

Aan de leden van de gemeenteraad van Sluis

Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon 140117
Telefoon +31 (0)117 457 000

IBAN: NL33INGB0661900169
BIC code: INGBNL2A
BTW-nummer: 811046321B01

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

ons kenmerk : CLZ-00002398
uw brief d.d. : -
uw kenmerk : -
behandeld door : L.E.G. de de Rooij
doorkiesnummer : 140117
onderwerp : Beantwoording vragen 2e Zandstraat 3 te Breskens
bijlage(n) : Geen

Oostburg,

23 OKT 2025

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 7 oktober 2025 zijn in de Commissie Ruimte/AB verschillende vragen gesteld inzake het dossier 2^e Zandstraat 3 te Breskens. Middels deze brief geven wij een antwoord op de gestelde vragen.

Verschil procedures

Allereerst de vraag over de gestelde verschillen tussen de procedure uit 2021 en de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning. Op inhoud zijn de twee vergunningen verschillend. De aanvraag omgevingsvergunning uit 2021 ging over een appartementencomplex met negen appartementen voor recreatieve verhuur ofwel het toevoegen van verblijfsrecreatieve eenheden. De aanvraag omgevingsvergunning die voorligt ziet toe op het bouwen van een hotel ofwel het toevoegen van horeca op de verdiepingvloeren. Het toetsingskader is dan ook niet dezelfde als de omgevingsvergunning uit 2021.

Daarnaast zit er een verschil in de afhandeling van de aanvraag omgevingsvergunning. De aanvraag uit 2021 is afgehandeld met een reguliere voorbereidingsprocedure. Destijds is het besluit genomen deze omgevingsvergunning te weigeren. Hiertegen is achtereenvolgens bezwaar en beroep ingesteld door de initiatiefnemer. De rechtbank kwam tijdens de zitting waarin het beroep werd behandeld tot de conclusie dat de verkeerde procedure was gebruikt en dat de aanvraag met de uitgebreide voorbereidingsprocedure afgehandeld moest worden. Deze aanvraag had dan ook met dezelfde voorbereidingsprocedure, de uitgebreide voorbereidingsprocedure, afgehandeld moeten worden als de aanvraag die nu voorligt. De rechtbank heeft de gemeente toen opdracht gegeven om een nieuw besluit te nemen met de juiste procedure. De initiatiefnemer heeft daarop zijn beroep ingetrokken en vervolgens de vergunningaanvraag ingetrokken omdat de plannen inmiddels veranderd waren naar een hotel. Hierop is een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een hotel welke nu voorligt.

Flora&Fauna onderzoek

De tweede vraag is waarom er geen gevolg gegeven is aan de suggestie om de Quicksan Flora en Fauna uit te breiden. De aanvraag omgevingsvergunning ziet toe op het afwijken van het bestemmingsplan. In het kader van wettelijk vooroverleg wordt een aanvraag voor het afwijken van het bestemmingsplan toegezonden aan de Provincie Zeeland. De Provincie Zeeland is het bevoegd gezag in het kader van flora en fauna. In haar reactie heeft de

provincie aangegeven dat zij de conclusie uit de quickscan dat nader onderzoek verricht zal moeten worden naar de functie van de te slopen bebouwing voor vleermuizen, huismus en gierzwaluw onderschrijven. De provincie geeft verder aan dat sloop in ieder geval niet eerder kan plaatsvinden dan dat nader onderzoek is uitgevoerd en er duidelijkheid is over de functie, eventueel vereiste maatregelen en/of een vergunning flora- en fauna-activiteit. Om dit te borgen is een voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning dat alvorens er gesloopt wordt er nader onderzoek gedaan moet worden:

Provincie

Sloop van de huidige bebouwing kan pas plaatsvinden nadat nader onderzoek is uitgevoerd en er duidelijkheid is over de functie, eventueel vereiste maatregelen en/of een vergunning flora- en fauna-activiteit. U dient hierover contact op te nemen met de Provincie Zeeland.

Alvorens de sloop plaatsvindt zal er een sloopmelding ingediend moeten worden die wij als gemeente behandelen. Wij als gemeente hebben dan ook op deze wijze een vinger aan de pols of er aan deze voorwaarde is voldaan.

Privaatrechtelijke beperkingen

Er is sprake van privaatrechtelijke belemmering wanneer de uitvoering van een voorgenomen project in strijd komt met het burgerlijk recht. Er moet dan sprake zijn van een evident privaatrechtelijke beperking. 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. De bestuursrechter zal niet snel aannemen dat er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die in de weg staat aan verlening van een omgevingsvergunning.

In dit geval zijn er een aantal zaken aangedragen als zijnde een privaatrechtelijke beperking waaronder een raam welke te dicht op de perceelsgrens is gelegen wat in strijd is met het burennrecht. Dit soort zaken zijn op te lossen door bijvoorbeeld in het geval van de ramen melkglas toe te passen. In de gestelde vraag wordt specifiek een dakgoot genoemd die boven de grond van de burenn hangt. Ook dit is iets wat op te lossen is door toestemming van de burenn of het kiezen voor een andere technische oplossing voor de waterafvoer. In onderhavige vergunningsaanvraag is dan ook geen sprake van evident privaatrechtelijke beperkingen die vergunningverlening in de weg staan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

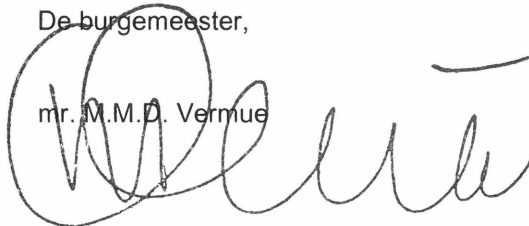
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,



S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,



mr. M.M.D. Vermue