

Aan

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

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](http://www.gemeentesluis.nl)  
[info@gemeentesluis.nl](mailto:info@gemeentesluis.nl)

ons kenmerk : CLZ-00004243  
uw brief d.d. : 23-05-2024 (datum ontvangst aanvraag)  
uw kenmerk : 2024052300376  
behandeld door : [Redacted]  
doorkiesnummer : 0117-457000  
onderwerp : Omgevingsvergunning  
bijlage(n) : Diverse

Oostburg,  
Verzending

28 JAN 2025

Geachte heer/mevrouw,

U heeft op 23 mei 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een waterbassin aan de Torenweg op het perceel kadastraal bekend OBG00 R 1639. In deze brief leest u onze beslissing. U aanvraag omgevingsvergunning bevat de volgende activiteiten:

<i>Activiteit Afwijken van regels in het omgevingsplan</i>	<i>realiseren van een waterbassin</i>
<i>Activiteit Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren</i>	<i>realiseren van een waterbassin</i>

Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer CLZ-00004243.

#### **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.

#### **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 bureu**

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](mailto: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](http://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](mailto: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](http://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.

**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](mailto: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](mailto: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](http://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](http://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 of [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 of [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.

**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 €)
2.28.a	Omgevingsplanactiviteit: overige aanlegactiviteiten - voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit:	€ [redacted]
2.50.1.d	Advies - voor een advies van de agrarische commissie:	€ [redacted]
2.6.c.2	Omgevingsplanactiviteit: bouwactiviteit, in stand houden of gebruiken bouwwerk (ruimtelijke deel): voor overige buitenplanse omgevingsplanactiviteiten: per uur:	€ [redacted]
Totaal		€ [redacted]

**Heeft u vragen**

Neem dan contact op met de afdeling Externe Dienstverlening, cluster Vergunningen via 0117-457000 of [omgevingsvergunning@gemeentesluis.nl](mailto: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'.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

De burgemeester,





### **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](https://overheid.nl)). Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk).

### **Sloopafval**

Indien er meer dan 10 m<sup>3</sup> 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](https://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](https://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](https://www.wetten.overheid.nl). Vijf werkdagen voordat u de grond wegbrengt, moet u dit melden via het meldpunt bodemkwaliteit: [www.wetten.overheid.nl](https://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 Arbowetgeving is een opdrachtgever/werkgever verplicht het personeel dat voor hem werkt op een veilige manier zijn/ haar werk te kunnen laten doen. Er zijn binnen onze gemeente bepaalde gebieden aangewezen waarin ten zeerste aanbevolen wordt om een onderzoek te doen naar de risico's van NGE. U kunt telefonisch informatie aanvragen over de ligging van deze gebieden. Belt u daarvoor naar de gemeente 140117 en vraagt u naar de adviseur openbare orde en veiligheid. Deze kan u meer informatie verschaffen.

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

### **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](mailto: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**

### **Landschappelijke inpassing**

De in het beplantingsplan voorziene beplanting en inrichting welke onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning dient vóór de ingebruikname van het waterbassin te zijn aangebracht en moet nadien worden beheerd en onderhouden.

## **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. Een waterbassin is niet opgenomen in deze lijst met specifieke gevallen en hiermee is participatie dan ook niet verplicht. Initiatiefnemer heeft omwonenden desondanks op de hoogte gebracht van het initiatief.

### **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. Een waterbassin 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](http://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**

### **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 ‘Agrarisch met waarden landschapswaarden’ van toepassing. Het plan omvat het realiseren van een waterbassin van 11.402 m3 ten behoeve van beregening van gewassen. Het omgevingsplan maakt slechts een waterbassin mogelijk van 5.000m3. Het plan voldoet dan ook niet aan het ‘Omgevingsplan gemeente Sluis’.

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 ziet toe op een waterbassin (11.402 m3) ten behoeve van het beregenen van gewassen welke is gesitueerd aan de zijde van het bouwvlak. Het waterbassin is zo optimaal mogelijk binnen de eigen landbouwpercelen en ten opzichte van het waterinnamepunt gepositioneerd. De afstand van het bassin tot beide uiterste percelen is vanaf dit punt even groot. Bijkomend aspect is dat het waterbassin op deze wijze op verre afstand van omliggende bedrijfs- of burgerwoningen is gelegen en de impact op de directe

woonomgevingen hiermee gering is.

Rondom het nieuwe waterbassin wordt geen struweel van 5 meter breed met streekeigen soorten voorzien, hierdoor wordt afgeweken van de notitie 'Richtlijnen landschappelijke inpassing gemeente Sluis'. Hierin wordt beschreven hoe er gezorgd wordt voor een goede landschappelijke inpassing van gebouwen en afscherming van storende elementen in het buitengebied. Er wordt hier gekozen voor een andere invulling van landschappelijke inpassing om te komen tot een zachtere overgang naar het omliggende landschap. Het waterbassin ligt vrij in een open agrarisch landschap en er is geen koppeling met agrarische bebouwing. Door te kiezen voor flauw oplopende taluds wordt een zachte overgang naar het omliggende landschap gecreëerd. Een struweel ter plaatse zou de plek markeren in dit open gebied. De openheid in het omliggende landschap is een belangrijke kwaliteit. De maat en schaal van het waterbassin moet hiertoe in verhouding staan. Het waterbassin past in de aanwezige verkavelingsstructuur en staat in verhouding tot het omliggende open landschap, de impact op de verre zichten en de beleving van het landschap zal beperkt zijn. Het waterbassin is nabij de kreek gelegen, een belangrijk landschappelijk element en een relict van de ontstaansgeschiedenis van het omliggende landschap. Er wordt een vrije ruimte van 7 meter voorzien tussen de kreek en het waterbassin. Het waterbassin voorziet hiermee in een zachte landschappelijke inpassing op deze specifieke locatie nabij de oude watergang.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook de onderzoeken naar en toetsing van de sectorale aspecten zoals archeologie, natuur, waaronder begrepen stikstofdepositie, verkeer en parkeren, luchtkwaliteit, water en geluidbelasting wijzen uit dat er voor het bouwplan geen belemmeringen ontstaan. Tot slot is advies ingewonnen bij de Agrarische Adviescommissie Zeeland (AAZ), waaruit blijkt dat het waterbassin noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Dit advies is als bijlage bij de omgevingsvergunning gevoegd.

#### *Natuur Netwerk Zeeland*

De locatie is gelegen in de afwegingszone van het Natuurnetwerk Zeeland. In dit kader is advies ingewonnen bij de Provincie Zeeland. In haar advies geeft de Provincie Zeeland aan dat de verstoring ten opzichte van de huidige situatie zeer beperkt en tijdelijk is waardoor er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de locatie. Daarnaast blijkt uit het advies dat de landschappelijke inpassing in de vorm van een grastalud op deze locatie mede uit oogpunt van natuurwaarden de beste optie is.

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](http://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](http://www.omgevingswet.overheid.nl/viewer)

#### **Conclusie**

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

#### **Aanleggen**

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



## **Uw project is getoetst aan het omgevingsplan**

### **Archeologie**

Op de locatie is het 'Omgevingsplan gemeente Sluis' van toepassing. Op de locatie is de dubbelbestemming 'Archeologie 2' van toepassing. Voor de gronden met bestemming 'Archeologie-2' is bepaald dat voor het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld en met een oppervlakte van groter dan 500 m<sup>2</sup> een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk is vereist. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden. Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologisch deskundige om advies. Edufact heeft als archeologisch adviesbureau een positief advies uitgebracht. Gelet op het positieve advies zijn er geen gronden om geen medewerking te verlenen.

### **Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

Meer informatie hierover kunt u vinden op [www.wetten.overheid.nl/zoeken](http://www.wetten.overheid.nl/zoeken).

- artikel 4.4, lid 2 van de Omgevingswet waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- artikel 7.4.1. van het omgevingsplan (Sluis, Parapluplan archeologie), waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren

### **Conclusie**

Voor de activiteit 'aanleggen' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

## DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer CLZ-00004243 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

<b>Nr.</b>	<b>Ontvangstdatum</b>	<b>Omschrijving</b>
1.	23-5-2024	Aanvraagformulier
2.	8-7-2025	Ruimtelijke onderbouwing
3.	16-6-2025	Landschappelijke inpassingsplan
4.	8-7-2025	Stikstofberekening
5.	11-6-2024	Advies AAZ
6.	8-7-2025	Archeologisch rapport
7.	16-6-2025	Situatietekening
8.	10-12-2025	natuurtoets

## **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.