



17 DEC 2025

**Schriftelijk vragen (art. 41 RvO - politieke vragen) / Verzoek om inlichtingen (art 169 3e lid en 180, 3e lid GW, art. 43 RvO)**

Ingevulde format a.u.b. mailen naar:
raadsvraag@gemeentesluis.nl met cc
naar griffiersbureau@gemeentesluis.nl

de voorzitter van de Raad

VRAGEN RAADSLID/FRACTIE: Isabelle Claerhoudt, Forum voor Democratie

Raadsvraagnummer: *RV25.00010*

behandelend ambtenaar: *cluster handhaving*

ONDERWERP: Huisvesting arbeidsmigranten Weststraat 9-11

TOELICHTING:

Vragen (art. 41 en 43 RvO)

- 1 Is er een beleid rondom verblijf van arbeidsmigranten? Zo nee; Waarom werd dat dan wel verteld, zoals bv bij de bijeenkomst van 7 oktober 2021?
- 2 Welke regels moeten nagevolgd worden door de pandeigenaar voordat verhuurd wordt aan arbeidsmigranten?

Antwoorden van Burgemeester en Wethouders

Er is beleid met betrekking tot arbeidsmigranten in de vorm van de 'beleidsregels buitenplanse omgevingsplanactiviteiten'. Dit beleid is echter alleen van toepassing op locaties waar de huisvesting van arbeidsmigranten niet rechtstreeks toelaatbaar is binnen het Omgevingsplan gemeente Sluis. Wanneer het om een locatie gaat waar de huisvesting van arbeidsmigranten binnen het omgevingsplan wel rechtstreeks is toegestaan, is geen omgevingsvergunning vereist en kan er ook niet getoetst worden aan dit beleid.

Wanneer het om een locatie gaat waar de huisvesting van arbeidsmigranten rechtstreeks is toegestaan in het Omgevingsplan gemeente Sluis moeten worden voldaan aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. In andere gevallen zijn in de 'beleidsregels buitenplanse omgevingsplanactiviteiten' voorwaarden opgenomen waar, naast het besluit bouwwerken leefomgeving, aan voldaan dient te worden alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend.

- 3 Is er een vergunning nodig om arbeidsmigranten te huisvesten op Weststraat 9 en Weststraat 11? Dit wordt namelijk wel door oud wethouder Ploegaert aangegeven in het artikel van 23 augustus 2021. De zorgen rondom deze ontwikkelingen leefden toen al bij de omwonenden.
- Op deze locaties is de bestemming 'Gemengd-7' van toepassing. Gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor 'wonen' en 'maatschappelijk'. Daarnaast is op deze locaties een zalencentrum toegestaan. De functie 'maatschappelijk' staat educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening toe. Het huisvesten van arbeidsmigranten is hiermee in strijd. 'Wonen' en 'Woning' zijn als volgt omschreven in het Omgevingsplan gemeente Sluis:
wonen: het gehuisvest zijn in een woning;
woning: een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
huishouden: een samenlevingsverband dat wordt gevormd door een persoon of meerdere personen die:
- eerstegraads familie van elkaar zijn, aangevuld met ten hoogste twee individuele personen;
 - een woongroep bestaande uit ten hoogste 4 personen die continu een eenheid vormt;
 - ten hoogste vier individuele personen.
- Uit jurisprudentie blijkt duidelijk dat veel afhangt van de formulering van 'Wonen'. Indien wordt verwezen naar een begrip 'woning' zoals hier het geval is, is slechts een beperkt aantal samenlevingsvormen mogelijk. Wanneer meer dan vier arbeidsmigranten per woning worden gehuisvest is dit in strijd met de bestemming en daarmee vergunningplichtig.
- 4 Waarom worden er verschillende antwoorden hierop gegeven; Dit aan de dorpsraad, aan de pers, aan de uitbaters van Studio flamingo? Eerst is het 4 voor en 4 achter, gezinssamenstelling en ingeschreven, en als daarop dan een verzoek tot handhaven komt dan moet ineens er ineens dieper in het bestemmingsplan gedoken worden...
- Het juiste antwoord is bij vraag 3 geformuleerd. Als de eerder gegeven antwoorden niet eenduidig te interpreteren waren, betreuren wij dit. Op dit moment voeren wij oriënterend overleg met de initiatiefnemer. Doel hiervan is om duidelijkheid te krijgen over het de gewenste invulling, waarna wij vervolgens zullen beoordelen of hieraan medewerking verleend kan worden. Voor dat laatste is het nodig om te toetsen aan o.a. het Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) en indien nodig het archief te raadplegen.
- 5 Hoe is het mogelijk dat hier, ambtelijk gezien, geen helder en correct antwoord over is gegeven?
- Mogelijk heeft de brief van het college van 30 oktober 2018 (met kenmerk 18.0016064) tot verwarring geleid. Deze is gevolgd op een controle naar wie er in de panden Weststraat 9-11 aanwezig waren om te kunnen bepalen of er permanent werd gewoond. De conclusie in de brief was dat er geen strijdigheid bestond met het

Vragen (art. 41 en 43 RvO)

Antwoorden van Burgemeester en Wethouders

- 6 Het bestemmingsplan toont aan dat Weststraat 9 woonfunctie heeft, dus geen logies?
- geldende bestemmingsplan.
De bestemming van de Weststraat 9 (maar ook die van de Weststraat 11) is toegelicht bij vraag 3.
De bestemming, noch de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca-zalencentrum', maakt logies mogelijk.
- 7 Het bestemmingsplan toont aan dat Weststraat 12 logiesfunctie heeft, dus geen wonen, en is daar een vergunning en registratieplicht voor? En is het dus logischerwijs ook verplicht is tot het betalen van toeristenbelasting?
- Weststraat 12 heeft de bestemming 'Wonen'. Wat binnen deze bestemming is toegestaan, is beschreven bij vraag 3. Van een logiesfunctie is geen sprake. Voor het gebruik overeenkomstig de bestemming 'Wonen' geldt geen vergunning- of registratieplicht. Ook is er in dat geval geen verplichting tot het betalen van toeristenbelasting.
- 8 Waarom word met pandeigenaar Weststraat 9-11 wel een afspraak gemaakt, maar niet met de eigenaar aan de overkant die z'n zorgen uit, en een gesprek aanvraagt via de brief gedateerd 8 november 2025.
- Doordat de eigenaren van de Flamingo Studio's hun zorgen hebben uitgesproken, is een onderzoek gestart naar de activiteiten ter plaatse. Om hierover duidelijkheid te verkrijgen, is er contact geweest met de eigenaar van de pand. Vervolgens, en in deze fase zijn we nu, wordt onderzocht of de beoogde bedrijfsactiviteit in overeenstemming is met het omgevingsplan of vergund zou kunnen worden. Pas na het verkrijgen van voldoende duidelijkheid over de situatie ter plaatse, volgt een overleg met de eigenaren van Flamingo Studio's.
- 9 Waarom wordt in de reactie van de gemeente op een brief van 9 november (brief van de verzender datum 8 november 2025) gestuurd door Flamingo studio's gereageerd met " u heeft een verzoek tot handhaving gedaan"
Dit terwijl dat in deze brief nog niet gedaan is.
- De eigenaren schrijven in aangehaalde brief dat ze willen dat wij 'de activiteiten aldaar meteen stopzetten'. In de ontvangstbevestiging meldden wij dat wij dit lezen als een verzoek om handhaving. Mogelijk was dit voorbarig, maar de brief was in ieder geval aanleiding om een onderzoek te starten naar de activiteiten ter plaatse.
- In deze brief wordt gevraagd om inlichtingen, en duidelijkheid plus het verzoek tot een gesprek gedaan.
- Voor zover gevraagd wordt om inlichtingen, merken wij op dat een traject als dit in 3 fasen verloopt.
Fase 1: nagaan wat de eigenaren voor plannen met de panden hebben.
Fase 2: zijn die plannen direct (volgens het omgevingsplan) of indirect (na vergunningverlening) toegestaan.
Fase 3: als blijkt dat de uitgevoerde activiteiten niet zijn of kunnen worden toegestaan, volgt een handhavingstraject.
Op dat moment worden de uitkomsten van deze stappen ook gedeeld met degene die om inlichtingen vraagt.

- Bijkomend het feit dat er gemeld wordt dat het verzoek niet compleet zou zijn (afgezien van het feit dat er geen verzoek was) omdat er een handtekening ontbreekt, Meneer heeft deze brief gemaild, en zijn telefoonnummer vermeld. Is mailen in deze tijden niet genoeg als rechtsgeldigheid? Plus waarom niet even de moeite nemen om te bellen ipv een brief (waar weer dagen overheen gaan)
- 10 Mercuriusstraat Breskens wat is daar het bestemmingsplan van? want wethouder van Oostenbrugge heeft gezegd dat ze daar wel een vergunning voor aangevraagd hebben... Wat is dan anders? Dus ik had graag bestemmingsplan en vergunningaanvraag van de Mercurius straat ontvangen.
- 11 Volgens de wethouder van Oostenbrugge is een bibob onderzoek niet nodig, Maar bij nader bekijken lijkt het me wel nodig. Gezien de bedragen en de snelheid van de crowdfunding van de aankopen (dit ook gelet op
- Zoals wij hiervoor beschreven hebben wij de brief aangemerkt als een verzoek om handhaving, dus als een verzoek om een besluit te nemen. Een dergelijk verzoek moet, op grond van de Algemene wet bestuursrecht, zijn ondertekend. Diezelfde wet bepaalt dat wij iemand in de gelegenheid moeten stellen om de brief alsnog te ondertekenen. Korthedshalve verwijzen wij u naar de artikelen 1:3, lid 3, en 4:2 Awb. Omwille van de duidelijkheid doen we een verzoek om, bijvoorbeeld, een brief te ondertekenen altijd schriftelijk.
- Het perceel Mercuriusstraat 5 kent de bestemming 'Gemengd', waarbinnen ook wonen is toegestaan. Anders dan in Schoondijke is in het bestemmingsplan 'Kom Breskens' geen begripsbepaling opgenomen van 'wonen'. Ook de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft zich hierover (bijvoorbeeld in de zaak ECLI:NL:RBNHO:2017:3056) uitgesproken: *'Zoals volgt uit de uitspraak van de Afdeling van 10 maart 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BL7013, heeft de rechtbank, nu de betekenis van de term "wonen" in het bestemmingsplan niet nader is bepaald en in het bestemmingsplan voor de betekenis van die term niet naar enig voorschrift is verwezen, voor de uitleg van die term terecht aansluiting gezocht bij het algemeen spraakgebruik en onder die term diverse uiteenlopende vormen van huisvesting begrepen. Gelet hierop en zoals eveneens kan worden afgeleid uit voormelde uitspraak heeft de rechtbank voorts terecht overwogen dat, onder deze omstandigheden, het gebruik van het pand ten behoeve van de huisvesting van buitenlandse werknemers niet in strijd is met de daarop rustende bestemming.'* Hieruit moet worden afgeleid dat het vestigen van arbeidsmigranten niet per sé in strijd is met 'wonen'. De eis dat er sprake moet zijn van de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, zoals in Schoondijke, geldt in dit geval niet. Binnen de gemeente is daarmee niet eenduidig vastgelegd waar een omgevingsvergunning voor het huisvesten van arbeidsmigranten vereist is en kunnen er verschillen zijn tussen de kernen.
- Wanneer een omgevingsvergunning vereist is voor het huisvesten van arbeidsmigranten zijn de voorwaarden hiervoor vastgelegd in de 'beleidsregels buitenplanse omgevingsplanactiviteiten'. Een Bibob onderzoek kan onderdeel van uitmaken van een aanvraag omgevingsvergunning voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Van

Vragen (art. 41 en 43 RvO)

Antwoorden van Burgemeester en Wethouders

het pand aan de Willemsweg).
Is er een bibob onderzoek naar de kopers van de Weststraat 9-11 gedaan terugleidend naar de beleidsregels van de gemeente Sluis?

Zo nee, waarom niet, de noodzaak tot verder onderzoek in deze aankoop plus de aankoop van De Vriendschap lijkt me niet meer dan normaal.

Zeker gelet op het feit hoe beide aankopen tot stand zijn gekomen.

Beleidsregels Bibob gemeente Sluis 2025

Geldend van 12-06-2025 t/m heden

Intitulé

Beleidsregels Bibob gemeente Sluis 2025

D. Illegaal gestarte bouwactiviteit

Er vindt een Bibob-onderzoek plaats in geval reeds aanvang is genomen met de realisatie van een vergunningplichtig bouwwerk, zonder dat daarvoor de vereiste vergunning is verleend én de bouwkosten meer bedragen dan € 50.000,- (exclusief btw).

Bijlage 1 risicocategorieën

Risicocategorieën waarbij de gemeente Sluis de Wet Bibob kan toepassen:

- Horecabedrijven
(inrichtingen waar dranken worden geschonken)
- Hotels
- Huisvesting
arbeidsmigranten

- 12 Waarom is dit de omgekeerde wereld, iets toestaan als gemeente waarvan je niet zeker weet of het mag?

Met als gevolg een behoorlijke groep ontevreden omwonenden die hun vertrouwen in hun lokale bestuur verliezen.

Het lijkt mij beter iets te pauzeren bij klachten, zeker wanneer er

een dergelijke aanvraag is hier (nog) geen sprake. De beleidsregels geven aan wanneer een Bibob-onderzoek kan plaatsvinden: bij een aanvraag van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit en/of een omgevingsplanactiviteit. Er is nog geen sprake van een aanvraag omgevingsvergunning. Het inzetten van crowdfunding voor de aanschaf van een pand is geen bouwactiviteit of omgevingsplanactiviteit, zodat dit op zichzelf niet leidt tot een Bibob-onderzoek.

iets toestaan' impliceert een actieve handeling, vaak in de vorm van een besluit. Daarvan is nu geen sprake. Onderzocht wordt of de feitelijke activiteiten ter plaatse passen binnen de regels van het omgevingsplan of niet. In dat laatste geval zijn we verplicht te onderzoeken of de activiteit vergund kan worden. Pas daarna kan een besluit worden genomen in de vorm van 'iets toestaan' of 'iets niet toestaan'.

Het toepassen van een bouwstop vindt plaats om het risico te voorkomen dat er iets gebouwd wordt,

Vragen (art. 41 en 43 RvO)

Antwoorden van Burgemeester en Wethouders

twijfel is of iets daadwerkelijk wel of niet mag.

Dit gebeurt bijvoorbeeld ook bij een bouwstop wanneer niet duidelijk of iets wel of niet mag....

terwijl de kans bestaat dat het later afgebroken moet worden. Bij het gebruik van een pand bestaan dergelijke risico's niet. Het (moeten) staken van een bepaald gebruik, houdt in dat het gebouw weer ingezet kan worden voor gebruik dat wél in overeenstemming is met het omgevingsplan.

- 13 Op 30 juli 2025 ontvangt de gemeente de zorgen van de eigenaars van Flamingo studios, 6 augustus 2025 ontvangt Flamingo studios antwoord.

In deze antwoordbrief wordt genoemd dat de gemeente navraag heeft gedaan bij de eigenaar m.b.t. de plannen; de eigenaar geeft aan nog geen plannen te hebben met het pand.

Apart is dan, dat eigenaar op 1 augustus op de site Lento.eu een advertentie heeft staan voor de huisvesting van 25 arbeidsmigranten voor een maandelijks bedrag van 10.000€, op het adres Weststraat 9-11, deze advertentie stond heel snel gereserveerd.

Op dit moment rijden de werkbussen af en aan.

Dus de zorgen waren en zijn terecht.

Beeld en fotomateriaal is gedeeld met de wethouder.

Mag verwacht worden van een gemeente dat ze iets pro actiever als deze signalen zich voordoen, want na een hele kleine zoektocht is dit allemaal te vinden.

De omstandigheid dat geld gezocht wordt om een gebouw of bepaald gebruik ervan te financieren, houdt niet direct in dat dit gebruik ook plaatsvindt. Wij mogen pas preventief handhaven als er sprake is van een klaarblijkelijke dreiging van een overtreding (artikel 5:7 Awb). Vaststaat dat de panden Weststraat 9-11 op 30 juli/6 augustus niet voor de huisvesting van arbeidsmigranten gebruikt werden. Dat betekent dat we destijds niet konden handhaven.

Vragen (art. 41 en 43 RvO)

Antwoorden van Burgemeester en Wethouders

- 14 Is in het verleden beloofd aan de omwonenden dat er op die plaats geen arbeidsmigranten meer gehuisvest zouden worden?

Nee.

Datum vragen: 4-12-2025

Datum antwoorden: 17 DEC 2025

Verzonden: 17 DEC 2025

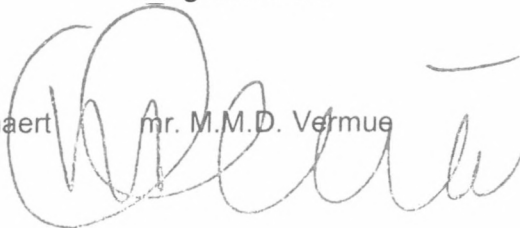
Burgemeester en Wethouders van Sluis,

secretaris,

burgemeester,



S.I. de Kievit-Minnaert



Mr. M.M.D. Vermue

<https://www.omroepzeeland.nl/nieuws/13938857/wethouder-gemeente-sluis-we-hebben-nog-geen-aanvraag-voor-huisvesting-arbeidsmigranten-binnen>

<https://www.omroepzeeland.nl/nieuws/13936307/bewoners-schoondijke-starten-handtekeningenactie-tegen-komst-arbeidsmigranten>

<https://www.pzc.nl/zeeuws-vlaanderen/komen-er-weer-arbeidsmigranten-in-de-weststraat-schoondijke-moet-er-niet-aan-denken~a0af6e45/>

19:00
WhatsApp

4G

lento.eu

Details

170 Vierkante meter

25 Personen

This housing complex is designed to provide a comfortable, secure, and functional living environment for 25 migrant workers. Located in a convenient area with easy access to local transportation routes, workplaces, and essential services, the complex aims to meet the diverse needs of its residents.

Interesse in deze woning?

We vertellen je graag meer. Laat je gegevens achter en wij nemen zo

19:00 4G

lento.eu

lento.eu



Complex West
 Weststraat 9-11, 4107 AX Schiedamschen Zandweg
 Nederland

€10.000,00 Per Maand

De prijs is inclusief BTW

Beschikbare boekingsdata

Per direct 07-03-2030

16