

College van burgemeester en
wethouders van de gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA OOSTBURG

per e-mail: info@gemeentesluis.nl

Terneuzen, 31-8-2021

Betreft: inspraakreactie 'Toeristische verhuur van woonruimte'

Geacht college,

Met deze brief dienen wij, namens Caffarelli B.V., gevestigd aan de **Hughersluys 31, (4536HM) Terneuzen**, hierbij, en derhalve tijdig, een inspraakreactie in met betrekking tot het ontwerpbeleid en -verordening 'Toeristische verhuur van woonruimte'.

Op 24 juni 2021 heeft de gemeenteraad van Sluis (hierna: '*de raad*') besloten tot het vrijgeven voor inspraak van het 'Ontwerpkader toeristische verhuur 2022' en het ontwerp van de 'Huisvestigingsverordening 2022'. De raad heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Sluis (hierna: '*burgemeester en wethouders*') gewijzigd vrijgeven voor inspraak. Het voorstel, inclusief wijzigingen, heeft vanaf 22 juli 2021 ter inzage gelegen.

Onderdeel van het ontwerpbeleid en -verordening 'Toeristische verhuur van woonruimte' betreft het ontwerp van de 'Leefbaarheidsverordening' en 'Kader toeristische verhuur'. Ten aanzien van het ontwerp van de Leefbaarheidsverordening en Kader toeristische verhuur merken wij het volgende op.

Zoals bekend is Caffarelli B.V. als initiatiefnemer en ontwikkelaar betrokken bij het plan Havengebied Breskens. In 2018 is hiervoor het bestemmingsplan 'Havengebied Breskens' (vastgesteld 5 juli 2018). Dit bestemmingsplan biedt de ruimte om de volgende appartementen te ontwikkelen:

- 360 appartementen voor verblijfsrecreatie, met verhuurplicht conform art. 4.3, sub d en e van de planregels (verhuur voor ten minste 120 dagen per jaar met een centrale bedrijfsmatige exploitatie) of zonder verhuurplicht na toepassing van de binnenplanse afwijkbevoegdheid uit artikel 4.4.1 van de planregels ('deeltijd appartementen');
- 100 appartementen voor wonen binnen het plangebied van bestemmingsplan 'Havengebied Breskens'; en
- eventueel na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zogeheten 'additionele appartementen'. Dat zijn appartementen voor wonen en verblijfsrecreatie bovenop de normale woningvoorraad.

Wij stellen vast dat de (ontwerp) Leefbaarheidsverordeningen en Kader toeristische verhuur beperkingen bevat die verder gaan dan de regels uit het bestemmingsplan 'Havengebied Breskens' en de pilot. Zo geldt o.a. een registratieplicht, een maximum aantal nachten per jaar dat een woning toeristisch verhuurd mag worden en een meldingsplicht.

Caffarelli B.V. gaat er vanuit dat, gezien de afspraken binnen het bestemmingsplan en pilotproject, de (ontwerp) Leefbaarheidsverordening en Kader toeristische verhuur niet van toepassing zal zijn op de appartementen in de categorie deeltijd, additioneel en recreatief met verhuurplicht, binnen het Havengebied Breskens.

Caffarelli B.V. vraagt de gemeenteraad om dit voor deze genoemde type appartementen in een schriftelijke reactie aan haar te bevestigen.

Voor zover u op grond van de tekst van de (ontwerp) Leefbaarheidsverordening en ontwerp Kader toeristische verhuur tot de conclusie komt dat deze toch (al dan niet deels) van toepassing is op de appartementen, verzoekt Caffarelli B.V. de raad de verordening (gewijzigd) vast te stellen door het Havengebied Breskens van het toepassingsbereik uit te zonderen. Bijvoorbeeld door artikel 2 van de Leefbaarheidsverordening als volgt te formuleren:

"Artikel 2 Toepassingsbereik

Als woonruimten als bedoeld in artikel 23a, eerste lid, en artikel 23b, eerste en tweede lid van de Wet zijn alle woonruimten aangewezen binnen het grondgebied van de Gemeente Sluis, met uitzondering van de woonruimten in het havengebied Breskens zoals aangeduid op de kaart in Bijlage 1 bij deze Verordening."

Samenvattend betekent dit dat Caffarelli B.V. u verzoekt om te bevestigen dat de (ontwerp) Leefbaarheidsverordening en Kader toeristische verhuur niet van toepassing is op de genoemde appartementen binnen het Havengebied Breskens. Voor zover de (ontwerp) Leefbaarheidsverordening van toepassing zou zijn, verzoeken wij u om het Havengebied Breskens van het toepassingsbereik uit te zonderen en de hiervoor bedoelde wijziging van artikel 2 over te nemen bij de vaststelling van de definitieve Leefbaarheidsverordening.

Wij zijn graag bereid om e.e.a. nader toe te lichten.

In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Namens Caffarelli B.V.



J.J. van de Walle



R.M. van Pamelan