

Datum vergadering	30-10-2025
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 een hotel te Markt 2 in Retranchement
Portefeuillehouder	wethouder M. van Oostenbrugge- Bertou
Samenvatting	
Op 14 augustus 2024 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van een hotel op de locatie te Markt 2 in Retranchement. 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 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 een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De aangevraagde activiteit staat op de lijst onder categorie 3.1 van de lijst van verzwaard adviesrecht en dient zodoende voorgelegd te worden aan de gemeenteraad.	

Aan de raad,

Op 14 augustus 2024 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De aanvraag ziet toe op het bouwen van een hotel op de locatie Markt 2 in Retranchement.

In de gewenste situatie wordt een hotel/restaurant gerealiseerd met 22 kamers. Op de begane grond wordt een keuken, restaurant, berging, opslag en 7 hotelkamers gerealiseerd. Op de 1e verdieping worden 15 hotelkamers gerealiseerd. Op de achterzijde van het perceel worden 14 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Omgevingsplan en toetsingskader Omgevingswet

Op de locatie is het Omgevingsplan gemeente Sluis van toepassing. De bestemming op de locatie betreft 'Gemengd'. Het plan is gedeeltelijk passend binnen het Omgevingsplan Sluis, echter is op de noordoostzijde van het perceel (20 m2) geen bouwvlak aanwezig en beschikt een gedeelte van het perceel niet over de functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2b' waardoor een hotel op dit gedeelte niet is toegestaan.

Wettelijk kader

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 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 een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De aangevraagde activiteit staat op de lijst onder categorie 3.1 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.

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 een hotel te Markt 2 in Retranchement;

Oostburg, 16-09-2025

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. bijlage ruimtelijke onderbouwing stikstofrapportage
 - d. geveltekening
-

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 16-09-2025;

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 een hotel te Markt 2 in Retranchement;

Sluis, 30-10-2025

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

De voorzitter,

mr. P.T.G. Claeijs

mr. M.M.D. Vermue