

## Beleidsregels behandeling woningbouwverzoeken gemeente Sluis 2026

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sluis;

Gelet op het Beleidsplan Wonen gemeente Sluis (2023 – 2032) vastgesteld d.d. 22 juni 2023;

Gelet op de afhandeling van de woningbouwverzoeken op basis van de beleidsregels behandeling woningbouwverzoeken gemeente Sluis 2024 en beleidsregels behandeling woningbouwverzoeken gemeente Sluis 2025;

Gelet op de evaluatie van het Beleidsplan Wonen;

Gelet op het aangenomen amendement in de raadsvergadering van 18 september 2025;

Besluit vast te stellen: Beleidsregels behandeling woningbouwverzoeken gemeente Sluis 2026.

### Artikel 1: Definities

1. College: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sluis
2. Principeverzoek: Verzoek tot standpuntbepaling gericht aan het College inzake de wenselijkheid van een concept woningbouwplan.
3. Principebesluit: Standpuntbepaling van het College inzake de wenselijkheid van een concept-woningbouwplan.
4. Woningbouwplan: Een plan waarbij woningen gebouwd worden dan wel een plan waarbij een gebouw en/of ruimte waar niet gewoond mag worden, wordt omgezet naar een gebouw en/of ruimte waar wel gewoond mag worden.
5. Formulier woningbouwplan aanvraag: Het door of namens het College vastgestelde formulier woningbouwverzoeken.
6. Toetsingskader woningbouw: Document waarin de criteria zijn opgenomen waar een concept woningbouwplan aan wordt getoetst en moet voldoen.

### Artikel 2: Indieningsvereisten principeverzoek woningbouw

1. Een principeverzoek wordt ingediend middels het formulier woningbouwplan.
2. Indien een principeverzoek niet via het formulier woningbouwplan aanvraag wordt ingediend wordt deze niet in behandeling genomen.
3. Een principeverzoek wordt digitaal ingediend op het e-mailadres [info@gemeentesluis.nl](mailto:info@gemeentesluis.nl) en/of [planologie@gemeentesluis.nl](mailto:planologie@gemeentesluis.nl).

### Artikel 3: Beoordelingsmomenten principeverzoeken voor woningbouwplannen

De principeverzoeken worden op basis van de datum van indienen volgordebehandeld.

### Artikel 4: Beoordelingskader

1. Voordat het College een principebesluit neemt wordt het ingediende principeverzoek getoetst aan de hand van bijlage I "Toetsingskader woningbouw".
2. Initiatiefnemer krijgt de gelegenheid om het concept-woningbouwplan nader toe te lichten tijdens een ambtelijk overleg voordat het College een principebesluit neemt.
3. Het College neemt een principebesluit op basis van het ambtelijke advies dat is opgesteld op basis van bovenstaande stappen.

### Artikel 5: Geldigheidsduur principeverzoek

1. Een principebesluit van het College over ten hoogste drie woningen heeft een geldigheidsduur van maximaal één jaar.
2. Een principebesluit van het College over meer dan drie woningen heeft een geldigheidsduur van maximaal anderhalf jaar.
3. Het College kan besluiten om de geldigheidsduur van principebesluiten te verlengen.
4. Door gewijzigde inzichten, nieuwe informatie of veranderde wet- of regelgeving of wijzigingen in het ruimtelijk beleid kan het College een principebesluit intrekken of wijzigen.

### **Artikel 6: Slotbepalingen**

1. In gevallen waarin deze beleidsregels niet voorzien, beslist het College.
2. Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als: Beleidsregels behandeling woningbouwverzoeken gemeente Sluis 2026.
3. Deze beleidsregels treden in werking met ingang van 2 februari 2026 en vervangen de beleidsregels behandeling woningbouwverzoeken gemeente Sluis 2025.

*Oostburg, 20 januari 2026*  
**BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,**  
*De secretaris, De burgemeester,*  
*S.I. de Kievit-Minnaert mr. M.M.D. Vermue*

Bijlage I: Toetsingskader woningbouw  
 leder planvoornemen wat toeziet op woningbouw wordt getoetst aan het “woning toetsingskader”

#### Criterion 1: Planlocatie

Het plangebied moet gelegen zijn binnen of aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied (BSG) zoals vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening (te vinden op de website <https://kaarten.zee-land.nl/map/ovz>, Kaartlaag bijlage I).

#### Criterion 2: Woonvorm

Indien woningen worden gerealiseerd welke gericht zijn op het verlenen van zorg, aan welke doelgroep dan ook, dan moet de planlocatie gelegen zijn in één van de vijf kernen met (zorg)voorzieningen en voldoen aan het gestelde in het op dat moment geldende visie op het vlak van wonen in combinatie met zorg en welzijn.

#### Criterion 3: Kader betreffende een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad

Tabel 1: Woningbouw toetsingskader

Omvang plan	Betaalbaarheid en sociale huur
0 tot en met 5 woningen	Geen nadere eisen.
Meer dan 5 woningen, ten hoogste 21 woningen	Minimaal 2/3 van de woningen moet onder de maximale huurprijsgrens liggen voor midden-huur woningen en/of betaalbare koopwoningen zijn.
Meer dan 21 woningen	Minimaal 2/3 van de woningen moet onder de maximale huurprijsgrens liggen voor midden-huur woningen en/of betaalbare koopwoningen zijn. Minimaal 30% van de woningen moet sociale huurwoningen zijn.

*In de omgevingsvergunning en/of het omgevingsplan van gemeente Sluis wordt verplicht geborgd dat in alle de te realiseren woningen/wooneenheden er sprake moet zijn van permanente bewoning.*

Voor Tabel 1: Woningbouw toetsingskader geldt dat het aantal te realiseren midden-huur woningen en/of betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen altijd naar boven wordt afgerond als het eerste cijfer na de komma van het aantal te realiseren woningen een 5 of hoger is.

Nadere uitwerking van wat de woningtypes zijn en wat het realiseren van deze woningen met zich meebrengt, kunt u vinden in onderstaande tabel 2.

Tabel 2:

Soort woning	(Wettelijke) grondslag van de koop- en/of huurprijs	Instandhoudingstermijn* (Looptijd begint vanaf de dag van eerste in gebruik name van de woning)
Sociale huurwoning	Artikel 5.161c lid 1 onder a Besluit kwaliteit leefomgeving	Ten minste 25 jaar
Midden-huur woning	Artikel 5.161c lid 1 onder c Besluit kwaliteit leefomgeving	Ten minste 10 jaar
Vrijesectorhuur woning	Een huurwoning die niet behoort tot het bepaalde in artikel 5.161c lid 1 onder a en onder c van de Besluit kwaliteit leefomgeving	N.v.t.
Betaalbare koopwoning	V.O.N. verkoopprijs is lager dan of gelijk aan de landelijke betaalbaarheidsgrens	Ten minste 5 jaar
Duurdere koopwoning	V.O.N. verkoopprijs is hoger dan de landelijke betaalbaarheidsgrens	N.v.t.

\* Instandhoudingstermijn wordt verplicht geborgd in de omgevingsvergunning en/of het omgevingsplan van gemeente Sluis en in de te sluiten (privaatrechtelijke) overeenkomsten.

#### Criterion 4: Ruimtelijke en stedenbouwkundige beoordeling

- *Ruimtelijk beoordeling*

Het bouwplan wordt naast bovenstaande criteria ook getoetst aan aspecten zoals:  
 Vastgesteld beleid (landelijk, provinciaal, regionaal, gemeentelijk en overig)  
 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties  
 Omgevingsaspecten  
 Regels omtrent milieu  
 Et cetera

- *Stedenbouwkundige beoordeling*

Het bouwplan moet stedenbouwkundig passend zijn in de omgeving. Hierbij gaat het om de aspecten die omgevingsplanmatig geregeld kunnen worden/afdwingbaar zijn en omgevingsplanmatig getoetst kunnen worden

Dit betreft bijvoorbeeld (vloer) oppervlak, volumes, verschijningsvorm, goot- en bouwhoogtes, et cetera.

In de vervolgfase zal het planvoornemen getoetst worden door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de op dat moment geldende nota inzake welstand en ruimtelijke kwaliteit.

## **MAATWERK**

Het realiseren van woningen kan in sommigen gevallen bemoeilijkt worden door reeds aanwezige omstandigheden binnen het plangebied die niet voortvloeien uit de keuzes van de initiatiefnemer en diens planvoornemen.

Indien het planvoornemen voldoet aan criterium 1, 2 en 4, kan het College afwijken van het bepaalde in criterium 3 (van het toetsingskader) indien toepassing van criterium 3 leidt tot onevenredig hoge kosten en/of aantoonbare belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **AFWIJKINGEN**

Afwijken van criterium 3 is uitsluitend mogelijk indien de initiatiefnemer aantoont dat het plan financieel onhaalbaar is, als volgt

Het bouwplan onevenredig hoge kosten kent waardoor naleving en toepassing van het kader betreffende een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad financieel niet haalbaar is; door

1. één of meer van de volgende omstandigheden:
  - a. Herontwikkeling of transformatie van een monumentaal pand en/of een cultuurhistorisch waardevol gebouw, waarbij de instandhoudings- of restauratiekosten significant hoger zijn dan gebruikelijk;
  - b. Een locatie met onevenredige/significante hoge sanerings-, sloop- of herstelkosten die noodzakelijk zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan;
  - c. Gelijkwaardige situaties: omstandigheden van een plangebied welke naar aard, omvang en impact vergelijkbaar zijn met de bovengenoemde categorieën.
2. én
3. Het afwijken van het kader betreffende een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad (criterium 3 van het woningbouw toetsingskader) wordt onderbouwd door middel van een opgestelde financiële berekening/rapportage, waarin alle kosten transparant inzichtelijk zijn gemaakt.

Het College wijst een verzoek om afwijking af, indien blijkt dat de financiële onhaalbaarheid het gevolg is van door initiatiefnemer gemaakte keuzes die afwijken van gebruikelijke marktconforme uitgangspunten of keuzes die niet voortvloeien uit de objectieve, niet door de initiatiefnemer beïnvloedbare eigenschappen van het plangebied.

## Bijlage II van de Beleidsregels behandeling woningbouwverzoeken gemeente Sluis 2026

### Formulier woningbouwaanvragen

In te vullen door de initiatiefnemer van de te bouwen woning(en)	
Naam:	
Correspondentie adres	
Bent u eigenaar of gemachtigde?	
Telefoonnummer:	
E-mail:	
Wat is de locatie van het te ontwikkelen gebied?	
<p><b>Huidige situatie plangebied</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> Waar gaat u bouwen? (Adres en/of kadastraal nummer)</li> <li><input type="radio"/> Geef een korte omschrijving van het huidige gebruik.</li> </ul>	
<p><b>Kenmerken beoogd plan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Algemene korte omschrijving van het plan.</li> <li>• Welke functies worden nieuw toegevoegd (in aantallen en/of vierkante meters)?</li> <li>• Indien het planvoornemen over het toevoegen van meer dan 3 woningen gaat: Beschrijving type/soort van de toe te voegen woningen (zie tabel hieronder) en aantal * per type/soort: <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> Sociale huur</li> <li><input type="radio"/> Midden-huur</li> <li><input type="radio"/> Vrijesector huur</li> <li><input type="radio"/> Betaalbare koop</li> <li><input type="radio"/> Duurdere koopwoning</li> </ul> </li> <li>• Indien al aanwezig, voeg als bijlage een schetstekening van de nieuwe invulling van het plangebied toe..</li> </ul> <p><b>Wordt er voorzien in:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> Woningen gericht op zorg;</li> <li><input type="radio"/> Woningen voor niet-reguliere of bijzondere doelgroepen;</li> <li><input type="radio"/> Structuurversterkend (zoals aanpak van verpaupering of structurele leegstand, of draagt het bij aan behoud van een monument).</li> </ul>	
<b>Formulier inzenden aan:</b>	Per e-mail: <a href="mailto:planologie@gemeentesluis.nl">planologie@gemeentesluis.nl</a> Per post: Postbus 27, 4500 AA Oostburg

\* Voor het aantal woningen geldt dat het aantal te realiseren midden-huur woningen en/of betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen altijd naar boven wordt afgerond als het eerste cijfer na de komma van het aantal te realiseren woningen een 5 of hoger is.

Soort woning	Koop- en/of huurprijs in 2026	Instandhoudingstermijn* (Looptijd begint vanaf de dag van eerste in gebruik name van de woning)
Sociale huurwoning	In 2026 geldt dat een sociale huurwoning een woning is met een kale huurprijs onder €932,93	Ten minste 25 jaar

---

Midden-huur woning	In 2026 geldt dat een midden huurwoning een woning is met een kale huurprijs hoger dan € 932,94 en lager dan € 1.228,07	Ten minste 10 jaar
VrijeseCTORhuur woning	In 2026 geldt dat een vrijeseCTOR huurwoning een woning is met een kale huurprijs hoger dan € 1.228,07	N.v.t.
Betaalbare koopwoning	V.O.N. verkoopprijs is lager dan of gelijk aan de landelijke betaalbaarheidsgrens De landelijke betaalbaarheidsgrens is in 2026: €420.000	Ten minste 5 jaar
Duurdere koopwoning	V.O.N. verkoopprijs is hoger dan de landelijke betaalbaarheidsgrens	N.v.t.

\* Instandhoudingstermijn wordt verplicht geborgd in de omgevingsvergunning en/of het omgevingsplan van gemeente Sluis en in de te sluiten (privaatrechtelijke) overeenkomsten.