

Samenvatting Insprekers Frank Rootsart & Patrick Corijn commissie ruimte gemeente Sluis op dinsdag 7 oktober 2025

- “1 reclamant” → Dit geeft naar ons gevoel een totaal verkeerd beeld van de werkelijkheid
De ingediende zienswijze is mee opgesteld en ondertekend door meer dan 15 buurtbewoners uit de Zandstraten en Scheldestraat in de onmiddellijke omgeving van het voorgestelde hotel in de 2^{de} Zandstraat 3. Op verzoek van de gemeente hebben deze mensen ook allemaal een machtiging ingediend bij de gemeente.
Zo meenemen in alle verdere stukken en overwegingen graag.

Wij omwonenden, Wij begrijpen het niet, dat aan dit initiatief medewerking wordt verleend door de gemeente. Zie plan voor “Recreatieappartementen 2021” en het huidige plan “Hotel 2025”.

- Samenvatting uit de geweigerde omgevingsvergunning van 26 juli 2022, bouwen van 9 recreatieve verblijfseenheden in de 2^{de} Zandstraat 3 te Breskens. (zie bijlage)

In strijd met de goede ruimtelijke ordening:

- Wij zijn van mening dat het voorliggend bouwplan strijdig is met een goede ruimtelijke ordening...
- Wij zijn van mening dat het toevoegen van verblijfsrecreatieve eenheden binnen een overwegend woongebied beleidsmatig ongewenst is...
- Door de realisatie ontstaat er hinder voor de omliggende woningen...
- Dat het trottoir zal gebruikt worden voor het plaatsen van fietsen en overige objecten...
- Daarnaast is er geen verblijfsruimte aanwezig op het perceel zelf...
- Dat recreatieve verblijfseenheden een nadelig effect heeft op de leefbaarheid van het omliggende woongebied...
- Hierbij nemen we mede in ogenschouw dat de privacy van de omliggende woningen wordt geschaad door de realisatie van verblijfsrecreatieve eenheden die zicht hebben op de achtertuinen van de woonruimten...

Wat is aan het voorliggende plan nu anders ??

- Opnieuw geen ruimte voor stallen van fietsen
- Opnieuw geen ruimte voor gasten om een sigaretje te roken
- Opnieuw geen ruimte om buiten te zitten.
- Geen buitenzicht en daglichttoetreding meer mogelijk op bepaalde kamers
- Toename van 9 naar 14 recreatieve verblijfseenheden van 18 gebruikers naar 28 gebruikers, van een verbetering van de leefbaarheid van het omliggende woongebied kan dan ook geen sprake zijn
- Er is in het huidige plan een goot voorzien boven de grond van beide buurpanden. Nummer 1 en 5. Buren hoeven gebruik door anderen van de ruimte op of boven zijn grond niet te dulden. Dit is geregeld in het Burgerlijk Wetboek. Ik ga ervanuit dat de gemeente met deze bestemmingsplanafwijking niet akkoord gaat als zij weten dat ik met deze overhang niet akkoord ga. Het is ook in strijd met het bestemmingsplan zoals ook in 2022 beargumenteerd.
- Er is in de stukken geen aandacht besteed aan de bereikbaarheid door hulpdiensten zoals brandweer en politie. Dit is wel een vereiste. De kans op ongelukken of brand is met zo’n omvangrijk hotel niet ondenkbaar. De kans dat hulpdiensten de locatie niet kunnen bereiken is heel reëel. Meerdere malen per jaar kan ook de vuilniswagen de containers niet legen omdat de straatjes geblokkeerd zijn.

- In het geluidsrapport is geen aandacht besteed aan het bestaande en de toename van straatgeluid door het plan. Het berekende geluid betreft alleen 9 warmtepompen, uitblaas ventilatie en laden en lossen. Dat voldoet maar net. Er is geen rekening gehouden met de feitelijke situatie en het bestaande omgevingsgeluid. Door de nauwe straatjes (voor- en achterzijde), die volledig bestraat zijn en waar geen groen aanwezig is galmt geluid extra door. Gemotoriseerd verkeer, luidruchtige mensen en andere geluiden alles komt extra hard binnen in de woningen. Wij ervaren dat regelmatig en zeker tijdens weekenden en vakantieperiodes. Niet alleen door de warmtepompen, ventilatie en het laden en lossen neemt de overlast toe maar ook door de extra 10 auto's en 28 extra mensen. Een gedegen onderzoek naar de geluidsgevolgen zou onderdeel van de toetsing van het plan moeten zijn. dit ontbreekt nog steeds. Overigens staat in de voorwaarde om planologisch af te wijken dat er geen sprake mag zijn van onevenredige toename van de verkeersbelasting. Op dit eerder ingebrachte punt wordt dus niet voldaan en ook niet ingegaan.
- In beantwoording van de zienswijze wordt gesteld dat er sprake is van vervangende nieuwbouw en dat het plan daarom voldoet aan de eisen van het parkeerbeleid. Maar de huidige situatie is een café-restaurant op de begane grond met daarboven een ongeveer voor $\frac{3}{4}$ bebouwde verdieping met bovenwoning. Het initiatief behelst een hotel van 3 volledig bebouwde lagen waarbij er geen woonruimte meer aanwezig is. Een (deels) andere functie en bijna verdubbeling van het bouwvolume kwalificeert niet als vervangende nieuwbouw. Er is sprake dus sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling en daarbij hoort een andere parkeerberekening.
- Meer opmerkingen uit onze zienswijze worden niet beantwoord. De samenvatting is dus niet volledig. Hierbij noemen we geen buitenruimte voorzien voor gasten, geen mogelijkheden voor roken en geen fietsenstalling. Al deze zaken zullen extra druk en dus overlast in de huidige buitenruimte veroorzaken.
- Waar de buffervat(ten) voor tapwater en verwarming zijn voorzien blijft onbeantwoord en ook op de richtlijn voor de milieuzonering zoals vastgelegd in de tabel van de VNG wordt niet aan voldaan en ook niet ingegaan.
- De initiatiefnemer heeft tijdens overleg met de buurt een onderzoek naar de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven beloofd. Een bomonderzoek noemde hij het. Dit is in de voorgestelde conceptvergunning als vrijblijvend opgenomen

Tot slot verzoeken wij u om het voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen om te zetten in een weigering. Althans als gemeenteraad geen Verklaring van geen bezwaar af te geven. Eigenlijk is niet anders te concluderen dat deze aanvraag niet voldoet omdat het niet voldoet aan de regelgeving, het beleid en de afwijkingsvereisten. Het zal onevenredig veel hinder en overlast voor de buurt veroorzaken. Bij strijdigheid met één van deze elementen kan in principe géén medewerking worden verleend aan het verzoek. Aldus de wettelijke bepalingen

Citaat uitspraak Raad van State 201503151/A1:

“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.”



22.0006745

Uitgaande documenten gemeente Sluis

Kopie ED

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

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

ons kenmerk : ED/2022 - 6945
uw brief d.d. : 5 april 2022 (datum ontvangst aanvraag)
uw kenmerk :
behandeld door : M. den Boeft / mw. A. Jensen-Koster
doorkiesnummer : 0117-457000
onderwerp : Weigering omgevingsvergunning 2^e Zandstraat 3 Breskens
bijlage(n) : Geen

Datum besluit, **26 JUL 2022**
Verzending

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 wijzigen van het gebruik van het pand voor het realiseren van 9 verblijfsrecreatieappartementen en overschrijden bouwgrenzen door balkons

De aanvraag gaat over 2^{de} 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.

Welgeren 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 2^{de} 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

afwijkmogelijkheden van de gemeente Sluis' (2^{de} 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 afwijkmogelijkheden van de gemeente Sluis' (2^{de} 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 opgenomen in de beleidsregels 'Planologische afwijkmogelijkheden gemeente Sluis (2^{de} 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 2^{de} 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 2^{de} 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 2^{de} 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.

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 onverwijld 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