

Aan

5.1.2e

5.1.2e

Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon 5.1.2e
Telefoon 5.1.2e 5.1.1e 5.1.1e 5.1.1e

IBAN: 5.1.2e
BIC code: 5.1.2e
BTW-nummer: 5.1.2e

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

ons kenmerk : CLZ-00006992
uw brief d.d. : 30-12-2024 (datum ontvangst aanvraag)
uw kenmerk : 2024123100346
behandeld door : 5.1.2e
doorkiesnummer : 0117-457000
onderwerp : Omgevingsvergunning
bijlage(n) : Diverse

Oostburg,
Verzending

24-12-2025

Geachte 5.1.2e,

U heeft op 30 december 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van de bovenwoning en winkel naar twee zelfstandige appartementen aan de Burchtstraat 13 (restaurant), Burchtstraat 13A (kapperszaak), Sint Michielstraat 1-101 (appartement 1^e verdieping), Sint Michielstraat 1-201 (appartement 2^e verdieping) te Oostburg. In deze brief leest u onze beslissing. U aanvraag omgevingsvergunning bevat de volgende activiteiten:

- *Activiteit Bouwactiviteit (Omgevingsplan)* *het verbouwen van de bovenwoning en winkel naar 2 zelfstandige appartementen*
- *Activiteit Bouwen Technisch* *het verbouwen van de bovenwoning en winkel naar 2 zelfstandige appartementen*
- *Activiteit Afwijken van regels in het omgevingsplan* *het realiseren van 2 appartementen op de bovenverdieping en het overschrijden van de toegestane hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde (twee trappen)*

Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer CLZ-00006992.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Wij wensen u veel succes met de werkzaamheden. Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt deze omgevingsvergunning per e-mail. Aan de vergunning verbinden wij voorschriften. U moet deze voorschriften naleven.

Lees deze brief en de bijlagen goed door en bewaar de omgevingsvergunning goed.

Controleer of andere wet- en regelgeving van toepassing is

Wij hebben uw melding/aanvraag getoetst aan de kaders van het omgevingswet en de daarbij horende regelgeving. Het kan zijn dat u ook een andere vergunning nodig heeft. Bijvoorbeeld volgens andere onderdelen van de Omgevingswet zoals natuur. U bent zelf verantwoordelijk om te controleren of andere wet- en regelgeving van toepassing is. De vergunningencheck in het Omgevingsloket kan u hierbij helpen: <https://omgevingswet.overheid.nl/checken>.

U mag op eigen risico beginnen met de werkzaamheden

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief. Op de dag na de verzenddatum begint de bezwaartermijn van zes weken waarin u bezwaar kunt maken. Ook anderen kunnen dan bezwaar maken. Misschien moet u dan stoppen met de werkzaamheden of uw werkzaamheden ongedaan maken. Een bezwaarmaker kan dit aanvragen via de (voorzieningen)rechter. Daarom wijzen wij u erop dat het uw eigen risico is om direct te beginnen met de werkzaamheden.

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens

Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u een brief met uw bezwaar indienen bij het college. Stuur uw bezwaarschrift binnen 6 weken na de datum bekendmaking van het besluit per e-mail naar info@gemeentesluis.nl of per post naar:

Het college van Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Vermeld in uw bezwaarschrift:

- Naam en adres;
- De datum en handtekening;
- Een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Stuur een kopie van het besluit mee en noem het kenmerk;
- De reden(en) van uw bezwaar;
- Eventueel uw telefoonnummer en e-mailadres.

Laat u iemand anders namens u een bezwaarschrift indienen? Stuur dan een schriftelijke en ondertekende verklaring (volmacht) mee waaruit blijkt dat die persoon namens u het bezwaarschrift mag indienen.

Voorlopige voorziening

Het besluit blijft van kracht, ook als u een bezwaarschrift heeft ingediend. Wilt u dit niet omdat het besluit bijvoorbeeld onherstelbare gevolgen heeft voor u? Vraag dan de rechter om de inwerkingtreding van een besluit voorlopig tegen te houden. Dit heet een verzoek om een voorlopige voorziening. Dit kost geld, u krijgt daarvoor een rekening van de rechtbank.

Voorwaarden zijn dat er sprake is van een dringende situatie én dat u een bezwaarschrift heeft ingediend. De rechter beoordeelt of het verzoekschrift wordt toegewezen. Stuur uw verzoekschrift naar:

De Rechtbank Zeeland-West-Brabant
Team Bestuursrecht
Postbus 90006
4800 PA Breda

Het verzoekschrift kunt u ook digitaal indienen bij de Rechtbank via www.loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. U heeft daarvoor wel uw elektronische handtekening nodig (DIGID).

Vragen

Heeft u vragen, weet u niet zeker of u een bezwaarschriftenprocedure wilt volgen of wilt u met ons spreken? Neem dan contact op met cluster Vergunningen via 5.1.2e of 5.1.2e@gemeentesluis.nl

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van verzending.

Wij maken het besluit bekend

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit op de gemeentelijke webpagina, het Zeeuws Vlaams Advertentieblad en www.officiëlebekeendmakingen.nl. Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft wellicht al overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Dit kan al een tijd geleden zijn, wij adviseren u daarom om omwonenden nogmaals te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

Wij brengen u kosten in rekening

U ontvangt een factuur met de betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten. Deze kosten zijn als volgt berekend:

Leges

Artikelnummer	Omschrijving	Bedrag (in €)
2.6.c.2	Omgevingsplanactiviteit: bouwactiviteit, in stand houden of gebruiken bouwwerk (ruimtelijke deel): voor overige buitenplanse omgevingsplanactiviteiten: per uur:	€ 5.1.2f
2.6.a.1	Omgevingsplanactiviteit: bouwactiviteit, in stand houden of gebruiken bouwwerk (ruimtelijke deel) - voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit: Indien er beoordeling voor strijdigheid met Welstand nodig is.	€ 5.1.2f
2.5	Bouwactiviteit (bouwtechnische deel)	€ 5.1.2f
Totaal		€ 5.1.2f

Heeft u vragen

Neem dan contact op met de afdeling Externe Dienstverlening, cluster Vergunningen via 5.1.2e of 5.1.2e@gemeentesluis.nl.

Voor vragen over de uitvoering van het project kunt u contact opnemen met de afdeling Externe Dienstverlening, bouwtoezicht.

Bijgevoegde brochures:

- Brochure 'Een omgevingsvergunning ontvangen'.
- Brochure 'Aandachtspunten uitvoering activiteiten (ver)bouw'.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

Namens dezen,

Hoofd afdeling Externe dienstverlening,

5.1.2e

5.1.2e

Bij deze omgevingsvergunning horen de volgende voorschriften en aandachtspunten
Wij vragen u deze goed door te lezen. Het gaat om aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

Uitvoering volgens de voorschriften

Het (bouw)plan hoort u uit te voeren volgens de voorschriften.

Kennisgeving aanvang bouw

U stuurt uiterlijk binnen twee werkdagen vóór aanvang van de werkzaamheden met betrekking tot bouw/verbouw/plaatsing een kennisgeving naar de toezichthouders van de gemeente Sluis via 5.1.2e@gemeentesluis.nl. U vermeld wanneer u met de werkzaamheden zal starten. Vermeld hierbij ook het adres en het dossiernummer van uw vergunning.

Kennisgeving gereedmelding bouw

U stuurt zo spoedig mogelijk na het gereedkomen van de bouw een kennisgeving naar de toezichthouders van de gemeente Sluis via 5.1.2e@gemeentesluis.nl. U vermeld wanneer de bouw gereed is gekomen. Vermeld hierbij ook het adres en het dossiernummer van uw vergunning.

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

Minimaal 14 dagen voordat u start met 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 5.1.2e@gemeentesluis.nl of 5.1.2e@gemeentesluis.nl te contacteren bereikbaar onder 5.1.2e@gemeentesluis.nl of 5.1.2e@gemeentesluis.nl. Middels deze vooropname is eventuele schade aan de openbare ruimte te voorkomen.

Schade openbare ruimte

Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.

Omgevingsveiligheid

Als er kans bestaat op gevaar op overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.

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.

Natuurbescherming

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking gegaan. Deze wet heeft het doel om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. U moet altijd voldoen aan de zorgplichten voor natuur. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen.

Tijdens uw werkzaamheden, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet weggagen of weghalen. Indien u vragen hierover hebt kunt u contact opnemen met de Provincie Zeeland. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen.

Meer informatie vindt u op de website van de provincie Zeeland <https://www.zeeland.nl>.

Bouwafval

U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.

Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden

Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt.

Asbesthoudende materialen

U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan. Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via Home - Omgevingsloket (overheid.nl). Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk).

Sloopafval

Indien er meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloopmelding doen. Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via Home - Omgevingsloket (overheid.nl). Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk).

2. Specifieke voorschriften

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.

Technisch

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.

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.

Bouwwerkinstallaties (zoals een warmtepomp, mechanische ventilatie unit, etc) hebben geen hogere geluidsbelasting dan is toegestaan conform de eisen uit artikel 5.14. (bescherming tegen geluid van bouwwerkinstallaties) van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Algemene overwegingen

Motivering en overwegingen

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving wij hebben gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van acht weken.

Participatie

Op 23 juni 2022 heeft de gemeenteraad het besluit genomen om specifieke gevallen aan te wijzen waarbij participatie bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit verplicht is. Het betreffende project is niet opgenomen in deze lijst met specifieke gevallen en hiermee is participatie dan ook niet verplicht

Adviesrecht

Op 24 februari 2022 heeft de gemeenteraad het besluit genomen om categorieën aan te wijzen waarbij advies ingewonnen dient te worden bij de gemeenteraad bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Het betreffende project is niet opgenomen in deze lijst met categorieën en hiermee is er geen advies benodigd van de gemeenteraad.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Het besluit om u deze omgevingsvergunning te geven, doen wij op basis van de voorschriften, de overwegingen per activiteit en de ontvangen documenten (bijlagen). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- § 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen
- § 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning
- Omgevingswet 16.5.2, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van acht weken
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen

Overwegingen per activiteit

Bouwactiviteit - Omgevingsplan

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande toetsing onderdelen.

Overwegingen:

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan (voormalig beheersverordening Kom Oostburg).

Op de locatie is de bestemming Centrum (voormalig bestemmingsplan 'Kom Oostburg') van toepassing.

Uw project is in strijd met het omgevingsplan. Voor de overwegingen om hiervan af te wijken zie 'Afwijken van regels in het omgevingsplan'.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

De Gemeentelijke adviescommissie (vergadering 16 april 2025) is van mening dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Dit advies maakt integraal deel uit van deze vergunning.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren

Conclusie

Voor de activiteit 'Bouwactiviteit – Omgevingsplan' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Bouwactiviteit – Technisch

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande toetsing onderdelen.

Besluit bouwwerk leefomgeving

Wij hebben vastgesteld dat uw project voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving. Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- artikel 5.1, lid 2 onder a van de Omgevingswet waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Besluit bouwwerken leefomgeving waarin technische eisen zijn opgenomen waaraan een bouwwerk moet voldoen

Conclusie

Voor de activiteit 'Bouwactiviteit – Technisch' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande toetsing onderdelen.

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan “Omgevingsplan gemeente Sluis”

Op de locatie is de bestemming Centrum (voormalig bestemmingsplan 'Kom Oostburg') van toepassing. In artikel 5 van het Omgevingsplan is aangegeven dat de gronden met deze bestemming onder meer bestemd voor wonen.

In artikel 5.4 lid b van het Omgevingsplan is bepaald dat per bouwperceel ten hoogste één woning is toegestaan. Het plan ziet toe op het realiseren van twee appartementen op de bovenverdieping. Hierdoor voldoet het plan niet aan het Omgevingsplan.

Voor het bereiken van de appartementen zijn ook twee trappen voorzien. In artikel 5.2 lid e, sub 4 van het Omgevingsplan is bepaald dat de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 1 meter bedraagt. Het plan voldoet hier niet aan.

Wanneer een project niet voldoet aan het omgevingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het omgevingsplan.

Afwijken van het omgevingsplan

De initiatiefnemer heeft het verzoek ingediend om de bovenwoning boven het bestaande winkelpand te verbouwen tot twee zelfstandige appartementen. Het toevoegen van een extra wooneenheid is in strijd met het Omgevingsplan. De twee trappen die benodigd zijn om de appartementen te bereiken voldoen eveneens niet aan het Omgevingsplan.

Voor het realiseren van de twee trappen voor het bereiken van de appartementen kan op basis van artikel 5.1 lid 2a Omgevingswet en artikelen 3.2 en 3.3 lid 2, onderdeel H van de beleidsregels 'Buitenplanse Omgevingsplanactiviteiten (1^e herziening)' medewerking worden verleend. Deze artikelen bieden de mogelijkheid om van het Omgevingsplan af te wijken voor het realiseren van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw, mits het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand en de volgende punten zijn overwogen:

1. Bestaand ruimtelijk beleid

De aanvraag is uitvoerbaar volgens de geldende of in ontwerp neergelegde wet- en regelgeving van rijk, provincie, waterschap en gemeente:

2. Anticiperend nieuw omgevingsplan

Bij ieder verzoek dat in strijd is met het omgevingsplan van rechtswege en valt onder de in artikel 5.1 lid 1 sub a en artikel 5.2 lid 2 a onder de Omgevingswet juncto voor gevallen uitwerkt in de voorliggende beleidsregels, wordt onderzocht of een wijziging wordt voorbereid en in welk stadium dit plan zich bevindt. In de afweging wordt meegenomen of het verzoek zal passen binnen de wijziging van het omgevingsplan en geanticipeerd kan worden op de nieuwe situatie. Op het moment dat de wijziging van het omgevingsplan ter inzage is gelegd, kan in de motivering van de vergunning daarnaar worden verwezen.

3. Waarborging ruimtelijke kwaliteit

In alle gevallen zal er bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid sprake moeten zijn van evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een verantwoord stedenbouwkundige nieuwe situatie. Hiervan is onder andere sprake indien:

- medewerking aan het verzoek niet tot gevolg heeft dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld wordt aangetast;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- de vormgeving/uitvoering voldoet aan de criteria opgenomen in de nota ruimtelijke kwaliteit (bij twijfel kan het plan voorgelegd worden aan de gemeentelijke adviescommissie, dan is het advies van deze commissie de afweging). Hiertoe kan iedere aanvraag om omgevingsvergunning met ruimtelijke consequenties ter goedkeuring van de gemeentelijk adviescommissie worden voorgelegd en;
- er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen en;
- er geen sprake is van onevenredige toename van de verkeersbelasting en parkeerdruk ten opzichte van het bestaande gebruik en;
- er moet verzekerd worden dat er voldoende parkeergelegenheid in stand wordt gehouden en/of in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. De parkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van het geldende parkeernormenbeleid gemeente Sluis.
- de verschillende functies in de omgeving geen significante hinder van elkaar zullen ondervinden en/of bestaande toegestane functies belemmerd zullen worden in hun doelmatig gebruik.

4. Afweging individueel en algemeen belang

Bij ieder verzoek om af te wijken van het omgevingsplan van rechtswege wordt onderzocht hoe het individuele belang van de aanvrager zich verhoudt tot het door de gemeente te bewaken algemene belang. Hierbij spelen aspecten als openbare orde, veiligheid (waaronder brandveiligheid, sociale veiligheid, verkeersveiligheid), leefbaarheid, landschapsschoon en natuur een rol.

5. Rechtszekerheid en rechtsgelijkheid

Bij de beoordeling van ieder verzoek om af te wijken van het omgevingsplan van rechtswege wordt rekening gehouden met de beginselen van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid.

Juist omdat het bij dergelijke verzoeken gaat om een individuele concrete situatie in tegenstelling tot de integrale ruimtelijke benadering bij een wijziging van een omgevingsplan van rechtswege wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de consequenties van het verzoek voor de omgeving en omwonenden. De effecten voor de aangrenzende percelen dienen voor zover mogelijk in beeld te worden gebracht.

6. Economische uitvoerbaarheid- nadeelcompensatie

Artikel 4:126 Awb regelt het recht op nadeelcompensatie. Het bepaalt in het eerste lid: Indien een bestuursorgaan in de rechtmatige uitoefening van zijn publiekrechtelijke bevoegdheid of taak schade veroorzaakt die uitgaat boven het normale maatschappelijke risico en die een benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft, kent het bestuursorgaan de benadeelde desgevraagd een vergoeding toe.

Het gaat hierbij niet alleen om schade veroorzaakt door besluiten, regels en maatregelen zelf waaronder ook beleidsregels en algemeen verbindende voorschriften vallen, maar ook om schade veroorzaakt door feitelijke handelingen van de gemeente Sluis. Het feitelijk handelen moet toe te rekenen zijn aan het besluit of de maatregel die eraan voorafgaat. Nadeelcompensatie zoals bedoeld in artikel 15.1 onder de Omgevingswet, is indirecte schade (schade door activiteiten in de omgeving) in de vorm van waardedaling van een onroerende zaak die veroorzaakt wordt door het vaststellen, verlenen, stellen, treffen of, voor zover van toepassing, wijzigen of intrekken van een omgevingsvergunning. De omvang van schade wordt bepaald door de nieuwe feitelijke situatie met de oude feitelijke situatie te vergelijken. Of er daadwerkelijk schade is en hoe hoog deze uiteindelijk blijkt te zijn, is op voorhand niet voorzienbaar. De gemeente Sluis hanteert het principe dat de veroorzaker van die eventuele schade deze dient te vergoeden. Het is tenslotte niet redelijk om die schade op de maatschappij af te wentelen.

Daarom sluit de gemeente bij de aanvraag omgevingsvergunning een nadeelcompensatieovereenkomst met de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling (zie bijlage E). Dit om de eventuele schade op deze initiatiefnemer te verhalen. De overeenkomst dient bij de aanvraag omgevingsvergunning afgesloten te worden (dus voor vergunningverlening). Met deze overeenkomst is dan de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd. Er kunnen zich situaties voordoen waarbij op voorhand vaststaat dat er geen sprake kan zijn van nadeelcompensatie. In die gevallen kan het college afzien van het sluiten van een nadeelcompensatie overeenkomst.

7. Overige belemmeringen

Er wordt geen medewerking verleend aan een verzoek om mee te werken aan een afwijking van het omgevingsplan indien:

- a. een privaatrechtelijke belemmering als bedoeld in Burgerlijk Wetboek aan het verlenen van een omgevingsvergunning in de weg staat, waarbij de belemmering een evident karakter heeft
- b. de activiteit waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, plaatsvindt in, aan, op of bij een bouwwerk dat in strijd met artikel 5.1 van de Omgevingswet is gebouwd of wordt gebruikt.

Voor het bereiken van de appartementen zijn twee trappen aan de achterzijde gepland. Deze overschrijden de toegestane hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde. De plaatsing van deze trappen zijn van ondergeschikte aard. Voor de trappen is geen wijziging benodigd van het Omgevingsplan. De gemeentelijke adviescommissie heeft positief geadviseerd. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast. De naastgelegen gebouwen hebben allen een winkelfunctie met daarboven woongelegheden. De trappen zijn geheel op eigen terrein gesitueerd en de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden veranderen niet. Door het toevoegen van trappen ontstaat er geen extra verkeers- en parkeerdruk. Voor eventuele nadeelcompensatie is een overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer.

Gelet op het vorenstaande en de motivering van de initiatiefnemer zijn er geen gronden om geen medewerking te verlenen aan het overschrijden van de toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor het realiseren van de trappen.

Voor het realiseren van de twee zelfstandige appartementen kan op basis van artikel 5.21 lid 2 sub b van de Omgevingswet een omgevingsvergunning worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De initiatiefnemer heeft hiertoe een ruimtelijke onderbouwing overlegd.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Voor het plangebied is de Parapluherziening Parkeren van toepassing. Voor Oostburg is specifiek parkeerbeleid opgesteld. In het beleid worden voor de gebieden met de bestemming Gemengd en Centrum geen parkeernormen gehanteerd bij functiewijzigingen en bouwplannen. Uitzondering vormen initiatieven en ontwikkelingen waardoor de parkeerdruk aanzienlijk toeneemt (zoals bij vestiging supermarkt, appartementencomplexen).

Als uitwerking van dit uitgangspunt - en mede in relatie tot het feit dat in Oostburg geen sprake is van onevenredige parkeerdruk - wordt de stelregel gehanteerd dat bij een ruimtelijke ontwikkeling de parkeerbehoefte tot een maximum van 5 parkeerplaatsen wordt opgevangen binnen de bestaande parkeercapaciteit in de openbare ruimte. Het maximum aantal van 5 parkeerplaatsen is gekozen ter bevordering van het onderscheidend winkel- en bedrijvenbestand.

Voor een woning/appartement geldt een parkeernorm van maximaal 1,9, afgerond 2 parkeerplaatsen. Dit aantal ligt onder de 5 parkeerplaatsen, waardoor realisatie van een parkeervoorziening op eigen terrein niet verplicht is gesteld. De ontsluiting van de locatie verloopt aan de achterzijde via de Oude Stad, Sint Michielsstraat en de Volderstraat. De weg kent een beperkte verkeersintensiteit.

Het realiseren van een extra woning leidt tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Deze verkeersbewegingen zijn inpasbaar. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering zijn voor het plan.

De locatie is gelegen in het centrum van de kern Oostburg. Het plangebied grenst aan twee andere gebouwen welke eveneens zijn voorzien van een commerciële plint met daarboven appartementen/bovenwoningen. Het pand is op de begane grond gerenoveerd en op de eerste en tweede verdieping is een bovenwoning aanwezig. Het plan ziet toe op het inrichten van de bovenverdieping als twee zelfstandige appartementen. Hoewel de appartementen zijn gericht op starters is het eveneens mogelijk om de buitentrappen te voorzien van trapliften zodat beide appartementen toegankelijk zijn voor mensen die minder goed ter been zijn. Hiermee wordt ingespeeld op het levensloopbestendig maken van beide appartementen.

Het pand wordt niet uitgebreid en de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen gronden en bouwwerken veranderen niet.

Wij hebben het algemeen belang en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden gewogen.

Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Gelet hierop is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ook de onderzoeken naar en toetsing van de aspecten fysieke leefomgeving zoals archeologie, natuur, luchtkwaliteit, bodem, water en geluidbelasting wijzen uit dat er voor het bouwplan geen belemmeringen bestaan. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- artikel 5.1, lid 1 onder a, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren

- artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken van het omgevingsplan
- Omgevingsplan gemeente Sluis (voorheen bestemmingsplan Kom Oostburg genoemd), bestemming Centrum (artikel 5)

Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/viewer

Conclusie

Voor de activiteit 'afwijken van regels in het omgevingsplan' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer CLZ-00006992 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving
1.	14-04-2025	Aanvraagformulier Bouwactiviteit Omgevingsplan – publiceerbaar
2.	31-12-2025	Aanvraagformulier Afwijken regels omgevingsplan (BOPA) – publiceerbaar
3.	15-04-2025	Aanvraagformulier bouwactiviteit Technisch – publiceerbaar
4.	16-04-2025	Advies gemeentelijke adviescommissie (welstand)
5.	26-11-2025	Tekening DO-01_D aangepast
6.	16-12-2025	Ruimtelijke motivering
7.	13-11-2025	Jan Maarse factuur trappen
8.	13-11-2025	Factuur van AAd B.V. meerwerk kozijnen gevel
9.	13-11-2025	Factuur van AAd B.V. slopen en aanpassen gevel
10.	13-11-2025	Factuur van AAd B.V. restant kozijnen
11.	13-11-2025	Factuur van AAd B.V. aanbetaling kozijnen
12.	13-11-2025	Trap berekeningen
13.	08-10-2025	Trippelglas presentatie verklaring AAd bv cert_14586074
14.	08-10-2025	Tekening D-01 details
15.	08-10-2025	Ventilatieberekening
16.	08-10-2025	Spuiventilatieberekening
17.	08-10-2025	Brochure_ducobox_silent
18.	04-08-2025	B-TronicHeat1_medialink_brochure
19.	15-04-2025	Constructief rapport PART

Bijlage 1 Brochure een omgevingsvergunning ontvangen

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft geleid tot een vergunning. In deze brochure wordt kort ingegaan op wat dit betekent.

Bekendmaking

De vergunning, het besluit, wordt bekend gemaakt. De vergunning kan niet inwerking treden voordat deze is bekend gemaakt. De bekendmaking van de vergunning die met de reguliere procedure tot stand is gekomen geschiedt door toezending of uitreiking van de vergunning aan de aanvrager. Daarnaast is de gemeente verplicht tot:

- Publicatie van het besluit of de inhoud ervan in een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad dan wel op een andere geschikte wijze.
- Mededeling aan degenen die bij de voorbereiding hun reacties naar voren hebben gebracht.

Bij besluiten die met de uitgebreide procedure tot stand zijn gekomen, is het bevoegd gezag bovendien verplicht tot:

- Terinzagelegging van de stukken en kennisgeving daarvan.
- Toezending van een exemplaar van het besluit aan degenen die zienswijzen naar voren hebben gebracht over het ontwerpbesluit.

Bij de bekendmaking en de mededeling wordt melding gemaakt van de mogelijkheden om tegen het besluit bezwaar te maken of beroep in te stellen. Hierover is een aparte brochure 'Rechtsmiddelen' beschikbaar.

Inwerkingtreding

De hoofdregel is dat de vergunning, in werking treedt een dag na haar bekendmaking. Er is een aantal uitzonderingen op deze hoofdregel.

1. De omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- Het 'uitvoeren van een werk';
- Het 'slopen van een bouwwerk';
- Het 'slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- en dorpsgezicht';
- Het 'slopen van een monument';
- Het 'vellen van een houtopstand';

en die tot stand is gekomen via de reguliere procedure treedt pas in werking na afloop van de bezwaartermijn (ofwel zes weken na de bekendmaking).

2. De omgevingsvergunning die tot stand is gekomen met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure, treedt altijd in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift (ofwel zes weken na de dag waarop de terinzagelegging is geëindigd).

3. De omgevingsvergunning die van rechtswege is verleend, treedt pas in werking na afloop van de bezwaartermijn (ofwel zes weken na de bekendmaking) of, indien bezwaar is gemaakt, nadat op dit bezwaar is beslist.

Wanneer gedurende de genoemde termijnen bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. In het laatstgenoemde geval kan de vergunninghouder de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken de opschorting op te heffen. Uitleg over de voorlopige voorziening vindt u in de brochure 'Rechtsmiddelen'.

Afstemming van inwerkingtreding

Het gaat hierbij om een afstemming van de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning met vergunningstelsels die niet zijn geïntegreerd in de omgevingsvergunning. Het kan gaan om de volgende stelsels:

Archeologische monumentenzorg

Van een omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen', 'aanleggen van een werk' of 'slopen' kan geen gebruik worden gemaakt zolang een vergunning voor het verrichten van handelingen met betrekking tot een beschermd archeologisch monument (art. 11, tweede lid, Monumentenwet 1998) niet in werking is getreden.

Kernenergie

Van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' kan geen gebruik worden gemaakt zolang een vergunning als bedoeld in artikel 15 van de Kernenergiewet niet in werking is getreden.

Bodemverontreiniging

Van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' kan geen gebruik worden gemaakt zolang:

- Op grond van de Wet bodembescherming niet is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.
- Er niet is ingestemd met een saneringsplan.
- Er geen melding van een voornemen tot sanering in het kader van het Besluit uniforme saneringen is gedaan.

Handelen op eigen risico

Het feit dat u een vergunning heeft ontvangen, betekent dus niet automatisch dat u aan de slag kunt. De vergunning moet namelijk eerst in werking zijn. Zodra de vergunning in werking getreden is mag u aan de slag. Dan kunnen echter bezwaar, beroep, hoger beroep en voorlopige voorziening nog roet in het eten gooien. De vergunning die u ontvangen heeft is namelijk nog niet onherroepelijk zolang de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift of een beroepschrift nog niet is verstreken of zolang nog niet is besloten op een ingediend bezwaarschrift of beroepschrift. Wanneer u aan de slag gaat met een vergunning die nog niet onherroepelijk is handelt u op eigen risico en zijn de eventuele gevolgen voor uw rekening. Bijvoorbeeld u start met de uitvoering van de werkzaamheden, maar uiteindelijk wordt de vergunning op basis van bezwaar of beroep toch geweigerd.

Bezwaar en beroep

Informatie over bezwaar en beroep tegen uw vergunning staat in de brochure 'Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid'.

Privaatrecht belemmeringen

Als de vergunning is verleend kunnen privaatrechtelijke zaken ervoor zorgen dat u van de vergunning geen gebruik kunt maken. In het Burgerlijk Wetboek is dit geregeld.

Bijlage 2 Aandachtspunten activiteit (ver)bouwen

U hebt een vergunning gekregen voor het uitvoeren van bouwwerkzaamheden. Voordat u gaat beginnen met de bouw, is er een aantal zaken waar wij u op willen wijzen. Enkele belangrijke aandachtspunten kunt u in deze brochure nalezen. Ook is degene die de bouwwerkzaamheden uitvoert verplicht de voorschriften van de omgevingsvergunning na te leven.

Voor de start van de werkzaamheden

Vooroverleg

Bij grotere bouwplannen kan de gemeente als beleid hebben om voordat u start met de bouw vooroverleg te plegen. Tijdens dit vooroverleg worden allerlei aspecten van de uitvoering met u doorgenomen en worden afspraken gemaakt over de wijze van samenwerken tijdens de uitvoering. Mocht vooroverleg van toepassing zijn dan wordt u verzocht uiterlijk 14 dagen voor de start contact op te nemen met de toezichthouder om een afspraak te maken voor dit vooroverleg. Tijdens het overleg wil de gemeente weten wie het centrale aanspreekpunt van de vergunninghouder is tijdens de bouwwerkzaamheden en in hoeverre dit aanspreekpunt gemachtigd is om beslissingen te nemen.

Tijdens uitvoering van de werkzaamheden

Start bouw

Elk van de volgende onderdelen van het bouwproces moet u uiterlijk twee dagen voor de uitvoering daarvan schriftelijk melden bij uw toezichthouder:

- a) De aanvang van de werkzaamheden, waaronder ontgravingwerkzaamheden.
- b) De aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, waaronder het slaan van proefpalen.
- c) De aanvang van de grondverbeteringwerkzaamheden.

U moet uw toezichthouder uiterlijk **drie dagen van tevoren** schriftelijk in kennis stellen van het storten van beton. In de vergunning kunnen meer uitvoeringswerkzaamheden worden genoemd die u moet melden bij de toezichthouder.

Wees er op bedacht dat in de voorschriften van de omgevingsvergunning kan zijn bepaald dat u de daar genoemde gegevens en bescheiden ten minste drie weken voor de start van de uitvoering van de betreffende handeling ter goedkeuring aan de gemeente overlegt.

Vergunning en bescheiden bij de hand

De omgevingsvergunning met alle bijbehorende bescheiden zoals tekeningen moeten altijd bij de vergunninghouder en / of degene die de werkzaamheden uitvoert onder handbereik zijn. De toezichthouder kan naar de vergunning en bescheiden vragen. Ook moeten het bouwveiligheidsplan en eventuele andere toestemmingen aanwezig zijn en op verzoek van de toezichthouder getoond worden.

Afscheiding bouwterrein

Het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te verwachten is. Het verkeer dient hier zo min mogelijk hinder van te ondervinden en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen (zoals leidingen) mag niet worden belemmerd.

Schade aan wegen terreinen

Beschadiging van wegen en/of terreinen moet bij de gemeente worden gemeld. De gemeente zal op uw rekening de schade herstellen. De gemeente adviseert u voor aanvang van de bouw de huidige onderhoudssituatie van wegen en terreinen op foto vast te leggen, zodat achteraf geen meningsverschil kan ontstaan over of de schade tijdens de bouw is veroorzaakt.

Beton, metsel- en buitenpleisterwerk

Indien bij temperaturen beneden twee graden Celsius beton, metsel- of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, moet uw toezichthouder tenminste twee dagen voor het begin hiervan schriftelijk in kennis worden gesteld en van de te treffen maatregelen ten behoeve van het niet verwerken van bevroren materialen, het verkrijgen van een goede binding en verharding en de bescherming van het desbetreffende werk na voltooiing tegen vorstschade, zolang het nog onvoldoende is verhard of de temperatuur nog beneden twee graden Celsius is.

Bij gereedkomen van de werkzaamheden

Als u klaar bent met de volgende onderdelen van bouwwerkzaamheden, moet u de gemeente hiervan onmiddellijk schriftelijk op de hoogte brengen:

- a) putten en grond- en huisaansluitleidingen van de riolering en leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil;
- b) de thermische isolatie in de spouw van wanden, en de thermische isolatie in andere besloten constructies.

U mag deze onderdelen gedurende twee dagen na de melding niet aan het oog onttrekken, tenzij de toezichthouder u daar toestemming voor geeft.

In de vergunning kunnen meer uitvoeringswerkzaamheden worden genoemd die u moet melden bij de toezichthouder.

Als u klaar bent met alle bouwwerkzaamheden waarvoor u vergunning heeft gekregen, dan meldt u dat schriftelijk uiterlijk op de dag van het gereedkomen van die werkzaamheden.

De toezichthouder kan na een van de meldingen uw bouwwerk komen inspecteren. Bij deze inspectie kan het zijn dat u bepaalde gegevens moet overleggen. Dit is dan als voorschrift opgenomen in de vergunning. Nadat alles in orde is bevonden wordt uw dossier afgesloten. Voor het in gebruik nemen van het bouwwerk kan het nodig zijn dat u over andere vergunningen, zoals een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik, beschikt.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 1 sub e	Nummers betreft die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven	1
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3, 4, 5
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	3