Datum vergadering	31 oktober 2024
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het afgeven van een ontwerp- verklaring van geen bedenkingen voor het herbestemmen van het pand Markt 1 in Retranchement naar horeca.
Portefeuillehouder	wethouder M. van Oostenbrugge- Bertou

Samenvatting

Op 29 december 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het herbestemmen van het rijksmonumentale pand Markt 1 te Retranchement naar horeca. De vergunningaanvraag ziet daarnaast toe op het verbouwen van het pand tot horecazaak. Medewerking kan enkel worden verleend wanneer uw raad een verklaring van geen bedenkingen verleend voor het project. In de ruimtelijke motivering wordt gemotiveerd hoe voldaan wordt aan de kaders van een goede ruimtelijke ordening, waardoor voorgesteld wordt om een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Aan de raad,

Op 29 december 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het herbestemmen van het rijksmonumentale pand Markt 1 te Retranchement naar horeca. De vergunningaanvraag ziet daarnaast toe op het verbouwen van het pand tot horecazaak (Bijlage 1).

Op de locatie Markt 1 te Retranchement bevindt zich het rijkmonumentale pand d'Ouwe Schoole. De wens is om op deze locatie een traiteur/lunchroom en een fine-dining restaurant te realiseren. Daarnaast omvat het initiatief het verbouwen van het monumentale pand naar een horecazaak. De rijksdienst voor cultureel erfgoed heeft voor het initiatief een positief advies afgegeven. De huidige bestemming op het perceel betreft 'Maatschappelijk' waardoor horeca op de locatie niet is toegestaan.

Goede ruimtelijke ordening
Op grond artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3e Wabo en hoofdstuk 6 Bor kan, indien activiteiten voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, een omgevingsvergunning worden verleend. De aanvrager heeft een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, waaruit blijkt dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. De ingediende ruimtelijke motivering hebben wij als bijlage b bijgevoegd bij dit voorstel. Hierop lettende wordt voorgesteld om de benodigde ontwerp-VVGB af te geven voor deze ontwikkeling.

Procedure
Een omgevingsvergunning mag alleen door ons college worden verleend wanneer uw raad heeft verklaard dat er tegen het afwijken van het bestemmingsplan geen bedenkingen bestaan. Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Deze omgevingsvergunning kan niet worden verleend zonder een verklaring van geen bedenkingen van de raad. Dit volgt uit artikel 2.27 Wabo.

Op 23 november 2017 heeft u op basis van artikel 6.5 Bor categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het onderhavige bouwplan valt niet onder de aangewezen categorieën, waardoor u een individuele projectgebonden verklaring van geen bedenking dient af te geven. Omdat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, wordt eerst een ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd voor de zienswijzenprocedure, voordat de omgevingsvergunning verleend kan worden. Het ontwerpbesluit kan pas ter inzage gelegd worden nadat u – onder voorbehoud dat er geen zienswijzen worden ingediend – ook de definitieve verklaringvan geen bedenkingen heeft afgegeven.

Indien uw raad een ontwerp-VVGB heeft afgegeven wordt de ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan (uitgebreid) en de activiteit bouwen voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Publicatie vindt plaats in het Zeeuws-Vlaams Advertentieblad en het Gemeenteblad. Gedurende de periode dat het ter inzage ligt kan eenieder een zienswijze indienen op het ontwerp-omgevingsvergunning.

Kostenverhaal – financiën
Het wijzigen van de gebruiksfunctie is geen aangewezen bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierdoor is er geen sprake van verplicht kostenverhaal via een anterieure overeenkomst. Een exploitatieplan hoeft daarom niet vastgesteld te worden.

Voorstel
Gezien bovenstaande stellen wij voor om een ontwerp-VVGB af te geven voor het herbestemmen van het pand Markt 1 in Retranchement naar horeca.

Oostburg, 10 september 2024

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,	De burgemeester,
S.I. de Kievit-Minnaert	mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

a. Aanvraagformulier
b. Ruimtelijke motivering

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 10 september 2024;

gelet op artikel 2.27 lid 1 Wabo juncto 6.5 lid 1 Bor, artikel 6.12 lid 1 en 2 Wro en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het herbestemmen van het pand Markt 1 in Retranchement naar horeca.
2. Te bepalen dat de onder 1 genoemde ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt omgezet in een definitieve verklaring van geen bedenkingen, mits er geen zienswijzen worden ingediend op het ontwerpbesluit;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro vast te stellen.

Sluis, 31 oktober 2024

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,	De voorzitter,
mr. P.T.G. Claeijs	mr. M.M.D. Vermue