Datum vergadering	6 februari 2025
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het afgeven van een ontwerp- verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van 14 recreatieve nachtverbijven 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 nachtverbijven op het perceel Kieweg 2 te Breskens. Het realiseren van de recreatieve nachtverbijven maakt onderdeel uit van een kwaliteitslag van de dagrecreatieve activteiten op het perceel. Medewerking kan enkel worden verleend wanneer uw raad een verklaring van geen bedenkingen verleend voor het project. In de ruimtelijke motivering wordt gemotiveerd hoe voldaan wordt aan de kaders van een goede ruimtelijke ordening, waardoor voorgesteld wordt om een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Aan de raad,

Op 28 december 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het voor het realiseren van 14 recreatieve nachtverbijven op het perceel Kieweg 2 te Breskens. Het realiseren van de recreatieve nachtverbijven maakt onderdeel uit van een kwaliteitslag van de dagrecreatieve activteiten op het perceel (Bijlage 1)

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 ‘2e Herziening buitengebied’ van toepassing. De bestemming op de locatie betreft ‘Horeca’ en een klein gedeelte ‘Wonen’. Het realiseren van 14 nachtverblijven is op de locatie bestemmingsplanmatig niet toegestaan.

Het gehele terrein bij ‘de Afslag’ omvat een totale oppervlakte van circa 10.000 m2 . De dagrecreatie met midgetgolf en speelterrein krijgt een totale oppervlakte van circa 4.550 m2 . De functie horeca met restaurant omvat een maximaal bebouwd oppervlak van 600 m2 . Aan de zuidzijde van het perceel wordt verblijfsrecreatie gerealiseerd. Deze bestaat uit twee gebouwen en omvat een maximaal bebouwd oppervlak van 540 m2 . Het terrein zal iets worden verdiept en daken worden bedekt met groene duinen. De ‘duinhuisjes’ zullen geschikt zijn voor zelfstandig gebruik voor maximaal 4 personen. Op de bovenverdieping zijn woonkamer en keuken aanwezig, beneden in het souterrain zijn toilet, douche en slaapkamers aanwezig. De maximale bouwhoogte van de duinhuisjes bedraagt 5 meter. Geconcludeerd wordt dat ruimtelijk gezien de dagrecreatie en restaurantfunctie de hoofdfunctie betreffen en de oppervlakte en bouwhoogte van de verblijfsrecreatie ondergeschikt is aan die regels die gelden voor horeca en dagrecreatie. Daarnaast draagt de inpassing bij aan een duidelijk onderscheid tussen een ondergeschikte rol van de verblijfsrecreatie en een prominente rol voor de horeca en dagrecreatieve functie.

<u>Financieel</u>
In het bedrijfseconomisch plan is nader onderbouwd hoe de huidige situatie en de gewenste investeringen zich verhouden ten opzichte van de verblijfsrecreatie. In het plan wordt het volgende

geconcludeerd: De investering in de verblijfseenheden, als onderdeel van de totale investering, is ondergeschikt aan de exploitatie van De Afslag. Om meerdere redenen is sprake van ondergeschiktheid:

- Het seizoen dat omzet genereert, moet verlengd worden teneinde de benodigde investering in De Afslag zelf te kunnen doen. In het geval er nu geïnvesteerd wordt in De Afslag is dit enkel omzet behoudend en zal dit niet snel leiden tot een vergroting van de omzet, gezien de weersafhankelijkheid.
- De investering in verblijfseenheden brengt deze verlenging. Het doel is: de omzet van De Afslag omhoog te duwen teneinde de investering in dagrecreatie en horeca te kunnen doen.
- Naast provisie, 20% op de jaaromzet van de verhuur, worden er meer feesten en ontbijten aangeboden waardoor de totale omzet stijgt. De omzetstijging is noodzakelijk om kosten en investering te kunnen dragen, maar waarbij uiteindelijk de “omzet verblijfsrecreatie” met 23 % nog steeds ruimschoots ondergeschikt is aan de omzet horeca met dagrecreatie.’

In de voorwaarden bij de te verlenen omgevingsvergunning kan de ondergeschiktheid van de verblijfsrecreatie ten opzichte van de dagrecreatie vastgelegd worden. Daarnaast kan de realisatie van de dagrecreatie ten opzichte van de verblijfsrecreatie ook opgenomen worden in deze voorwaarden. Andere voorwaarden die eveneens bij de te verlenen vergunning opgenomen kunnen, en uit oogpunt van provinciaal en gemeentelijk beleid moeten worden opgenomen, zijn voorwaarden ten aanzien van centrale bedrijfsmatige exploitatie en landschappelijke inpassing.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verbiedt in artikel 2.1 lid 1 een project zonder omgevingsvergunning uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. De Wabo maakt het mogelijk om met behulp van artikel 2.12 lid 3 Wabo de omgevingsvergunning aan te vragen voor zowel het bouwen als het opheffen van de strijdigheid met het bestemmingsplan (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

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 ontwerp-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 – onder voorbehoud dat er geen zienswijzen worden ingediend – ook de definitieve verklaringvan geen bedenkingen heeft afgegeven.

Indien uw raad een ontwerp-VVGB heeft afgegeven wordt de ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan (uitgebreid) en de activiteit bouwen voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Publicatie vindt plaats in het Zeeuws-Vlaams Advertentieblad en het Gemeenteblad. Gedurende de periode dat het ter inzage ligt kan eenieder een zienswijze indienen op het ontwerp-omgevingsvergunning.

Kostenverhaal – financiën
Het realiseren van 14 recreatieve nachtverblijven is een aangewezen bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierdoor is er sprake van verplicht kostenverhaal via een anterieure overeenkomst. Een anterieure overeenkomst zal worden gesloten.

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

Oostburg, 17 december 2024

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. Inrichtingstekening
d. Stikstofdepositieberekening

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 17 december 2024;

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 ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van 14 recreatieve nachtverbijven op het perceel Kieweg 2 te Breskens.
2. Te bepalen dat de onder 1 genoemde ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt omgezet in een definitieve verklaring van geen bedenkingen, mits er geen zienswijzen worden ingediend op het ontwerpbesluit;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro vast te stellen.

Sluis, 6 februari 2025

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,	De voorzitter,
mr. P.T.G. Claeijs	mr. M.M.D. Vermue