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 PLUS Vastgoed B.V.

Archimedeslaan 21

3584 BA Utrecht

ons kenmerk	:	CLZ-00012776
uw brief d.d.	:	26-03-2026 (datum ontvangst aanvraag)
uw kenmerk	:	2026032600962
behandeld door	:	5.1.2e
doorkiesnummer	:	0117-457000
onderwerp	:	Omgevingsvergunning
bijlage(n)	:	Diverse

Oostburg,
Verzending 11-11-2026

Geachte heer, mevrouw,

U heeft op 26 maart 2026 een aanvraag voor een omgevingsvergunning met buitenplanse omgevingsplanactiviteit ingediend voor het uitbreiden van de supermarkt buiten het bestaande bouwvlak aan de Oranjestraat 19, 4515 CA IJzendijke. In deze brief leest u onze beslissing. U aanvraag omgevingsvergunning bevat de volgende activiteiten:

- *Activiteit Afwijken van regels in het omgevingsplan* — *het uitbreiden van de supermarkt buiten het bestaande bouwvlak*

Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer CLZ-00012776.

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

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

U mag 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:

- Omgevingsvergunning Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Omgevingsvergunning Bouwactiviteit (technisch)
- Melding brandveilig gebruik

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

U mag op eigen risico beginnen met de werkzaamheden, zodra u beschikt over alle benodigde vergunningen
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.c.2	*Omgevingsplanactiviteit: bouwactiviteit, in stand houden of gebruiken bouwwerk (ruimtelijke deel): voor overige buitenplanse omgevingsplanactiviteiten: per uur:*	€ 5.1.2f
2.49.a	*Beoordeling onderzoeksrapporten - voor de beoordeling van een milieukundig bodemrapport:*	€ 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’.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

Namens dezen,

Hoofd afdeling Externe dienstverlening,

5.1.2e

5.1.2e 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 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 5.1.2e bereikbaar via 5.1.2e @gemeentesluis.nl of 5.1.2e @gemeetesluis.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 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.

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 zeerste 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

Vrijwaringszone - Molenbiotoop
Op de locatie is de dubbelbestemming ‘ Vrijwaringszone – Molenbiotoop’ van toepassing op grond van het ‘ Omgevingsplan gemeente Sluis.
In de onderbouwingwordt aangegeven dat er qua nieuwe bebouwing rekening met de molenbiotoop wordt gehouden en dat de maximale hoogte niet wordt overschreden. Als in een later stadium van de inrichting ook beplanting staat gepland zoals nieuwe bomen, dient ook voor dit element rekening gehouden te worden met de hoogte.

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. Wij hebben de beslistermijn verlengd met zes weken omdat wij nog niet alle benodigde adviezen hadden ontvangen.

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 16.64, lid 2 van de Omgevingswet en artikel 4:14 van de algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn eenmalig te verlengen met zes weken
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen

Overwegingen per activiteit

<u>Afwijken van regels in het omgevingsplan</u>
Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande toetsing onderdelen.

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan ‘‘Omgevingsplan gemeente Sluis’’
Het plan voorziet in het uitbreiden van de supermarkt op de gronden met de bestemming ‘Detailhandel’ met de functieaanduidingen ‘supermarkt’ en ‘erf’ en een ‘bouwvlak’ (voormalig bestemmingsplan ‘Kom IJzendijke’). De uitbreiding, welke deel uitmaakt van het hoofdgebouw, komt buiten het bouwvlak te liggen.
Op de met ‘Detailhandel’ aangewezen gronden geldt dat bedrijfsgebouwen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. Het uitbreiden van de supermarkt, waarbij de uitbreiding deel uitmaakt van het hoofdgebouw, op de gronden zonder bouwvlak voldoet hiermee niet aan het geldende 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 voorziet in het uitbreiden van de supermarkt op de gronden met de bestemming 'Detailhandel' met de functieaanduidingen 'supermarkt' en 'erf' en een 'bouwvlak' (voormalig bestemmingsplan 'Kom IJzendijke'). De uitbreiding, welke deel uitmaakt van het hoofdgebouw, komt buiten het bouwvlak te liggen.
Op de met 'Detailhandel' aangewezen gronden geldt dat bedrijfsgebouwen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. Het uitbreiden van de supermarkt, waarbij de uitbreiding deel uitmaakt van het hoofdgebouw/bedrijfsgebouw, op de gronden zonder bouwvlak voldoet hiermee niet aan het geldende omgevingsplan.

Plus wil inzetten op modernisering door bredere gangpaden, meer ruimte voor het assortiment, meer aandacht voor versproducten en aandacht voor duurzaamheidsaspecten. Om dit te kunnen realiseren bij de Plus in IJzendijke is er een uitbreiding van de winkel nodig. de uitbreiding vindt plaats aan de zuidwestzijde van het gebouw. De uitbreiding heeft een oppervlakte van 319m2 bvo. De goot- en bouwhoogte bedraagt 4,8 meter. Na de uitbreiding zal de totale oppervlakte van de supermarkt 1549 m2 bedragen. Naast deze uitbreiding in oppervlakte zal aan de voorkant van het gebouw een nieuwe luifel worden gerealiseerd.

Het distributie planologisch onderzoek (dpo) geeft inzicht in de detailhandelsstructuur in een bepaalde gemeente of gebied. Met een dpo kunnen nieuwe ontwikkelingen, zoals uitbreiding van een winkelcentrum of de vestiging van een (grote) nieuwe winkel, worden beoordeeld. In het dpo van de gemeente Sluis wordt aangegeven dat er in totaal 600 m2 wvo onder te verdelen is over alle supermarkten van de gemeente. De voorliggende uitbreiding is passend binnen de beschikbare oppervlakte.

Voor de uitbreiding van een supermarkt moet er ook worden getoetst aan de 'Beleidsnotitie supermarkten gemeente Sluis'. De beleidsnotitie geeft aan dat de supermarktstructuur in de gemeente Sluis in de basis goed is. Maar er is blijvende aandacht nodig voor vernieuwing van de structuur om zo de veranderingen in de markt het hoofd te kunnen beiden. De vernieuwing moet voornamelijk kwalitatief van aard zijn. De hier voorliggende ontwikkeling draagt bij aan het behoud en versterken van de supermarkten in de bestaande locaties. De uitbreiding is namelijk gericht op het toekomstbestendig maken van de bestaande supermarkt. De uitbreiding maakt het mogelijk om een compleet supermarktassortiment te voeren. De supermarkt heeft een lokaal verzorgende en dragende functie in het dorp. Hierdoor draagt deze bij aan de leefbaarheid van IJzendijke en de omliggende kernen.

De voorliggende aanbouw komt over de gehele lengte van het gebouw aan de zuidwestzijde. Gezien de grote van het perceel, de ligging van het huidige gebouw en de parking is dit de meest voor de hand liggende locatie om uit te breiden. Echter zijn direct aangrenzend aan de zuidwestzijde van het perceel, waar de uitbreiding wordt gerealiseerd, woonpercelen gelegen. Hier dient rekening mee te worden gehouden. In de lijst met milieu categorieën wordt aangegeven dat er voor een supermarkt een richtafstand van 10 meter moet worden gehouden met andere (gevoelige) bestemmingen. De supermarkt is gelegen in gemengd gebied en er kan daarom worden afgeweken van de richtafstand. Om extra overlast uit te sluiten is er rekening gehouden met het geluid van activiteiten op geluidgevoelige gebouwen. Door middel van een onderzoek is de totale geluiduitstraling ten gevolge van de activiteiten op het terrein bepaald. Aan de hand van het onderzoek is bepaald of er in de toekomstige situatie sprake is van een akoestisch verantwoord woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende geluidsgevoelige gebouwen. In het onderzoek zijn de geluidniveaus tijdens de representatieve situatie berekend, inzichtelijk gemaakt en tevens getoetst aan de gestelde geluideisen. Op basis van de resultaten kan worden gesteld dat ter plaatse van de omliggende geluidgevoelige gebouwen na realisatie van de ontwikkeling een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft en er derhalve akoestisch gezien sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Aan de zuidzijde van het terrein zal een geluidscherm gerealiseerd worden al extra maatregel.

Voor een uitbreiding in oppervlakte moet er opnieuw bepaald worden of er kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Voor deze locatie wordt er daarom getoetst aan het parkeernormen beleid van de gemeente Sluis. Voor deze ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de parkeernorm voor een buursupermarkt van 4,3 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo. In de beoogde situatie is er een parkeerbehoefte van afgerond 67 parkeerplaatsen. Als

onderdeel van de ontwikkeling zal het parkeeraanbod worden uitgebreid naar 75 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden uit het beleid.

Op de locatie geldt ook een gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’. Ter plaatsen van deze aanduiding zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de vrij windvang van de molen ‘De witte juffer’ en voor de bescherming van de waarde van de molen als cultuurhistorisch en landschapsbepalend element. Binnen een afstand van 100 tot het middelpunt van de molen worden geen omgevingsvergunningen voor het oprichten van nieuwe bebouwing of het verhogen van bouwhoogten verleend. Voor gebouwen met een afstand tot de molen tussen 100 en 200 meter geldt een maximale bouwhoogte van 11.9 meter. De bouwhoogte van de uitbreiding is 4.8 meter en voldoet daarmee aan de voorwaarden.

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 bodemkwaliteit, water, ecologie, stikstof, verkeer en parkeren, omgevingsveiligheid en geluidbelasting 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. Gelet hierop is er spraken 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 gemeente Sluis, bestemming ‘Detailhandel’ artikel 6, artikel 6.2.1 waarin staat dat bedrijfsgebouwen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gebouwd mogen worden
- 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-00012776 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	*Ontvangstdatum*	*Omschrijving*
1.	26 maart 2026	Aanvraagformulier
2.	21 juli 2026	Onderbouwing
3.	20 juli 2026	Bijlage 1 (behorend bij onderbouwing) schetsontwerp
4.	3 augustus 2026	Verkennend bodemonderzoek
5.	15 april 2026	Advies Waterschap
6.	7 mei 2026	Advies Provincie

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.

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
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