

Datum vergadering	18-9-2025
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van 14 recreatieve nachtverblijven op het perceel Kieweg 2 te Breskens
Portefeuillehouder	wethouder M. van Oostenbrugge- Bertou
Samenvatting	
Op 28 december 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het voor het realiseren van 14 recreatieve nachtverblijven op het perceel Kieweg 2 te Breskens. Het realiseren van de recreatieve nachtverblijven maakt onderdeel uit van een kwaliteitslag van de dagrecreatieve activiteiten op het perceel. In de ruimtelijke motivering wordt gemotiveerd hoe voldaan wordt aan de kaders van een goede ruimtelijke ordening. Medewerking kan enkel worden verleend wanneer uw raad een verklaring van geen bedenkingen verleend voor het project.	

Aan de raad,

Op 27 december 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 14 recreatieve nachtverblijven op het perceel Kieweg 2 te Breskens.

Op de locatie Kieweg 2 te Breskens is 'De Afslag' gelegen. Naast een restaurant bestaat het terrein uit twee buitenspeeltuinen, één binnenspeeltuin en 18 minigolfbanen. Het is noodzakelijk voor de toekomstbestendigheid van 'De Afslag' om de dagrecreatie van een kwaliteitsimpuls te voorzien. Door het terrein opnieuw in te richten ontstaat er meer ruimte voor groen en spelen/recreëren. Integratie in het duinlandschap is een van de uitgangspunten geweest voor het ontwerp en de beoogde bebouwing wordt op deze manier ingepast binnen de huidige kenmerken van het gebied. De minigolfbanen worden dan ook natuurlijker ingepast en ingericht. Met name in de vorm van vergroening van de locatie met streekeigen soorten. De eerste fase van het project omvat de verplaatsing en vernieuwing van de minigolfbanen. De 15 nieuwe minigolfbanen liggen rondom het huidige restaurant en worden richting het noorden verplaatst. Nadat de minigolfbanen zijn verplaatst ontstaat er ruimte op het zuidelijke gedeelte van het terrein. Op deze locatie worden 14 recreatieve nachtverblijven gerealiseerd. De bestaande bebouwing van 'De Afslag' blijft het middelpunt van de activiteiten. De eenheden worden geëxploiteerd en onderhouden vanuit het hoofdgebouw van 'De Afslag'. Op de locatie is het bestemmingsplan '2^e Herziening buitengebied' van toepassing. De bestemming op de locatie betreft 'Horeca'. Het realiseren van 14 nachtverblijven is op de locatie bestemmingsplanmatig niet toegestaan.

Medewerking kan enkel worden verleend wanneer uw raad een verklaring van geen bedenkingen verleend voor het project

Goede ruimtelijke ordening

Op grond artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3e Wabo en hoofdstuk 6 Bor kan, indien activiteiten voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, een omgevingsvergunning worden verleend. De aanvrager heeft een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, waaruit blijkt dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. De ingediende ruimtelijke motivering hebben wij als bijlage bijgevoegd bij dit voorstel.

Procedure

Een omgevingsvergunning mag alleen door ons college worden verleend wanneer uw raad heeft verklaard dat er tegen het afwijken van het bestemmingsplan geen bedenkingen bestaan. Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Deze omgevingsvergunning kan niet worden verleend zonder een verklaring van geen bedenkingen van de raad. Dit volgt uit artikel 2.27 Wabo.

Op 23 november 2017 heeft u op basis van artikel 6.5 Bor categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het onderhavige bouwplan valt niet onder de aangewezen categorieën, waardoor u een individuele projectgebonden verklaring van geen bedenking dient af te geven.

Omdat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, wordt eerst een ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd voor de zienswijzenprocedure, voordat de omgevingsvergunning verleend kan worden. Het ontwerpbesluit kan pas ter inzage gelegd worden nadat u een ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Deze verklaring van geen bedenkingen is op 6 februari 2025 door u afgegeven en deze zou – onder voorbehoud dat er geen zienswijzen worden ingediend – ook automatisch definitief afgegeven worden. Binnen de zienswijze termijn zijn twee zienswijzen ingediend waardoor er een definitieve verklaring van geen bedenkingen door u afgegeven moet worden alvorens de omgevingsvergunning verleend kan worden. U kunt de ingediende zienswijzen en notitie 'beantwoording zienswijze' in de bijlage terugvinden.

Hierop lettende wordt voorgesteld om de benodigde VVGB af te geven voor deze ontwikkeling.

Verder procedure

Nadat de definitief verleende omgevingsvergunning gepubliceerd is in het ZVA en op de gemeentelijke webpagina kunnen mensen die een zienswijze hebben ingediend en belanghebbende zijn gedurende een periode van 6 weken beroep indienen bij de rechtbank.

Voorstel

Gezien bovenstaande stellen wij voor om een VVGB af te geven voor het realiseren van 14 recreatieve nachtverblijven op het perceel Kieweg 2 te Breskens.

Oostburg, 19 augustus 2025

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

De burgemeester,

S.I. de Kievit-Minnaert

mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

01. aanvraag omgevingsvergunning
 02. ontwerp-omgevingsvergunning voor activiteit bouwen en afwijken van het bestemmingsplan
 03. ingediende zienswijze 1
 04. ingediende zienswijze 2
 05. voorgestelde notitie 'beantwoording zienswijze'
 06. voorgestelde omgevingsvergunning voor activiteit bouwen en afwijken van het bestemmingsplan
 07. ruimtelijke onderbouwing
 08. bijlage stikstofdepositie onderzoek
 09. voorgestelde brief aan indiener zienswijze 1
 10. voorgestelde brief aan indiener zienswijze 2
 11. voorgestelde brief aan aanvrager
-

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 19 augustus 2025;

gelet op artikel 2.27 lid 1 Wabo juncto 6.5 lid 1 Bor, artikel 6.12 lid 1 en 2 Wro en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

1. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het voor het realiseren van 14 recreatieve nachtverblijven op het perceel Kieweg 2 te Breskens.

Sluis, 18 september 2025

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

De voorzitter,

mr. P.T.G. Claeijs

mr. M.M.D. Vermue