

Notitie zienswijze ontwerp omgevingsvergunning '2e Zandstraat 3 Breskens'

(NL.IMRO.1714.og2eZandstraat3-ON01)

Oostburg, 8-09-2025

1. Inleiding

De ontwerp omgevingsvergunning “2e Zandstraat 3 Breskens” (NL.IMRO.1714.og2eZandstraat3-ON01) heeft zes weken ter inzage gelegen. Het plan is gericht op de realisatie van nieuwbouw ten behoeve van een hotel met 14 kamers.

De ontwerp omgevingsvergunning “2e Zandstraat 3 Breskens” (NL.IMRO.1714.og2eZandstraat3-ON01) heeft in de periode van 25 juli 2024 tot en met 5 september 2024 ter inzage gelegen in het gemeentehuis bij het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. Tevens was het plan gedurende genoemde periode digitaal in te zien op de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voorafgaand aan de ter inzage legging heeft op 24 juli 2024 publicatie in de Staatscourant en in het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad plaatsgevonden. Tevens is de kennisgeving geplaatst op de gemeentelijke website.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is tijdig ingediend. De zienswijze is in deze notitie samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. Tenslotte is in een conclusie opgenomen of en zo ja op welke wijze de zienswijze gevolgen heeft voor de ontwerp omgevingsvergunning.

2. Overzicht ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van de ontwerp omgevingsvergunning is één zienswijze ingediend. Hieronder is een overzicht met datum van binnenkomst van de zienswijze opgenomen.

Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In dit overzicht van beantwoording worden indieners van zienswijzen daarom niet met naam genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente.

Reclamant	NAW gegevens	Datum ontvangst.
1	Reclamant 1	3 september 2024 (24.0017421)

De ontwerp omgevingsvergunning “2e Zandstraat 3 Breskens” (NL.IMRO.1714.og2eZandstraat3-ON01) heeft met ingang van donderdag 25 juli 2024 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, dus tot en met woensdag 5 september. De zienswijze is daarom tijdig ingediend en op grond van dit criterium ontvankelijk.

Omdat door éénieder een zienswijze kan worden ingediend zijn op grond van dit criterium alle zienswijzen eveneens ontvankelijk.

3. Leeswijzer

In paragraaf 2 van deze notitie ‘beantwoording zienswijzen’ behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning “2e Zandstraat 3 Breskens” (NL.IMRO.1714.og2eZandstraat3-ON01) wordt de ontvangen zienswijze samengevat weergegeven. In paragraaf 3 wordt de ontvangen zienswijze beantwoord.

In deze notitie staan onze overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijze. Per onderdeel van de ontvangen reactie wordt geconcludeerd of en zo ja, op welke wijze de zienswijze gevolgen heeft voor de omgevingsvergunning of de daarbij behorende stukken.

2. Samenvatting zienswijze

Reclamant 1

1) Reclamant geeft aan dat de wijziging in strijd is met de Beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden Gemeente Sluis. Daarin staat bij onderdeel 9 dat het wijzigen van gebruik bouwwerken naar horeca is uitgesloten.

2) Reclamant geeft aan dat het plan niet voldoet aan gemeentelijk en provinciaal beleid wat een vereiste is om aan de bestemmingsplanafwijkingen medewerking te geven. Reclamant geeft aan dat ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling, wonen en toeristisch verblijven er niet voldaan wordt aan gemeentelijk en provinciaal beleid. Hierbij worden specifiek de volgende zaken benoemd:

Provinciaal beleid

- *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 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 recreatieve 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*

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 burens 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 burens 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 burens 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.*

3) Ten aanzien van het aspect milieuzonering geeft reclamant het volgende aan:

- *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.*

Reclamant geeft aan dat het plan (geluids)overlast zal veroorzaken, nadelige effecten heeft op het woongebied, het gebruik van omliggende bebouwing wordt beperkt;

4) Reclamant geeft aan dat het bouwhistorische karakter van de buurt ernstig wordt aangetast en dat het plan niet past in de buurt.

5) Reclamant geeft aan dat de belangen van omwonenden onvoldoende zijn meegewogen bij dit voornemen.

6) Reclamant geeft aan dat de weigeringsgronden van een eerdere aanvraag omgevingsvergunning op de locatie voor het realiseren van 9 verblijfsrecreatieappartementen ook van toepassing zijn op onderhavige aanvraag omgevingsvergunning. Hierbij worden de volgende zaken benoemd:

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.*
- *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;*
- *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.*

7) Reclamant geeft aan dat er privaatrechtelijke belemmeringen zijn om het plan uit te voeren. Reclamant geeft hierbij de volgende zaken aan:

- *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 burens gaan hiermee niet akkoord;*
- *Het voornemen van de gemeente Sluis om af te wijken van het bestemmingsplan veroorzaakt voor de burens 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 burens veel gemakkelijker dan bij mensen die hooguit een paar dagen tot een week verblijven;*

8) reclamant geeft aan dat de warmtepompen voor overlast zullen zorgen. Hierbij geven ze de volgende zaken aan:

- *Volgens de bij de aanvraag gevoegde BENG-berekening komen er 9 warmtepompen (de Bengberekening 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 inpassende oplossingen voor verwarmen, koelen en ventileren wordt gezocht is om meerdere redenen noodzakelijk. De huidige oplossing voldoet niet aan de eisen en wettelijke bepalingen;*

9) Reclamant geeft aan dat het plan op een aantal zaken niet voldoet aan het Bouwbesluit 2012. Het gaat hierbij om de volgende zaken:

- *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 dmS/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 huurpanden (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.*

10) Reclamant geeft aan dat de huurpanden links en rechts (2e Zandstraat en Scheldestraat) en panden in de verdere omgeving veel minder zonlicht krijgen in de ochtend of in de avond. Reclamant geeft aan dat de directe burens in de tuin naast een 10 meter hoog gebouw zitten en dat hiermee de bruikbaarheid en beleving ernstig wordt belemmerd.

11) Reclamant vraagt zich af of het aspect veiligheid is overwogen. Hierbij geven hij het volgende aan:

- *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.*

12) Reclamant geeft aan dat er geen sprake is van een hotel maar van een appartementenhotel omdat ongeveer de helft van de kamers uitgerust is met een keukenblokje. Reclamant geeft aan dat de gebruikelijke voorzieningen die bij een hotel horen zoals lounge, ontbijt- en sportgelegenheid ontbreken. Reclamant geeft aan dat het

hierdoor in feite gaat over recreatieve appartementen. Reclamant geeft aan dat het eerdere (afgewezen) plan en het huidige plan sowieso grotendeels overeenkomen en beide voorzien in het overnachten voor toeristen.

3. Beantwoording zienswijzen

- 1) Op de locatie is het bestemmingsplan 'Kom Breskens' van toepassing. De bestemming op de locatie betreft 'Horeca' tot en met horecacategorie 2, er is dus geen sprake van het wijzigen van het gebruik naar horeca er is slechts sprake van het verruimen van de horecamogelijkheden naar de verdieping van het pand.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

- 2) Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de Provincie Zeeland, zij hebben ingestemd met de ontwikkeling. Een uitbreiding van de bestaande hotelmogelijkheden is (overigens net als nieuwvestiging van een hotel) in de badplaats Breskens mogelijk. Het provinciale beleid is gericht op het voorkomen van permanente bewoning van tot verblijfsrecreatie bestemde complexen. Hiermee worden bedoeld zomerhuizenterreinen, hotels, recreatieve appartementencomplexen en kampeerterreinen. Een doelstelling is dergelijke complexen te behouden voor de verblijfsrecreatieve markt en te bevorderen dat deze complexen ook daadwerkelijk voor de recreatieve verhuur worden aangeboden in de vorm van een centraal bedrijfsmatige exploitatie en wordt voorkomen dat er langs oneigenlijke weg extra reguliere woningen aan het woningaanbod worden toegevoegd. Om centraal bedrijfsmatige exploitatie te borgen wordt dit aan de voorwaarden van de omgevingsvergunning toegevoegd. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan het provinciaal beleid.

Ten aanzien van eventuele strijdigheid met het gemeentelijke beleid wordt allereerst opgemerkt dat er geen sprake is van het ontwikkelen van een onbebouwd perceel, maar van een perceel dat tot voor kort in gebruik is geweest als nachthoreca. Het bouwvolume is passend binnen de bestemming 'Horeca' die volgt uit het bestemmingsplan 'Kom Breskens', waarbinnen een hotel rechtstreeks mogelijk is. Daarnaast voldoet het plan aan het Bouwbesluit 2012 en is het plan positief beoordeeld door de Commissie ruimtelijke kwaliteit. Het afwijken van het bestemmingsplan zit enkel in het verruimen van de horecamogelijkheden (hotel) naar de verdieping van het pand. Tot slot is de Huisvestingsverordening gemeente Sluis niet van toepassing op het uitbreiden van horecamogelijkheden. Bij een woonruimte gaat het om een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden. De te realiseren hotelkamers zijn niet geschikt voor bewoning door een huishouden omdat de faciliteiten hiertoe ontbreken in de kamers. Onderhavig project valt dan ook niet onder de reikwijdte van de Huisvestingsverordening gemeente Sluis.

Het aspect 'maatschappelijke uitvoerbaarheid' is niet opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Dit aspect wordt toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de ontwerp-omgevingsvergunning. Het aspect 'maatschappelijke uitvoerbaarheid' is in de vorm van de volgende tekst onder paragraaf 6.1 toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing:

'Voor de realisatie van het plan wordt een openbare voorbereidingsprocedure gevoerd. De omgeving is de ontwikkelaar geïnformeerd over het initiatief. Op 24 augustus 2024 heeft de ontwikkelaar het project toegelicht aan omwonenden. Tijdens dit gesprek zijn opmerkingen gemaakt over ondermeer de omvang van het pand, privacy, het gebruik van het pand, het

slopen van het bestaande pand en het geluid van de warmtepompen. Naar aanleiding van dit gesprek is nader akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het geluid van de warmtepompen (bijlage 3). Daarnaast is afgesproken dat de omwonenden op de hoogte gehouden over de sloop- en bouwwerkzaamheden, contactgegevens zijn uitgewisseld. Ten aanzien van de privacy zijn enkele maatregelen uitgevoerd aan het pand. De ontwerp omgevingsvergunning “2e Zandstraat 3 Breskens” (NL.IMRO.1714.og2eZandstraat3- ON01) heeft in de periode van 25 juli 2024 tot en met 5 september 2024 ter inzage gelegen in het gemeentehuis bij het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. Tevens was het plan gedurende genoemde periode digitaal in te zien op de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn is er één zienswijze ingediend.”

Daarnaast leidt dit onderdeel van de zienswijze tot een toevoeging aan de voorwaarden van de omgevingsvergunning. Centraal bedrijfsmatige exploitatie wordt geborgd door de volgende voorwaarde aan de omgevingsvergunning toe te voegen:

‘Er dient sprake te zijn van centraal bedrijfsmatige exploitatie’, inhoudende dat de exploitatie van het hotel via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon gevoerd moet worden en dat daarbij gedurende het jaar, in verschillende perioden, aan verschillende personen die hun hoofdverblijf elders hebben, recreatieve verblijfsmogelijkheden worden geboden tegen een marktconforme prijs’

- 3) Op de locatie zijn op grond van de vigerende bestemming ‘Horeca’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca - 1’ horecabedrijven tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan. Een hotel is opgenomen in de Staat van Horeca-activiteiten in de categorie 1b. Hiermee is een hotel op de locatie op de begane grond rechtstreeks toegestaan. Er is alleen sprake van het verruimen van de horecamogelijkheden naar de verdieping van het pand. Aangenomen wordt dat een hotel minder geluidsoverlast zal veroorzaken dan het planologisch rechtstreeks toegestane gebruik van bijvoorbeeld een café. Daarnaast gelden voor dergelijke initiatieven landelijke normen. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) hanteert twee typen lijsten, namelijk een functiemengingslijst en een bedrijvenlijst voor bedrijventerreinen. Op beide lijsten valt horeca onder ‘Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking’. Op de functiemengingslijst valt horeca in de categorieën A en B. Deze functies zijn in het algemeen direct naast gevoelige functies, zoals wonen, mogelijk. Op het aspect wordt specifiek ingegaan onder punt 8 van deze zienswijzenota.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

- 4) Het bouwvolume is passend binnen de bestemming ‘Horeca’ die volgt uit het bestemmingsplan ‘Kom Breskens’. Daarnaast is het plan positief beoordeeld door de Commissie ruimtelijke kwaliteit.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning

- 5) Gelet op de aanwezige bestemming ‘Horeca’ en de daarbij behorende planologische gebruiksmogelijkheden op de begane grond (onder meer een café) wordt een uitbreiding van de horecamogelijkheden ten behoeve van een hotelfunctie op de verdieping niet als onevenredig belastend gezien ten opzichte van de belangen van omwonenden. Bij de functie als hotel is er geen sprake van hinder zoals je deze bij bijvoorbeeld een café ervaart en is er tevens controle vanuit de receptie.

Participatie is geen verplichting onder de Wabo. Desondanks heeft op 24 augustus 2024 overleg met de omgeving plaatsgevonden. Tijdens dit gesprek zijn opmerkingen gemaakt over onder meer de omvang van het pand, privacy, het gebruik van het pand, het slopen van het bestaande pand en het geluid van de warmtepompen. Met de omwonenden is afgesproken dat ze op de hoogte gehouden worden over de sloop- en bouwwerkzaamheden en zijn contactgegevens uitgewisseld. Ten aanzien van de privacy zijn enkele wijzigingen opgenomen in het plan (toepassen van melkglas). Er is dan ook getracht om rekening te houden met wat er leeft in de omgeving.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning

- 6) Het initiatief waar in de zienswijze naar wordt verwezen betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van 9 recreatieappartementen. Onderhavig plan ziet toe op het realiseren van een hotel. Daar het gaat om een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning voor een ander initiatief dient het plan opnieuw beoordeeld te worden met het voor het specifieke initiatief van toepassing zijnde toetsingskader.

Ten aanzien van het aspect parkeren is een parkeeronderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat voldaan wordt aan het op de locatie van toepassing zijnde bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren gemeente Sluis'.

In artikel 3 sub a van het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren gemeente Sluis' is bepaald dat een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk (anders dan rechtstreeks toegestaan) of van gronden - al dan niet gecombineerd -, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden. Op het perceel kan niet worden voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein waarmee hieraan niet wordt voldaan. In artikel 3 sub d is bepaald dat in het geval van verbouw, vervangende nieuwbouw of een functiewijziging van een bestaand pand waarbij de parkeerbehoefte maximaal met 2,0 parkeergelegenheden toeneemt is het niet nodig dat in deze extra parkeergelegenheid wordt voorzien.

Huidige situatie

Voorheen was op de locatie een café gesitueerd met een appartement op de verdieping. Het initiatief zorgt vanwege een wijziging in functies voor een veranderde parkeerbehoefte. Voor een café/ geldt in de bebouwde kom een parkeerbehoefte van 7 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte (bvo). Uitgegaan wordt van een bvo van 200 m² (begane grond), dit houdt in dat het café een parkeerbehoefte had van 14 parkeerplaatsen. Op de verdieping is één appartement aanwezig. Uitgegaan wordt van een appartement in de middenklasse welke een parkeerbehoefte heeft van 1,9 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte in de bestaande situatie is hiermee 16 parkeerplaatsen.

Nieuwe situatie

Per hotelkamer is de parkeernorm 1,1 parkeerplaats. Omdat het gehele gebouw uit 14 hotelkamers zal bestaan, is de parkeernorm in de toekomstige situatie 16 parkeerplaatsen.

Conclusie

Bij het vaststellen van de parkeerdruk dient in principe alleen de toename aan behoefte te worden bepaald. Aangezien er een horecafunctie en een appartement

verdwijnen, maar hiervoor veertien hotelkamers voor terug komen, blijft de parkeerdruk in de omgeving gelijk, vanwege de te amoveren functies. Het gaat erom dat aangetoond wordt dat met het nieuwe plan de parkeerdruk niet onevenredig zal toenemen en daarmee zou kunnen leiden tot onacceptabele ruimtelijke ordening. De omgeving met ruim voldoende openbare parkeerplaatsen zal de parkeervraag eenvoudig opvangen en hiermee wordt voldaan aan artikel 3 sub d waarin is bepaald dat in het geval van verbouw, vervangende nieuwbouw of een functiewijziging van een bestaand pand waarbij de parkeerbehoefte maximaal met 2,0 parkeergelegenheden toeneemt het niet nodig is dat in deze extra parkeergelegenheid wordt voorzien.

Het project is uitvoerbaar zonder de realisatie van extra parkeerplaatsen. Vanuit parkeren is er hiermee geen belemmering.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning

- 7) Naar vaste rechtspraak is een privaatrechtelijke belemmering 'evident' indien de belemmering zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld en geen twijfel bestaat over het bestaan hiervan. Deze situatie doet zich voor wanneer tussen de betrokken partijen niet in geschil is dat sprake is van een privaatrechtelijke belemmering, wanneer de privaatrechtelijke belemmering blijkt uit een vonnis van de burgerlijke rechter, of wanneer op andere wijze eenvoudig (zonder nader onderzoek) kan worden vastgesteld dat zich een privaatrechtelijke belemmering voordoet.

Gelet op het bouwvolume wat rechtstreeks toegestaan is op basis van de voorschriften van het bestemmingsplan en het toepassen van melkglas in de ramen richting de buurpercelen is er in dit geval geen sprake van een evident privaatrechtelijke beperking.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

- 8) Op grond van het Bouwbesluit 2012, artikel 3.8, tweede lid, mag een installatie voor warmte- of koudeopwekking, een die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, op de perceelgrens met een perceel voor een andere woonfunctie, geen hoger geluidsniveau veroorzaken dan 40 dB.

Echter, deze geluidgrenswaarde geldt op grond van artikel 3.7, tweede lid van het Bouwbesluit 2012 tussen percelen met woonfuncties. In onderhavige situatie is hiervan geen sprake. Er is immers sprake van een perceel met een logiesfunctie (hotel) dat aan de oost- en westzijde grenst aan percelen met woonfuncties. De geluidgrenswaarde van 40 dB voor een warmtepomp is in deze situatie niet van toepassing.

Volledigheidshalve wordt – met in achtneming van hetgeen hierboven is vermeld - opgemerkt dat:

1. de betreffende geluidgrenswaarde van 40 dB op de perceelsgrens geldt per betreffende installatie, derhalve niet voor installaties tezamen;
2. de geluidgrenswaarde van 40 dB per beoordelingsperiode geldt, dus bijvoorbeeld ook in de nachtperiode; dit komt overeen met een etmaalwaarde van 50 dB, derhalve per installatie; zie tevens het gestelde bij punt 4;
3. ook onder de Omgevingswet (geldend vanaf 2024) geldt de geluidgrenswaarde van 40 dB op de perceelsgrens tussen percelen met

woonfuncties en per betreffende installatie (Besluit bouwwerken leefomgeving: artikel 4.106, tweede lid en artikel 4.107 tweede lid);

4. uit het door initiatiefnemer uitgevoerde akoestisch onderzoek (zie hierna) volgt dat iedere individuele warmtepomp ruim voldoet aan 40 dB op de perceelsgrens (in de fictieve situatie dat de geluidgrenswaarde van 40 dB wel van toepassing zou zijn) en dat het geluid vanwege alle relevante geluidbronnen van het hotelbedrijf tezamen, op de gevels van woningen in de directe omgeving van het hotel, niet meer bedraagt dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Deze geluidbelasting wordt, ook al gelet op het gestelde bij het tweede punt, aanvaardbaar geacht. Zie tevens de alinea hierna.

Door de initiatiefnemer is volledigheidshalve een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is verwoord in de notitie '2^e Zandstraat 3 in Breskens – Toetsing industrielawaai' d.d. 15 mei 2025, kenmerk 2416.N01. De geluidberekeningen voor het akoestisch onderzoek zijn uitgevoerd overeenkomstig de Meet- en Rekenmethode geluid industrie. Indien de geluidberekeningen worden uitgevoerd overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen industrielawaai (gebruikte rekenmethode vóór 2024) dan wijzigen resultaten en conclusie niet. In het akoestisch onderzoek zijn geluidberekeningen uitgevoerd met onder andere 9 geluidarme warmtepompen en een uitlaat op het dak vanwege een mechanisch ventilatiesysteem waarbij de aandrijving in het hotelgebouw is geplaatst.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat het hotelbedrijf voldoet aan de relevante geluidgrenswaarden zoals vermeld in artikel 2.17 eerste lid van het Activiteitenbesluit milieubeheer (geluidgrenswaarden geldend vóór 2024) maar ook aan de relevante geluidgrenswaarden zoals vermeld in artikel 22.63 van het Omgevingsplan gemeente Sluis (geluidgrenswaarden geldend vanaf 2024). Dit omdat deze geluidgrenswaarden (Activiteitenbesluit, Omgevingsplan) gelijklopend zijn.

De geluidbelasting vanwege het hotelbedrijf kan derhalve als aanvaardbaar worden beschouwd temeer daar in het geldende bestemmingsplan 'kom Breskens' dit perceel reeds de bestemming 'Horeca' heeft, waar ook categorie 2 activiteiten zoals opgenomen in de Staat van Horeca-activiteiten zijn toegestaan zoals cafés, bars en dergelijke.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning. Er wordt een bijlage aan de omgevingsvergunning toegevoegd in de vorm van de 'notitie toetsing industrielawaai' en tekening B-04. Daarnaast wordt de uitkomst van de 'notitie toetsing industrielawaai' in paragraaf 5.6 toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning.

- 9) Hieronder puntsgewijs een reactie op de zaken genoemd ten aanzien van het Bouwbesluit
 - *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.*

Voor de raamconstructies is aangegeven dat er sprake is van 30 minuten brandwerendheid met criterium E. De regelgeving van spiegelsymmetrie in de tijd van de verleende vergunning en dus het Bouwbesluit gaat over het brandoverslagtraject ten aanzien van de naastgelegen denkbeeldige spiegelsymmetrische panden. Aan de hand van de gevelopeningen wordt de grootte van de brand gesimuleerd ten opzichte van het buurpand. De uitlaande brand geeft een warmte-intensiteit op de gevel die niet hoger mag zijn dan de grenswaarde: 15 MJ/m². Het is aan de aanvrager om

tijdens de bouw aan te geven hoe e.e.a. zal worden uitgevoerd. Of e.e.a. wordt gerealiseerd is afhankelijk van de gebruikte materialen. Bij brand opschuimende ventilatieroosters in de buitengevel zijn in de handel beschikbaar. Daarnaast worden in de kozijnen in de zijgevels geen roosters toegepast. In de ontwerpvergunning is de volgende voorwaarde opgenomen: De gevelbekleding dient op grond van artikel 2.68 van het Bouwbesluit te voldoen aan minimaal brandklasse D.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende tot aanpassing van de voorwaarden behorende bij de ontwerp-omgevingsvergunning. De volgende voorwaarde wordt toegevoegd aan de ontwerp-omgevingsvergunning:

- U voert de zijgevels van het bouwwerk op een afstand kleiner dan 2,5 meter van de erfgrans uit met een WDBO van minimaal 30 minuten op basis van spiegelsymmetrie (artikel 2.84 lid 8 Bouwbesluit).
- *Daarnaast impliceert de vereiste overstroom van ruim 24 dmS/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;*

Hoe de overstroom gerealiseerd wordt (spleet onder de deur eventueel in combinatie met een rooster in de deur) is aan de initiatiefnemer. Er moet in ieder geval worden voldaan aan de minimale ventilatiebehoefte zoals in de ventilatieberekening is berekend. Om de brandveiligheid van doorvoeren te borgen is deze voorwaarde opgenomen in de ontwerpvergunning: 'Van alle typen leidingschachten in de nieuwbouw overlegt u een uitgewerkte plattegrond, waarop alle leidingen voor ventilatie, riolering en overige functies zijn aangegeven. Tevens dienen daarbij alle doorvoeringen in de schachtwanden te zijn aangegeven en de wijze waarop deze worden voorzien van een brandwerende afsluiting'. Daarnaast zal om de wijze van de uitvoering van de ventilatiebalans te borgen een extra voorwaarde opgenomen worden: Volgens artikel 7.16. (bouwactiviteit: uitgestelde aanvraagvereisten) van de Omgevingsregeling mag u uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de uitwerking van de ventilatieberekening en ventilatietekening, voorzien van onder meer leidingschema's, gegevens over drukverlies en het merk en type van de installatie, ter goedkeuring indienen bij de afdeling Externe dienstverlening van de gemeente Sluis.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende tot aanpassing van de voorwaarden behorende bij de ontwerp-omgevingsvergunning. De volgende voorwaarde wordt toegevoegd aan de ontwerp-omgevingsvergunning:

- Volgens artikel 7.16. (bouwactiviteit: uitgestelde aanvraagvereisten) van de Omgevingsregeling mag u uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de uitwerking van de ventilatieberekening en ventilatietekening, voorzien van onder meer leidingschema's, gegevens over drukverlies en het merk en type van de installatie, ter goedkeuring indienen bij de afdeling Externe dienstverlening van de gemeente Sluis.
- *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.*

In het advies van de Veiligheidsregio (d.d. 31 mei 2024) is aangegeven dat er ruim voor het aanbrengen van de installatie een PVE (programma van eisen) ter goedkeuring moet worden voorgelegd. Dit geldt ook voor de ontruimingsalarminstallatie. Dit is in de voorwaarden van de vergunning opgenomen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

- *Ook de WBDBO eisen naar huurpanden (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.*

De WBDBO ten opzichte van naastgelegen panden is in het bouwplan niet aangegeven. Echter, uit de detailtekening blijkt dat de buitengevel wordt gerealiseerd met een gevelsteen met een dikte van 100 mm. Vervolgens is er sprake van een luchtsponw waarna er PIR isolatie met een dikte van 100 mm wordt aangebracht. Het binnenblad wordt gerealiseerd met kalkzandsteen van 120 mm. De totale constructie is dermate dat de vereiste WBDBO naar de naastgelegen panden kan worden gerealiseerd. Om dit te borgen wordt een extra voorwaarde opgenomen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende tot aanpassing van de voorwaarden behorende bij de ontwerp-omgevingsvergunning. De volgende voorwaarde wordt toegevoegd aan de ontwerp-omgevingsvergunning:

- U voert de zijgevels van het bouwwerk op een afstand kleiner dan 2,5 meter van de erfgrans uit met een WBDBO van minimaal 30 minuten op basis van spiegelsymmetrie (artikel 2.84 lid 8 Bouwbesluit).
- 10) Dat de ontwikkeling invloed heeft op de lichtinval van omliggende panden wordt niet ontkend. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Breskens' in 2011 is in feite reeds de stedenbouwkundige afweging gemaakt om panden met deze omvang toe te staan op de planlocatie. Het bouwvolume is passend binnen de bestemming 'Horeca' die volgt uit het bestemmingsplan 'Kom Breskens'. Daarnaast voldoet het plan aan het Bouwbesluit 2012 en is het plan positief beoordeeld door de Commissie ruimtelijke kwaliteit.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

- 11) Met externe veiligheid wordt bedoeld of de planlocatie ligt binnen risicocontouren van inrichtingen, of routes waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt. Daar is op deze locatie geen sprake van. Het plan is positief beoordeeld door Veiligheidsregio Zeeland.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning

- 12) Een hotel heeft verschillende vormen van verschijning en exploitatie. De noodzakelijkheid van een lounge, ontbijt-, of sportruimte is geen vereiste om als hotel aangemerkt te worden, net als dat een kleine pantry op de kamer is toegestaan. Uit jurisprudentie blijkt dat niet zozeer de fysieke eisen van het pand maatgevend zijn, maar meer het daadwerkelijke gebruik en bijvoorbeeld het openbare karakter van het boekingssysteem. De kamers zijn niet ingericht om zelfstandig te kunnen functioneren ten behoeve van bewoning.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.