

Datum vergadering	26 maart 2026
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot afgifte van een (verzwaard) advies omtrent het verlenen van de aanvraag omgevingsvergunning voor buitenplanse afwijking van het omgevingsplan voor het bouwen van 13 appartementen met een commerciële ruimte op het perceel Raadhuisplein 11 en 12, 4501 BG Oostburg
Portefeuillehouder	wethouder M. van Oostenbrugge- Bertou
Samenvatting	
Op 21 juli 2025 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan het Raadhuisplein 11 en 12 te Oostburg. De aanvraag ziet toe op het bouwen van 13 appartementen met een commerciële ruimte. De gemeenteraad is adviseur voor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op een door hem aangewezen geval van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarvoor het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag is. De gemeenteraad heeft op 18 december 2025 de lijst van het verzwaard adviesrecht vastgesteld. Indien een activiteit op deze lijst staat dienen wij eerst een (verzwaard) advies te vragen aan de gemeenteraad vooraleer wij een besluit kunnen nemen op een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De aangevraagde activiteit staat op de lijst onder categorie 2.1 (toevoegen van meer dan 6 woningen binnen de bebouwde kom) van de lijst van verzwaard adviesrecht en dient zodoende voorgelegd te worden aan de gemeenteraad.	

Aan de raad,

Op 21 juli 2025 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het perceel Raadhuisplein 11 en 12 te Oostburg. De aanvraag ziet toe op het bouwen van 13 appartementen met een commerciële ruimte. De gemeenteraad heeft op 18 december 2025 de lijst van het verzwaard adviesrecht vastgesteld. Indien een activiteit op deze lijst staat dienen wij eerst een (verzwaard) advies te vragen aan de gemeenteraad vooraleer wij een besluit kunnen nemen op de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De aangevraagde activiteit staat op de lijst onder categorie 2.1 (toevoegen van meer dan 6 woningen binnen de bebouwde kom) van de lijst van verzwaard adviesrecht en dient zodoende voorgelegd te worden aan de gemeenteraad.

Omgevingsplan en toetsingskader Omgevingswet

In de gewenste situatie wordt de bestaande bebouwing aan het Raadhuisplein 11-12 te Oostburg gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een nieuw appartementencomplex met 13 levensloopbestendige appartementen gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van ca. 16 m. Het programma bestaat uit 12 betaalbare woningen en één penthouse. Daarnaast worden op een gedeelte van de begane grond tevens commerciële ruimtes mogelijk gemaakt. Op de begane grond bevinden zich de commerciële ruimtes met een totaal oppervlak van 152 m² bvo. Tevens bevindt zich op de begane grond één van de appartementen en enkele bergingen voor de overige appartementen. Op de eerste en tweede verdieping zijn 8 appartementen beoogd met een oppervlakte variërend van circa 64 m² tot 95 m². De appartementen op de eerste en tweede verdieping zijn allen voorzien van een buitenruimte. Op de derde verdieping worden 4 appartementen gerealiseerd. Deze appartementen hebben oppervlakte variërend van circa 60 m² en circa 120 m² en zijn voorzien van een buitenruimte. Het grootste appartement heeft nog een vierde verdieping (de torenkamer). Elk appartement heeft een eigen inpandige berging. Aan de achterzijde van het pand wordt een carport met 5 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar vanaf de Burgemeester Erasmusstraat.

Op de locatie is het Omgevingsplan gemeente Sluis van toepassing. De locatie is bestemd met de bestemming 'Centrum'. Wonen is niet toegestaan op de begane grond en per bouwperceel is ten hoogste één woning toegestaan. Daarnaast is een gedeelte van het plangebied bestemd als 'Verkeer' waarop niet gebouwd mag worden ten behoeve van een appartementencomplex. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de gestelde kaders van het omgevingsplan waardoor het initiatief op deze locatie in strijd is met de regels van het omgevingsplan.

Artikel 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend wanneer er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ingevolge artikel 8.0b lid 1 Bkl zijn op de beoordeling van een aanvraag met betrekking tot een buitenplanse omgevingsplanactiviteit de regels van hoofdstuk 5, de op grond van artikel 2.22 Ow gestelde regels over omgevingsplannen en op grond van artikelen 2.33 en 2.34 Ow gegeven instructies over omgevingsplannen overeenkomstig van toepassing.

Ingevolge artikel 8.0b lid 2 Bkl wordt een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd als de omgevingsplanactiviteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van een regel of instructie als bedoeld in artikel 8.0b lid 1, de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan, of de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door een bestuursorgaan van de provincie of het Rijk belemmert.

Adviesrecht

De gemeenteraad is adviseur voor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op een door hem aangewezen geval van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarvoor het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag is. Dit volgt uit artikel 4.21 Omgevingsbesluit. De gemeenteraad heeft op 18 december 2025 de lijst van het verzwaard adviesrecht vastgesteld. Indien een activiteit op deze lijst staat dienen wij eerst een (verzwaard) advies te vragen aan de gemeenteraad vooraleer wij een besluit kunnen nemen op een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De aangevraagde activiteit staat op de lijst onder categorie 2.1 van de lijst van verzwaard adviesrecht en dient zodoende voorgelegd te worden aan de gemeenteraad. Een negatief advies kan enkel afgegeven worden wanneer er geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. 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 sectorale aspecten zoals archeologie, natuur, verkeer en parkeren, luchtkwaliteit, water en geluidbelasting wijzen uit dat er voor het initiatief geen belemmeringen zijn. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Participatie

Met het vaststellen van de lijst verzwaard adviesrecht heeft de gemeenteraad tevens de lijst met initiatieven vastgesteld waarvoor participatie verplicht is gesteld. Onderhavig initiatief is opgenomen op deze lijst waardoor participatie verplicht is gesteld. Initiatiefnemer heeft een participatietraject doorlopen wat geresulteerd heeft in een participatieverslag (Bijlage).

Procedure

Wanneer uw raad een advies heeft afgegeven wordt de omgevingsvergunning afhankelijk van het door u genomen besluit verleend of geweigerd. Publicatie vindt plaats in het Zeeuws-Vlaams Advertentieblad en op officiële bekendmakingen. Gedurende een periode van 6 weken kan eenieder bezwaar indienen op het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning.

Voorstel

Gelet op bovenstaande stellen wij voor om een positief advies af te geven voor het bouwen van 13 appartementen met een commerciële ruimte op het perceel Raadhuisplein 11 en 12, 4501 BG Oostburg;

Oostburg, 26 maart 2026

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

De burgemeester,

S.I. de Kievit-Minnaert

mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

- a. Aanvraagformulier;
 - b. Ruimtelijke motivering;
 - c. Welstandspresentatie;
 - d. Participatieverslag.
-

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 27 januari 2026;

gelet op artikel 4.21 Omgevingsbesluit en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

Besluiten om een positief advies af te geven voor het bouwen van 13 appartementen met een commerciële ruimte op het perceel Raadhuisplein 11 en 12, 4501 BG Oostburg;

Sluis, 26 maart 2026

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

De voorzitter,

mr. P.T.G. Claeijs

mr. M.M.D. Vermue