

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



ons kenmerk : CLZ-00005114
uw brief d.d. : 14-08-2024 (datum ontvangst aanvraag)
uw kenmerk : 2024081400915
behandeld door : 
doorkiesnummer : 0117-457000
onderwerp : Omgevingsvergunning
bijlage(n) : Diverse

Oostburg,
Verzending

24 DEC 2025

Geachte heer/mevrouw,

U heeft op 14 augustus 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor bouwen van een hotel aan de Zwinstraat 1 B, 4525 AC te Retranchement. In deze brief leest u onze beslissing. U aanvraag omgevingsvergunning bevat de volgende activiteiten:

- | | |
|---|--|
| - Activiteit Bouwactiviteit (technisch) | <i>Bouwen van een hotel</i> |
| - Activiteit Bouwactiviteit (omgevingsplan) | <i>Bouwen van een hotel</i> |
| - Activiteit afwijken van regels in het omgevingsplan | <i>Bouwen buiten het bouwvlak en realiseren horeca op perceel SLU00 K 803.</i> |

Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer CLZ-00005114.

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 [relevante artikelen voor de aanvraag/melding] 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 0117-457000 of omgevingsvergunning@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.officielebekendmakingen.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.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.	€ [redacted]
2.5	Bouwactiviteit (bouwtechnische deel)	€ [redacted]
Totaal		€ [redacted]

Heeft u vragen

Neem dan contact op met de afdeling Externe Dienstverlening, cluster Vergunningen via 0117-457000 of omgevingsvergunning@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,

De secretaris,

S.I. de Kievit-Minnaert

[redacted]
De burgemeester,

[redacted]
mr. M.M.D. Vermue

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 handhaving@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 handhaving@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 [redacted] of [redacted] te contacteren bereikbaar onder [redacted] [@gemeentesluis.nl](mailto:[redacted]@gemeentesluis.nl) of [redacted] [@gemeentesluis.nl](mailto:[redacted]@gemeentesluis.nl). Middels deze vooropname is eventuele schade aan de openbare ruimte te voorkomen.

Opbreken verhardingen / aanpassen openbare ruimte

Het opbreken van verhardingen en/of aanpassen van de openbare ruimte mag pas na toestemming van de afdeling beheer. Contactpersonen zijn [redacted] of [redacted] bereikbaar via [redacted] [@gemeentesluis.nl](mailto:[redacted]@gemeentesluis.nl) of [redacted] [@gemeentesluis.nl](mailto:[redacted]@gemeentesluis.nl).

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.

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.

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming 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>.

Kabels en leidingen

Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.

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).

Mechanische graafwerkzaamheden

Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding.

Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden.

Vrijgekomen grond op eigen terrein

Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden.

Vrijgekomen grond afvoeren

Als u grond wegbrengt, moet u rekening houden met de richtlijnen van de Besluit kwaliteit leefomgeving: www.wetten.overheid.nl. Vijf werkdagen voordat u de grond wegbrengt, moet u dit melden via het meldpunt bodemkwaliteit: www.wetten.overheid.nl. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staat hoe u de grond moet wegbrengen.

Niet gesprongen explosieven

Binnen onze gemeente is in de Tweede Wereldoorlog stevig gevochten. Dit betekent dat er in de ondergrond (0 tot circa 10 m diep) niet gesprongen explosieven (NGE) kunnen voorkomen. Bij voorgenomen bouwactiviteiten, waarin niet geroerde grond nu wel wordt

geroerd, verdient het aanbeveling vooraf een onderzoek in te stellen naar de aanwezigheid van NGE. Dergelijke onderzoeken moeten op uw kosten worden uitgevoerd door een bedrijf dat daartoe is gecertificeerd. Bij aantreffen van NGE moeten deze ook op uw kosten en door een gecertificeerd bedrijf worden geruimd.

U bent niet verplicht een dergelijk onderzoek uit te laten voeren. Echter, vanuit de Arbo-wetgeving is een opdrachtgever/werkgever verplicht het personeel dat voor hem werkt op een veilige manier zijn/ haar werk te kunnen laten doen. Er zijn binnen onze gemeente bepaalde gebieden aangewezen waarin ten eerste aanbevolen wordt om een onderzoek te doen naar de risico's van NGE. U kunt telefonisch informatie aanvragen over de ligging van deze gebieden. Belt u daarvoor naar de gemeente 140117 en vraagt u naar de adviseur openbare orde en veiligheid. Deze kan u meer informatie verschaffen.

Indien u besluit om geen onderzoek naar de aanwezigheid van NGE te doen, houdt u er dan rekening mee dat de risico's die de aanwezigheid van NGE met zich brengen, dan voor u en uw eigen rekening zijn. Te denken valt hierbij aan explosiegevaar bij graaf- of heiwerkzaamheden, de schade die ontstaat door het ongewenst exploderen van de NGE en het stilleggen van de werkzaamheden door de arbeidsinspectie etc.

Archeologie

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 het cluster Vergunningen via 0117-457000 of omgevingsvergunning@gemeentesluis.nl.

Uitrit

Voor het aanpassen en/of aanleggen van een uitrit dient apart toestemming gevraagd te worden, dit kan via de link [Uitrit aanleggen of veranderen](#) - Website gemeente Sluis.

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.

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 kapconstructie, inclusief spanten en gordingen;
- de platdakconstructie, eventueel met de berekening van de wateraccumulatie en de noodoverstorten;
- verankeringsplan dakbedekking;
- de staalconstructie;
- de constructies van glas;
- de constructies van geprefabriceerde elementen zoals: fundering, balkonplaten, systeemvloeren, systeemdaken, systeemwanden, trappen en hekwerken, gevel- en dakbekledingen e.e.a. met inbegrip van bevestigingsmiddelen en sparringen.

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.

Een scheidingsconstructie van een toiletruimte of een badruimte heeft aan een zijde die grenst aan die ruimte tot 1,2 m boven de vloer van die ruimte een volgens NEN 2778 bepaalde wateropname die gemiddeld niet groter is dan $0,01 \text{ kg}/(\text{m}^2 \cdot \text{s}^{\frac{1}{2}})$ en op geen enkele plaats groter dan $0,2 \text{ kg}/(\text{m}^2 \cdot \text{s}^{\frac{1}{2}})$.

Een badruimte heeft in aanvulling hierop ter plaatse van de opstelplaats voor een bad en/of een douche een in het hiervoor bedoelde beperking aan de wateropname over een lengte van ten minste 3 m, tot een hoogte van 2,1 m boven de vloer van die ruimte.

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.

Van alle typen leidingschachten in de nieuwbouw overlegt u een uitgewerkte plattegrond, waarop alle leidingen voor ventilatie, riolering en overige functies zijn aangegeven. Tevens dienen daarbij alle doorvoeringen in de schachtwanden te zijn aangegeven en de wijze waarop deze worden voorzien van een brandwerende afsluiting.

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

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

Vier weken voor de installatie van de brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie moet u de volgende stukken ter goedkeuring aan de gemeente Sluis voorleggen:

- programma van eisen van de brandmeldinstallatie (NEN 2535) en ontruimingsalarminstallatie (NEN 2575) met bijbehorende projecteringstekeningen.

Op grond van artikel 6.6 en 6.7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving moet u tenminste vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik, een gebruiksmelding indienen bij de gemeente Sluis. Hier moet voor elke verdiepingsvloer een plattegrondtekening bijgevoegd worden waarop alle brandveiligheidsvoorzieningen zijn opgenomen, per ruimte het vloeroppervlakte, de gebruiksbestemming, bij ruimten voor meer dan 25 personen de hoogste bezetting van die ruimte en de opstelling van inventaris en van inrichtingselementen (artikel 6.8 Besluit bouwwerken leefomgeving).

Van alle brandwerende constructies en toegepaste materialen (glas, deur, raam, afdichtingsystemen etc.) en de brandbeveiligingsinstallaties (brandkleppen, luchtbehandelinginstallatie brandmeldinstallatie, ontruimingsinstallatie, verwarmingsinstallatie, etc.) dient een "logboek" samengesteld te worden. Hierin dienen alle certificaten, attesten, rapportages van oplevering, onderhoud en product- en montagevoorschriften te zijn opgenomen.

Aanvullend advies

Op het dak worden zonnepanelen geplaatst. Het niet correct installeren van zonepanelen zou kunnen leiden tot een verhoogd brandrisico. Ook bij een mogelijke calamiteit kunnen zonnepanelen een negatieve invloed hebben op de brandbestrijding. Wij adviseren de volgende maatregelen te treffen.

Hulpverlening bij calamiteiten

Bij een calamiteit zal de brandweer de hoofdschakelaar in de meterkast afschakelen. Echter zolang er licht valt op de zonnepanelen blijven deze spanning afgeven. Geadviseerd wordt om de omvormer zo dicht mogelijk bij de zonnepanelen te monteren. Andere oplossingsrichtingen zijn het gebruik van micro-omvormers per paneel of een systeem met optimizers waardoor bij het wegvallen van spanning de spanning terug wordt gebracht naar één volt per paneel. Wordt de installatie geplaatst met één of meerdere stringomvormers dan adviseren wij om op het dak tussen de gelijkstroombekabeling een brandweerschakelaar te monteren met eventueel een extra rode drukknop in of nabij de meterkast of hoofdverdeelinrichting welke deze brandweerschakelaar ook kan aansturen. Tevens adviseren we een meterkastkaart aan te brengen met daarop de informatie van het systeem. Een voorbeeld is bij Veiligheidsregio Zeeland op te vragen.

Beperking van uitbreiding van brand

Hoewel niet rechtstreeks betrekking hebbende op de PV-installatie dient voorkomen te worden dat een eventuele brand op het dak via branddoorslag of overslag uitbreidt naar een naastgelegen brandcompartiment. De panelen dienen zodanig geplaatst te worden dat er geen bedreiging is voor de functionaliteit van beide brandcompartimenten in het gebouw.

Voorkomen van brand

Bekabeling van de installatie dient vlamdovend uitgevoerd te worden. De draagconstructie en ondergrond waarop de panelen en componenten geplaatst zijn, dragen daarbij zo weinig mogelijk bij aan branduitbreiding richting overige panelen of componenten.

Wij adviseren zonnepanelen toe te passen met zo weinig mogelijk brandbaar materiaal (bijvoorbeeld zo weinig mogelijk kunststof) en zo mogelijk een paneellijst van onbrandbaar materiaal aan te laten brengen.

Riolering

U dient een rioolaansluiting aan te vragen voor aansluiting op gescheiden stelsel. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met [REDACTED] via 0117-45700 of [REDACTED]@gemeentesluis.nl

Bibob

Het onderzoek Bibob is nog niet volledig afgerond. Krediet voor de financiering moet nog aangevraagd worden, pas als dit verstrekt is kan het Bibob onderzoek afgerond worden. U dient deze gegevens aan te leveren ter goedkeuring alvorens u start met de werkzaamheden.

Parkeren

Alvorens het pand als horeca in gebruik genomen wordt dienen de 12 parkeerplaatsen die ter compensatie benodigd zijn om de parkeerbehoefte op te vangen gerealiseerd te zijn.

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.

U heeft met de omwonenden overlegd

Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. De aanvraag is tot stand gekomen na overleg met dorpsraad en omwonenden.

De gemeenteraad heeft positief geadviseerd

Burgemeester en wethouders zijn adviseur voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit samen met de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft op 30 oktober 2025 positief geadviseerd over het project.

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 – 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.

Bouwactiviteit - Omgevingsplan

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

Overwegingen:

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan



De locatie wordt ontwikkeld tot een hotel/restaurant met 22 hotelkamers. Op de locatie is de bestemming 'Gemengd' van toepassing waarbij een gedeelte is gelegen op de functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2b'. Op dit gedeelte is een hotel passend binnen het Omgevingsplan Sluis. Het plan is echter gedeeltelijk gelegen op een locatie waar de aanduiding horecacategorie-2b op ontbreekt en voor een gedeelte gelegen op een gedeelte waar geen bouwvlak aanwezig is (noordoostzijde van het perceel 20 m2). De beoogde ontwikkeling past niet binnen de gestelde kaders van het omgevingsplan waardoor het realiseren van het hotel op deze locatie in strijd is met de regels van het omgevingsplan. Voor de overwegingen om hiervan af te wijken zie 'Afwijken van regels in het omgevingsplan'.

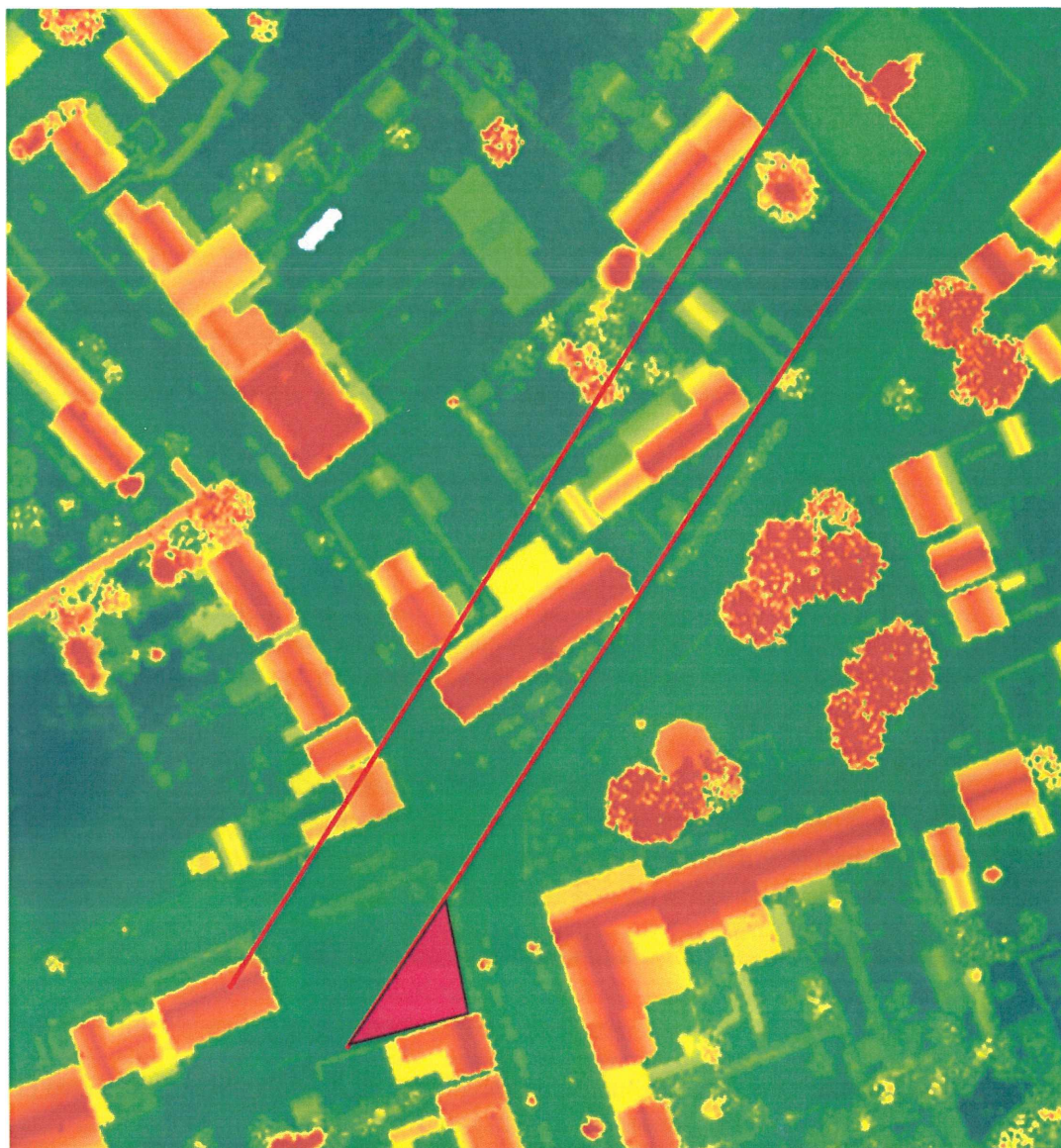
Tot slot is op de locatie tevens de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone molenbiotoop' van toepassing.

Vrijwaringszone molenbiotoop

Indien in de zone tussen 100 en 400 m vanaf het middelpunt van de molen bij omgevingsvergunning wordt afgeweken geldt voor afstanden van 100 tot 200 meter tot het middelpunt van de molen een maximale bouwhoogte van 6,6 meter. Het bouwplan heeft een bouwhoogte van meter en voldoet hiermee niet.

Met behulp van artikel 42.1.2 Afwijken van de bouwregels van het omgevingsplan kan hiervan worden afgeweken indien de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing.

In dit kader is advies ingewonnen bij een molendeskundige in de vorm van 'De Zeeuwse molen'. Voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 42.1.2 van de regels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan is van belang dat tussen de molen en de bouwlocatie al bebouwing aanwezig is die hoger is dan het toekomstige hotel. Het gaat dan om het pand . Dat heeft een nokhoogte van ongeveer 11 m boven NAP. De nieuwe bebouwing krijgt een hoogte van ongeveer 10,50 m boven NAP: de bouwhoogte bedraagt 7,95 m boven maaiveld bij een maaiveldhoogte van ongeveer 2,50 meter. Daarmee verslechtert de windvang voor de molen voor het overgrote deel van het bouwplan niet. Op de volgende figuur is de windschaduw van het pand  ingetekend:



tussen de twee rode lijnen heeft het bouwplan van het hotel geen aanvullende invloed op de windvang van de molen. In het driehoekige deel van het perceel aan de Dorpsstraat is in beginsel wel sprake van enige vermindering van de windvang. Gelet op de aanwezige bebouwing op de omliggende percelen is het effect op de windvang echter beperkt waardoor er geen bezwaren zijn om medewerking te verlenen aan het initiatief. Het advies van De Zeeuwse molen is bij deze omgevingsvergunning bijgevoegd.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

De Gemeentelijke adviescommissie (vergadering 23 juli 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
- artikel 42.1.2 van het omgevingsplan gemeente Sluis

Conclusie

Voor de activiteit 'Bouwactiviteit – Omgevingsplan' 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”

De locatie wordt ontwikkeld tot een hotel/restaurant met 22 hotelkamers. Op de locatie is de bestemming ‘Gemengd’ van toepassing waarbij een gedeelte is gelegen op de functieaanduiding ‘horeca tot en met horecacategorie 2b’. Op dit gedeelte is een hotel passend binnen het Omgevingsplan Sluis. Het plan is echter gedeeltelijk gelegen op een locatie waar de aanduiding horecacategorie-2b op ontbreekt en voor een gedeelte gelegen op een gedeelte waar geen bouwvlak aanwezig is (noordoostzijde van het perceel 20 m2). De beoogde ontwikkeling past niet binnen de gestelde kaders van het omgevingsplan waardoor het realiseren van het hotel op deze locatie in strijd is met de regels van het omgevingsplan.

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

Het initiatief voorziet in een hotel/restaurant met 22 kamers. Op de begane grond wordt een keuken, restaurant, berging, opslag en 7 hotelkamers gerealiseerd. Tevens is sanitair aanwezig. Op de 1e verdieping worden 15 hotelkamers gerealiseerd. Op de achterzijde van het perceel worden 14 parkeerplaatsen gerealiseerd.

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, bodem, verkeer en parkeren, luchtkwaliteit, natuur (waaronder stikstof), water en geluidbelasting wijzen uit dat er voor het bouwplan geen belemmeringen ontstaan.

Verkeer en parkeren

Toegang vanaf het projectgebied tot de Zwinstraat wordt verkregen via de reeds bestaande ontsluiting aan de achterzijde van het gebouw. Ter plaatse geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Daar er sprake is van het vervangen van de bestaande horecagelegenheid voor een gebouw van ongeveer vergelijkbare omvang en andere activiteiten (woonhuis, bakkerij) verdwijnen is er per saldo geen noemenswaardige toename qua verkeersbewegingen te verwachten.

De ontwikkeling voorziet in een restaurant met 22 hotelkamers. Op het achterterrein worden 14 parkeerplaatsen gerealiseerd. In de huidige situatie was er sprake van een woonhuis met bakkerij en een woonhuis met restaurant/café. Beide activiteiten beschikten niet over een eigen parkeergelegenheid voor gasten. De huidige situatie resulteerde al in parkeerbehoefte in de openbare ruimte. Op basis van het Beleid parkeernormen Gemeente Sluis wordt de parkeerbehoefte als volgt bepaald:

Bakkerij: CROW type buurt- en dorpscentrum
Restaurant: 15 parkeerplaatsen per 100 bvo
Hotel: 3 sterren, 11 parkeerplaatsen per 10 kamers

Huidige situatie:

Woonhuis + bakkerij (122,4 m2) = $2 + 122.4/100 \cdot 4.1 = 7,01$ is 8 parkeerplaatsen.

Woonhuis + café/restaurant (141,23 m2) = $2 + 141.23/100 \cdot 15 = 23,18$ totaal 24 parkeerplaatsen.

Nieuwe situatie:

Restaurant (222 m2) + 22 hotelkamers = $222/100 \cdot 15 + 24,3 = 33,3 + 24,3 = 57,6$ In totaal zijn in de nieuwe situatie 58 parkeerplaatsen noodzakelijk.

Op het perceel worden 14 parkeerplaatsen gerealiseerd. De oude situatie had een parkeerbehoefte van 32 parkeerplaatsen. In de huidige situatie worden 14 auto's op eigen terrein gerealiseerd en de overige plaatsen worden op de openbare ruimte afgewenteld. De nieuwe activiteit omvat een parkeerbehoefte van 58 parkeerplaatsen. De extra afwenteling op de openbare ruimte bedraagt $58-32-14=12$ parkeerplaatsen. De 12 benodigde parkeerplaatsen worden afgekocht bij de gemeente Sluis. Deze zullen worden gerealiseerd bij het grote parkeerterrein welke op 230 meter is gelegen. In bovenstaande berekening wordt uitgegaan (worst-case) van het meest vergaande scenario dat de bezoekers voor het hotel niet dezelfde zijn als voor het restaurant. In praktijk zullen het juist met name de hotelbezoekers zijn die gebruik maken van het restaurant. Het aspect verkeer en parkeren staat de ontwikkeling niet in de weg.

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen 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. 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

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-00005114 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving
1.	14-08-2024	Aanvraagformulier
2.	23-7-2025	Advies gemeentelijke adviescommissie
3.	11-7-2025	Tekening B01A
4.	11-7-2025	Tekening B02A
5.	11-7-2025	Tekening B03A
6.	11-7-2025	Tekening B04A
7.	14-8-2024	tekening funderingen en afdek kelder
8.	14-8-2024	tekening bekisting
9.	14-8-2024	tekening bekisting afdek +1
10.	14-8-2024	stabiliteitsnota
11.	9-12-2024	Rc-berekeningen
12.	14-8-2024	Beng berekening
13.	14-8-2024	Rapportage brandoverslag
14.	14-8-2024	Rapportage brandveiligheid
15.	9-12-2024	Plan verdieping
16.	9-12-2024	Voorgevel
17.	9-12-2024	Zijgevel links
18.	9-12-2024	Plan gelijkvloers
19.	11-7-2025	tekening plan riolering-fundering
20.	11-7-2025	tekening plan eerste en dakplan
21.	11-7-2025	tekening plan snedes
22.	14-8-2024	tekening plan gevels
23.	11-7-2025	tekening plan inplanting
24.	11-7-2025	Tekening principedetails
25.	10-9-2025	Ruimtelijke onderbouwing
26.	24-6-2025	Stikstofrapportage
27.	11-7-2025	Memo ventilatie garage
28.	11-7-2025	Checklist veilig onderhoud
29.	11-7-2025	bouwbesluitberekeningen
30.	11-7-2025	Rapportage verkennend bodemonderzoek
31.	6-5-2025	Advies De Zeeuwse Molen

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.

