gemeenteSLUIS

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

Aan

[redacted]

ons kenmerk	:	CLZ-00013962
uw brief d.d.	:	09-07-2026 (datum ontvangst aanvraag)
uw kenmerk	:	2026070901871
behandeld door	:	[redacted]
doorkiesnummer	:	0117-457000
onderwerp	:	Omgevingsvergunning
bijlage(n)	:	Diverse

Oostburg,
Verzending 28 [illegible] 2026

Geachte heer/mevrouw,

U heeft op 9 juli 2026 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor realiseren van een wijnwinkel in een bijgebouw aan de Slijkstraat 18 te Groede. In deze brief leest u onze beslissing. U aanvraag omgevingsvergunning bevat de volgende activiteiten:

- *Activiteit Afwijken van regels in het omgevingsplan* — *Realiseren van een wijnwinkel in een bijgebouw*

Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer CLZ-00013962.

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 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 buren
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 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.b.2	*Omgevingsplanactiviteit: bouwactiviteit, in stand houden of gebruiken bouwwerk (ruimtelijke deel): voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit bij wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht: 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,

De secretaris,

De burgemeester,

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.

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 wegjagen 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.

2. Specifieke voorschriften

1. U dient op grond van artikel 3 van de Alcoholwet een slijtersvergunning aan te vragen.
2. De wijnwinkel heeft openingstijden die binnen de Winkeltijdenwet en Winkeltijdenverordening vallen namelijk van 6.00 tot 22.00 uur.
3. Een proeverij is enkel toegestaan wanneer de winkel gesloten is.
4. Een proeverij is maximaal toegestaan tot 22.00 uur.
5. Het is maximaal toegestaan om één proeverij per dag en maximaal drie proeverijen per week te organiseren
6. De kosten voor deelname aan een proeverij zijn vooraf vastgesteld.
7. De deelnemers van een proeverij zijn vooraf bekend bij de leidinggevende.
8. Tijdens de openingstijden van de wijnwinkel mag een klant alleen een product proeven wanneer dit niet tegen betaling geschiedt.
9. De alcoholhoudende dranken mogen enkel verkocht worden voor consumptie elders dan ter plaatse (detailhandel) en producten die hierbij horen (zoals kurkentrekkers, glazen, wijnkoelers, etc.)

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

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 de bestemming 'Wonen' van toepassing. Het gebruik van een losstaand bijgebouw gelegen op de bestemming 'Wonen' als een detailhandelszaak in de vorm van een wijnwinkel is in strijd is met 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
De ontwikkeling betreft het toevoegen van een detailhandelszaak in de vorm van een wijnwinkel in het centrum van Groede, het gebouw staat aan de Slijkstraat. Het gehele gebouw heeft een oppervlakte van 45,9 m2, de wijnwinkel zelf heeft een oppervlakte van 25,05 m2, waarvan 6 m2 benut kan worden als proeflocatie.

Het initiatief is niet in strijd met landelijk, provinciaal of gemeentelijk beleid. De Slijkstraat vormt in combinatie met de Markt het centrumgebied van Groede. Het centrumgebied van

de kern Groede kan worden aangemerkt als een gemengd gebied. Dit centrumgebied staat bekend om de vele aanwezige gemengde functies, voornamelijk bestaand uit horecagelegenheden en andere klanten aantrekkende functies zoals winkels.

Verkeer en parkeren
Op basis van het gemeentelijke beleid parkeernormen zijn er geen specifieke normen opgenomen voor een wijnwinkel met proeflokaal. Wel hanteert de gemeente Sluis voor ondernemingen in ondersteunende, kleinere, winkelgebieden de functie 'detailhandel in een dorpscentrum'. Hierbij wordt een parkeernorm van 4,1 parkeerplaats per 100 m2 bvo gehanteerd. Het gebouw heeft een oppervlakte van 45,9 m2 waardoor 1,88 oftewel 2 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn.
Binnen de kern zijn er mogelijkheden om de beperkte toename van de benodigde twee parkeerplaatsen binnen de bestaande parkeercapaciteit van de openbare parkeerplaatsen binnen 600 meter loopafstand af te vangen zoals beleidsmatig is vastgelegd. De loopafstand van 600 meter bedraagt alle openbare ruimten binnen en aangrenzend aan de kern Groede. Veel bezoekers brengen een bezoek aan de wijnwinkel wanneer zij voor andere activiteiten in Groede zijn (dubbelgebruik). Tevens komen bezoekers met de fiets of te voet. Om die reden worden slechts in beperkte mate extra verkeersbewegingen en/of extra parkeerbehoefte verwacht.
Met een verwacht aantal bezoekers van 25 per dag mag verwacht worden dat 10 bezoekers tot dubbelgebruik gerekend kunnen worden, 10 bezoekers met de fiets of te voet komen. Dan zijn 5 bezoekers specifiek toe te rekenen aan de wijnwinkel. In dat geval gaat het om 10 extra verkeersbewegingen. Deze verkeersbewegingen zijn inpasbaar in de kern Groede.

Alcoholwet en -besluit
De vestiging van een detailhandelszaak in de vorm van een wijnwinkel met proeflocatie is gebonden aan de Alcoholwet en het Alcoholbesluit. Op basis van de Alcoholwet en het Alcoholbesluit gelden de volgende regels voor het organiseren van proeverijen in een wijnwinkel:

1. Voor het organiseren van proeverijen (tegen betaling) is een slijtersvergunning nodig op grond van artikel 3 van de Alcoholwet.
2. De vergunninghouder moet minimaal 21 jaar zijn, van goed levensgedrag zijn, niet onder curatele staan, voldoende kennis en inzicht hebben van sociale hygiëne en ingeschreven staan in het register.
3. De lokaliteit moet minimaal 15 m² zijn.
4. De alcoholhoudende dranken mogen enkel verkocht worden voor consumptie elders dan ter plaatse (detailhandel) en producten die hierbij horen (zoals kurkentrekkers, glazen, wijnkoelers, etc.).
5. Er mag maximaal één proeverij per dag en maximaal drie proeverijen per week georganiseerd worden.
6. De kosten voor deelname aan een proeverij zijn vooraf vastgesteld.
7. De deelnemers van een proeverij zijn vooraf bekend bij de leidinggevende.
8. Tijdens de openingstijden van de slijterij op verzoek van een klant van een product laten proeven. Dit moet gratis zijn.
9. De slijterij is gebonden aan de openingstijden uit de Winkeltijdenwet en Winkeltijdenverordening (vanaf 06:00 tot 22:00).
10. Tijdens de openingstijden van de slijterij mag geen proeverij plaatsvinden.
11. Buiten de reguliere openingstijden, maar binnen de vastgestelde openingstijden van de Winkeltijdenwet en Winkeltijdenverordening, mag een proeverij plaatsvinden.

De zaak voldoet qua afmetingen aan bovenstaande. In de voorwaarden behorende bij deze omgevingsvergunning worden de overige regels vastgelegd.

Het toevoegen van een detailhandelszaak in de vorm van een wijnwinkel in de Slijkstraat is gelet op het karakter en de kenmerken van het centrumgebied passend. 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-00013962 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	*Ontvangstdatum*	*Omschrijving*
1.	9-7-2026	Aanvraagformulier
2.	7-10-2026	Ruimtelijke onderbouwing
3.	27-8-2026	Bestaande situatie
4.	27-8-2026	Nieuwe situatie
5.	12-10-2026	Situatietekening

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 bodemveront-reiniging.
- 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.