en exploitatie van de dagrecreatie.
4. De aanwezige verblijfsrecreatie eenheden mogen niet zelfstandig geëxploiteerd worden. Inhoudende dat deze aanwezige verblijfsrecreatieve eenheden alleen geëxploiteerd mogen worden als er ook sprake is van uitbating van de dagrecreatie.