# Watervergunning ver- en nieuwbouw Hotel Noordzee te Cadzand-Bad

Waterschap Scheldestromen

| | | |
|---|---|---|
| Datum | : | 15 december 2022 |
| Documentnummer | : | 2022027608 |
| Case nr. | : | WV119.0360 |

## AANHEF

Het dagelijks bestuur van het waterschap Scheldestromen heeft op 3 september 2020 aan P.A. Faas Beheer B.V., Noordzeestraat 2, 4506 KM CADZAND (verder: de vergunninghouder) vergunning op grond van de Keur watersysteem waterschap Scheldestromen (verder: de keur) verleend voor de ver- en nieuwbouw van hotel Noordzee, Noordzeestraat 2 te Cadzand-Bad (verder: het project).

Bij brief van 17 december 2020, kenmerk Faas Beheer C3 Proj./Adv.hotel Noordzee heeft de advocaat-gemachtigde van de vergunninghouder, de heer F.A. Pommer van Hekkelman Advocaten N.V. te Nijmegen, namens de vergunninghouder het verzoek ingediend:

a. om de watervergunning die op 3 september 2020 aan de vergunninghouder is verleend voor het project in te trekken, doch niet eerder dan op het moment dat uitvoering wordt gegeven aan het coördinatiebesluit, door de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de andere ontwerpuitvoeringsbesluiten; en
b. om gelijktijdig met de intrekking van de watervergunning, in plaats daarvan aan de vergunninghouder een ontwerpwatervergunning af te geven voor het project en deze gelijktijdig (gecoördineerd) met het ontwerpbestemmingsplan en de overige uitvoeringsbesluiten ter inzage te (doen) leggen.

De raad van de gemeente Sluis heeft op 17 december 2020 besloten om de gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van:

- het bestemmingsplan Noordzee-De Wielingen (Noordzeestraat 2 en Kanaalweg 1 te Cadzand-Bad);
- de ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
- en de ontwerp-watervergunning

voor de verwezenlijking van het project.

## AANVRAAG

De aanvraag betreft een vergunning op grond van de Keur watersysteem waterschap Scheldestromen 2012 voor het project.

### Bouwen

Op grond van het bepaalde in artikel 4.1, lid 5, 6 en 7 van de Keur watersysteem waterschap Scheldestromen 2012 (verder: de keur) is het verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur van waterschap Scheldestromen, gebruik te maken van een waterstaatswerk en de beschermingszones van een waterstaatswerk en daarbinnen werkzaamheden te verrichten, werken te plaatsen of te behouden dan wel te verwijderen.

## OVERWEGINGEN

### Beschrijving vergunningaanvraag, werkzaamheden en locatie

Het project betreft het uitbreiden van het hotel van 64 kamers naar 104 kamers. Hiertoe wordt het bestaande gebouw opgehoogd met 2 verdiepingen en een nieuwe toren van 6 verdiepingen en een parkeerkelder (2-laags) gebouwd. De verbouwing en uitbreiding van het hotel is nodig om een kwaliteitsslag te maken in de omgeving: parkeren ondergronds en uit het zicht conform eisen Q-team gemeente Sluis.

Van het bestaande gebouw wordt enkel de serre/restaurant gesloopt. Deze serre is op staal gefundeerd. De fundering wordt volledig verwijderd.

De parkeerkelder is aan de zeezijde ±35m breed. Het dak ligt op NAP+10,30m en de onderzijde van de kelder ligt op NAP+4,50m. De maaiveldhoogte binnen het waterstaatswerk ligt rond de NAP+9,00m zodat er sprake is van een afgraving van ±5m. De parkeerkelder wordt gemaakt in een open ontgraving (zonder bouwkuip). Er wordt gewerkt boven het grondwaterpeil.
De parkeerkelder wordt gefundeerd op staal. Voor de uitbreiding van het hotel is wel een paalfundering noodzakelijk. De nieuwe toren wordt gefundeerd op (trillingsvrije) grondverdringende geboorde palen (type Fundex of gelijkwaardig). Voor de optopping is gekozen voor een trillingsarme oplossing door middel van inwendig geheide stalen buispalen met gesloten voet. Voor beide paalsystemen zal een paalpuntniveau worden gekozen tussen NAP-10,0m en NAP-14m.

Op het perceel worden nieuwe hwa-afvoeren en een nieuwe dwa-afvoer gelegd. De hemelwaterafvoer wordt aangesloten op de bestaande hwa-afvoer die rechtstreeks loost op het naastgelegen kanaal. Aanleg van andere leidingen en kabels worden aangevraagd door de desbetreffende nutsbedrijven.

De herinrichting van de buitenruimte wordt nog nader uitgewerkt. Indien nodig wordt daarvoor een aparte watervergunning aangevraagd.

**Vergunningvereiste**
Het hotel staat langs de primaire waterkering, binnen de beschermingszone A. De uitbreiding valt deels binnen het waterstaatswerk. Het hotel staat deels ook binnen de beschermingszone A die ligt langs de regionale waterkering langs het afwateringskanaal.
Voor het verbouwen en uitbreiden van het hotel, het herinrichten van het buitenruimte etc. is ingevolge de Keur watersysteem waterschap Scheldestromen 2012 een watervergunning vereist.

**Beoordeling**
Vanuit het waterkering beheer zijn voor het waterschap bij de beoordeling van de aanvraag met name van belang het Vergunningenkader waterkeringen 2018 en de hoogwaterveiligheid.

<u>Vergunningenkader waterkeringen 2018</u>
Het vergunningenbeleid ten aanzien van bouwen in de waterkeringszone is gericht op (1) het in stand houden van het waterkerend vermogen en (2) van de mogelijkheden om beheer en onderhoudswerkzaamheden uit te voeren en (3) het mogelijk maken van een onbelemmerde verzwaring van de waterkering.
In het waterstaatswerk en in de beschermingszone A ligt hier een bebouwingscontour. Binnen die bebouwingscontour geldt voor bouwen het "ja, mits" regiem. Dat houdt in dat nieuwbouw is toegestaan mits dat geen significant nadelige gevolgen heeft voor het waterkerend vermogen van de waterkering. Voorts moet beheer en onderhoud van de waterkering mogelijk blijven.

De verbouwing en uitbreiding van het hotel vindt plaats binnen de bebouwingscontour. Dat geldt ook voor de parkeergarage en het daarop geplaatste restaurant dat deels in het waterstaatswerk ligt.

Het hotel inclusief de uitbreiding valt binnen het kustfundament. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat regels die de beleidsruimte van provincie en gemeente ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Die regels gelden niet voor waterveiligheidsbelangen die het waterschap behartigt. Maar het waterschap sluit zoveel mogelijk aan bij het Barro voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden van het grondoppervlak van bestaande bebouwing. In de ruimtelijke onderbouwing die is opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken is aangegeven dat de

bouwbeperkingen die uit het Barro voortvloeien in het kader van de Crisis- en herstelwet buiten werking zijn gesteld.

Veiligheid
Het project is, conform het verzoek en de uitgangspunten van het waterschap, door bureau Arcadis beoordeeld op de waterkering technische aspecten (memo Waterkering technische aspecten uitbreiding hotel Noordzee update in verband met aanpassen plannen d.d. 1 april 2019, nr C03041.000120. Gekeken is naar de effecten van de ingreep in de waterkering (de bouw van de parkeergarage) op de veiligheid van deze kering. Daarbij is niet alleen gekeken naar de effecten op huidige veiligheid, maar ook naar de situatie over 50 en 200 jaar, rekening houdend met de hiervoor door het waterschap opgestelde randvoorwaarden. Voorts is ook gekeken naar de mogelijkheden om de ontgraving in het stormseizoen uit te voeren en de eisen die moeten worden gesteld aan het herplaatsen van het vrijkomende zand.
Geconcludeerd wordt dat het verbouwen en uitbreiden van hotel Noordzee en dan met name het bouwen van de parkeerkelder, waterkering technisch verantwoord is, zowel wat betreft de primaire als de regionale waterkering.
De ontgraving voor de parkeergarage vindt plaats buiten het bereik van de afslagzone. Er hoeven daarom geen eisen te worden gesteld aan de uitvoering van de werkzaamheden. Het tijdens het stormseizoen uitvoeren van de ontgraving is vanuit waterkering technisch oogpunt dan ook geen probleem. Om de impact op het hotelbedrijf te beperken is er namelijk voor gekozen de werkzaamheden zoveel mogelijk buiten het toeristenseizoen en dus in het stormseizoen uit te voeren.

Zeewaarts van hotel Noordzee ligt in het duin een kleiprofiel dat door de parkeerkelder wordt doorsneden. Er moet een goede aansluiting gemaakt wordt tussen de parkeerkelder en de kleidijk. Voorts moeten de kelder muren die binnen het kleiprofiel vallen (de muur aan de zeezijde en de eerste 25m van de zijmuren) gesloten zijn.

Toekomstige versterking waterkering
In het project Cadzand Maritiem is de waterkering voor een periode van 50 jaar op sterkte gebracht. Bij gelijkblijvende randvoorwaarden is binnen 50 jaar redelijkerwijs geen versterking van de waterkering te verwachten. Bovendien kan ter plaatse rekening gehouden worden met het lokaal aangroeien van de kustlijn als gevolg van de uitbouw van de havendammen. Voor de langere termijn moet wel rekening gehouden moet worden met een versterking. Het gebouw vormt daarvoor geen belemmering.

Beheer en onderhoud waterkering
Het project heeft geen nadelige consequenties voor beheer en onderhoud van de waterkering. De waterkering blijft daarvoor bereikbaar.
Het pad dat voorlangs het hotel ligt komt te vervallen. Na afloop van de werkzaamheden moet een nieuw pad teruggelegd worden. Het ontwerp van het nieuwe pad moet door het waterschap worden goedgekeurd.

Bouwplaats en bouwweg
Ten behoeve van de bouw wordt een tijdelijke bouwplaats ingericht in het duingebied aan de zeezijde van het hotel. Tevens wordt een tijdelijke bouwweg aangelegd tussen de Noordzeestraat en de Kanaalweg voorlangs hotel De Wielingen. Hiervoor wordt de trap aan het einde van de Noordzeestraat vervangen door een hellingbaan. Na afloop van de werkzaamheden moet bouwplaats en de bouwweg worden verwijderd en moet de oorspronkelijke situatie worden hersteld. Aan de Noordzeestraat moet een nieuwe trap geplaatst worden. Het ontwerp van de nieuwe trap moet door het waterschap worden goedgekeurd.

De bouwplaats en bouwweg liggen in het (zee-)zicht van hotel De Wielingen. Dat zicht kan als storend worden ervaren. Aan een watervergunning kunnen echter slechts voorschriften worden

verbonden die dienen ter bescherming van de belangen waarvoor het vergunningvereiste is gesteld i.c. de belangen genoemd in artikel 2.1. eerste lid Waterwet. De aanvrager heeft bovendien afdoende beargumenteerd dat de bouwplaats aan de zeezijde van het hotel bouwtechnisch de meest logische locatie is. Er is gekozen voor een snelle bouwmethode waarmee het gebouw binnen een half jaar wordt opgetrokken waarna het bouwterrein verwijderd kan worden en wordt gebouwd buiten het zomerseizoen. Uit oogpunt van waterveiligheid bestaat geen bezwaar tegen de aanleg van de bouwplaats en bouwweg zoals in de aanvraag is aangegeven. De snelle bouwmethode heeft ook uit oogpunt van waterveiligheid voordelen.

Voorts is het niet uitgesloten dat de uitbreiding van het hotel aanleiding is voor een herinrichting van het voorliggende duingebied. Het aanleggen van het nieuwe pad en de nieuwe trap kunnen daar onderdeel van gemaakt worden.

**Zienswijzen**
De ontwerp-watervergunning nr 2021007260 heeft met ingang van 18 februari 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden behandeld in de Reactienotitie zienswijzen, die als bijlage bij deze watervergunning is gevoegd. De zienswijzen hebben niet geleid tot het aanpassen van de watervergunning.

Samenloop
Het hotel staat binnendijks. De beheergebieden van het waterschap en Rijkswaterstaat overlappen elkaar niet. Er is hier geen sprake van samenloop.

## CONCLUSIE
Uit het onderzoek, ingesteld naar de bij de vergunningverlening betrokken belangen, is gebleken dat de handeling verenigbaar is met de doelstellingen van het watersysteem zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Waterwet. Op grond hiervan en op grond van het vergunningenbeleid is de handeling onder voorschriften aanvaardbaar en bestaan er geen overwegende bezwaren tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

## BESLUIT
Gelet op de bepalingen van de Waterwet, het Waterbesluit, de Waterregeling, de Keur watersysteem waterschap Scheldestromen 2012, de Algemene wet bestuursrecht en de hiervoor vermelde overwegingen besluit het dagelijks bestuur:

1. de watervergunning d.d. 3 september 2020 met kenmerk 2020032860 die aan de vergunninghouder voor dit project is verleend in te trekken;

2. aan de vergunninghouder een watervergunning voor het project te verlenen onder de bij deze beschikking behorende voorschriften.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van waterschap Scheldestromen,

ing. L.A.M. de Maat MSM
afdelingshoofd Wegen & VTH

WaterschapScheldestromen

## VOORSCHRIFTEN

Behorend bij vergunning documentnummer:

### Algemene voorschriften

1. De vergunninghouder meldt het begin van de werkzaamheden tenminste 3 werkdagen van tevoren bij de opzichter van de afdeling WK, werkgebied Zeeuws Vlaanderen, de heer W.O.M. van Damme, telefoonnummer 088-2461000 (hierna: de opzichter).
2. De aanvraag maakt deel uit van de vergunning en de uitvoering geschiedt conform de aanvraag.
3. De werken dienen te worden uitgevoerd conform de bij de aanvraag overlegde tekeningen, een en ander met inachtneming van de hieronder genoemde wijzigingen c.q. aanvullingen.
4. Indien hierom wordt verzocht dienen door de vergunninghouder revisietekeningen op een schaal van tenminste 1:1000 waarop de werken duidelijk en nauwkeurig zijn aangegeven in drievoud aan de afdeling Beheer & Onderhoud Waterkeringen te worden gezonden.
5. Ter plaatse moet een (kopie) exemplaar van deze vergunning aanwezig zijn.
6. Beheer en onderhoud:
   De op grond van deze vergunning aanwezige werken moeten doelmatig functioneren, in goede staat van onderhoud verkeren en met zorg worden bediend.
7. Contactpersoon:
   - De vergunninghouder is verplicht één of meer personen aan te wijzen die in het bijzonder belast is (zijn) met het toezien op de naleving van deze vergunning, waarmee door of namens de waterbeheerder in spoedgevallen overleg kan worden gevoerd;
   - De vergunninghouder deelt schriftelijk binnen 14 dagen nadat deze vergunning in werking is getreden de waterbeheerder mee, de naam, het adres en het telefoonnummer van degene(n) die door of vanwege hem is (zijn) aangewezen;
   - Wijzigingen van contactpersonen moeten binnen 14 dagen schriftelijk worden gemeld.
8. Alle deze vergunning betreffende werken worden uitgevoerd en onderhouden op kosten van de vergunninghouder en volgens aanwijzing van de opzichter.
9. Ingeval tijdens de uitvoering blijkt dat het noodzakelijk is dat er wijzigingen aan de vergunde werken moeten worden uitgevoerd dienen deze met toestemming van de opzichter te worden gerealiseerd.
10. De vergunninghouder meldt de oplevering van de werken of het beëindigen van de werkzaamheden tenminste 3 werkdagen van tevoren aan de opzichter.
11. De vergunninghouder moet alle redelijkerwijs mogelijke maatregelen treffen, om te voorkomen dat het waterschap, dan wel derden, schade lijden ten gevolge van het gebruik van de vergunning.
12. Alle schade - ook gevolgschade - welke ontstaat door de uitvoering van de vergunde werkzaamheden of hiermee verband houdende herstelwerkzaamheden dient onmiddellijk te worden hersteld op kosten van de vergunninghouder.
13. De werken dienen binnen 20 maanden na verzending te zijn voltooid.



**Voorschriften voor gebruiken van een waterstaatswerk of beschermingszone.**

1. In het kader van het Besluit bodemkwaliteit mogen alleen gecertificeerde bouwstoffen (ook voor de grondaanvullingen) worden toegepast.
2. Uitkomende grond kan gedurende de werkzaamheden ter plaatse opgeslagen worden. De eventueel overtollige grond en de voor het aanvullen ongeschikte grond dient te worden afgevoerd door en op kosten van de vergunninghouder. Tekortkomend aanvullingsmateriaal dient te worden bijgeleverd door de vergunninghouder en moet voldoen aan het Besluit

bodemkwaliteit (grond moet voldoen aan de maximale waarde van de bodemklasse 'achtergrondwaarde 2000' (=schone grond) met een maximaal percentage bodemvreemd materiaal van 20%). Met instemming van het bevoegd gezag in het kader van het Besluit bodemkwaliteit kan hier onder voorwaarden van afgeweken worden.

3. Het afhakken van boomwortels en takken en het snoeien van bomen, struiken en heggen alsmede het verwijderen van bomen, struiken en heggen is niet toegestaan.
4. Tussen zonsondergang en zonsopkomst mogen geen ontgravingen worden verricht en geen bekledingen of verhardingen worden opgebroken.
5. Indien verplaatsing/verwijdering noodzakelijk is vanuit het waterkeringbelang en/of aanpassing van de waterkering dan dient hetgeen waarvoor vergunning verleend is op kosten van de vergunninghouder per direct te worden verplaatst/verwijderd.

**Voorschriften voor het bouwen**

1. Na afronding van de werkzaamheden moeten tijdelijke voorzieningen die gedurende de bouwfase nodig zijn zoals bouwketen, bouwhekken, bouwweg etc. zo spoedig mogelijk worden verwijderd.
2. Na afronding van de werkzaamheden wordt het gebied ingericht conform het inrichtingsplan dat in samenwerking met de gemeente en het waterschap is opgesteld en vooraf is goedgekeurd door het waterschap.
3. Voor het pad dat door de bouw komt te vervallen moet een nieuw pad teruggelegd worden. Het ontwerp van dat pad moet door het waterschap worden goedgekeurd.
4. Voor de trap aan het einde van de Noordzeestraat die wordt verwijderd moet een nieuwe trap teruggeplaatst worden. Het ontwerp van de trap moet door het waterschap worden goedgekeurd.
5. Zand dat bij het project vrijkomt moet in het voorliggende duingebied verwerkt worden. Met goedkeuren van het waterschap kan daarvan worden afgeweken.
6. Als dat ter beoordeling van het waterschap nodig is moet het zand dat in het duingebied verwerkt wordt gezeefd worden. Voorts moet een AP04 keuringsrapport worden overgelegd aan het waterschap.
7. De keldermuur aan de zeezijde en de eerste 25m van de zijmuren moeten gesloten zijn. Het waterschap moet te allen tijde toegang krijgen tot de kelder om de keldermuren te inspecteren.
8. Er moet een goede aansluiting gemaakt worden tussen de parkeerkelder en het kleiprofiel dat wordt doorsneden door de parkeerkelder. Het ontwerp van die aansluiting moet door het waterschap worden goedgekeurd.
9. Het rapport van het geotechnisch bodemonderzoek, het funderingsadvies, het palenplan en de planning van de werkzaamheden moet voor de start van de werkzaamheden aan het waterschap voorgelegd worden.
10. Voor de start van de werkzaamheden moet de vergunninghouder met het waterschap een overeenkomst sluiten waarin is vastgelegd dat hij de eventueel door het waterschap aan derden te betalen schadevergoedingen ten gevolge van het gebruik maken van deze vergunning voor zijn rekening neemt.
11. Voor de start van de werkzaamheden moet de vergunninghouder samen met het waterschap de waterkering visueel inspecteren en de nul-situatie bepalen. Van de inspectie wordt door de vergunninghouder een inspectierapport opgesteld. Het inspectierapport wordt aan het waterschap ter beschikking gesteld.

**Voorschriften voor het (ver)leggen en/of opruimen van een kabel/leiding**

1. De afmetingen van de ontgraving voor de leidingen mogen niet groter zijn dan strikt noodzakelijk is, echter moet minimaal 1 meter diep zijn.
2. De ontgraving wordt zo kort mogelijk voor het leggen van de leidingen gemaakt.
3. Na het leggen van de leiding(en) dient de ontgraving met de uitgekomen grond of het aanvullingsmateriaal te worden aangevuld en verdicht. Aangevuld dient te worden in lagen van maximaal 0,25 meter. De verdichting van het materiaal dient plaats te vinden door middel van

stampen op een zodanige manier dat een voldoende verdichting wordt bereikt. Bij het aanvullen dient ervoor te worden gezorgd dat de verschillende materiaalsoorten zoveel mogelijk op hun oorspronkelijke plaats terugkomen.

4. Daar waar de bovenlaag oorspronkelijk uit een grasmat bestond dient de aanvulling met levende graszoden te worden afgedekt, of de bovenlaag te worden aangevuld en te worden ingezaaid met graszaad (graszaadmengsel type "Dijkmengsel").
5. De vergunninghouder dient in overleg met de opzichter de aangevulde ontgraving over de volle lengte en breedte gedurende een jaar na het gereedkomen van de werkzaamheden te onderhouden op eigen kosten. Bij het eindigen van de onderhoudstermijn mogen geen bermvreemde materialen boven de ontgraving voorkomen.
6. Ingeval er breuk in de leidingen ontstaat dient de opzichter hiervan onmiddellijk in kennis te worden gesteld. Alle schade (ook gevolgschade), die ontstaat door de breuk of hiermee verband houdende herstelwerkzaamheden, dient onmiddellijk te worden hersteld op kosten van de vergunninghouder