

Aan




Postadres:  
Postbus 27  
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:  
Nieuwstraat 22  
4501 BD Oostburg

Telefoon 140117  
Telefoon +31 (0)117 457 000

IBAN: NL06BNGH0285101870  
BIC code: BNGHNL2G  
BTW-nummer: 811046321B01

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

ons kenmerk : CLZ-00011323  
uw brief d.d. : 14-11-2025 (datum ontvangst aanvraag)  
uw kenmerk : 2025111400715  
behandeld door :   
doorkiesnummer : 0117-457000  
onderwerp : Omgevingsvergunning  
bijlage(n) : Diverse

Oostburg,  
Verzending

22-04-2026

Geachte heer/mevrouw,

U heeft op 14 november 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 14 hotelkamers aan de Raamstraat 1, 4501 DC Oostburg. In deze brief leest u onze beslissing. U aanvraag omgevingsvergunning bevat de volgende activiteiten:

- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| - Activiteit Bouwactiviteit (technisch)               | realiseren 14 hotelkamers         |
| - Activiteit Bouwactiviteit (omgevingsplan)           | realiseren 14 hotelkamers         |
| - Activiteit Afwijken van regels in het omgevingsplan | wijzigen gebruik naar hotelkamers |

Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer CLZ-00011323.

### 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 burelen**

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.

**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**

<i>Artikelnummer</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Bedrag (in €)</i>
2.5	<i>Bouwactiviteit (bouwtechnische deel)</i>	
2.50.1.b	<i>Advies - voor een advies van de gemeentelijke adviescommissie dat uitsluitend betrekking heeft op redelijke eisen van welstand</i>	
2.50.1.a	<i>Advies - voor een advies van de gemeenteraad:</i>	
<i>Totaal</i>		€

**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:**

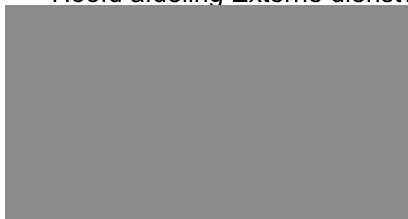
- Brochure 'Een omgevingsvergunning ontvangen'.
- Brochure 'Aandachtspunten uitvoering activiteiten (ver)bouw'.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

Namens dezen,

Hoofd afdeling Externe dienstverlening,



**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](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.



### **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 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 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:

- gewichtsberekening van de oude en nieuwe toestand;
- controleberekening fundering.

Indien de toezichhouder 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.

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.

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

Volgens artikel 7.16. (bouwactiviteit: uitgestelde aanvraagvereisten) van de Omgevingsregeling mag u uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de uitwerking van de ventilatieberekening en ventilatietekening, voorzien van onder meer leidingschema's, gegevens over drukverlies en het merk en type van de installatie, ter goedkeuring indienen bij de afdeling Externe dienstverlening van de gemeente Sluis.

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.

Bij het plaatsen of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een technisch bouwsysteem waarbij de energieprestatie wordt beïnvloed voldoet dat technische bouwsysteem aan de in tabel 5.21 van het Bbl opgenomen waarde voor de energieprestatie. (Conform artikel 5.21 (technisch bouwsysteem) Bbl)

### **Brandveiligheid**

Zowel van de brandmeldinstallatie als van de ontruimingsalarminstallatie moet er, ruim voordat deze wordt aangelegd, een Programma van Eisen (PVE) ter goedkeuring worden voorgelegd.

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).

*Aanvullend advies:* Volgens de aanvraag zullen de zonnepanelen worden geplaatst conform de Handreiking veilige PV-Systemen van Brandweer Nederland. In het advies van brandweer Nederland wordt geadviseerd om de zonnepanelen te plaatsen op en zo min mogelijke brandbare ondergrond. Volgens de aanvraag wordt er in de dakconstructie cementgebonden plaat met EPS gebruikt. Het brand- en rookgedrag van deze beplating is niet gegeven, echter normaliter is EPS erg brandbaar. Wij adviseren u dringend isolatiematerialen toe te passen die zo weinig mogelijk bijdragen aan brandontwikkeling en -voortplanting. Met name isolatiematerialen uit minerale wol hebben deze eigenschappen.

### **Riolering**

De riolering dient op de bestaande afvoeren aan te sluiten (gemengd rioelstelsel).

## **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. Een akte en een verklaring van geen bezwaar zijn bijgevoegd bij deze omgevingsvergunning.

### **De gemeenteraad heeft positief geadviseerd**

Burgemeester en wethouders zijn adviseur voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit samen met de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft op 26 maart 2026 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](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**

### **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](http://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**

Op de locatie is de bestemming 'Gemengd' van toepassing. Het plan voorziet in het wijzigen van de gebruiksfunctie van het pand Raamstraat 1 te Oostburg naar de functie hotel en het toevoegen van een extra bouwlaag.

#### *Bouw*

Voor gronden met de bestemming 'Gemengd' is bepaald dat de maximale goothoogte 4 meter mag bedragen en de maximale bouwhoogte 8 meter mag bedragen. Daarnaast is bepaald dat de bebouwing binnen het bouwvlak gelegen dient te zijn. Het bouwplan voorziet in een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 7 meter. Daarnaast is het bouwwerk binnen het bouwvlak gelegen. Hiermee voldoet het initiatief qua bouwvolume aan de regels in het Omgevingsplan gemeente Sluis.

#### *Gebruik*

Op de locatie is de bestemming 'Gemengd' van toepassing. Op deze gronden is een hotel niet toegestaan. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de gestelde kaders van het omgevingsplan. Het project is dan ook 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 26 november 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](http://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.

### **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 vindt een uitbreiding plaats van het hotel aan Markt 3. In deze uitbreiding zijn 14 hotelkamers aanwezig. Op de locatie is de bestemming 'Gemengd' van toepassing. Op deze gronden is een hotel niet toegestaan. 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 uitbreiding van het hotel gelegen aan de Markt 3 te Oostburg. De locatie waar de uitbreiding is voorzien, Raamstraat 1, is verbonden met het pand Markt 3 door middel van een luchtbrug.

#### *Huidige situatie*

Het pand Markt 3 te Oostburg behoort tot de wederopbouwarchitectuur en is daarom aangewezen als gemeentelijk monument. Het pand Markt 3 is altijd in gebruik geweest als bankgebouw. De gevel heeft een voorname uitstraling. Bij het pand behoort tevens het

achterliggende pand Raamstraat 1, dat door middel van een overdekte loopbrug is verbonden. De Raamstraat kan worden gezien als een steeg, die hoofdzakelijk de achterkanten van de panden aan de Markt ontsluit. Het pand Raamstraat 1 is in gebruik geweest als kantoor en erg functioneel gebouwd.

#### *Nieuwe situatie*

Het bestaande pand wordt gerenoveerd en wordt voorzien van een kapconstructie. Op de eerste bouwlaag komt een dubbel schilddak met een plat dak gedeelte. Op dit platte dak worden zonnepanelen geplaatst. De gevelindeling van het bestaande pand wordt gewijzigd. Op de eerste bouwlaag komen dakkapellen. De karakteristieke loopbrug wordt gerenoveerd. In het pand komen per bouwlaag 7 hotelkamers. In totaal komen er 14 hotelkamers in het pand.

#### *Onderbouwing*

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, geluidbelasting en gezondheid wijzen uit dat er voor het plan geen belemmeringen ontstaan.

#### *Verkeer en parkeren*

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie voor de nieuwe woonfunctie wordt door aangesloten bij de kengetallen van de CROW parkeerkencijfers uit 2024. Uitgegaan wordt van stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en gebiedstype 'centrum'. Per 10 hotelkamers, leidt dit tot een gemiddelde verkeersgeneratie van 10,15 verkeersbewegingen. De ontwikkeling met 14 hotelkamers komt dus neer op gemiddeld 14,21 verkeersbewegingen per dag. Dit wordt via de voorzijde van het hotel Markt 3 afgewikkeld. Het aantal van nog geen 15 verkeersbewegingen is niet significant en de bestaande toe leidende wegen kunnen deze toename aan.

Het parkeerbeleid van de gemeente Sluis stelt een norm van 1,1 parkeerplaats per hotelkamer, wat resulteert, na saldering, in een totale parkeerbehoefte van  $14 \times 1,1 = 16$  parkeerplaatsen. Voor dit monofunctionele project is geen dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk, maar de percentages worden wel gebruikt om drukste momenten te vergelijken.

Voor parkeren is een parkeeronderzoek uitgevoerd. Dit parkeeronderzoek is bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat het project leidt tot een toename van de parkeerbehoefte, maar dat er in de openbare ruimte voldoende gelegenheid is om aan deze extra vraag te voldoen.

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 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.

**DOCUMENTEN**

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer CLZ-00011323 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.



<b>Nr.</b>	<b>Ontvangstdatum</b>	<b>Omschrijving</b>
1.	14-11-2025	Aanvraagformulier
2.	26-11-2025	Advies gemeentelijke adviescommissie
3.	28-1-2026	Ruimtelijke onderbouwing
4.	22-1-2026	Parkeeronderzoek
5.	28-1-2026	Toelichting stikstofberekening
6.	5-1-2026	AERIUS projectberekening gebruiksfase
7.	28-1-2026	Rapport marktbehoefte
8.	14-11-2025	Foto's omgeving
9.	14-11-2025	Quickscan flora en fauna
10.	14-11-2025	Tekening Bestaande situatie
11.	14-11-2025	Tekening Gevels en plattegronden
12.	14-11-2025	Details
13.	22-1-2026	Constructieopzet
14.	5-1-2026	AERIUS projectberekening aanlegfase
15.	14-11-2025	Constructieve uitgangspunten
16.	14-11-2025	hody 80 staalplaatbetonvloer
17.	14-11-2025	tussenwanden
18.	14-11-2025	Ussystem DS Acousti
19.	14-11-2025	Therma TW50 spouwplaat
20.	14-11-2025	Schacht
21.	14-11-2025	Verblijfsruimten en ventilatie
22.	14-11-2025	Technische specificaties Orcon

23.	14-11-2025	Cellenbetonblokken
24.	14-11-2025	Fermacell ligger en kolombekleding
25.	14-11-2025	Riolering
26.	14-11-2025	Toegepaste materialen
27.	14-11-2025	Ventilatie en airco
28.	14-11-2025	Scheidingswanden
29.	14-11-2025	Plattegronden-Doorsneden-gevels
30.	22-1-2026	Verblijfsruimten en ventilatie
31.	22-1-2026	Geluidswering
32.	22-1-2026	Uitgangspunten installaties
33.	22-1-2026	Rekentool
34.	22-1-2026	Ventilatie airco riolering
35.	22-1-2026	Tekening Gebruiksfuncties
36.	14-11-2025	Toe te passen dakpan
37.	14-11-2025	Verklaring van geen bezwaar
38.	14-11-2025	Akte verklaring van geen bezwaar

## **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.