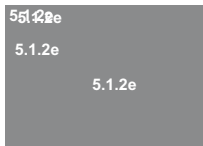


Aan



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
info@gemeentesluis.nl

ons kenmerk : CLZ-00012447
uw brief d.d. : 25-02-2026 (datum ontvangst aanvraag)
uw kenmerk : 2026022501641
behandeld door : 5.1.2e
doorkiesnummer : 0117-457000
onderwerp : Omgevingsvergunning
bijlage(n) : Diverse

Oostburg,
Verzending 08-07-2026

Geachte heer, mevrouw,

U heeft op 25 februari 2026 een aanvraag voor een omgevingsvergunning met buitenplanse omgevingsplanactiviteit ingediend voor het bouwen van een nieuwe recreatiewoning buiten het bouwvlak en een bijgebouw met zonnepanelen aan de Nieuwesluisweg 20, 4511 RE Breskens. In deze brief leest u onze beslissing. U aanvraag omgevingsvergunning bevat de volgende activiteiten:

- | | |
|---|---|
| - Activiteit Bouwactiviteit (omgevingsplan) | het bouwen van een nieuwe recreatiewoning en een bijgebouw met zonnepanelen
afwijken van maten met ten hoogste 10% afwijken voor het nieuw bouwen op de gronden met de aanduiding 'Vrijwaringszone – Dijk' |
| - Activiteit Afwijken van regels in het omgevingsplan | het bouwen van een nieuwe recreatiewoning buiten het bouwvlak |

Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer CLZ-00012447.

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 vergunningen aanvragen/ meldingen indienen:

- Bouwmelding WKB
- Watervergunning (aanvragen bij Waterschap Scheldestromen)
- Sloopmelding voor de bestaande recreatiewoning.

Controleer of andere wet- en regelgeving van toepassing is

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de kaders van relevante artikelen voor de aanvraag en de daarbij horende regelgeving. Het kan zijn dat u ook een andere vergunning nodig heeft. Bijvoorbeeld volgens andere onderdelen van de Omgevingswet zoals natuur. U bent zelf verantwoordelijk om te controleren of andere wet- en regelgeving van toepassing is. De vergunningencheck in het Omgevingsloket kan u hierbij helpen: <https://omgevingswet.overheid.nl/checken>.

U mag op eigen risico beginnen met de werkzaamheden

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

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens

Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Bezwaar

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

Het college van Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Vermeld in uw bezwaarschrift:

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

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

Voorlopige voorziening

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

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

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

Vragen

Heeft u vragen, weet u niet zeker of u een bezwaarschriftenprocedure wilt volgen of wilt u met ons spreken? Neem dan contact op met cluster Vergunningen via 5.1.2e@gemeentesluis.nl of omgevingsvergunning@gemeentesluis.nl

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

Wij maken het besluit bekend

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

Wij brengen u kosten in rekening

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

Leges

Artikelnummer	Omschrijving	Bedrag (in €)
2.6.a.1	Omgevingsplanactiviteit: bouwactiviteit, in stand houden of gebruiken bouwwerk (ruimtelijke deel) - voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit: Indien er beoordeling voor strijdigheid met Welstand nodig is.	€ 5.1.2f
2.50.1.b	Advies - voor een advies van de gemeentelijke adviescommissie dat uitsluitend betrekking heeft op redelijke eisen van welstand	€ 5.1.2f
2.6.c.1	Omgevingsplanactiviteit: bouwactiviteit, in stand houden of gebruiken bouwwerk (ruimtelijke deel): Voor een buitenplanse activiteit, kleine afwijking en voldoet aan de beleidsregels voor de beoordeling van buitenplanse activiteit	€ 5.1.2f
2.6.b.1	Omgevingsplanactiviteit: bouwactiviteit, in stand houden of gebruiken bouwwerk (ruimtelijke deel): voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (o.b.v. afwijkingsmogelijkheid uit het omgevingsplan)	€ 5.1.2f
2.49.a	Beoordeling onderzoeksrapporten - voor de beoordeling van een milieukundig bodemrapport:	€ 5.1.2f
2.6.a.2	Omgevingsplanactiviteit: bouwactiviteit, in stand houden of gebruiken bouwwerk (ruimtelijke deel) - voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit: Als er beoordeling van de toelaatbare kwaliteit van de bodem benodigd is	€ 5.1.2f
2.52.a.3	Vermindering na omgevingsoverleg (2025) - voor een eerste overleg	€ 5.1.2f
Totaal		€ 5.1.2f

Heeft u vragen

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

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

Bijgevoegde brochures:

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

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

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. U vermeld wanneer u met de werkzaamheden zal starten. Vermeld hierbij ook het adres en het dossiernummer van uw vergunning.

Kennisgeving gereedmelding bouw

U stuurt zo spoedig mogelijk na het gereedkomen van de bouw een kennisgeving naar de toezichthouders van de gemeente Sluis via handhaving@gemeentesluis.nl. U vermeld wanneer de bouw gereed is gekomen. Vermeld hierbij ook het adres en het dossiernummer van uw vergunning.

Gebruik gemeentegrond

Voor het gebruik van gemeentegrond voor de opslag van materialen en het plaatsen van een steiger of schutting is toestemming vereist van de gemeente. De daarvoor benodigde formulieren kunt u vinden op de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl, bij het product 'gemeentegrond gebruiken'. Voor het gebruik van gemeentegrond is precariobelasting verschuldigd. Meer informatie over de precariobelasting kunt u vinden via www.sabewazeeland.nl.

Vooropname openbare ruimte

Minimaal 14 dagen voordat u start met uw werkzaamheden, dient u contact te zoeken met de afdeling beheer voor een vooropname van de openbare ruimte. Een vooropname vanuit de afdeling beheer is in te plannen door [5.1.2e](#) of [5.1.2e](#) 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](#) of [5.1.2e](#) 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 sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.

Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden

Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt.

Asbesthoudende materialen

U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan. Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via Home - Omgevingsloket (overheid.nl). Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk).

Sloopafval

Indien er meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloopmelding doen. Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via Home - Omgevingsloket (overheid.nl). Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk).

Mechanische graafwerkzaamheden

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

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

Vrijgekomen grond op eigen terrein

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

Vrijgekomen grond afvoeren

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

Niet gesprongen explosieven

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

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

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

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

Archeologie

Als op de locatie geen archeologisch vooronderzoek is uitgevoerd, is het niet bekend of zich in de bodem archeologische resten bevinden, zoals oud muurwerk, grondsporen, houten constructies, beerputten en vondsten van aardewerk, metaal en organische materialen. Indien tijdens het werk archeologische resten worden aangetroffen dient dit, volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet, direct te worden gemeld aan het cluster Vergunningen via 0117-457000 of omgevingsvergunning@gemeentesluis.nl.

Uitrit

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

2. Specifieke voorschriften

Voorschriften:

U moet een kwaliteitsborger inschakelen

De kwaliteitsborger controleert of uw bouwwerk voldoet aan minimale technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De kwaliteitsborger zal hiervoor kosten in rekening brengen. Meer informatie vindt u op [Wet kwaliteitsborging voor het bouwen \(Wkb\)](#) | Informatiepunt Leefomgeving (iplo.nl). Via de website www.tlokb.nl vindt u een lijst met bedrijven die deze controle mogen uitvoeren. Wij hebben niet getoetst of uw bouwwerk voldoet aan technische eisen.

Er zijn lokale aandachtspunten voor de kwaliteitsborger

U moet deze aandachtspunten doorgeven aan de kwaliteitsborger. Kijk bij de voorschriften wat dit voor u betekent.

Wij willen op bepaalde momenten aanwezig zijn tijdens de bouw

U moet deze momenten doorgeven aan de kwaliteitsborger. Kijk bij de voorschriften wat dit voor u betekent.

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem

Bij de aanvraag om een Omgevingsvergunning is een verkennend onderzoek ingediend. Op basis van dit onderzoek kunnen wij beoordelen dat de bodemkwaliteit voldoende is. Uit dit onderzoek blijkt dat verder onderzoek niet nodig is.

Graven in de bodem is een milieubelastende activiteit waarvoor een meldings- en/of een informatieplicht kan gelden. Bijvoorbeeld voor het uitgraven van de fundering. U doet 4 weken voorafgaand aan de graafwerkzaamheden melding bij het Omgevingsloket (<https://omgevingswet.overheid.nl/home>) als de omvang van de ontgraving groter is dan 25m³.

Riolering

Het perceel dient te worden aangesloten op de uitlegger riolering nabij Nieuwesluisweg 22 (op particuliere grond). Het betreft drukriolering enkel huishoudelijk afvalwater mag afgevoerd worden naar het gemaal. Regenwater moet afgevoerd worden naar het oppervlaktewater. Hoe de huidige riolering ten aanzien van afvoer regenwater is, is niet bij de gemeente bekend. Wellicht bij Waterschap Scheldestromen.

Sloop

U dient alvorens u de nieuwe recreatiewoning in gebruik neemt de bestaande recreatiewoning te slopen.

Waterschap Scheldestromen

1. Op deze locatie ligt een bebouwingscontour. Dit betekent dat bouwen is toegestaan mits het waterkerend vermogen niet negatief wordt beïnvloedt. U dient trillingvrij te funderen of een stabiliteitsberekening aan te leveren die de stabiliteit garandeert van de waterkering. Verder moet het bouwwerk 5m uit de teen van de dijk komen te staan.
2. U dient een watervergunning aan te vragen bij Waterschap Scheldestromen.

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

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

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 het Omgevingsplan gemeente Sluis van toepassing. De bestemming op de locatie betreft 'Recreatie - Verblijfsrecreatie Halve Maentje' met een 'bouwvlak' de functieaanduiding 'recreatiewoning' en gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk'. Het bouwplan omvat het realiseren van een recreatiewoning met bijgebouw met zonnepanelen. De bestaande recreatiewoning zal gesloopt worden.

Voor gronden met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie Halve Maentje' is bepaald dat de maximale bouwhoogte 6 meter mag bedragen. Het bouwplan voorziet in een recreatiewoning van 6.6 meter hoog. Hiermee voldoet het plan niet aan het omgevingsplan. Artikel 57.1 van het 'Omgevingsplan gemeente Sluis' geeft de mogelijkheid om af te wijken van het omgevingsplan ten behoeve van een hogere bouwhoogte. In artikel 57.1 sub a is bepaald dat afgeweken kan worden van maten met ten hoogste 10% mits er daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Daarnaast is voor gronden met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie Halve Maentje' bepaald dat een recreatiewoning binnen het bouwvlak gerealiseerd moet worden. De recreatiewoning is gedeeltelijk buiten het bouwvlak gelegen. De overwegingen om af te wijken van het omgevingsplan zijn hieronder opgenomen onder het kopje 'afwijken van het omgevingsplan'

Gebiedsaanduiding Vrijwaringszone-dijk

Tevens is op de locatie de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – Dijk' van toepassing. De voor 'Vrijwaringszone - Dijk' aangewezen gronden zijn - behalve voor de daar voorkomende bestemmingen - mede aangeduid voor waterstaatkundige voorzieningen. Op deze gronden mag alleen worden gebouwd ten behoeve van de bestemming Vrijwaringszone – Dijk tot een hoogte van 3 meter en mag voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) en geldende bouwregels mag uitsluitend worden gebouwd, als het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Het initiatief voldoet hier niet aan. In het 'Omgevingsplan gemeente Sluis' is in artikel 56.1.3. bepaald dat hiervan kan worden afgeweken mits de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen en de waterstaatkundige belangen door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad. Alvorens de omgevingsvergunning dient schriftelijk advies ingewonnen te worden bij de beheerder van de waterkering over de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

Op 10 maart 2026 heeft Waterschap Scheldestromen onder voorwaarden een positief advies uitgebracht. Het advies is bij deze omgevingsvergunning bijgevoegd.

Gelet hierop zijn er geen belemmeringen om medewerking te verlenen.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

De Gemeentelijke adviescommissie (vergadering 4 maart 2026) is van mening dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Dit advies maakt integraal deel uit van deze vergunning.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

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

- artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan
- artikel 56.1.3. en 57.1 van het omgevingsplan, waarin categorieën zijn genoemd om af te wijken binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan

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 is het 'Omgevingsplan gemeente Sluis' van toepassing. De bestemming op de locatie betreft 'Recreatie - Verblijfsrecreatie Halve Maentje'. Het bouwplan omvat het realiseren van een recreatiewoning met bijgebouw met zonnepanelen. De bestaande recreatiewoning zal gesloopt worden. Voor gronden met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie Halve Maentje' bepaald dat een recreatiewoning binnen het bouwvlak gerealiseerd moet worden. De recreatiewoning is gedeeltelijk buiten het bouwvlak gelegen.

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

Aan de Nieuwesluis 20 te Breskens is een recreatiewoning gelegen. De wens is om de bestaande recreatiewoning te slopen en een nieuwe recreatiewoning met bijgebouw terug te bouwen op een andere locatie op het perceel. Op het perceel Nieuwesluisweg 20 te Breskens is het 'Omgevingsplan gemeente Sluis' van toepassing (voormalig bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatierreinen Sluis'). De locatie heeft de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie Halve Maentje' met bouwvlak. Op deze gronden geldt dat een recreatiewoning binnen het bouwvlak gebouwd dient te worden. Het bouwplan voorziet in een nieuwe recreatiewoning, welke deels buiten het bouwvlak komt te liggen.

Het bouwen van een recreatiewoning buiten het bouwvlak is niet toegestaan binnen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie Halve Maentje'. Desondanks kunnen wij medewerking verlenen met behulp van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Het relevante toetsingskader van de gemeente Sluis voor een uitbreiding van een recreatiewoning op een verblijfsrecreatief terrein is vastgelegd in de 'beleidsregels planologische afwijkingmogelijkheden gemeente Sluis' en dan specifiek in de artikelen 3.2 en 3.3 lid 2 onder F.

3.2. Algemeen beoordelingskader

De volgende voorwaarden gelden voor alle gevallen:

1. Bestaand ruimtelijk beleid

De aanvraag is uitvoerbaar volgens de geldende of in ontwerp neergelegde wet- en regelgeving van rijk, provincie, waterschap en gemeente:

2. Anticiperen nieuw omgevingsplan

Bij ieder verzoek dat in strijd is met het omgevingsplan en valt onder de gevallen uitwerkt in de voorliggende beleidsregels, wordt onderzocht of een wijziging wordt voorbereid en in welk stadium dit plan zich bevindt. In de afweging wordt meegenomen of het verzoek zal passen binnen de wijziging van het omgevingsplan en geanticipeerd kan worden op de nieuwe situatie. Op het moment dat de wijziging van het omgevingsplan ter inzage is gelegd, kan in de motivering van de vergunning daarnaar worden verwezen.

3. Waarborging ruimtelijke kwaliteit

In alle gevallen zal er bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid sprake moeten zijn van evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een verantwoord stedenbouwkundige nieuwe situatie. Hiervan is onder andere sprake indien:

- medewerking aan het verzoek niet tot gevolg heeft dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld wordt aangetast;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- de vormgeving/uitvoering voldoet aan de criteria opgenomen in de welstandsnota (bij twijfel kan het plan voorgelegd worden aan de gemeentelijke adviescommissie, dan is het advies van deze commissie de afweging). Hiertoe kan iedere aanvraag om omgevingsvergunning met ruimtelijke consequenties ter goedkeuring van de gemeentelijk adviescommissie worden voorgelegd en;
- er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen en;
- er geen sprake is van onevenredige toename van de verkeersbelasting en parkeerdruk ten opzichte van het bestaande gebruik en;
- er moet verzekerd worden dat er voldoende parkeergelegenheid in stand wordt gehouden en/of in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. De parkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van het geldende parkeernormenbeleid van gemeente Sluis;

- de verschillende functies in de omgeving geen significante hinder van elkaar zullen ondervinden en/of bestaande toegestane functies belemmerd zullen worden in hun doelmatig gebruik.

4. Afweging individueel en algemeen belang

Bij ieder verzoek om af te wijken van het omgevingsplan van rechtswege wordt onderzocht hoe het individuele belang van de aanvrager zich verhoudt tot het door de gemeente te bewaken algemene belang. Hierbij spelen aspecten als openbare orde, veiligheid (waaronder brandveiligheid, sociale veiligheid, verkeersveiligheid), leefbaarheid, landschapsschoon en natuur een rol.

5. Rechtszekerheid en rechtsgelijkheid

Bij de beoordeling van ieder verzoek om af te wijken van het omgevingsplan van rechtswege wordt rekening gehouden met de beginselen van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Juist omdat het bij dergelijke verzoeken gaat om een individuele concrete situatie in tegenstelling tot de integrale ruimtelijke benadering bij een wijziging van een omgevingsplan van rechtswege wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de consequenties van het verzoek voor de omgeving en omwonenden. De effecten voor de aangrenzende percelen dienen voor zover mogelijk in beeld te worden gebracht.

6. Economische uitvoerbaarheid- nadeelcompensatie

Artikel 4:126 Awb regelt het recht op nadeelcompensatie. Het bepaalt in het eerste lid: Indien een bestuursorgaan in de rechtmatige uitoefening van zijn publiekrechtelijke bevoegdheid of taak schade veroorzaakt die uitgaat boven het normale maatschappelijke risico en die een benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft, kent het bestuursorgaan de benadeelde desgevraagd een vergoeding toe.

Het gaat hierbij niet alleen om schade veroorzaakt door besluiten, regels en maatregelen zelf waaronder ook beleidsregels en algemeen verbindende voorschriften vallen, maar ook om schade veroorzaakt door feitelijke handelingen van de gemeente Sluis. Het feitelijk handelen moet toe te rekenen zijn aan het besluit of de maatregel die eraan voorafgaat.

Nadeelcompensatie zoals bedoeld in artikel 15.1 onder de Omgevingswet, is indirecte schade (schade door activiteiten in de omgeving) in de vorm van waardedaling van een onroerende zaak die veroorzaakt wordt door het vaststellen, verlenen, stellen, treffen of, voor zover van toepassing, wijzigen of intrekken van een omgevingsvergunning.

De omvang van schade wordt bepaald door de nieuwe feitelijke situatie met de oude feitelijke situatie te vergelijken. Of er daadwerkelijk schade is en hoe hoog deze uiteindelijk blijkt te zijn, is op voorhand niet voorzienbaar. De gemeente Sluis hanteert het principe dat de veroorzaker van die eventuele schade deze dient te vergoeden. Het is tenslotte niet redelijk om die schade op de maatschappij af te wentelen.

Daarom sluit de gemeente bij de aanvraag omgevingsvergunning een nadeelcompensatie-overeenkomst met de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling (zie bijlage E). Dit om de eventuele schade op deze initiatiefnemer te verhalen. De overeenkomst dient bij de aanvraag omgevingsvergunning afgesloten te worden (dus voor vergunningverlening). Met deze overeenkomst is dan de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Er kunnen zich situaties voordoen waarbij op voorhand vaststaat dat er geen sprake kan zijn van nadeelcompensatie. In die gevallen kan het college afzien van het sluiten van een nadeelcompensatie overeenkomst.

7. Overige belemmeringen

Er wordt geen medewerking verleend aan een verzoek om mee te werken aan een afwijking van het omgevingsplan indien:

- a. een privaatrechtelijke belemmering als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek aan het verlenen van een omgevingsvergunning in de weg staat, waarbij de belemmering een evident karakter heeft;
- b. de activiteit waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, plaatsvindt in, aan, op of bij een bouwwerk dat in strijd met artikel 5.1 van de Omgevingswet is gebouwd of wordt gebruikt.

Artikel 3.3 lid 2 Bouwwerken

F. Een uitbreiding van een recreatiewoning op een verblijfsrecreatief terrein

- a) uitbreiding van een recreatiewoning is uitsluitend toegestaan indien deze gelegen is op gronden bestemd als 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' bestemd in het omgevingsplan;
- b) de recreatiewoning is gelegen op gronden bestemd als 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' dat in aanmerking komt voor uitbreiding van de recreatiewoningen zoals aangeduid in het omgevingsplan;
- c) de maatvoering van de uitbreiding qua oppervlakte en inhoud van de recreatiewoning en de toegestane aantal uit te breiden recreatiewoningen voldoen aan de Kadernota recreatief verblijf;
- d) de goothoogte en bouwhoogte voldoen aan de bouwregels voor een hoofdgebouw volgend uit het vigerende omgevingsplan voor het desbetreffende perceel;

Onderbouwing 3.2. Algemeen beoordelingskader

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het geldende rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast is er een positief advies uitgebracht door de Gemeentelijke adviescommissie waarmee geconcludeerd kan worden dat de ruimtelijke kwaliteit voldoende geborgd is. Op de aangrenzende gronden zijn tevens recreatiewoningen aanwezig. De afstand van de gevel van de te realiseren recreatiewoning tot de dichtstbijzijnde recreatiewoning, **5.1.2e**, bedraagt circa 4,5 meter. De nieuwe recreatiewoning zorgt niet voor belemmering van het huidige gebruik van de naastgelegen recreatiewoningen en aldus kan geconcludeerd worden dat er geen onevenredige aantasting van de omliggende gebruiksmogelijkheden plaatsvindt. De gevelzijde van **5.1.2e** betreft bovendien een blinde gevel en er worden in de nieuwe recreatiewoning nagenoeg geen raampartijen in de oostgevel gerealiseerd. Er zal geen extra verkeersbelasting dan wel parkeerdruk ontstaan ten opzichte van de huidige situatie daar er slechts sprake is van het vervangen van de bestaande recreatiewoning.

Onderbouwing Artikel 3.3 lid 2 Bouwwerken

Een uitbreiding van een recreatiewoning is uitsluitend toegestaan indien deze gelegen is op gronden bestemd als 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' bestemd in het omgevingsplan. De recreatiewoning is gelegen op het park 'Halve Maentje' en is daarnaast gelegen op gronden bestemd als 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' welke in aanmerking komen voor uitbreiding van de recreatiewoningen zoals aangeduid in het omgevingsplan. De maatvoering is verder conform de Kadernota recreatief verblijf. Tot slot voldoet de goot- en bouwhoogte aan de bouwregels voor een hoofdgebouw volgend uit de het vigerend omgevingsplan van het desbetreffende perceel.

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 en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

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

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

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

Conclusie

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

DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer CLZ-00012447 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

<i>Nr.</i>	<i>Ontvangstdatum</i>	<i>Omschrijving</i>
1.	25-2-2026	Aanvraagformulier
2.	4-3-2026	Advies gemeentelijke adviescommissie
3.	25-2-2026	tekening B01B
4.	25-2-2026	tekening B02B
5.	25-2-2026	tekening B03B
6.	25-2-2026	tekening B04B
7.	25-2-2026	tekening B05B
8.	25-2-2026	Rapportage verkennend bodemonderzoek
9.	5-3-2026	Ruimtelijke motivering
10.	10-3-2026	Advies waterschap

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.



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 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3, 4, 5, 13
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	3