

Aan

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted] Cadzand

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
info@gemeentesluis.nl

ons kenmerk : CLZ-00012801
uw brief d.d. : 28-03-2026 (datum ontvangst aanvraag)
uw kenmerk : 2026032800270
behandeld door : [Redacted]
doorkiesnummer : 0117-457000
onderwerp : Omgevingsvergunning
bijlage(n) : Diverse

Oostburg, 10-6-2025
Verzending

Geachte heer/mevrouw,

U heeft op 28 maart 2026 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het wijzigen van het gebruik van een zomerwoning behorende bij een permanent te bewonen woning naar een zelfstandige recreatiewoning aan de Egelantierlaan 37a, 4506 KA Cadzand. In deze brief leest u onze beslissing. Uw aanvraag omgevingsvergunning bevat de volgende activiteiten:

- *Activiteit Afwijken van regels in het omgevingsplan: wijzigen gebruik zomerwoning*

Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer CLZ-00012801.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt deze omgevingsvergunning per e-mail. Aan de vergunning verbinden wij voorschriften. U moet deze voorschriften naleven.

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

U mag op eigen risico beginnen met de werkzaamheden

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

Bezwaar

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

- Het college van Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Vermeld in uw bezwaarschrift:

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

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

Voorlopige voorziening

Het besluit blijft van kracht, ook als u een bezwaarschrift heeft ingediend. Wilt u dit niet omdat het besluit bijvoorbeeld onherstelbare gevolgen heeft voor u? Vraag dan de rechter om de inwerkingtreding van een besluit voorlopig tegen te houden. Dit heet een verzoek om een voorlopige voorziening. Dit kost geld, u krijgt daarvoor een rekening van de rechtbank. Voorwaarden zijn dat er sprake is van een dringende situatie én dat u een bezwaarschrift heeft ingediend. De rechter beoordeelt of het verzoekschrift wordt toegewezen. Stuur uw verzoekschrift naar:

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

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

Vragen

Heeft u vragen, weet u niet zeker of u een bezwaarschriftenprocedure wilt volgen of wilt u met ons spreken? Neem dan contact op met cluster Vergunningen via 0117-457000 of omgevingsvergunning@gemeentesluis.nl

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

Wij maken het besluit bekend

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

Wij brengen u kosten in rekening

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

Leges

Artikelnummer	Omschrijving	Bedrag (in €)
2.6.c.2	Omgevingsplanactiviteit: bouwactiviteit, in stand houden of gebruiken bouwwerk (ruimtelijke deel): voor overige buitenplanse omgevingsplanactiviteiten: per uur:	
Totaal		€

Heeft u vragen

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

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

Bijgevoegde brochures:

- Brochure 'Een omgevingsvergunning ontvangen'.

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

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.

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.

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.

Algemene overwegingen

Motivering en overwegingen

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

Uw aanvraag is compleet

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

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van acht weken.

Participatie

Op 18 december 2025 heeft de gemeenteraad het besluit genomen om specifieke gevallen aan te wijzen waarbij participatie bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit verplicht is. Het betreffende project is niet opgenomen in deze lijst met specifieke gevallen en hiermee is participatie dan ook niet verplicht. Wel zijn de omwonenden door u bij het traject om te komen tot vergunningverlening betrokken en is er niet gebleken dat tegen het beoogde gebruik bezwaren zijn.

Adviesrecht

Op 18 december 2025 heeft de gemeenteraad het besluit genomen om categorieën aan te wijzen waarbij advies ingewonnen dient te worden bij de gemeenteraad bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Het betreffende project is niet opgenomen in deze lijst met categorieën en hiermee is er geen advies benodigd van de gemeenteraad.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

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

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

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

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

Overwegingen per activiteit

Afwijken van regels in het omgevingsplan

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

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

De aanvraag omgevingsvergunning ziet toe op het wijzigen van het gebruik van de zomerwoning, in het verleden gebouwd bij en behorende tot de permanent te bewonen woning aan de Egelantierlaan 37 in Cadzand, naar een zelfstandige recreatiewoning.

Op de locatie is de bestemming ‘Erf’ gelegen met de aanduiding ‘n’. Voor gronden met de aanduiding ‘n’ is bepaald dat er tevens één zomerwoning mag worden gebouwd. Deze zomerwoning is alleen toegestaan wanneer deze ondergeschikt is aan de permanent te bewonen woning gelegen op de met ‘Woondoeleinden’ bestemming gelegen bij de bestemming ‘Erf’.

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 basis van artikel 5.21 lid 2 sub b van de Omgevingswet kan een omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De initiatiefnemer heeft hiertoe een onderbouwing fysieke leefomgeving overlegd.

Bedoelde onderbouwing is als bijlage bij deze beschikking gevoegd en maakt hier een onlosmakelijk onderdeel van uit. 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.

Momenteel is het bouwwerk al in gebruik als recreatiewoning op een bestemming waar een zomerwoning rechtstreeks is toegestaan. De afwijking van het omgevingsplan is enkel gericht op het loskoppelen van (het gebruik van) de zomerwoning van de voor permanente bewoning bestemde woning aan de Egelantierlaan 37 in Cadzand. Gelet op het huidige toegestane gebruik van het bouwwerk ten behoeve van een zomerwoning is de impact van de afwijking van het omgevingsplan minimaal. Het initiatief zal dan ook geen onevenredige negatieve gevolgen hebben voor de omgeving.

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. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

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

- artikel 5.1, lid 1 onder a, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken van het omgevingsplan

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

Conclusie

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

DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer CLZ-00012801 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

<i>Nr.</i>	<i>Ontvangstdatum</i>	<i>Omschrijving</i>
1.	28-03-2026	Aanvraagformulier
2.	28-3-2026	Ruimtelijke onderbouwing

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.