

Datum vergadering	30 oktober 2025
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van een hotel op het perceel 2e Zandstraat 3 te Breskens
Portefeuillehouder	wethouder M. van Oostenbrugge- Bertou
Samenvatting	
Wij hebben een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een hotel op het perceel 2e Zandstraat 3 te Breskens. De locatie betreft het voormalige café The Bounty. Initiatiefnemer wil een hotel realiseren met 15 kamers. Op het perceel is het bestemmingsplan 'Kom Breskens' van toepassing. Het bouwvolume is passend binnen de bouwvoorschriften die het bestemmingsplan 'Kom Breskens' biedt. Het gebruik als hotel is deels strijdig met het bestemmingsplan. Op de locatie is horeca namelijk alleen toegestaan op de begane grond. Het bestemmingsplan biedt niet rechtstreeks de mogelijkheid om het plan te realiseren waardoor afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is. 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 een hotel met 15 kamers op het perceel 2e Zandstraat 3 te Breskens.

De locatie betreft het voormalige café The Bounty. Het bestaande pand is verouderd en wordt gesloopt waarna een nieuw pand wordt gerealiseerd. Het bouwvolume is passend binnen de bouwvoorschriften die het bestemmingsplan 'Kom Breskens' biedt. Op de begane grond worden vier hotelkamers gerealiseerd met verder een receptie en een linnenkamer, op de eerste verdieping worden vijf hotelkamers gerealiseerd en op de tweede verdieping worden zes hotelkamers gerealiseerd. Het gebruik als hotel is deels strijdig met het bestemmingsplan. Op de locatie is horeca namelijk alleen toegestaan op de begane grond. Hierdoor is afwijken van het bestemmingsplan noodzakelijk. 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 b bijgevoegd bij dit voorstel. Hierop lettende wordt voorgesteld om de benodigde VVGB af te geven voor deze ontwikkeling.

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 20 juni 2024 door u afgegeven en deze zou— onder voorbehoud dat er geen zienswijzen worden ingediend — ook automatisch definitief afgegeven worden. Binnen de zienswijze termijn is één zienswijze namens meerdere omwonenden/pandeigenaren ingediend waardoor er een definitieve verklaring van geen bedenkingen door u afgegeven moet worden alvorens de omgevingsvergunning verleend kan worden. De ingediende zienswijze heeft geleid tot enkele

aanpassingen van de omgevingsvergunning en de stukken behorende bij de omgevingsvergunning U kunt de ingediende zienswijze en notitie 'beantwoording zienswijze' in de bijlage terugvinden.

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 een hotel met 15 kamers op het perceel 2e Zandstraat 3 te Breskens.

Oostburg, 16 september 2025

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

De burgemeester,

S.I. de Kievit-Minnaert

mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

1. Aanvraagformulier
 2. ontwerp-omgevingsvergunning voor activiteit bouwen en afwijken van het bestemmingsplan
 3. Ingediende zienswijze
 4. Notitie 'beantwoording zienswijze'
 5. Ruimtelijke motivering
 - 05a. Aërius stikstofberekening gebruiksfase
 - 05b. Aërius stikstofberekening realisatiefase
 - 05c. Quickscan flora en fauna
 - 05d. akoestisch onderzoek
 - 05e. watertoetstabel
 6. omgevingsvergunning
-

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 16 september 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 realiseren van een hotel op het perceel 2e Zandstraat 3 te Breskens

Sluis, 30 oktober 2025

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

De voorzitter,

mr. P.T.G. Claeijs

mr. M.M.D. Vermue