de KOSTER
RUIMTELIJKE ORDENING

Ruimtelijke onderbouwing realisatie hotel, 2e Zandstraat 3, Breskens

Versie: vastgesteld

Datum: oktober 2025

Ruimtelijke onderbouwing

realisatie hotel
2e Zandstraat 3, Breskens

Planstatus:	Vastgesteld
Datum:	oktober 2025
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Ruimtelijke onderbouwing voor de realisatie van een hotel op de locatie 2e Zandstraat 3 te Breskens

Inhoud

1 INLEIDING 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Vigerend bestemmingsplan 5
1.3 Leeswijzer 6
2 PLANBESCHRIJVING 7
2.1 Initiatief 7
2.2 Beschrijving omgeving 8
3. BELEIDSKADER 9
3.1 Rijksbeleid 9
3.2 Provinciaal beleid 10
3.3. Gemeentelijk beleid 12
4. WAARBORGING RUIMTELIJKE KWALITEIT 15
5. Omgevingsfactoren 17
5.1 Natuur 17
5.2 Bodem 17
5.3 Stikstof 17
5.4 Archeologie en cultuurhistorie 18
5.5 Afvoer afval- en hemelwater 18
5.6 Geluid 19
6 OMSCHRIJVING UITVOERBAARHEID 20
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 20
6.2 Financieel-economische uitvoerbaarheid 20
6.3 Privaatrechtelijke aspecten 20
Bijlage 1 | AERIUS stikstofberekening 21
Bijlage 2 | Quickscan flora en fauna 23
Bijlage 3 | Akoestisch onderzoek 25
Bijlage 4 | Watertoetstabel 27

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het pand Tweede Zandstraat 3 te Breskens is bekend als het voormalige café The Bounty. Voor het pand is een plan ontwikkeld om het verouderde pand om te vormen tot een hotel.

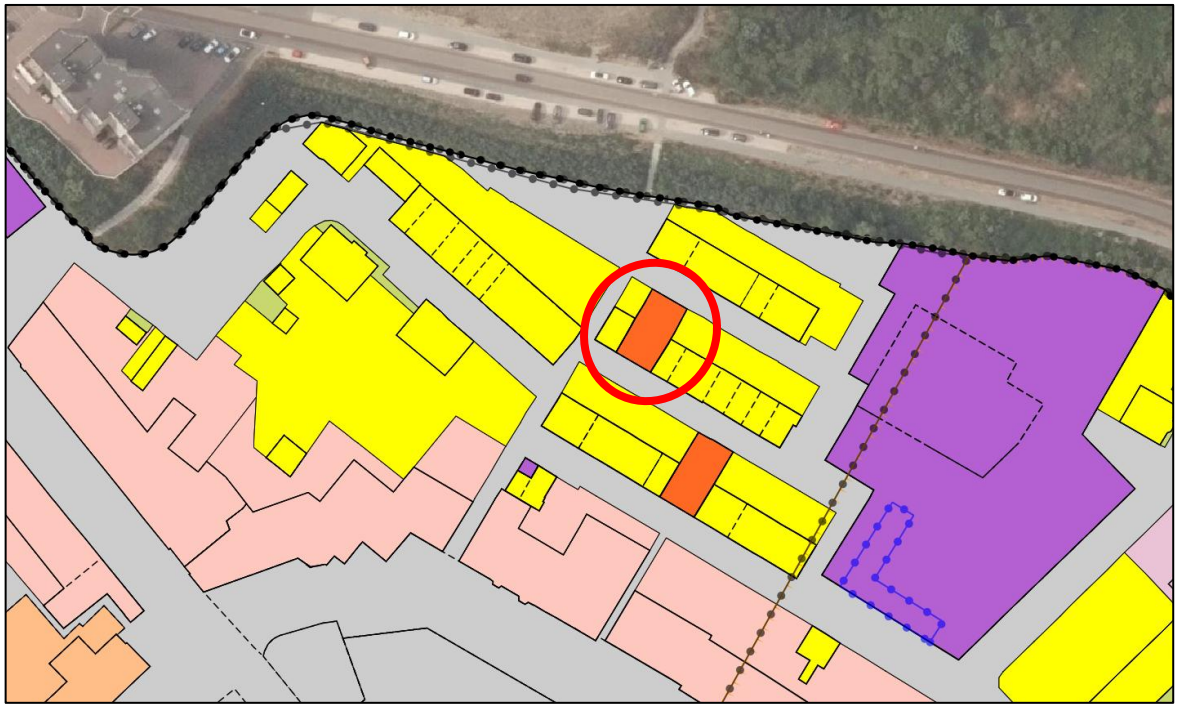
Het bestaande pand is bouwkundig verouderd en voldoet in energetisch oogpunt niet meer aan de eisen van deze tijd. Het pand zal worden gesloopt en binnen de bouwkundige mogelijkheden van het bestemmingsplan zal er een nieuw pand worden opgetrokken, waarbij duurzaamheid een belangrijk aspect vormt.

De omvang van het pand is niet in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan, maar het toekomstige gebruik als hotel is deels in strijd met het bestemmingsplan. De gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan staat een hotel toe op de begane grond, maar niet op de verdiepingen. De gemeente Sluis is bereid om af te wijken van het bestemmingsplan en medewerking te verlenen aan het initiatief.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel aan de Tweede Zandstraat 3 is gelegen binnen de werking van het op 23 juni 2011 vastgestelde bestemmingsplan 'Kom Breskens' van de gemeente Sluis. Het perceel is ter plaatse bestemd als 'horeca' met een specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – 1'.

Tevens zijn de voorschriften van de parapluplannen 'parkeren gemeente Sluis' en 'archeologie' van toepassing. Op basis van dit laatste bestemmingsplan zijn geen archeologische waarden aan het perceel toegekend.



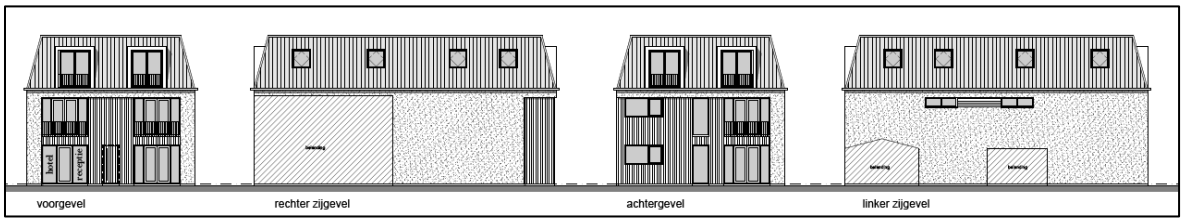
Afbeelding 1, Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kom Breskens' van de gemeente Sluis (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De geldende horecabestemming staat uitsluitend op de begane grond een hotel toe.

De gemeente Sluis heeft besloten om medewerking te verlenen aan voormelde ontwikkeling. Medewerking kan worden verleend door middel van een uitgebreide omgevingsvergunning.

Tevens moet voldaan worden aan de artikelen 3.1 en 3.3 onderdeel 4 van de beleidsregels 'planologische afwijkingsmogelijkheden van de gemeente Sluis'.

Het voorliggende document betreft de ruimtelijke onderbouwing dat ingevolge de wet wordt vereist en waarmee het plan juridisch planologisch mogelijk gemaakt kan worden. In deze onderbouwing wordt tevens getoetst aan de beleidsregels van de gemeente Sluis.



Afbeelding 2, toekomstige situatie (bron: Bouwkundig ingenieursbureau Philipsen)

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het initiatief en de omgeving beschreven. Het relevante beleidskader wordt in hoofdstuk 3 omschreven. Een toets aan de relevante omgevingsaspecten vindt plaats in hoofdstuk 4 en tot slot is de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid in hoofdstuk 5 opgenomen.

2 PLANBESCHRIJVING

Om te beoordelen of een bouwplan dat niet rechtstreeks past binnen de voorschriften van het bestemmingsplan, wel past binnen de omgeving is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnventariseerd en geanalyseerd.

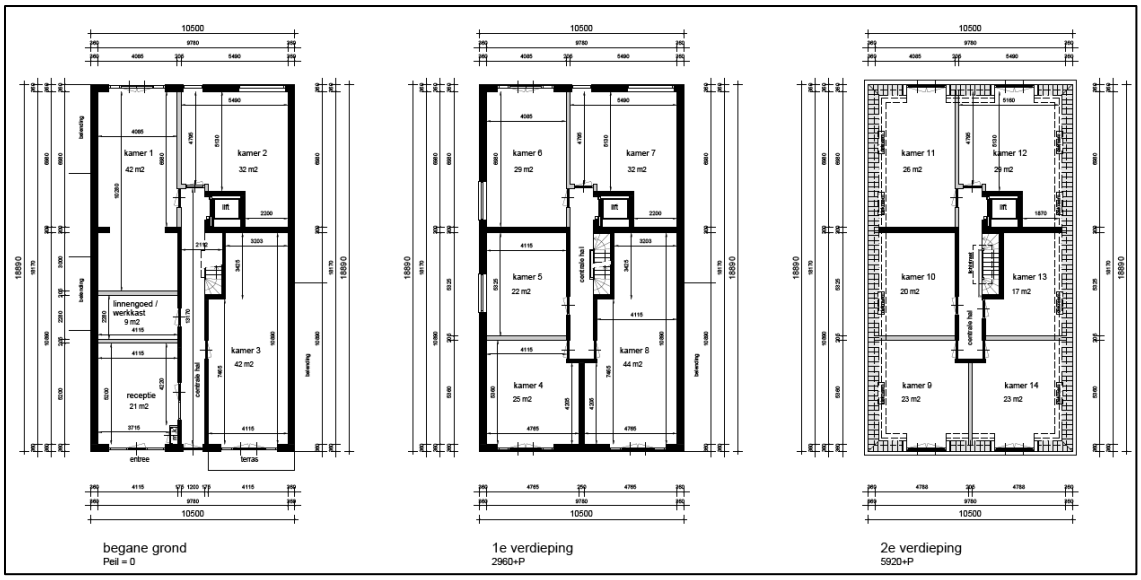
2.1 Initiatief

Het pand van het voormalige café staat inmiddels leeg en wordt volledig gesloopt. Het huidige pand bestaat uit twee bouwlagen met een plat dak. In de nieuwe situatie krijgt het pand een kap. 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 pand wordt ook sterk verduurzaamd en krijgt een A++ energielabel. Op het dak komen zonnepanelen en het zal gasloos worden gebouwd. De hotelkamers krijgen Franse balkons en blijven hierdoor binnen het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan.

Afbeelding 3, bestaande situatie (bron: Google Maps)

Met een witte gevel met zwarte kozijnen en houten bekleding ontstaat een eigentijds ontwerp. De klassieke vorm van het pand en het materiaalgebruik zorgt dan weer voor een tijdloze en kwalitatieve uitstraling van het pand.

De hotelkamers worden jaarrond verhuurd, door middel van een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Het complex wordt gerealiseerd voor de verblijfsrecreatieve markt. Gelet op de ligging op loopafstand van de zee en het strand, is het ook aannemelijk dat het een aantrekkelijke locatie is voor de verblijfsrecreanten. In de omgeving van het plangebied zijn meerdere recreatieve appartementen en woningen gelegen.



Afbeelding 4, indeling (bron: Bouwkundig ingenieursbureau Philipsen)

2.2 Beschrijving omgeving

De omgeving van het plangebied bestaat uit de Eerste tot en met Derde Zandstraat. Het gebied is eveneens bekend als het Oesterputgebied. Dit gebied omvat het oude dorpsgebied tussen het centrum en de noordelijke kernrandzone (Boulevard, Westerschelde). Dit gebied is zeer gevarieerd/gemengd in zijn ruimtelijke vorm en gebruik. Woningen voor permanent en recreatief gebruik, bijgebouwen en garages en horeca en overige niet-woonfuncties (waaronder met name bedrijfspanden) wisselen elkaar af. De kwaliteit van bebouwing en inrichting van het gebied vertoont een duidelijke slijtage en is grotendeels als slecht te kwalificeren. Het gebied heeft als gevolg daarvan een rommelig karakter. Kwalitatieve opwaardering van dit gebied is gewenst. Verbeterings- en herstructureringsplannen hebben echter (onder andere vanwege het vele particuliere eigendom) tot op heden niet tot tastbare resultaten geleidt. In plaats van een gebiedsgerichte aanpak, zal er om de kwaliteit van het gebied te verbeteren, daarom sprake moeten zijn van een perceelsgerichte aanpak. De herstructurering van het perceel aan de Tweede Zandstraat 3, past binnen de opwaardering van de omgeving.

Afbeelding 5, luchtfoto huidige situatie 2023 (bron: Zeeland.nl)

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR):

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten.

Het vernieuwen van een horecapand tot een hotel op de bestaande locatie is geen ontwikkeling waarop de uitgangspunten van de SVIR van toepassing zijn.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (BARRO)

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een beperkt aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen, over rijksvaarwegen, zones buisleidingen en zones van hoogspanningsleidingen. Het plangebied ligt nabij, maar niet in het kustfundament. Voor het plangebied zijn geen overige nationale belangen van toepassing.

Afbeelding 6, ligging plangebied ten opzichte van kustfundament (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6 van het Bro is vastgelegd dat voor stedelijke ontwikkelingen de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gehanteerd. Via de duurzaamheidsladder stimuleert het Rijk zorgvuldig ruimtegebruik en herstructurering van bestaand stedelijk gebied en bestaande gebouwen. Deze regeling staat bekend als de laddertoets (artikel 3.1.6, tweede lid, Bro). Omdat er geen sprake is van het toevoegen van woningen en de ontwikkeling geen extra ruimtebeslag met zich

mee neemt, is voor voorliggende ontwikkeling een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan en omgevingsverordening:

Op 11 november 2021 heeft Provinciale Staten de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft aan de hand van 27 bouwstenen de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Per bouwsteen worden de beleidsdoelstellingen voor 2030 beschreven, de acties die daaraan bijdragen en welke partijen daar een rol bij spelen.

In de Omgevingsvisie zijn de volgende vier Zeeuwse ambities omschreven voor de provincie in 2050.

- Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland;
- Balans in de grote wateren en het landelijk gebied;
- Een duurzame en innovatieve economie;
- Klimaatbestendig en CO2 neutraal Zeeland.

Het benoemen en beschrijven van uitdagingen en ambities is geen garantie voor het maken van de beste keuzes voor Zeeland. Bij het kiezen en prioriteren wil de provincie zowel de Zeeuwse kernkwaliteiten behouden als kansen en mogelijkheden benutten. Hiervoor dienen de volgende afwegingsfactoren:

- Doe meer met minder grond;
- Werk samen en deel kosten en baten;
- Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten;
- Denk aan de toekomst en aan de rest van de wereld.

Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van Zeeland.

- Genieten en opladen;
- Waarderen en beschermen van het mooie Zeeuwse landschap;
- We voelen ons verbonden met de historie;
- Kernkwaliteitswens: passende werkgelegenheid en ontwikkelmogelijkheden voor iedereen in Zeeland.

Verblijfsrecreatie

De Zeeuwse kust is van groot belang voor Zeeland én Nederland vanwege het behoud en de versterking van de waterveiligheid en natuurwaarden, het Zeeuwse DNA in landschap en erfgoed, alsmede de economie en werkgelegenheid. De diversiteit aan functies maakt mede dat er discussie is over de gewenste ontwikkeling van de Zeeuwse kust is ontstaan. Met het opstellen van de Zeeuwse Kustvisie is invulling gegeven aan de opgaven in de kustzone en wordt tegemoet komen aan de afspraken in het Nationale Kustpact. De beleidsmatige borging en uitvoering van de Zeeuwse kustvisie is vastgelegd in het convenant; Samen sterk voor de Zeeuwse kust, getekend op 9 oktober 2017.

Het provinciale beleid is gericht op het borgen en versterken van de kwaliteit van de verblijfsrecreatieve sector in samenhang met de omliggende natuur- en landschapswaarden. Doel is de Zeeuwse Kwaliteitskust te beschermen, versterken en waar nodig herstellen.

Uitbreiding van verblijfsrecreatie is mogelijk binnen het stedelijk gebied van de Zeeuwse badplaatsen, mits er een gedifferentieerd product ontstaat en de ontwikkeling een maatschappelijke bijdrage levert aan werkgelegenheid en behoud van de voorzieningen. Breskens is genoemd als een badplaats waar nieuwe ontwikkelingen zijn toegestaan.

De Zeeuwse badplaatsen zijn volgens de Kustvisie de locaties waar het toerisme in Zeeland zich concentreert. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Nieuwvestiging, kwaliteitsverbetering en herstructurering zijn mogelijk binnen de begrenzing bestaand bebouwd gebied;
- De aspecten ruimtelijke kwaliteit, waterveiligheid en leefbaarheid worden geborgd;
- Ontwikkelingen vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie;
- Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product in de Zeeuwse kust. Het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE! staan hier centraal. Met oog op de dynamiek en verdere vernieuwing in de sector, wordt ingezet op circulair bouwen;
- Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

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. Dit aspect wordt van provinciaal belang geacht. Individuele burgerwoningen in het buitengebied worden niet tot de verblijfsrecreatieve complexen gerekend. De regel is bedoeld voor nieuwe plannen en besluiten die verblijfsrecreatieve complexen of de uitbreiding daarvan toelaten, zoals in onderhavig geval. Bij een herziening, of afwijking van de geldende bestemmingsplannen dient het voorschrift dat permanente bewoning niet is toegestaan en/of de eis van een centraal bedrijfsmatige exploitatie te worden opgenomen.

Economische haalbaarheid
Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 6.2 van deze onderbouwing.

Marktbehoefte
Het aanbod van hotels aan de Zeeuws-Vlaamse kust concentreert zich hoofdzakelijk in Cadzand-Bad. De overige badplaatsen zijn van oudsher meer bestemmingen voor campings en huisjesparken. Daar waar vroeger vooral families gedurende langere tijd in de zomermaanden aan de kust verbleven, heeft de Zeeuws-Vlaamse kust zich ontwikkeld tot een bestemming, waar mensen in weekenden en door de week voor enkele dagen naar toe komen. Enerzijds om uit te waaien aan de kust (strandwandeling, fietsen) en anderzijds om het achterland (Zwin, Brugge, etc.) te bezoeken.

In het havengebied van Breskens wordt een grootschalige gebiedsontwikkeling uitgevoerd met de realisatie van appartementengebouwen waar er ruimte is voor deeltijdwonen en de herstructurering van de bestaande havens tot een grote jachthaven tot een maritieme hotspot. Met de ontwikkeling van de appartementen in de kern Breskens mag verondersteld worden dat er ook een toenemende behoefte aan extra overnachtingsmogelijkheden zal ontstaan om bijvoorbeeld kinderen, of vrienden uit te nodigen. Met de ontwikkeling van de jachthaven zal tevens de toeristische aantrekkelijkheid en bekendheid van Breskens specifiek toenemen. Samen met de jaarronde aantrekkingskracht van de kust an sich biedt dat alle kansen om in een behoefte te voorzien. Het marktperspectief in de kustgebieden is zeer goed. Daarnaast geldt dat er aan de Nederlandse kust een restrictief beleid is om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken en de nabijgelegen Belgische kust is in feite vol.

Conclusie
De herstructurering van het perceel aan de 2e Zandstraat 3 te Breskens is een vorm van herstructurering en zuinig ruimtegebruik binnen de bestaande bebouwde omgeving. De ontwikkeling heeft geen extra ruimtebeslag. Er is geen sprake van het toevoegen van woningen, in principe verdwijnt er zelfs een woning. De ontwikkeling heeft een gunstige invloed op de directe omgeving. Gasten van het hotel zijn aangewezen op de voorzieningen in de omgeving, waardoor de ontwikkeling eveneens een maatschappelijke bijdrage levert. Het initiatief past hiermee binnen de uitgangspunten van het provinciale beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visiedocument 'Krachtig Verbonden'

Het visiedocument geeft richting aan de gewenste koers op ruimtelijk-economisch en sociaal maatschappelijk beleid. Aan de hand van de visie kan worden getoetst of in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven passend worden geacht. De visie geeft een doorkijk tot medio 2025.

De gemeente Sluis wenst een kwalitatief hoogwaardig, duurzaam en divers verblijfsproduct, waarbij wordt ingespeeld op de trends en ontwikkelingen van de gast, waarbij vraag en aanbod met elkaar in evenwicht zijn. In basis is er geen extra toeristische verhuur van woningen gewenst.

Conclusie
Met het herstructureren van de locatie 2e Zandstraat 3 te Breskens, wordt een verouderde horecagelegenheid gesaneerd. Door op deze horecalocatie een hotel toe te staan, wordt wel aanbod gecreëerd, zonder dat dit binnen de bestaande woningen plaats vindt. De druk op het gebruik van bestaande woningen door recreanten zal afnemen. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het visiedocument 'Krachtig Verbonden'.

3.3.2 Bestemmingsplan 'Kom Breskens'

De planlocatie is gelegen binnen de werking van het bestemmingsplan 'Kom Breskens' en bestemd als 'horeca'. Op het perceel is een bouwvlak aanwezig, binnen dit bouwvlak dient het hoofdgebouw te worden gerealiseerd met een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum nokhoogte van 10 meter. De maatvoering van het bouwplan voldoet aan deze bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Binnen de bestemming 'horeca' is een hotelfunctie op de begane grond toegestaan. De realisatie van een hotel met hotelkamers op de verdiepingen past niet rechtstreeks binnen de geldende voorschriften. Het bestemmingsplan kent geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om medewerking te verlenen aan het initiatief. Medewerking kan worden verleend door middel van een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid.

3.3.3 Ontwerp parapluplan 'Parkeren Gemeente Sluis'

Er dient te worden getoetst aan het ontwerp parapluplan Parkeren Gemeente Sluis, dit parapluplan is nog niet vastgesteld maar wordt wel als maatstaaf aangehouden. Parkeren is daarbij een toetsingscriterium.

Artikel 3 Voldoende parkeergelegenheid (Bron: Parapluherziening parkeren gemeente Sluis)

- 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.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt aangesloten bij de parkeernomen (beleidsnota parkeren gemeente Sluis) van de gemeente Sluis.

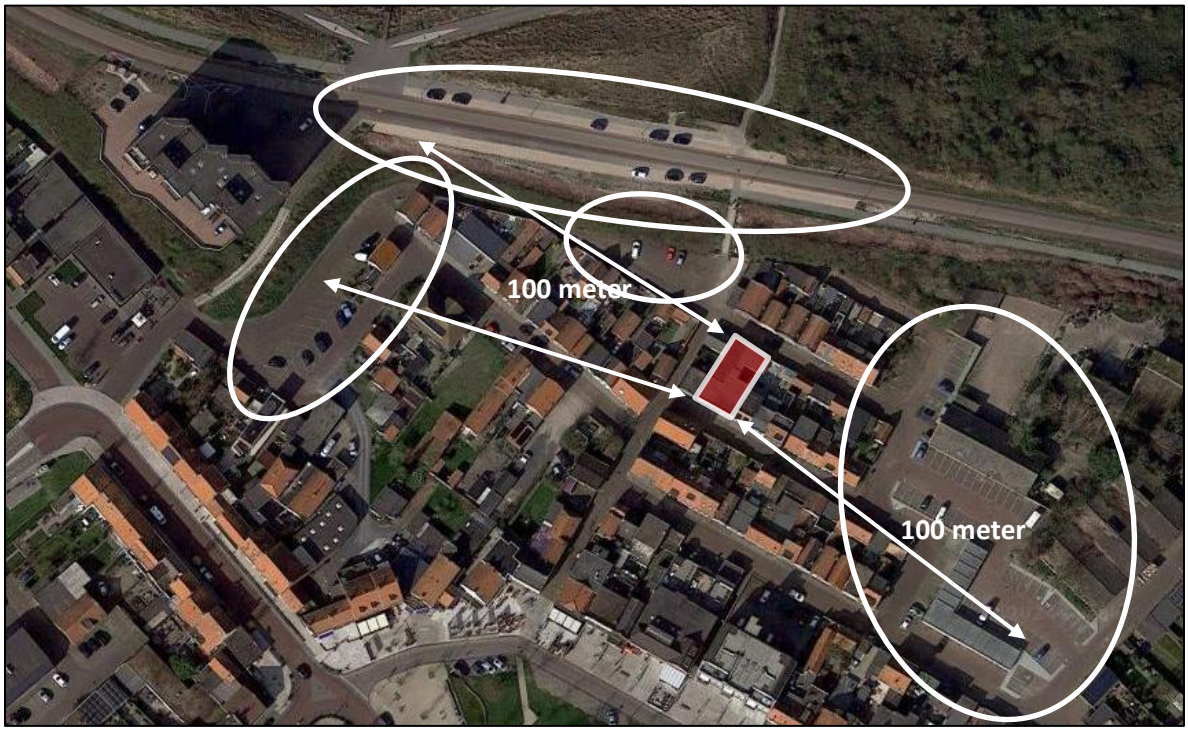
Parkeerbehoefte bestaande horeca en appartement
Het project zorgt vanwege een wijziging in functies voor een veranderde parkeerbehoefte. Tot de aankoop door de huidige eigenaar in 2022 is het café in gebruik geweest. Voor een café/bar/cafetaria geldt in de bebouwde kom een parkeerbehoefte van 7 parkeerplaatsen per 100 m2 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo). Uitgegaan wordt van een bvo van 200 m2 (begane grond), dit houdt in dat de bestaande bar een parkeerbehoefte heeft van 14 parkeerplaatsen.

Op de verdieping is één appartement aanwezig. Uitgegaan wordt van een appartement in de middenklasse heeft deze een parkeerbehoefte van 1,9 parkeerplaatsen.

De totale parkeerbehoefte in de bestaande situatie is 16 parkeerplaatsen.

Parkeerbehoefte 14 hotelkamers
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.

Groot aantal openbare parkeerplaatsen in directe omgeving



Aanwezigheidspercentages

	Werkdag				Zaterdag		Zondag
	ochtend	**middag**	**avond**	**nacht**	**middag**	**avond**	**middag**
Café	5%	40%	60%	5%	80%	100%	80%
3*hotel	70%	20%	80%	100%	20%	80%	20%
Verschil	-11	3	-4	-16	9	2	9

De aanwezigheidspercentages zijn gebaseerd op inschattingen. Uit bovenstaande tabel blijkt dat de parkeerbalans van een hotel ten opzichte van een café in de weekenden overdag gunstiger is. Op weekdagen is de parkeerbalans enkel in de middag gunstiger en met name in de nacht en de ochtend relatief ongunstiger ten opzichte van de café situatie.
Voor zowel de nachturen de ochtenduren geldt dat gasten van het hotel niet in de straat dienen te parkeren, maar worden gewezen op de diverse openbare parkeerplaatsen welke zich binnen een straal van 100 meter vanaf de projectlocatie bevinden. Het aandeel openbare parkeerplaatsen is relatief hoog, vanwege het toeristisch verkeer. Met name in de nachturen is er geen tot nauwelijks toeristisch verkeer, waardoor de extra parkeerdruk op deze tijdstippen eenvoudig op te vangen is in de omgeving.

Conclusie ten aanzien van parkeren
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. Immers 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 het parkeren eenvoudig op kunnen

vangen. Met name in de nachtperiode is de parkeerbalans het ongunstigst. Omdat dan de dagtoeristen ontbreken in Breskens, worden geen parkeerproblemen in de omgeving voorzien.

Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten uit het ontwerp parapluplan 'parkeren gemeente Sluis'. Het project is uitvoerbaar zonder de realisatie van extra parkeerplaatsen.

3.3.4 Parapluplan Archeologie Sluis

Op 20 juni 2013 is de Nota Archeologiebeleid gemeente Sluis & Gemeentelijke Onderzoeksagenda Archeologie Sluis vastgesteld. Daarin is het archeologisch beleid van de gemeente verankerd. Dit beleid geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente. Op 28 september 2017 heeft er bijstelling van dit beleid plaatsgevonden. Het archeologiebeleid is planologisch vastgelegd in het op 31 januari 2019 vastgestelde parapluplan 'Archeologie Sluis'.

De relatief jonge ouderdom van de kern Breskens wordt door de gemeente niet archeologisch relevant geacht. Resten van bewoning zijn op oude kaarten vanaf 1811 goed gedocumenteerd, waardoor archeologie een beperkte toegevoegde waarde heeft naar onderzoeksvragen ten aanzien van de ontstaansgeschiedenis van deze kern. De gehele kern kent geen archeologische dubbelbestemming, waardoor deze is vrijgesteld van nader archeologisch onderzoek.

4. WAARBORGING RUIMTELIJKE KWALITEIT

4.1 Het aantal woningen mag niet toenemen

Het initiatief bestaat uit de herstructurering van het perceel 2e Zandstraat 3 te Breskens. Het geldende bestemmingsplan staat ter plaatse een dienstwoning toe. In de toekomstige situatie is er geen sprake van een dienstwoning, maar bestaat het nieuwe pand uit een hotelfunctie. Er is derhalve geen sprake van het toevoegen van het aantal woningen.

4.2 het initiatief heeft niet tot gevolg dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld wordt aangetast

De ontwikkeling past binnen de bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. De ontwikkeling is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Sluis. Zij is van mening dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Hiermee kan worden gesteld dat het bouwplan past in haar omgeving en het straat- en bebouwingsbeeld niet aantast.

4.3 de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In het voorliggende geval is er sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. In afbeelding 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Afbeelding 4.1: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets
Het perceel is bestemd als horeca, met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-1'. Op het perceel is daghoreca en lichte horeca, inclusief een hotel, rechtstreeks toegestaan. Dit zijn milieucategorie 1 inrichtingen en daarmee qua milieucategorie passend binnen de geldende bestemming.

Direct in de omgeving van het plangebied zijn uitsluitend woningen gelegen. Tussen het initiatief en de omliggende bedrijven zijn relatief veel woningen gelegen. Voor de bestaande bedrijven geldt dat de toekomstige ontwikkeling niet maatgevend is om de bedrijfsvoering op af te stemmen. Daarnaast wordt opgemerkt dat hotelkamers niet permanent worden bewoond en hierdoor niet als gevoelig object wordt aangemerkt in de milieuwetgeving.

Verder wordt opgemerkt dat ten aanzien van de bestaande functie als bar, de omgevingsaspecten, met name voor het aspect geluid, met het nieuwe initiatief sterk zullen verbeteren.

4.4 de vormgeving voldoet aan de criteria opgenomen in de nota ruimtelijke kwaliteit

Het toetsen van het bouwplan aan de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit' wordt gedaan door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Sluis. Deze welstandscommissie heeft inmiddels ingestemd met het ontwerp van de vernieuwde woning. Hiermee kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de uitgangspunten van de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit'.

4.5 Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen

Het plangebied wordt al tientallen jaren gebruikt als horeca. Op het terrein vinden geen milieubedreigende activiteiten plaats. Daarnaast is er sprake van herbouw met een hotelfunctie, er wordt geen milieugevoelig object toegevoegd.

Gelet op de aard van de activiteiten en de historie van het plangebied mag er worden geconcludeerd dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor het perceel.

4.6 Er is geen onevenredige toename van de verkeersbelasting en parkeerdruk ten opzichte van het bestaande gebruik

Zie hiervoor paragraaf 3.3.3 van deze ruimtelijke onderbouwing. Er verdwijnt een bar en een appartement, terwijl hiervoor een hotel voor terug komt. Gelet op het parkeerbeleid van de gemeente Sluis en de kengetallen die hierin worden gehanteerd, kan worden geconcludeerd dat de parkeerdruk in de omgeving nagenoeg gelijk blijft. Er is behoefte aan één extra parkeerplaats.

4.7 de functies in de omgeving mogen geen significante hinder van elkaar ondervinden en/of belemmerd worden in hun doelmatig gebruik

Zie hiervoor paragraaf 4.3. Er is geen sprake van het toevoegen van een gevoelig object, of een object dat hinder veroorzaakt. Omliggende functies worden niet gehinderd in hun gebruik.

5. Omgevingsfactoren

5.1 Natuur

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. Door adviesbureau Wieland is een quickscan flora en fauna uitgevoerd en een aanvullend vleermuisonderzoek. De quickscan is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Conclusies

In het te slopen pand zijn boeiboorden waarachter mogelijkheden zijn voor verblijfplaatsen voor vleermuizen. Of deze daadwerkelijk voorkomen dient onderzocht te worden.

De bebouwing die gesloopt zal worden is geschikt voor broedvogels. De naastgelegen bebouwing is ook geschikt voor broedvogels. Het uitvoeren van sloopwerkzaamheden kan een verstoring opleveren op broedende vogels. Broedlocaties van de gierzwaluw en huismus kunnen onbereikbaar worden. Een nader onderzoek dient uit te wijzen of de gierzwaluw en huiszwaluw hier broeden.

Voor andere beschermde soorten is de bebouwing niet geschikt.

Gebiedsbescherming

Beschermde gebieden in het kader van Natura 2000 liggen niet in de nabijheid. Ze liggen op voldoende afstand. Er zijn geen effecten te verwachten.
De afstand tussen het plangebied en het Natuurnetwerkgebied is voldoende groot om geen negatieve effecten van trilling, geluid of optische verstoring, of milieuvreemde stoffen te verwachten. Het onderdeel 'Bescherming Houtopstanden' is niet van toepassing. Het gebied is gelegen in de bebouwde kom en er wordt geen beplanting gekapt. Het onderdeel bescherming houtopstanden is niet van toepassing.

5.2 Bodem

Overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid van het plangebied. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek, te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Toets

Voor de ontwikkeling dient het gebouw te worden gesloopt. Met de gemeente Sluis is afgesproken dat het bodemonderzoek wordt uitgevoerd, nadat de sloopwerkzaamheden zijn uitgevoerd.

5.3 Stikstof

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en Natuurherstel in werking getreden. Deze wet regelt dat aan de Wet natuurbescherming een artikel wordt toegevoegd. Op grond van dit artikel worden de gevolgen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die wordt veroorzaakt door aangewezen activiteiten van de bouwsector buiten beschouwing gelaten voor wat betreft vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. Naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State van de Raad van State op 2 november 2022 dient inmiddels de stikstofuitstoot van de aanlegfase alsnog te worden berekend.

De bouw van een kleinschalig hotel aan de 2e Zandstraat in Breskens is een voorbeeld van een activiteit die mogelijk onder de vergunningplicht vallen. Dit omvat ook de vervoersbewegingen die samenhangen met de werkzaamheden, zoals aan- en afvoer van bouwmaterialen en bouw- en sloopafval, transport van werknemers en werktuigen van en naar de bouwplaats, de emissies van werktuigen op de bouwplaats (aggregaten, bouwmachines, mobiele puinbrekers, baggerwerk- of baggervaartuigen et cetera) en eventuele tijdelijke omrij- en omvaar-effecten als gevolg van de werkzaamheden.

De gebruiksfase dient eveneens apart beschouwd worden door de initiatiefnemer door middel van een stikstofberekening om na te gaan of de stikstofdepositie vanuit gebruiksfase leidt tot vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

Voor de gebruiksfase van het hotel aan de 2e Zandstraat te Breskens is gebruik gemaakt van de landelijke kengetallen van het CROW. De verkeersbewegingen zijn in beeld gebracht tot een N-weg, waar het verderop opgaat in het normale verkeersbeeld.

Toets
Voor de realisatie van het hotel aan de 2e Zandstraat te Breskens is een stikstofberekening uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat er voor de gebruiksfase geen stikstofemissie op Natura 2000-gebieden, als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling hoger dan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar is. Dit betekent dat de activiteiten behorende bij de ingebruikname van het pand geen Natuurwetbeschermingsvergunning van de Provincie Zeeland is vereist. De omgevingsvergunning kan zonder problemen voor de Natura 2000 gebieden worden verleend. De volledige stikstofberekening is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd, voordat er bodemingrepen plaatsvinden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2024 in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumtenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Toets
De relatief jonge ouderdom van Breskens wordt door de gemeente niet archeologisch relevant geacht. Resten van bewoning zijn op oude kaarten vanaf 1811 goed gedocumenteerd, waardoor archeologie een beperkte toegevoegde waarde heeft naar onderzoeksvragen ten aanzien van de ontstaansgeschiedenis van deze kern.

Wel geldt er een wettelijke meldplicht bij zogenaamde toevalsvondsten.

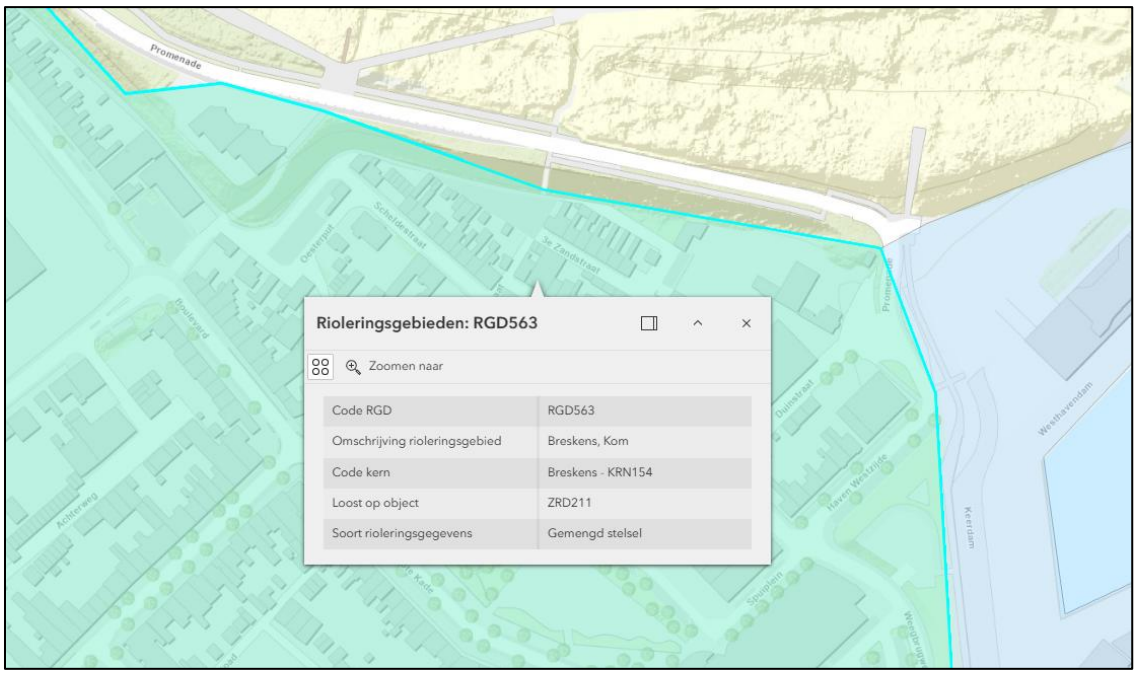
5.5 Afvoer afval- en hemelwater

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik.

Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en water gerelateerde aspecten wordt om gegaan.
In bijlage 4 is de volledige watertoetstabel gevoegd.

Toets
De planlocatie is in de huidige en in de toekomstige situatie in zijn geheel bebouwd. De verharde oppervlakte blijft gelijk. De locatie is niet gelegen in of direct grenzend aan eigendommen van het Waterschap Scheldestromen.

Het hemel- en het afvalwater worden gescheiden aangeboden op het ter plaatse aanwezige gemengd stelsel van de kern Breskens. In de huidige situatie wordt het hemel- en afvalwater gemengd aangeboden.



Afbeelding 5.1: Gemengd rioolstelsel Kom Breskens (bron: Waterschap Scheldestromen)

5.6 Geluid

De nieuwe ontwikkeling leidt ook tot een gewijzigde geluidsproductie in de omgeving. Het is niet zozeer het gebruik dat tot meer overlast zal leiden, immers een hotel kent een doorgaans rustiger gebruik, dan horeca dat buiten de reguliere winkeltijden is geopend. Het nieuwe pand zal ook beter geïsoleerd zijn dan het huidige te slopen pand. Omdat op het dak warmtepompen worden geplaatst, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige akoestisch onderzoek is als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Toets
Uit de resultaten blijkt dat het nieuw te bouwen hotel kan voldoen aan de van toepassing zijnde geluidsnormen. In de paragrafen uitgangspunten en resultaten van deze notitie is aangegeven aan welke randvoorwaarden de installaties dienen te voldoen. Ook de verwachte laad- en losactiviteiten met een duur van maximaal 10 minuten in de dagperiode leveren geen overschrijding op van geluidgrenswaarden.

6 OMSCHRIJVING UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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.

6.2 Financieel-economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling is een initiatief van een ontwikkelaar. De kosten van het (bouw)plan en het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing komen in zijn geheel voor de initiatiefnemer. De noodzakelijke kosten van de gemeente bestaan uit de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding en het voeren van de procedure. Deze kosten worden gedekt uit de legesopbrengsten.

6.3 Privaatrechtelijke aspecten

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is vastgelegd dat de totale kosten voor rekening van de initiatiefnemers zijn, evenals eventuele planschade. Het plan heeft geen nadelige financiële gevolgen voor de gemeente Sluis.

Op het perceel zijn verder geen privaatrechtelijke belemmeringen bekend.

Bijlage 1 | AERIUS stikstofberekening

Bijlage 2 | Quickscan flora en fauna

Bijlage 3 | Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 | Watertoetstabel