

Datum vergadering	20 juni 2024
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot afgifte Verklaring van Geen Bedenkingen voor het realiseren van een hotel op het perceel 2 ^e Zandstraat 3 te Breskens.
Portefeuillehouder	M. van Oostenbrugge-Bertou
Samenvatting	
<p>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.</p>	

Aan de raad,

Aanleiding

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 van artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^e 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. In de ruimtelijke onderbouwing zijn de afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan onderbouwd.

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 verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

De mogelijkheid van een verklaring van geen bedenkingen is wettelijk geregeld in artikel 6.5 Bor. De raad kan volgens dit artikel de verklaring slechts weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening, dus wanneer duidelijk gemotiveerd wordt aangegeven waarom de aanvraag in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In dit geval bestaat daartoe geen aanleiding omdat de realisatie van een hotel op deze locatie past binnen de gemeentelijke en provinciale beleidskaders en de aanvraag ten aanzien van de afwijking van het bestemmingsplan getuigt van een goede ruimtelijke ordening zoals verwoord is in de ruimtelijke onderbouwing (bijlage b).

Juridisch

Na het opstarten van de zienswijzenprocedure is iedereen in de gelegenheid zienswijzen kenbaar te maken. De mogelijke zienswijzen zullen worden meegenomen in de verdere besluitvorming.

Communicatie

Met uw instemming zal de ontwerpverklaring van geen bedenkingen alsmede het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Dit zal worden gepubliceerd in het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad (ZVA), de Staatscourant, www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website. De vooroverlegpartners worden apart op de hoogte gesteld van de terinzagelegging.

Oostburg,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

De burgemeester,

S.I. de Kievit-Minnaert

mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

- a. Aanvraag omgevingsvergunning d.d. 27 december 2023;
 - b. Ruimtelijke onderbouwing behorend bij aanvraag omgevingsvergunning
-

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 28 mei 2024;

gelet op artikel 2.27, lid 1 Wabo juncto 6.5, lid 1 Bor en artikel 6.12, lid 1 en 2 Wro;

BESLUIT:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een hotel op het perceel 2^e Zandstraat 3 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;

Sluis, 20 juni 2024

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

De voorzitter,

mr. P.T.G. Claeijs

mr. M.M.D. Vermue