

Aan

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon 5.1.2e
Telefoon 5.1.2e 5.1.1e 5.1.1e 5.1.1e

IBAN: 5.1.2f
BIC code: 5.1.2f 6.230b
BTW-nummer: 6.230b

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

ons kenmerk : CLZ-00010413
uw brief d.d. : 29-09-2025 (datum ontvangst aanvraag)
uw kenmerk : 2025092900795
behandeld door : 5.1.2e
doorkiesnummer : 0117-457000
onderwerp : Omgevingsvergunning
bijlage(n) : Diverse

Oostburg,
Verzending

27-01-2026

Geachte 5.1.2e,

U heeft op 29 september 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een kunstgalerie op de begane grond aan de Slijkstraat 20 4503 BC, Groede en een woning/appartement op de bovenverdieping aan de Blekestraat 2, 4503 BG Groede. In deze brief leest u onze beslissing. U aanvraag omgevingsvergunning bevat de volgende activiteiten:

- | | |
|---|---|
| - Activiteit Bouwactiviteit omgevingsplan | het realiseren van een galerie op de begane grond en een woning op de eerste verdieping |
| - Activiteit Bouwactiviteit (technisch) | het realiseren van een kunstgalerie en een woning/appartement |
| - Activiteit Afwijken van regels in het omgevingsplan | het realiseren van een kunstgalerie |

Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer CLZ-00010413.

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 het Omgevingsplan 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 of 5.1.2e@gemeentesluis.nl

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

Wij maken het besluit bekend

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit op de gemeentelijke webpagina, het Zeeuws Vlaams Advertentieblad en www.officiële bekendmakingen.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:	€ 5.1.2f
2.43	Beoordeling aanvullende gegevens	€ 5.1.2f
2.5	Bouwactiviteit (bouwtechnische deel)	€ 5.1.2f
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
2.52.a	Vermindering na omgevingsoverleg - 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 5.1.2e of 5.1.2e@gemeentesluis.nl.

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

Bijgevoegde brochures:

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

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,
Namens dezen,
Hoofd afdeling Externe dienstverlening,

5.1.2e

Bij deze omgevingsvergunning horen de volgende voorschriften en aandachtspunten
Wij vragen u deze goed door te lezen. Het gaat om aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

Uitvoering volgens de voorschriften

Het (bouw)plan hoort u uit te voeren volgens de voorschriften.

Kennisgeving aanvang bouw

U stuurt uiterlijk binnen twee werkdagen vóór aanvang van de werkzaamheden met betrekking tot bouw/verbouw/plaatsing een kennisgeving naar de toezichthouders van de gemeente Sluis via 5.1.2e@gemeentesluis.nl. U vermeld wanneer u met de werkzaamheden zal starten. Vermeld hierbij ook het adres en het dossiernummer van uw vergunning.

Kennisgeving gereedmelding bouw

U stuurt zo spoedig mogelijk na het gereedkomen van de bouw een kennisgeving naar de toezichthouders van de gemeente Sluis via 5.1.2e@gemeentesluis.nl. U vermeld wanneer de bouw gereed is gekomen. Vermeld hierbij ook het adres en het dossiernummer van uw vergunning.

Gebruik gemeentegrond

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

Vooropname openbare ruimte

Minimaal 14 dagen voordat u start met uw werkzaamheden, dient u contact te zoeken met de afdeling beheer voor een vooropname van de openbare ruimte. Een vooropname vanuit de afdeling beheer is in te plannen door 5.1.2e@gemeentesluis.nl of 5.1.2e@gemeentesluis.nl te contacteren bereikbaar onder 5.1.2e@gemeentesluis.nl of 5.1.2e@gemeentesluis.nl. Middels deze vooropname is eventuele schade aan de openbare ruimte te voorkomen.

Opbreken verhardingen / aanpassen openbare ruimte

Het opbreken van verhardingen en/of aanpassen van de openbare ruimte mag pas na toestemming van de afdeling beheer. Contactpersonen zijn 5.1.2e@gemeentesluis.nl of 5.1.2e@gemeentesluis.nl bereikbaar via 5.1.2e@gemeentesluis.nl of 5.1.2e@gemeentesluis.nl.
Vloerpeil. U draagt zorg voor het correct aansluiten van de vloerpeilen van het bouwwerk op het straatpeil van de bestaande verhardingen. Indien het straatpeil van de bestaande verhardingen aangepast moet worden, neemt u vooraf contact op met de afdeling Beheer van de gemeente Sluis over de mogelijkheden. De kosten voor het aanpassen van de bestaande verhardingen in de openbare ruimte zijn voor uw rekening.

Schade openbare ruimte

Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.

Omgevingsveiligheid

Als er kans bestaat op gevaar op overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.

Burgerlijk Wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Natuurbescherming

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking gegaan. Deze wet heeft het doel om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. U moet altijd voldoen aan de zorgplichten voor natuur. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen.

Tijdens uw werkzaamheden, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet weggagen of weghalen. Indien u vragen hierover hebt kunt u contact opnemen met de Provincie Zeeland. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen.

Meer informatie vindt u op de website van de provincie Zeeland <https://www.zeeland.nl>.

Kabels en leidingen

Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.

Bouwafval

U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een 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 Arbowetgeving is een opdrachtgever/werkgever verplicht het personeel dat voor hem werkt op een veilige manier zijn/haar werk te kunnen laten doen. Er zijn binnen onze gemeente bepaalde gebieden aangewezen waarin ten eerste aanbevolen wordt om een onderzoek te doen naar de risico's van NGE. U kunt telefonisch informatie aanvragen over de ligging van deze gebieden. Belt u daarvoor naar de gemeente 140117 en vraagt u naar de adviseur openbare orde en veiligheid. Deze kan u meer informatie verschaffen.

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

Archeologie

Als op de locatie geen archeologisch vooronderzoek is uitgevoerd, is het niet bekend of zich in de bodem archeologische resten bevinden, zoals oud muurwerk, grondsporen, houten constructies, beerputten en vondsten van aardewerk, metaal en organische materialen. Indien tijdens het werk archeologische resten worden aangetroffen dient dit, volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet, direct te worden gemeld aan het cluster Vergunningen via **5.1.2e** of **5.1.2e**

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.

Technisch

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

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

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

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.

Bodem

Er is geen voorafgaand bodemonderzoek nodig voor deze aanvraag. Graven in de bodem is een milieubelastende activiteit waarvoor regels gelden (bijvoorbeeld het uitgraven van de fundering). Hiervoor kan een voorafgaand bodemonderzoek wel nodig zijn. Voor deze activiteiten kan een meldingsplicht gelden (<https://omgevingswet.overheid.nl/home>)

Riolering

U sluit de riolering aan op de bestaande afvoer in de Slijkstraat (gemengd riool).

Algemene overwegingen

Motivering en overwegingen

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

Uw aanvraag is compleet

Op 16 december 2025 hebben wij u tot en met 13 januari 2026 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De laatste missende gegevens hebben wij op 18 januari 2026 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van acht weken.

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 (voormalig bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis')

Op de locatie is de bestemming 'Wonen' van toepassing. De gronden met deze bestemming zijn o.a. bestemd voor wonen, tuinen, erven ten dienste van de bestemming. Het plan omvat het realiseren van een kunstgalerie op de begane grond en een woning op de eerste verdieping. Het realiseren van een kunstgalerie is in strijd met artikel 28 van het Omgevingsplan.

Uw project is in strijd met het omgevingsplan. Voor de overwegingen om hiervan af te wijken zie 'Afwijken van regels in het omgevingsplan'.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

De Gemeentelijke adviescommissie (vergadering 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.

- 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” (voorheen bestemmingsplan ‘Kleine Kernen Sluis’)

Op de locatie is de bestemming 'Wonen' van toepassing. De gronden met deze bestemming zijn o.a. bestemd voor wonen, tuinen, erven ten dienste van de bestemming. Het realiseren van een kunstgalerie op de locatie is in strijd met artikel 28 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 plan omvat het realiseren van een kunstgalerie op de begane grond en een woning op de eerste verdieping. Het perceel is eigendom bij de initiatiefnemer. Het betreft een perceel met de bestemming 'Wonen'. In de huidige situatie is er sprake van een woning met een aanbouw en bijgebouw. In de nieuwe situatie wordt de eerste verdieping gebruikt voor woning en de begane grond voor een kunstgalerie. Op de begane grond is een entree voorzien voor de galerie en voor de bovenwoning. De galerie heeft een ruimte van 59,3 m². De bovenverdieping wordt verbouwd tot appartement met een slaapkamer, woonkeuken en badkamer. Het perceel is gelegen in het centrum van Groede. Er is sprake van een gemengd gebied. In de direct omgeving staan diverse woningen en is er ook bedrijvigheid in de vorm van o.a. een hotel, café, bakkerij en andere detailhandel.

Op basis van het gemeentelijk beleid 'parkeernormen' zijn er geen specifieke normen opgenomen voor een kunstgalerie. Op basis van de huidige ervaringen zijn maximaal 2 bezoekers gelijktijdig in de galerie aanwezig. Vaak komen deze bezoekers de galerie bezoeken wanneer zij voor andere activiteiten al in Groede zijn. Zo'n 50% van de bezoekers komen op de fiets. Dit betekent dat er één parkeerplaats noodzakelijk is. Het beleid hanteert richtafstanden tussen galerie en een geparkeerde auto. In het geval van ontspanning is dat een afstand van maximaal 600 meter. Voor de kern Groede geldt dat zowel de hele kern als de rand van Groede binnen deze richtafstand valt. Er is daardoor voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte, in dit geval in de kern en aan de rand van Groede. Er ontstaat geen extra verkeer- en parkeerdruk door de realisatie van een kunstgalerie. Bij de toets rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels aan activiteiten moet er ook rekening gehouden worden met de milieuaspecten 'geluid', 'stof' en 'geur'. Hiervoor gelden richtafstanden. In de omgeving van de nieuw te realiseren galerie is een café/restaurant, Slijkstraat 9, gelegen op circa 9 meter. De richtafstand voor een horecapand in centrumgebied bedraagt standaard 10 meter, echter mag deze afstand met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied (dus van 10 naar 0 meter).

De afstand tussen de perceelsgrens van de galerie tot het café/restaurant bedraagt 9 meter waarmee aan de richtafstanden wordt voldaan. De activiteiten van de galerie richting omliggende woningen en meer specifiek de bovenwoning leiden niet tot onevenredige overlast. In een gemengd gebied kunnen woningen aangrenzend aan deze functie worden gerealiseerd. De galerie is kleinschalig, draagt niet bij aan extra geur, geluid of andere vormen van overlast.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook de onderzoeken naar en toetsing van de aspecten fysieke leefomgeving, zoals geur, stof, geluid, verkeer en parkeren wijzen uit dat er voor het bouwplan geen belemmeringen bestaan.

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast en vinden 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
- Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis', bestemming Wonen (artikel 28))

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.

Bouwactiviteit – Technisch

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

Besluit bouwwerk leefomgeving

Wij hebben vastgesteld dat uw project voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving. Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- artikel 5.1, lid 2 onder a van de Omgevingswet waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Besluit bouwwerken leefomgeving waarin technische eisen zijn opgenomen waaraan een bouwwerk moet voldoen

Conclusie

Voor de activiteit 'Bouwactiviteit – Technisch' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer CLZ-00010413 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving
1.	29-09-2025	Aanvraagformulier Bouwactiviteit (Technisch) en afwijken regels van het omgevingsplan – publiceerbaar
2.	30-09-2025	Aanvraagformulier Bouwactiviteit Omgevingsplan - publiceerbaar
3.	26-11-2025	Advies gemeentelijke adviescommissie (Welstand)
4.	18-01-2026	Ruimtelijke onderbouwing
5.	19-12-2025	Bestaande toestand
6.	19-12-2025	Nieuwe toestand
7.	19-12-2025	Principedetails
8.	19-12-2025	Oppervlakte- en inhoudsberekening
9.	20-11-2025	Galerie aangepaste zijgevel
10.	21-10-2025	Constructieberekening
11.	29-09-2025	Situatietekening bestaand
12.	21-10-2025	Situatietekening nieuw
13.	21-10-2025	Tekening plattegronden, riolering en technische ruimte nieuwe toestand
14.	29-09-2025	Bouwbesluitberekeningen
15.	29-09-2025	Rc berekeningen
16.	29-09-2025	Ventilatievoorzieningen
17.	30-09-2025	Stikstofrapportage
18.	20-01-2026	Nadeelcompensatieovereenkomst

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 1 sub e	Nummers betreft die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven	1
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3, 4, 6
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	1, 3
-	6.230b	-	1