

Datum vergadering	26-3-2026
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot afgifte van een (verzwaard) advies omtrent het verlenen van de aanvraag omgevingsvergunning voor buitenplanse afwijking van het omgevingsplan voor het realiseren van 14 hotelkamers aan de Raamstraat 1 te Oostburg.
Portefeuillehouder	wethouder M. van Oostenbrugge- Bertou
Samenvatting	
Op 14 november 2025 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het perceel Raamstraat 1, 4501 DC Oostburg. De aanvraag ziet toe op het realiseren van 14 hotelkamers waar momenteel de bestemming 'Gemengd' van toepassing is. Het initiatief is een uitbreiding van het hotel in het voormalige Abn Amro gebouw aan Markt 3 te Oostburg. Het pand Raamstraat 1 en Markt 3 zijn verbonden middels een luchtbrug. Op gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn hotelkamers niet toegestaan. De gemeenteraad heeft op 24 februari 2022 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 de buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De aangevraagde activiteit staat op de lijst onder categorie 3.1 (toevoegen van horeca van categorie 1b) van de lijst van verzwaard adviesrecht en dient zodoende voorgelegd te worden aan de gemeenteraad.	

Aan de raad,

Op 14 november 2025 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het perceel Raamstraat 1, 4501 DC Oostburg. De aanvraag ziet toe op het realiseren van 14 hotelkamers waar momenteel de bestemming 'Gemengd' van toepassing is. Het initiatief is een uitbreiding van het hotel in het voormalige Abn Amro gebouw aan Markt 3 te Oostburg. Het pand Raamstraat 1 en Markt 3 zijn verbonden middels een luchtbrug.

In het centrum van de kern Oostburg heeft de locatie Markt 3 en Raamstraat 1 langdurig leeg gestaan. Voor beide panden is een project met een hotelfunctie ontwikkeld. Onderdeel van het voormalige kantoorpand was eveneens het pand Raamstraat 1, dat door middel van een luchtbrug verbonden was met het bankgebouw. De aanvraag omgevingsvergunning ziet toe op een uitbreiding van het hotel aan de Markt 3 met 14 hotelkamers aan de Raamstraat 1.

Omgevingsplan en toetsingskader Omgevingswet

Op de locatie is het Omgevingsplan gemeente Sluis van toepassing. Op de locatie Raamstraat 1 is de bestemming 'Gemengd' van toepassing waardoor een hotel, in tegenstelling tot Markt 3 waar de hotelfunctie wel rechtstreeks is toegestaan, niet toegestaan.

Artikel 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat voor zover een aanvraag 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 heeft op 24 februari 2022 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 de buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De aangevraagde activiteit staat op de lijst onder categorie 3.1 van de lijst van verzwaard adviesrecht (toevoegen van horeca van categorie 1b) 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.

In de overlegde ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat voldaan wordt aan 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. Hierop lettende wordt geadviseerd aan de raad een positief advies af te geven voor deze aanvraag.

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 akkoordverklaring van de eigenaren van het pand Markt 1 en de eigenaren van Brouwerijstraat 4 te Oostburg (Bijlage i en j).

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.

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 realiseren van 14 hotelkamers aan de Raamstraat 1 te Oostburg.

Oostburg, 3 februari 2026

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

De burgemeester,

S.I. de Kievit-Minnaert

mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

- a. Aanvraag omgevingsvergunning;
 - b. Ruimtelijke onderbouwing;
 - c. Bijlage parkeeronderzoek;
 - d. Bijlage Aerius stikstofberekeningen aanleg;
 - e. Bijlage Aerius stikstofberekeningen gebruik;
 - f. Bijlage toelichting stikstofberekening;
-

-
- g. Quicksan flora en fauna;
 - h. Marktonderzoek;
 - i. Participatie document Markt 1;
 - j. Participatie document Brouwerijstraat 4;
-

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 3 februari 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 realiseren van 14 hotelkamers aan de Raamstraat 1 te Oostburg.

Sluis, 26 maart 2026

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

De voorzitter,

mr. P.T.G. Claeijs

mr. M.M.D. Vermue