

Aan FIT Real Estate B.V.
T.a.v. 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Eindhoven

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: 5.1.2f
BIC code: 5.1.2e 2G
BTW-nummer: 5.1.2f

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

ons kenmerk : CLZ-00009586
uw brief d.d. : 21-07-2025 (datum ontvangst aanvraag)
uw kenmerk : 2025072101790
behandeld door : 5.1.2e
doorkiesnummer : 0117-457000
onderwerp : Omgevingsvergunning
bijlage(n) : Diverse

Oostburg, 08-04-2026
Verzending

Geachte 5.1.2e,

U heeft op 21 juli 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 13 appartementen met een commerciële ruimte aan het Raadhuisplein 11 en 12 (winkelfuncties) en Nieuwstraat 1A 101 t/m 104, Nieuwstraat 201 t/m 204 en 301 t/m 304 (woonfuncties) en Nieuwstraat 1B te Oostburg (woonfunctie). In deze brief leest u onze beslissing. U aanvraag omgevingsvergunning bevat de volgende activiteiten:

- *Activiteit Bouwactiviteit (omgevingsplan)* *het bouwen van 13 appartementen met een commerciële ruimte*
- *Activiteit Afwijken van regels in het Omgevingsplan* *het bouwen buiten het bouwvlak, boven de bestemming 'Verkeer' en het overschrijden van de toegestane goot- en nokhoogte*
- *Activiteit Bouwactiviteit (technisch)* *het bouwen van 13 appartementen met een commerciële ruimte*

Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer CLZ-00009586.

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 nog niet direct beginnen met de werkzaamheden

Voordat u start met de werkzaamheden moet u nog, voor zover wij kunnen nagaan, de volgende meldingen en aanvraag indienen:

- Melding Saneren alvorens u met de bouw- en graafwerkzaamheden begint;
- Melding voor het slopen en/of asbest verwijderen van de huidige bebouwing;
- Aanvraag vergunning voor het aansluiten op de gemeentelijke riolering.

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.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 €)
5.1.2f	Beoordeling aanvullende gegevens	€ 5.1.2f
5.1.2f a.3	Vermindering na omgevingsoverleg (2025) - voor een eerste overleg	€ 5.1.2f
5.1.2e c	Advies gemeentelijke adviescommissie	€ 5.1.2f
5.1.2f .a	Beoordeling onderzoeksrapporten - voor de beoordeling van een milieukundig bodemrapport:	€ 5.1.2f
5.1.2e	Advies van de gemeenteraad	€ 5.1.2f
5.1.2f .b	Beoordeling onderzoeksrapporten - voor de beoordeling van een archeologisch bodemrapport:	€ 5.1.2f
5.1.2e	Bouwactiviteit (bouwtechnische deel)	€ 5.1.2f
5.1.2f d	Beoordeling onderzoeksrapporten - voor de beoordeling van een akoestisch rapport betreffende de interne en externe geluidwering of nagalm van een bouwwerk:	€ 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

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 5.1.2e@gemeentesluis.nl of 5.1.2e@gemeentesluis.nl bereikbaar via 5.1.2e@gemeentesluis.nl of 5.1.2e@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.

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>.

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 sorteerbeidrijf? 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 5.1.2e@gemeentesluis.nl

2. Specifieke voorschriften

BIBOB

Alvorens u gebruikt kunt maken van deze omgevingsvergunning dient u te beschikken over een goedgekeurd BIBOB onderzoek. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de afzonderlijke brief van de afdeling Vergunningen (5.1.2e@gemeentesluis.nl) van de gemeente.

Aankoop gemeentegrond

Uw plan gaat uit van een hoekaccent met een entree, die deels boven en op gemeentegrond gesitueerd is. Wij zijn voornemens u dit gedeelte gemeentegrond te verkopen. Wij wijzen u erop, dat uw bouwplan op gemeentegrond pas gerealiseerd mag worden, zodra de koop is afgerond.

Omgevingswet

U zorgt ervoor dat minimaal 9 woningen van de 13 woningen te koop worden aangeboden tot ten hoogste een verkoopprijs tot aan de landelijke betaalbaarheidsgrens of te huur worden aangeboden tot ten hoogste de midden huurgrens. De verkoopprijs van een betaalbare koopwoning mag voor een periode van ten minste 5 jaar na eerste ingebruikname niet boven de landelijke betaalbaarheidsgrens liggen. De verhuurprijs van een betaalbare midden huurwoning mag voor een periode van ten minste 10 jaar na eerste ingebruikname niet boven de landelijke midden huurgrens liggen.

Archeologie

1. U zorgt ervoor dat alle sloop-, sanerings- en grondwerken vanaf het maaiveld plaatsvinden onder protocol Opgraven Certificaat BRL 4004. Het gaat om een Opgraving –variant Archeologische Begeleiding;
2. U stelt een Programma van Eisen BRL 4001 op, voor de uitvoering van de Opgraving –variant Archeologische Begeleiding BRL 4004. De eisen hierin zijn bindend voor alle partijen;
3. U dient tenminste 2 weken voor de start van de werkzaamheden het Programma van Eisen, ter goedkeuring, in. De werkzaamheden mogen pas gestart worden als het Programma van Eisen is goedgekeurd;
4. Voorafgaand aan de start van het archeologisch veldwerk moet er een overleg plaatsvinden, waarbij de gemeente en diens archeologisch adviseur aanwezig is;

5. U meldt schriftelijk de start van de werkzaamheden bij de gemeente. Dit minimaal 10 dagen voorafgaand aan de uitvoering;
6. U meldt schriftelijk het einde van het veldwerk bij de gemeente;
7. Binnen 12 weken na afloop van het archeologisch veldwerk legt u een uitwerkingsvoorstel voor. Dit in de vorm van een concept-evaluatierapport;
8. Binnen 4 weken na beoordeling van het concept-evaluatierapport, overlegt u het definitieve evaluatierapport, ter goedkeuring, aan de gemeente;
9. Binnen 6 maanden na goedkeuring van het definitieve evaluatierapport vindt de uitwerking plaats. Dit biedt u in de vorm van een concept-eindrapport, ter goedkeuring, aan bij de gemeente;
10. Binnen 4 weken na goedkeuring van het concept-eindrapport biedt u het definitieve eindrapport, ter goedkeuring aan.

Bodem

Het aangeleverde verkennende bodemonderzoek toont een interventiewaarde overschrijding van de parameter lood aan. Formeel moet volgens de omgevingswet nader bodemonderzoek uitgevoerd worden om de exacte omvang van de verontreiniging vast te stellen. De rapportage van het verkennend bodemonderzoek geeft aan dat het volume criteria van maximaal 25 m³ met een interventiewaarde overschrijding zeer waarschijnlijk wordt overschreden. De bodemkwaliteitskaart van de gemeente Sluis geeft aan dat de aangetroffen loodverontreiniging geen uitzondering is voor de zoneringswaarschijningslocatie valt. De locatie valt binnen de oude kern van Oostburg. De verontreiniging is dan ook "oude kern" gerelateerd.

Wij achten nader bodemonderzoek niet zinvol, omdat uit het verkennend bodemonderzoek al blijkt dat de locatie zeer waarschijnlijk niet voldoet aan de maximaal toelaatbare kwaliteit. Hierdoor zijn sanerende en/of beschermende maatregelen noodzakelijk. Uit de aanvraag blijkt dat het gehele perceel uiteindelijk afgedekt zal worden doormiddel van de voorgenomen bouw. Deze afdekking kan als een sanerende maatregel gezien worden waardoor de risico's zijn weggenomen.

Voordat de bouw- en graafwerkzaamheden van start gaan moet er een melding saneren gedaan worden via het omgevingsloket. Deze melding wordt in behandeling genomen door de Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland (RUD Zeeland). De aanvang van de bouw- en graafwerkzaamheden kan pas plaatsvinden na akkoord van de RUD Zeeland.

Uitrit

Uw verzoek voor het aanleggen van een uitrit, is afzonderlijk afgehandeld via de uitritmelding met dossiernummer CLZ-00010186. U houdt zich aan de voorwaarden die aan deze melding zijn verbonden.

Riolering

U dient de riolering aan te sluiten op het "Gemengd riool" van het Raadhuisplein. Voor het aansluiten op de gemeentelijke riolering dient u een afzonderlijke vergunning aan te vragen. Het benodigde aanvraagformulier kunt u downloaden via www.gemeentesluis.nl. Wij adviseren u bouwtechnisch rekening te houden met voldoende ont- en beluchtingsleiding tot boven het dak.

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:

- Aanvullend grondmechanisch onderzoek.
- 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 begane grond vloer;
- de verdiepingsvloer(en);
- de kapconstructie, inclusief spanten en gordingen;
- de platdakconstructie, eventueel met de berekening van de wateraccumulatie en de noodoverstorten;
- de staalconstructie;
- de constructies van glas;
- de constructies van geprefabriceerde elementen zoals: fundering, balkonplaten, systeemvloeren, systeemdaken, systeemwanden, trappen en hekwerken, gevel- en dakbekledingen e.e.a. met inbegrip van bevestigingsmiddelen en sparingen.

Voordat u met de bouw begint, overlegt u met de toezichthouder van de afdeling Externe dienstverlening van de gemeente Sluis over de peilmaten van de bouw.

Voordat u met de bouw begint, controleert de toezichthouder van de afdeling Externe dienstverlening van de gemeente Sluis de juiste plaats en rooilijn van de bouw.

Indien de toezichthouder van de afdeling Externe dienstverlening van de gemeente Sluis dit nodig acht dient u aanvullende detailtekeningen in. De detailtekeningen moeten worden aangeleverd op schaal 1:10/1:5 en volledig voorzien zijn van materiaalgebruik en maatvoering.

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.

Bij gereed melding overlegt u een erkende kwaliteitsverklaring van betreffende buitendeuren, ramen en kozijnen en soortgelijke constructieonderdelen ter goedkeuring voor aan de afdeling Externe dienstverlening, cluster Handhaving, waaruit blijkt dat deze voldoen aan weerstandsklasse 2, volgens NEN 5096.

Overeenkomstig artikel 7.16. (bouwactiviteit: uitgestelde aanvraagvereisten) van de Omgevingsregeling mag u uiterlijk 3 weken voor start werkzaamheden onderstaande tekeningen en berekeningen indienen. Het betreft de stukken aangaande het veilig onderhoud aan het gebouw en de gebouw gebonden veiligheidsvoorzieningen, overeenkomstig § 4.7.11 Veilig onderhoud gebouwen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

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.

De installaties in de woning worden uitgevoerd conform de bij de aanvraag behorende BENG berekening.

De maatregelen uit de rapportage Geluidwering Gevel documentnummer 2025-9791 d.d. 2-10-2025 van HBA b.v. omtrent de geluidwering van de gevel worden conform geadviseerd in deze rapportage uitgevoerd.

Een woongebouw heeft in een gemeenschappelijke verkeersruimte een geluidsabsorptie, waarmee geluidhinder door galm wordt beperkt, conform de eisen uit § 4.3.3 Beperking van galm Bbl. U toont dit aan middels een akoestisch onderzoek. Eventuele maatregelen die uit het akoestisch onderzoek volgen worden uitgevoerd zodat aan de normen van het Bbl voldaan wordt.

Brandveiligheid

Advies

Op pagina 15 van de Rapportage brandveiligheid is vermeld dat noodverlichting niet voorzien dient te worden. Dit is conform het Bbl juist. Desondanks adviseert de Veiligheidsregio om de vluchtroutes te voorzien van noodverlichting zodat de bewoners, altijd veilig kunnen vluchten. Ook bij uitval van de reguliere stroomvoorziening blijft oriëntatie door de stroomvoorziening mogelijk.

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

Op 24 september 2025 hebben wij u tot en met 1 november 2025 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op verschillende data ontvangen en beoordeeld. 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. Doordat er een verzwaard advies van de raad is vereist, is deze standaard termijn niet behaald. De aanvrager is hiervan op de hoogte.

U heeft met de omwonenden overlegd

Op 18 december 2025 heeft de gemeenteraad het besluit genomen om specifieke gevallen aan te wijzen waarbij burgerparticipatie bij een buitenplanse omgevingsplan verplicht is. Het betreffende project is opgenomen in deze lijst met specifieke gevallen en hiermee is burgerparticipatie dan ook verplicht. Bij de aanvraag omgevingsvergunning is aangetoond dat heft plaatsgevonden met de omwonenden van het Raadhuisplein en andere betrokkenen. Het verslag van dit overleg is als bijlage toegevoegd bij dit besluit en maakt ook onderdeel uit van dit besluit.

De gemeenteraad heeft positief geadviseerd

Op 18 december 2025 heeft de gemeenteraad het besluit genomen om specifieke gevallen aan te wijzen waarbij advies ingewonnen dient te worden bij de gemeenteraad bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Het betreffende project is opgenomen in deze lijst met categorieën en hiermee is advies benodigd van de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft op 26 maart 2027 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 - Omgevingsplan

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

Overwegingen:

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan (voorheen beheersverordening 'Kom Oostburg')

Op de locatie ligt de bestemming 'Centrum'.

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 20 augustus 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” (voorheen beheersverordening ‘Kom Oostburg)

Op de locatie is de bestemming 'Centrum' van toepassing.

Het plan gaat uit van het realiseren van een appartementengebouw met 13 appartementen/wooneenheden met een commerciële ruimte met een goothoogte van 10,80 m en een nokhoogte van 13,58 m aan de kant van de Nieuwstraat en het Raadhuisplein en van een hoekaccent aan de Nieuwstraat/Raadhuisplein met een goothoogte van ca. 15,97 m en een nokhoogte van 16,32 m. Daarnaast wordt er een deel van het appartementen buiten het bouwvlak, boven de bestemming 'Verkeer' gebouwd. Hierdoor voldoet het plan niet aan het Omgevingsplan.

Het plan voldoet niet aan de onderstaande artikelen:

- artikel 5.2a sub 1 van het Omgevingsplan. In dit artikel is bepaald dat gebouwen binnen een bouwvlak gebouwd moeten worden. Een deel van de appartementen op de hoek van de straat komen buiten het bouwvlak en boven de bestemming 'Verkeer'.

- artikel 5.2d van het Omgevingsplan. In dit artikel is bepaald dat de goothoogte maximaal 9 meter mag bedragen en de nokhoogte maximaal 13 meter. Het plan gaat uit van een goothoogte van 10,80 m en een nokhoogte van 13,58 m aan de kant van de Nieuwstraat en het Raadhuisplein en van een hoekaccent aan de Nieuwstraat/Raadhuisplein met een goothoogte van ca. 15,97 m en een nokhoogte van 16,32 m.
- artikel 5.4a van het Omgevingsplan. In dit artikel is bepaald dat wonen niet is toegestaan op de begane grond. Er wordt een appartement van het plan op de begane grond gerealiseerd.
- artikel 5.4b van het Omgevingsplan. In dit artikel is bepaald dat per bouwperceel maximaal één woning is toegestaan. Het plan gaat uit van 13 appartementen/woningen.
- artikel 16 van het Omgevingsplan. In dit artikel is bepaald dat op de bestemming ‘Verkeer’ uitsluitend ten behoeve van de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde en nutsgebouwen zijn toegestaan. Het plan gaat uit van het bouwen van de verdiepingen op de hoek van het pand boven de bestemming ‘Verkeer’ die tevens rusten op een grote pilaar die eveneens op de bestemming ‘Verkeer’ is gesitueerd.

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

Op de locatie is volgens het Omgevingsplan gemeente Sluis één woning per bouwperceel toegestaan. Daarnaast is opgenomen dat wonen op de begane grond is uitgesloten. Met deze ontwikkeling worden er in totaal 13 appartementen gerealiseerd. Het voorgestelde plan is getoetst aan het woonbeleid van de gemeente Sluis. Het aantal van 13 appartementen is passend binnen de behoefte voor de kern van Oostburg.

In de kern Oostburg is er onder andere een behoefte aan koop-nultreden-woningen tot de betaalbaarheidsgrens. Het te ontwikkelen plan voorziet in dit segment, bovendien moet voldaan worden aan de betaalbaarheidsgrens zoals gesteld in het beleidsplan Wonen. Het plan voldoet hier ook aan. Omdat er meer dan 10 woningen worden gerealiseerd is er een combinatie mogelijk tussen betaalbare woningen en kostendragers. De ontwikkeling realiseert 13 levensloopbestendige appartement in de kern Oostburg. De woningbouw biedt potentie voor starters en senioren. Het project draagt bij aan het realiseren van het ambitieprogramma. De toename met maximaal 13 nieuwe wooneenheden vergoot de leefbaarheid van de kern daar de basis voor de lokale voorzieningen vergroot wordt. Verder kan dit programma bijdragen aan het op gang brengen van doorstroming.

Aan de kant van de Nieuwstraat wordt één van de appartementen op de begane grond gerealiseerd. Aan het raadhuisplein (de voorkant van het gebouw) komt er een commerciële ruimte. Een commerciële ruimte is een passende invulling aan een plein waar veel doorstroom is van passanten en ook andere winkels gevestigd zijn. De Nieuwstraat is een doorgaande weg waar verschillende functies zoals kantoren en woningen gevestigd zijn. Het is passend in het straatbeeld om aan deze zijde één van de appartementen te vestigen.

Aan de achterkant van het perceel worden 5 carports geplaatst. De overige parkeerbehoefte wordt in de openbare ruimte opgevangen.

Door middel van een parkeeronderzoek wordt er aangetoond dat er op de loopafstand van 100 meter (voor bewoners) en 600 meter (voor bezoekers) voldoende ruimte beschikbaar is om de parkeerbehoefte van de ontwikkeling op te vangen.

Op basis van artikel 5.2d van het Omgevingsplan mag een gebouw ter plaatse van het bouwperceel een goothoogte van maximaal 9 meter en een nokhoogte maximaal 13 meter hebben. Het plan gaat uit van een goothoogte van 10,80 m en een nokhoogte van 13,58 m aan de kant van de Nieuwstraat en het Raadhuisplein en van een hoekaccent aan de Nieuwstraat/Raadhuisplein met een goothoogte van ca. 15,97 m en een nokhoogte van 16,32 m.

Het gemeentelijk beleid; zijnde het ruimtelijk kader voor Oostburg, vastgesteld door de gemeenteraad op 22 mei 2025, biedt de mogelijkheid om af te wijken van de toegestane maten, zoals hierboven omschreven.

Zo geeft het ruimtelijk kader voor Oostburg aan dat voor het Raadhuisplein het geschikt is om 3 bouwlagen met een kap te realiseren. Daarmee is het op deze locatie passend om af te wijken van de maatvoering uit het Omgevingsplan gemeente Sluis. Daarnaast is het op deze locatie ook aangeraden om een hoekaccent te creëren. Zo blijft het straatbeeld in het centrum van Oostburg gevarieerd. Door het hoekaccent sluit het gebouw ook aan bij de wederopbouwarchitectuur die de kern Oostburg kenmerkt.

In de wederopbouwarchitectuur werden de hoeken gemarkeerd. Het ruimtelijk kader wijst de hoeken van pleinen (zo ook het Raadhuisplein) aan als beeldbepaalde hoeken. Nieuwe ontwikkelingen op beeldbepalende hoeken dienen op één of andere wijze zo'n markering aan te brengen. Dit kan onder andere door een verhoging van het gebouw, zoals in dit plan is toegepast. Het hoekaccent zal ook vanaf de eerste verdieping iets uitsteken van de rest van het gebouw om het nog verder te accentueren. De verdiepingen op de hoek zullen boven de bestemming 'Verkeer' komen. De grond blijft toegankelijk voor passanten om onderdoor te lopen. Mede daardoor is deze bouw ruimtelijk passend in de omgeving. Dit wordt bevestigd door het positieve advies van de Gemeentelijke Adviescommissie. De gemeentelijke Adviescommissie is van mening dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

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 aspecten fysieke leefomgeving zoals archeologie, natuur, stikstof, verkeer en parkeren, geluidbelasting en water wijzen uit dat er voor het bouwplan geen belemmeringen bestaan.

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
- Omgevingsplan (voorheen Beheersverordening 'Kom Oostburg'), 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-00009586 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving
1.	21-07-2025	Aanvraagformulier – publiceerbaar
2.	20-08-2025	Advies gemeentelijke adviescommissie (welstand)
3.	08-09-2025	Tekening gevelaanzichten, doorsneden en plattegronden
4.	13-01-2026	Ruimtelijke onderbouwing
5.	10-10-2025	Situatietekening
6.	10-10-2025	Bodemonderzoek
7.	10-10-2025	Verslag burgerparticipatie
8.	10-10-2025	Welstandspresentatie
9.	10-10-2025	Parkeeronderzoek
10.	10-10-2025	Watertoets
11.	10-10-2025	Archeologisch onderzoek
12.	16-01-2026	Natuurwaarden Quicksan Flora en Fauna
13.	21-07-2025	Kleur- en materiaalstaat
14.	28-11-2025	Aeriusberekening bouwfase
15.	28-11-2025	Aeriusberekening gebruiksfase
16.	28-11-2025	Aeriusberekening sloopwerkzaamheden
17.	20-11-2025	Toelichting Aeriusberekening
18.	13-01-2026	Ontwerptekeningen Brandveiligheid
19.	13-01-2026	Wegverkeerslawaai-akoestisch onderzoek
20.	20-11-2026	Bouwbesluit BENG-MPG
21.	10-10-2026	Geluidwering Gevel_2025-9791 rapportage geluidwering gevelberekening V2 B3

22	21-07-2025	Watermteverlies-koellast-berekening 20205-9791 Rapportage WV en KL
23	21-07-2025	Rapportage brandveiligheid
24	21-07-2025	Constructieberekening
25	21-07-2025	Funderingsadvies

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 in werking 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 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, 7
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	1, 3