Gemeente Sluis
Ingekomen
0 3 SEP. 2024
NR.

Bewoners Zandstraten & Scheldestraat Breskens
p/a Frank Rootsaert
2de Zandstraat 5
4511AH Breskens
E frank.rootsaert@skynet.be

B&W gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg
E bestuurssecretariaat@gemeentesluis.nl

24.0017421
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Datum: 2 september 2024
Betreft: Zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning hotel 2de Zandstraat 3 te Breskens, CLZ00002398

Geachte burgemeester en wethouders,

Hierbij reageren wij op het voornemen van de gemeente Sluis om een omgevingsvergunning te verstrekken voor het realiseren van een hotel aan de 2e Zandstraat 3 in Breskens. Hiervoor dient afgeweken te worden van het vigerende bestemmingsplan waarbij de Horecafunctie die alleen is toegestaan op de begane grond wordt uitgebreid naar de woonverdiepingen. Daarbij wordt tevens een extra verdieping gerealiseerd ten opzichte van de huidige situatie.

Deze wijziging is in strijd met Beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden Gemeente Sluis. Daarin staat bij onderdeel 9 dat het wijzigen van gebruik bouwwerken naar horeca is uitgesloten. Aangezien bij dit plan de voor bewoning bestemde verdiepingen in gebruik worden genomen als horeca in de vorm van logies is het vreemd dat er medewerking overwogen wordt. Het gaat rechtstreeks in tegen het door de gemeente vastgestelde en gewenste beleid.

Daarnaast samengevat de volgende bezwaren:
- Het plan zal (geluids)overlast veroorzaken, heeft nadelige effecten op het woongebied, het gebruik van omliggende bebouwing wordt beperkt en aan privaatrechtelijke eisen wordt niet voldaan;
- Voldoet niet aan gemeentelijk en provinciaal beleid wat een vereiste is om aan de bestemmingsplanafwijkingen medewerking te geven;
- Er wordt niet voldaan aan wettelijke bepaling ten aanzien van voorkomen geluidsoverlast, verkeerslawaai, milieuzones, brandveiligheid en externe veiligheid. Allemaal redenen om de aanvraag te weigeren;
- Het bouwhistorische karakter van de buurt wordt ernstig aangetast. Het plan past niet in de buurt. Iets waar bij andere aanvragen in de buurt juist extra aandacht aan wordt besteed vanuit de gemeente Sluis.

Er wordt op meerdere punten niet voldaan aan de wettelijke vereisten bij planologische afwijkingsmogelijkheden, niet voldaan aan verschillende wettelijke bepalingen en regels en ook niet aan het beleid van de provincie Zeeland en de gemeente Sluis ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling, wonen en toeristisch verblijven. De belangen van omwonenden zijn onvoldoende meegewogen bij dit voornemen. Te samen en afzonderlijk allemaal redenen om medewerking tot wijziging van het bestemmingsplan te onthouden en de aanvraag te weigeren.

Onderstaand een toelichting op bovenstaande onderdelen.

Allereerst verwijzen wij naar de weigering van 26 juni 2022 met kenmerk ED/2022.6745 m.b.t. tot het realiseren van 9 verblijfsrecreatieappartementen op hetzelfde adres (zie bijlage). De motivatie van deze weigering door de gemeente Sluis (Recreatieappartementen 2022) blijft onzes inziens grotendeels overeind m.b.t. het huidige initiatief (Hotel 2024). Voor de plannen geldt:

Ruimtelijke ordening:
- In de vorige afwijzing staat dat de gemeente het recreatieve object in strijd vindt met een goede ruimtelijke ordening. Het toevoegen van recreatief verblijven in een overwegend woongebied is niet gewenst, wordt daarbij toegelicht;
- Het aan- en afrijden van circa 16 auto's waarbij koffers in- en uitgeladen worden en vervolgens een parkeerplaats moet worden gevonden zal in de smalle straten in dit authentieke deel van Breskens voor forse toename van verkeerslawaai zorgen. Het is aannemelijk dat hiermee de wettelijke geluidsgrenzen overschreden worden. De ruimtelijke onderbouwing gaat hier niet op in en een gedegen studie naar geluidshinder voor omgeving ontbreekt;
- Ook duidelijkheid over bevoorrading waaronder minibar, receptie, wasgoed wisselen, schoonmaak e.d. ontbreekt. Ook deze verkeersbewegingen moeten in een geluids- en verkeersonderzoek worden meegenomen;
- Overigens staat in de voorwaarde om planologisch af te wijken dat er geen sprake mag zijn van onevenredige toename van de verkeersbelasting. Een hotel is op dit gebied niet te vergelijken met een café waar de meeste mensen te voet kwamen;
- De parkeerdruk direct rond het hotel zal flink toenemen. Dat betekent dat omwonenden vaker verder weg een plaatsje voor de auto moeten zoeken;
- Er is geen buitenruimte voorzien voor de gasten. Rokende gasten gaan dat voor op straat doen. De ontwikkelaar heeft toegezegd om een Droppit te plaatsen (in de openbare stoep?) maar dat voorkomt hooguit dat er heel veel sigarettenpeuken op straat liggen. De overlast door stoelen en mensen blijft;
- Geen parkeerplaats aanwezig voor fietsen. De omgeving verkennen per (al dan niet zelf meegenomen) fiets is een te verwachten bezigheid voor de gasten;
- Er is geen lounge of ruimte opgenomen waar gasten, bijvoorbeeld tijdens regenachtige dagen, kunnen verblijven. Ook een ontbijtgelegenheid ontbreekt;
- Er is geen bergplaats voorzien voor afvalcontainers;
- De vluchtdeur draait over de toch al smalle stoep.

Gebruiksmogelijkheden, privacy en privaatrechtelijke obstakels
- In de vorige afwijzing staat dat de gemeente Sluis van mening is dat door het toevoegen van verblijfsrecreatie eenheden de gebruiksmogelijkheden van omliggende woonruimten beperkt worden. Tevens wordt de privacy in algemene zin geschaad. Dat is bij een hotel (met verblijfsrecreatie eenheden) niet anders;
- Om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, bepaalt de wet (art. 5:50 BW) dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben. Zowel de ramen als de dakvensters in de zijgevels en -dakvlakken liggen binnen de grens van twee meter en zijn dus niet toegestaan op grond van artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. De ontwikkelaar heeft aangegeven de ramen te voorzien van ondoorzichtig glas en dat deze brandwerend worden uitgevoerd. Maar daarmee is het probleem bij de dakvensters nog niet opgelost. Of hotelkamers met ondoorzichtig glas te kwalificeren zijn als hoogwaardig vragen wij ons af;
- De dakgoot hangt over perceel (detail 4/kapplan). De buureigenaren hoeven gebruik door anderen van de ruimte op of boven zijn grond niet te dulden volgens artikel 5:10 en 5:21 van het Burgerlijk wetboek. De buren gaan hiermee niet akkoord;

- Het voornemen van de gemeente Sluis om af te wijken van het bestemmingsplan veroorzaakt voor de buren dus een direct Privaatrechtelijk probleem. In de ruimtelijke onderbouwing pagina 20 wordt aangegeven dat er geen privaatrechtelijke consequenties bekend zijn door dit plan maar dat is dus niet (meer) waar;
- Met 28 hotelgasten zal de geluidsproductie vanuit het pand, met de ramen al dan niet open, en buiten in de smalle straten in de directe omgeving fors toenemen. Mensen aanspreken op storend gedrag is bij buren veel gemakkelijker dan bij mensen die hooguit een paar dagen tot een week verblijven;
- Volgens de bij de aanvraag gevoegde BENG-berekening komen er 9 warmtepompen (de Beng-berekening gaat uit van 9 identieke systemen) die zowel voor koelen als verwarmen worden gebruikt. Het gehele jaar door dus. Dit levert allereerst een geluidsprobleem op. Ervan uitgaande dat per installatie voldaan wordt aan het maximum vereiste van 40 dB betekent dit dat de 9 installaties samen een geluidsniveau van zeker 50 dB hebben. De 40 dB eis is niet zomaar ontstaan. Zelfs wanneer een geluid niet heel hard is, maar wel constant, kan dit gevolgen hebben voor je concentratievermogen, je dag- en nachtritme en je algehele gezondheid. Het stellen van de 40 dB eis voorkomt dit. Het geluid van 9 warmtepompen is ruim 3 maal zo sterk en veroorzaakt ruim tweemaal zoveel hinder. Daarmee heeft het dus een negatief effect op de direct omwonenden;
- Naast de geluidsoverlast betekent dit ook dat er op dak een cluster van 9 warmtepompen moet worden voorzien met ruimte voor luchttoe- en afvoer dat zo'n 11 meter boven het maaiveld uit komt. De gemiddelde goothoogte in de omgeving is 3 meter en de bouwhoogte nog geen 6 meter. Tweemaal zo hoog dus!
- De ontwikkelaar heeft aangegeven dat er aan de 40dB eis voldaan wordt met één grote WP. Of dit zo is en voldoet aan de Beng-berekening is niet te verifiëren. Maar met het voldoen aan de geluidseis is het esthetische deel nog niet verholpen. Daarnaast moet er ook voorzien worden in één of meerdere mechanische afzuigunit(s). Onduidelijk is of deze op dak wordt geplaatst. Ook deze installatie zal de nodige geluidsoverlast met zich meebrengen. De buffervat(ten) voor het warme tapwater hebben nog geen duidelijke plaats gekregen. Ook op het dak? Tot slot worden er op het dak nog de nodige PV-panelen voorzien. Of dit allemaal verantwoord, hoogwaardig en esthetisch acceptabel is in te passen is niet getoetst. Feit is wel dat men lopend vanaf de hoger gelegen Promenade naar het centrum via de Strandstraat vol op het dak kijkt. Evenals vanuit de diverse tuinen in de omgeving;
- Een oplossing waarbij er naar inpandige oplossingen voor verwarmen, koelen en ventileren wordt gezocht is om meerdere redenen noodzakelijk. De huidige oplossing voldoet niet aan de eisen en wettelijke bepalingen;
- De buurpanden links en rechts (2e Zandstraat en Scheldestraat) en panden in de verdere omgeving krijgen veel minder zonlicht in de ochtend of in de avond. De directe buren zitten in de tuin naast een 10 meter hoog gebouw. Hiermee wordt de bruikbaarheid en beleving ernstig belemmerd.
- De in de bouwbesluitberekeningen genoemde ventilatietoevoer via de zijgevels kan vanuit brandveiligheidsoverwegingen niet worden gerealiseerd. De ontwikkelaar heeft inmiddels aangegeven dat de ramen in de gevel brandwerend zullen worden uitgevoerd maar brandvertragende roosters zijn hiervoor in de handel niet verkrijgbaar. Daarnaast impliceert de vereiste overstroom van ruim 24 dm3/s onder de badkamerdeur een spleet van meer dan 30mm of het toepassen van een rooster. In de stukken wordt op deze onderdelen niet ingegaan waardoor de haalbaarheid niet te toetsen is;
- Qua brandveiligheid voldoet het plan in deze vorm sowieso niet aan de wettelijk vereisten. Het pand wordt voorzien van een Brandmeldinstallatie (logiesfunctie). Daarnaast moet er een ontruimingsinstallatie (groter dan 250m2 GBO) inclusief een alarm, doormelding en een ontruimingsplan zijn. Deze zaken ontbreken in de aanvraag. Ook de WBDBO eisen naar buurpanden (30 en 60 minuten) ontbreken in de plannen. Diverse gevelopeningen vormen een direct gevaar voor de omgeving doordat brand eenvoudig kan overslaan.

Aan de vereisten ter beperking van uitbreiding van brand om te voorkomen dat een brand zich over een groot gebied kan uitbreiden buiten het gebouw wordt dus niet voldaan.

In de ruimtelijk onderbouwing wordt gesteld dat het hotel in een gemengd gebied ligt. Dit komt niet overeen met de feitelijke situatie. Het is een gebied waar gewoond wordt. Beide direct aangrenzende panden zijn ook woningen. Ook de gemeente Sluis heeft eerder al vastgesteld dat het overwegend een woongebied betreft. Zie brief afwijzing vorige plan onder onderdeel "Strijd met goede ruimtelijke ordening" waarin tevens vastgesteld wordt dat er hinder ontstaat voor omliggende woningen, het plan nadelige effecten heeft op het woongebied en het gebruik van de omliggende woningen geschaad wordt. Dat is met de nieuwe aanvraag (Hotel) niet anders.
In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet aangetoond worden dat er sprake blijft van een aanvaardbare akoestische kwaliteit bij de bestaande geluidsgevoelige bestemmingen zoals wonen. Uit bovenstaande punten die over geluidsoverlast en -hinder gaan blijkt dat hieraan niet wordt voldaan. Er moet sowieso gekeken worden of het akoestisch mogelijk is om een bedrijf te vestigen of uit te breiden. De brochure "bedrijven en milieuzonering" van De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. De afstand tot andere functies moet vanuit de richtlijn milieuzonering van de VNG 10 meter zijn blijkt uit de tabel. Er is immers geen sprake van een gemengd gebied maar een woongebied. De dichtstbijzijnde andere functies liggen aan het Spuiplein op zeker 50 meter van de locatie. Die grenzen aan de buurt maar zijn daar geen onderdeel van. Geconcludeerd moet worden dat het plan dus niet voldoet aan de vereiste milieuzonering van minimaal 10 meter en moet ook daarom worden geweigerd.

Zelfs als aan deze richtlijn voorbij wordt gegaan zou de aanvraag door bovenstaande knelpunten ten aanzien van (geluids)overlast geweigerd moeten worden. Is zo'n groot complex met zoveel hotelgasten wel verantwoord in deze buurt of levert dit een gevaar op voor gasten en omgeving? De bereikbaarheid door hulpdiensten zoals de Brandweer wordt door de smalle straten en beperkte ruimte beperkt. Bij een grote brand kan hierdoor extra gevaar ontstaan. Op het onderdeel externe veiligheid wordt in de ruimtelijke onderbouwing überhaupt niet ingegaan.

Strikt genomen is bij deze aanvraag überhaupt geen sprake van een gewoon hotel maar van een appartementenhotel daar ongeveer de helft van de kamers uitgerust is met een keukenblokje. Gebruikelijke voorzieningen die bij een hotel horen zoals lounge, ontbijt- en sportgelegenheid ontbreken. Hierdoor gaat het in feite over een recreatieve appartementen. Het eerdere (afgewezen) plan en het huidige plan komen sowieso grotendeels overeen en voorzien beide in het overnachten voor toeristen. Alleen al op basis hiervan, de eerdere weigering door de gemeente en bovenstaande, eerdere en nieuwe redenen zou de conclusie moeten zijn om geen medewerking aan de verandering van het bestemmingsplan te geven en deze aanvraag te weigeren.

Om medewerking te verlenen aan de gevraagde planologische afwijking moet ook voldaan worden aan provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook hieraan wordt met het plan niet voldaan.

<u>Provinciaal beleid</u>
- Goed wonen werken en leven:
Er ontstaat hinder voor omliggende woningen, het plan heeft nadelige effecten op het omliggende woongebied en het gebruik van de omliggende woningen wordt geschaad. Het wonen werken en leven wordt dus minder goed.

- Ruimtelijk goed ingepast, passend:
De omgeving wordt gekenmerkt door kleinschalige woningen met aanbouwen en tuinen. Verreweg het grootste deel bestaat uit 1 laag met kap. Percelen hebben een tuin en zijn niet 100% bebouwd. Het plan wijkt hierin dus volledig af. Het is veel hoger en veel forser. Een gedifferentieerde en gelaagde opbouw van het bouwvolume ontbreekt. In de 2e Zandstraat liggen naast het betreffende pand op nummer 3 nog 8 toegangsdeuren naar woningen. Een logiesfunctie met 14 eenheden zal het aantal "bewoners" in deze straat dus bijna verdubbelen. Dit is niet passend.
- Hoogwaardig:
Een hoogwaardige inrichting binnen maakt nog geen hoogwaardig plan zoals bedoeld in de beleidsregels. Door het ontbreken van voorzieningen in het plan wordt het alleen een plaats om recreatief te overnachten. Iets wat beleidsmatig ongewenst is en an sich ook niet kwalificeert als hoogwaardig.
- We voelen ons verbonden met historie:
Het plan voldoet daar niet aan. Zie de meer emotionele bezwaren verderop in de tekst;
- Denk aan de toekomst en de rest van de wereld:
Deze dissonante ontwikkeling zal de komende 50 jaar een ongewenste stempel op de buurt drukken.

Geconcludeerd moet worden dat het plan niet past binnen het provinciale beleid.

Beleid gemeente Sluis
Toeristische verhuur van woningen:
In het visiedocument 'Krachtig Verbonden' geeft de gemeente Sluis aan dat er geen toeristische verhuur van woningen gewenst is. In dit plan wordt een woning opgeofferd voor toeristische verblijven.
Kwalitatief hoogwaardig:
Zie kopje Hoogwaardig bij Provincie. Daarboven kan opgemerkt worden dat de totale theoretische beschikbare oppervlakte/volume eerder positief is voorgesteld indien men de gemeenschappelijke muren en funderingen met de buren wil/moet behouden. Hierbij kan men de vraag stellen of 14 kamers zonder buitenruimte in dit voorgestelde volume wenselijk/menselijk is.
Duurzaam:
Het plan wordt als duurzaam gepresenteerd maar zoekt aansluiting bij de minimale regels uit het Bouwbesluit. Met andere woorden iedere nieuwbouw voldoet aan deze regels. Er wordt geen duurzame stap extra gezet.

Medewerking aan het verzoek mag volgens de beleidsregels van de gemeente Sluis niet tot gevolg hebben:
- Dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld wordt aangetast;
- Er sprake is van onevenredige toename van de verkeersbelasting;
- De verschillende functies in de omgeving geen significante hinder van elkaar zullen ondervinden en/of bestaande toegestane functies belemmerd zullen worden in hun doelmatig gebruik.
Zoals bovenstaand uiteengezet wordt hieraan niet voldaan.

Het doel van het beleidsplan Wonen en de huisvestingsverordening is om de woonfunctie in de woonkernen te versterken. Door het toeristisch verblijven in woongebieden is er minder ruimte voor de vaste inwoners en voor starters en gaat de leefbaarheid achteruit. De maatregelen die in het beleidsplan Wonen en de huisvestingsverordening staan zijn erop gericht om grip te krijgen op de woningmarkt en deze disbalans te herstellen. Het ingediende plan om een hotel te realiseren in dit gebied is hiermee rechtstreeks in strijd. Door het toevoegen van toeristisch verblijven gaat de leefbaarheid van de buurt dus achteruit.

Verder merken wij op dat de gemeente Sluis inzet op betaalbare woningen (Huisvestingsverordening gemeente Sluis 2024). Met het voorgestelde initiatief verdwijnt definitief de mogelijkheid om zoals voorzien in het bestemmingsplan de huidige situatie om te vormen naar (betaalbaar) wonen.

Uit bovenstaande kanttekeningen bij het beleid kunnen we eveneens concluderen dat de aanvraag niet voldoet aan het huidige beleid van de gemeente Sluis en de provincie Zeeland.
Nog meer redenen om geen medewerking te geven aan de wijziging van het bestemmingsplan en om de vergunning te weigeren.

Als buren en omwonenden zijn wij verrast dat de gemeente opnieuw (conform eerdere aanvraag m.b.t. het realiseren van recreatieappartementen in 2022) overweegt zijn medewerking te verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan Kom Breskens op basis van de aanvraag van de initiatiefnemer m.b.t. het realiseren van een hotel. Naast bovenstaande rationele bezwaren wijzen wij ook op onderstaande emotionele bezwaren en verzoeken ook deze mee te nemen in het besluit.

Alle ondergetekende eigenaren hebben in het verleden gekozen om zich te vestigen of regelmatig te verblijven in het Oesterputgebied met een uniek pallet van kleine straatjes en dito huisjes vanwege het authentieke karakter, de atmosfeer en de historie die deze buurt al decennia uitstraalt. Het valt onder het beperkte vooroorlogse deel van Breskens. Het spreekt voor zich dat het realiseren van een hotel in zijn voorgestelde vorm als zeer emotioneel belastend ervaren wordt door allen die destijds in dit unieke stukje Breskens geloofd hebben.

Voor de directe buren zal deze realisatie een onomkeerbare andere beleving van de buitenruimte (terras/tuin) tot gevolg hebben met o.a. verminderen van zon- en daglicht. Voor alle omwonenden en elke Bressiaander zal het zicht en de uitstraling van dit uniek stukje Breskens voorgoed verdwijnen. Van de verbondenheid met de cultuurhistorie blijft niet veel over.

Alle ondertekenden zijn van mening dat het maximale wettelijk toegestane bouwvolume niet wenselijk is om het karakter van de omgeving te vrijwaren en zijn dan ook, net zoals meermaals aangegeven in 2022 en ook recent herhaald, zeer bereid om in overleg een project te realiseren waarbij zowel de commerciële belangen van de initiatiefnemer en de rationele en emotionele bezwaren van de omwonenden een evenwicht vinden.

Als buurt stellen wij ook de vraag welk publiek de initiatiefnemer hiermee wil aantrekken en welke garantie en controle de gemeente kan bieden dat deze kamers inderdaad niet ter beschikking gesteld zullen worden aan personen die tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid in de regio uitvoeren?

Wij merken ook op dat het onderdeel overleg met omwonenden en buurt ontbreekt in de ruimtelijke onderbouwing. Het hoofdstuk maatschappelijke uitvoerbaarheid is niet opgenomen. Hierdoor is het standpunt van omwonenden en de buurt niet door de gemeente(raad) meegenomen in de besluitvorming. Iets wat in het kader van Goed Bestuur wel vereist is.

Tot slot verzoek wij u om het voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen om te zetten in een weigering. Eigenlijk is niet anders te concluderen dat deze aanvraag niet voldoet aan regelgeving, niet past bij het huidige beleid en de afwijkingsvereisten, inhoudelijk niet volledig is (o.a. brand, milieu en maatschappelijke uitvoerbaarheid ontbreken) en onevenredig veel hinder en overlast voor de buurt veroorzaakt. Bij strijdigheid met één van deze elementen kan in principe géén medewerking worden verleend aan het verzoek.

Juist omdat het bij dit soort verzoeken gaat om een individuele concrete situatie in tegenstelling tot de integrale ruimtelijke benadering bij een herziening van een bestemmingsplan moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de consequenties van het verzoek voor de omgeving en omwonenden. Wij hopen van harte dat wij onze rechten niet via een juridische procedure hoeven af te dwingen.

Wij zijn van harte bereid ons standpunt mondeling toe te lichten voordat er een definitief besluit valt.

Hoogachtend,



Frank Rootsaert,

namens bewoners Zandstraten en Scheldestraat in de wijk Oesterput in Breskens:
Aron Koch, 1e Zandstraat 7
Lieven Goethals, 1e Zandstraat 9
Martina de Kruyter, 1e Zandstraat 19
Simone Engels en Ingo Joisten, 2e Zandstraat 1
Frank Rootseart en Anniek de Clercq, 2e Zandstraat 5
Claus en Gerda Rheinfeld, 2e Zandstraat 7
Léon en Cecile Mahieu, 2e Zandstraat 9
Angelique en Patrick Corijn, 2e Zandstraat 11
Erwin Annys, 3e Zandstraat 1
Ger Haan, 3e Zandstraat 5
Chistian en Rosario Deese-Argento, 3e Zandstraat 7
André de Knoop, 3e Zandstraat 11
Noud Hendriks, 3e Zandstraat 13
Marieke van Gijs en Bram Pouwels, Scheldestraat 2
Henk Verkerk, Scheldestraat 4
Eugenie Stade en Arjan Eland, Scheldestraat 6
En anderen

gemeente Sluis

Kopie GD

Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon (0117) 457 000
Telefax (0117) 452 241

RABO WZV 14.78.23.005
IBAN: NL65RABO147823005
Swift: RABONL2U

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

Aan Verhuur Goed C.V.
t.a.v. de heer I. Mattheeuws
Stationsplein 17
4561GC Hulst

ons kenmerk : ED/2022 .. 645
uw brief d.d. : 5 april 2022 (datum ontvangst aanvraag)
uw kenmerk :
behandeld door : M. den Boeft / mw. A. Jansen-Koster
doorkiesnummer : 0117-457000
onderwerp : Weigering omgevingsvergunning 2e Zandstraat 3 Breskens
bijlage(n) : Geen

Datum besluit, Verzending 26 JUL 2022

Geachte heer De Wit,

Op 5 april 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de volgende activiteiten:

- *Activiteit Bouw* — *bouwen van 9 verblijfsrecreatieappartementen*
- *Activiteit Afwijken bestemmingsplan* — *wijzigen van het gebruik van het pand voor het realiseren van 9 verblijfsrecreatieappartementen en overschrijden bouwgrenzen door balkons*

De aanvraag gaat over 2de Zandstraat 3 te Breskens. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer OV-2022104. In deze brief informeren wij u over de beslissing die wij op deze aanvraag hebben genomen.

Weigeren omgevingsvergunning
Wij hebben besloten de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren, op basis van artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Motivering van het besluit
Op de locatie 2de Zandstraat 3 te Breskens is het bestemmingsplan 'Kom Breskens' van toepassing. De bestemming op de locatie betreft 'Horeca-1'. U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een appartementengebouw met 9 verblijfsrecreatieve appartementen en voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het wijzigen van het gebruik en het overschrijden van bouwgrenzen door balkons.

Afwijken van het bestemmingsplan
Voor gronden met de bestemming 'Horeca-1' is bepaald dat deze niet gebruikt mogen worden ten behoeve van recreatieve appartementen. Hierdoor voldoet het plan niet aan het bestemmingsplan. Toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 4, lid 9 van Bijlage II Besluit omgevingsrecht (BOR) en artikelen 3.1 en 3.3 onderdeel 9 van de beleidsregels 'planologische

afwijkingsmogelijkheden van de gemeente Sluis' (2de herziening) is hierdoor noodzakelijk. In artikel 4, lid 9 van Bijlage II BOR is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van het bestemmingsplan voor het wijzigen van het gebruik van bouwwerken.

Daarnaast is het plan strijdig met het bestemmingsplan doordat de bouwgrens (bouwvlak) overschreden wordt door balkons. Het bestemmingsplan schrijft voor dat het hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak gesitueerd mag zijn. De balkons zijn buiten het bouwvlak gesitueerd boven de bestemming 'Verkeer'. Toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 4, lid 4 van Bijlage II Besluit omgevingsrecht (BOR) en artikelen 3.1 en 3.3 onderdeel 4 van de beleidsregels 'planologische afwijkingsmogelijkheden van de gemeente Sluis' (2de herziening) is hierdoor noodzakelijk. In artikel 4, lid 4 van Bijlage II BOR is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van een balkon.

Op grond van het bepaalde in artikel 2.12 aanhef, lid 1 onder a sub 2 Wabo dient voldaan te worden aan een goede ruimtelijke ordening én aan de voorwaarden openomen in de beleidsregels 'Planologische afwijkingsmogelijkheden gemeente Sluis (2de herziening)'.

Strijd met een goede ruimtelijke ordening
Wij zijn van mening dat het voorliggend bouwplan strijdig is met een goede ruimtelijke ordening. Het voorliggend bouwplan ziet toe op de realisatie van 9 verblijfsrecreatieve appartementen in een overwegend woongebied. Wij zijn van mening dat het toevoegen van verblijfsrecreatieve eenheden binnen een overwegend woongebied beleidsmatig ongewenst is.

Door de realisatie van de verblijfsrecreatieve appartementen ontstaat er hinder voor de omliggende woningen. Hierbij nemen wij mede in ogenschouw dat het volledige bouwvlak wordt volgebouwd zonder dat enige berging wordt gerealiseerd. Doordat er geen berging aanwezig is zal het trottoir worden gebruikt ten behoeve van de plaatsing van fietsen en overige objecten. Dit heeft een nadelig effect op de leefbaarheid van het omliggend woongebied. Daarnaast is er geen verblijfsruimte aanwezig op het perceel zelf. Door de toevoeging van de verblijfsrecreatieve appartementen worden de gebruiksmogelijkheden van de omliggende woonruimten beperkt. Hierbij nemen we mede in ogenschouw dat de privacy van de omliggende woningen wordt geschaad door de realisatie van verblijfsrecreatieve appartementen die zicht hebben op de achtertuinen van deze woonruimten.

De 2de Zandstraat 3 te Breskens is een smalle straat (circa 4,5 meter breed). Door de aangevraagde balkons aan de voorzijde van het pand komt de verkeersveiligheid in het geding. Door de balkons wordt het nagenoeg onmogelijk voor vrachtwagens (met ontheffing) voldoende doorgang te bieden door de 2de Zandstraat te Breskens. Vrachtwagens hebben een maximale hoogte van 4 meter. Blijkend uit de overlegde bouwtekeningen komen de balkons op 2,96 meter hoogte. In de huidige situatie dienen vrachtwagens over het trottoir te rijden indien auto's geparkeerd staan in de 2de Zandstraat te Breskens. Op grond van artikel 2.10 APV is het niet toegestaan om gevaar op te leveren voor de bruikbaarheid van een openbare plaats. Door de toevoeging van de balkons wordt hiermee in strijd gehandeld. Doordat vrachtwagens worden belemmerd door de balkons worden nabij gelegen winkels / bedrijven gehinderd in hun bedrijfsvoering.

Bezwaar
De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na de datum van verzending.

Binnen zes weken kunt u tegen dit besluit bij ons een bezwaarschrift indienen. De termijn van zes weken vangt aan op de dag na de datum van verzending van dit besluit. Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend en dient tenminste te bevatten: de naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar.

gemeente SLUIS

Het bezwaarschrift moet binnen de hiervoor gestelde termijn door ons zijn ontvangen. Indien bezwaar wordt gemaakt kan tevens een voorlopige voorziening worden verzocht bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Postbus 5015, 4330 KA Middelburg. Een voorlopige voorziening kan door de voorzieningenrechter worden getroffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Een afschrift van het bezwaarschrift dient te worden overgelegd. Er wordt een griffierecht geheven.

Voor meer informatie over de rechtsmiddelen verwijzen wij u naar de brochure "Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid". Deze brochure kunt u opvragen bij het Klanten Contact Centrum of downloaden van de gemeentelijke webpagina.

Betaling leges
Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd:

Leges

Onderdeel	*Bedrag*
voorleges VO in mindering 2.2.1	116,90-
2.3.1 leges bouwactiviteit	11.885,90
2.3.4 leges art. 2.12.1.1.2 , bu.plans	132,15
Totaal te betalen	**€ 11.901,15**

Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota vermelden wij op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,

mr. M.M.D. Vermue