

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

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

ons kenmerk : CLZ-00011000
uw brief d.d. : 14-10-2025 (datum ontvangst aanvraag)
uw kenmerk : 2025101400225
behandeld door : 5.1.2e
doorkiesnummer : 0117-457000
onderwerp : Omgevingsvergunning
bijlage(n) : Diverse

Oostburg,
Verzending 18-03-2026

Geachte heer, mevrouw,

U heeft op 14 oktober 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woning op de bestemming 'Tuin' aan de Woordweg 14A, 4503 GB, Groede, kadastraal bekend onder (OBG00) S 1924. In deze brief leest u onze beslissing. U aanvraag omgevingsvergunning bevat de volgende activiteiten:

- | | |
|---|---|
| - Activiteit Bouwactiviteit (omgevingsplan) | het bouwen van een woning |
| - Activiteit Afwijken van regels in het omgevingsplan | het bouwen van een woning op de bestemming 'Tuin' |

Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer CLZ-00011000.

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, heeft u nog de volgende voorzieningen/toestemming nodig:

- BouwMelding WKB
- Watervergunning

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, zodra u beschikt over alle benodigde voorzieningen/toestemmingen

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 burelen

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 €)
2.49.a	Beoordeling onderzoeksrapporten - voor de beoordeling van een milieukundig bodemrapport:	€ 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
2.6.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
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,

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](#) 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

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

Het project is getoetst aan de regels over bodem in het omgevingsplan. Bij de aanvraag is een verkennend bodemonderzoek ingediend. Op basis van dit onderzoek is de conclusie dat de bodemkwaliteit voldoende is. Verder bodemonderzoek ten aanzien van deze aanvraag is niet nodig.

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

De woning kan worden aangesloten op de drukriolering van de Woordweg. Dit moet met een minigemaaltje. Regenwater moet worden afgevoerd op sloot.

Mogelijk alternatief is onder vrijverval aansluiten naar de riolering in de Brouwerijstraat. Voorwaarde hierin is dat er dan overeenstemming is met de eigenaar kadastraal bekend S 1923 om riolering door het perceel S1923 aan te leggen.

Waterschap

Omdat waterberging voorzien is aansluitend aan het watersysteem kan gerekend worden met 75 mm berging per m² toename verhard oppervlak. Voor het verruimen van de waterloop aan de voorzijde om deze berging aan te leggen is een vergunning van het waterschap nodig. Langs deze waterloop moet aan de perceel zijde 5 meter vrij blijven van bebouwing maar ook van beplanting en obstakels. Met akkoord van de wegbeheerder (akkoord van 16 januari 2026) van het onderhoud van de waterloop vanaf de wegzijde kan (ook onder vergunning) de 5 meter strook gebruikt worden voor beplanting.

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 gemeente Sluis'

Het project voorziet in het bouwen van een nieuwe woning op de bestemming 'Tuin' (voormalig bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis'). De met 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor sier- en moestuin en hobbymatig dierenverblijf en voorzieningen ten dienste de bestemming. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen binnen een bouwvlak worden en ten dienste van de bestemming opgericht. Op het perceel is geen bouwvlak aanwezig. Het bouwen van een woning op deze locatie voldoet hiermee niet aan het geldende 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 29 oktober 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
- artikel 25.1.1 van het omgevingsplan waarin staat waar de met 'Tuin' aangewezen gronden voor zijn bestemd
- artikel 25.1.2 van het omgevingsplan waarin staat dat uitsluitend ten dienste van de genoemde bestemming mag worden gebouwd
- artikel 25.2.1 van het omgevingsplan waarin staat dat gebouwen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mag worden opgericht

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 gemeente Sluis'

Het project voorziet in het bouwen van een nieuwe woning op de bestemming 'Tuin' (voormalig bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis'). De met 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor sier- en moestuin en hobbymatig dierenverblijf en voorzieningen ten dienste de bestemming. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen binnen een bouwvlak worden en ten dienste van de bestemming opgericht. Op het perceel is geen bouwvlak aanwezig. Het bouwen van een woning op deze locatie 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

Op het perceel Wordweg 14A te Groede, kadastraal bekend onder (OBG00) S 1924, is momenteel een grasland. Het plan voorziet in het bouwen van een woning op deze locatie met de bestemming 'Tuin' zonder aanduiding bouwvlak. De met 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor sier- en moestuin en hobbymatig dierenverblijf en voorzieningen ten dienste de bestemming. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen binnen een bouwvlak worden en ten dienste van de bestemming opgericht. Het bouwen van een woning op deze locatie voldoet hiermee niet aan het geldende omgevingsplan.

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

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met de geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Het perceel Wordweg 14A te Groede, bekend onder kadastraal (OBG00) S 1924 is gelegen aan de noordzijde van de kern Groede. Het is gelegen achter woonbestemmingen aan de Brouwerijstraat en naast een perceel met sportbestemming aan de Wordweg. Tegenover het perceel zijn agrarische bestemmingen gelegen, een bedrijfsbestemming en een woonbestemming. De locatie ligt aan het aan de rand van en binnen de kern. Het gebied binnen de kern kenmerkt zich door woonpercelen, aaneengebouwd en vrijstaand, en een sportbestemming. Gezien de locatie aan de rand van het dorp is gelegen grenst het perceel aan het buitengebied wat zich ter plekke kenmerkt met voornamelijk agrarisch bedrijven. De nieuwe woning wordt vrijstaand gebouwd en levensloopbestendig uitgevoerd. Dit is passend in het woongebied.

De omliggende percelen hebben de bestemming 'Wonen', 'Tuin', 'Verkeer', 'Sport', 'Agrarisch' en 'Bedrijf'. In de omgeving van de nieuwe woning zijn twee agrarische bedrijven gelegen, zijnde Woordweg 7 en Woordweg 9. Op het adres Woordweg 9A is een bedrijf gevestigd, met een bedrijf met ten hoogste categorie 2 uit de staat van bedrijfsactiviteiten. Ten zuiden van het perceel en op korte afstand van de perceelsgrens is een sportveld gelegen. De perceelsgrens van de nieuwe woning is gelegen op circa 64 meter van de bestemming bedrijf. Om te voldoen aan de richtafstanden voor een categorie 2 bedrijf is een minimale afstand van 30 meter gewenst. Hiermee wordt aan de richtafstand voldaan. Woordweg 9A betreft een akkerbouwbedrijf (grondgebonden) en Woordweg 7 een aanverwant agrarisch bedrijf. De richtafstand voor Woordweg 9 bedraagt 30 meter. Echter mag deze afstand met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied (dus van 30 naar 10 meter). De afstand tussen de perceelsgrens en het agrarisch bouwvlak bedraagt 11 meter waarmee aan de richtafstanden wordt voldaan. De richtafstand voor Woordweg 7 bedraagt 50 meter. Voor het aspect geluid heeft Sain Milieuvadvis een notitie opgesteld waarbij onderzocht is of dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf belemmerd wordt of dat anderzijds de woning kan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies. Geconcludeerd wordt dat de bestaande woning geen extra belemmering vormt voor de bedrijfsactiviteiten. Voor wat betreft de onderdelen geur en stof omvatten de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf aan de Woordweg 7 het schonen, en op- en overslag van granen. De op- en overslag van granen en het schonen vindt allemaal inpandig plaats en tevens op een grotere afstand dan 30 meter van de perceelsgrens van de nieuwe woning. Er is geen sprake van stofoverlast. Het bedrijf heeft ook geen bedrijfsactiviteiten die geur veroorzaken anders dan een gewoon akkerbouwbedrijf. Het terrein van het sportveld is gelegen op 7 meter van de perceelsgrens van de woning. Het sportveld bestaat uit een hoofdveld en een kleiner trainingsveld. Op het sportveld staan lichtmasten, waarbij de dichtstbijzijnde op circa 80 meter van de woning is gelegen. De mast staat van de woning af gericht. Het hoofdveld, gelegen op 15 meter van de perceelsgrens, beschikt niet over verlichtingsmasten. Tussen het sportveld en de woning is groen barrière met grasveld, struiken en bomen. Het sportveld kan blijven functioneren zoals het nu doet. De omliggende percelen worden door het bouwen van een woning niet belemmerd in hun gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden.

De goot- en bouwhoogte van de woning blijven overeenkomstig met de hoogtematen van overeenkomstige vrijstaande woningen in de directe omgeving. Tevens bedragen de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw minder dan de maximale toegestane goot- en bouwhoogte van de omliggende percelen met de bestemming 'Wonen'. De ruimtelijke impact van de bouw van de woning ten opzichte van de bestaande situatie is hierdoor minimaal.

De nieuwe woning zal meer verkeer aantrekken ten opzichte van het grasland. Het betreft een minimale toename gezien het één woning betreft in een straat waar al woningen en agrarisch bedrijven gevestigd zijn. De toename zal niet leiden tot een verminderde doorstroming op de weg. Het parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein. De ruimtelijke impact is hierdoor minimaal ten opzichte van de huidige situatie.

De Gemeentelijke Adviescommissie heeft op 29 oktober 2025 een positief advies gegeven. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast.

De onderzoeken naar en toetsing van de aspecten fysieke leefomgeving 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. 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 'Tuin' artikel 25, artikel 25.1.1, 25.1.2 en 25.2.1

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-00011000 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

<i>Nr.</i>	<i>Ontvangstdatum</i>	<i>Omschrijving</i>
1.	14 oktober 2025	Aanvraagformulier *correctie in rood
2.	29 oktober 2025	Advies gemeentelijke adviescommissie
3.	29 december 2025	Tekeningen
4.	19 januari 2026	Verkennd bodemonderzoek
5.	17 december 2025	Notitie geluidsbelasting
6.	17 december 2025	stikstofrapportage
7.	12 februari 2026	Ruimtelijke motivering

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
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