

# Bouwen 14 hotelkamers Raamstraat 1 te Oostburg 1 publiceerbaar

## Uw verzoek

<b>Ingediend bij</b>	<b>Gemeente Sluis</b>
<b>Soort</b>	Aanvraag vergunning
<b>Activiteit(en)</b>	Bouwactiviteit (technisch) Bouwactiviteit (omgevingsplan) Afwijken van regels in het omgevingsplan
<b>Doel</b>	Definitief
<b>Status</b>	Ingediend
<b>Verzoeknummer(s)</b>	20251114 00715 000 (ingediend op 14-11-2025)

## Project

### Naam van dit project

Bouwen 14 hotelkamers Raamstraat 1 te Oostburg

### Projectomschrijving

Ter plaatse van een voormalig kantoorgebouw bestaande uit één bouwlaag worden 14 hotelkamers in 2 bouwlagen gerealiseerd.  
In dit gebouw komen enkel kamers omdat de bijkomende voorzieningen in het hoofdgebouw Markt 3 komen.

## Locatie

### Adres

Raamstraat 1, 4501DC Oostburg

## Algemeen

**U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).**

Document	Vertrouwelijk
Akte Raamstraat 1 .pdf	Nee
Verklaring eigenaren Markt 1 .pdf	Nee

**Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.**

Geen documenten.

**Participatie: anderen betrekken bij uw plannen**

**Heeft u contact gehad met anderen voor wie uw plannen gevolgen hebben?**

Ja

**Hoe heeft u anderen betrokken bij uw plannen?**

geen openbare informatie

**Welke reacties heeft u gekregen?**

geen openbare informatie

**Verzoek**

**Geef uw verzoek een naam**

Bouwen 14 hotelkamers Raamstraat 1 te Oostburg 1

**Toelichting op uw verzoek**

geen openbare informatie

**Uw referentienummer**

geen openbare informatie

**Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.**

Ja

**Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.**

geen openbare informatie

**Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.**

geen openbare informatie

## Uw gegevens

### Gegevens van de gemachtigde

**Naam van de organisatie**

W-BEC

*Vooraf ingevuld antwoord.***KVK-nummer**

22048729

*Vooraf ingevuld antwoord.***Vestigingsnummer**

-

**RSIN**

-

**Straatnaam**

Visbrug

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisnummer**

11

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisletter**

-

**Huisnummertoevoeging**

11

**Postcode**

4561BK

*Vooraf ingevuld antwoord.***Plaatsnaam**

Hulst

*Vooraf ingevuld antwoord.*

### Contactgegevens van de gemachtigde

**Naam van contactpersoon of afdeling**

geen openbare informatie

**E-mailadres**

geen openbare informatie

**Telefoonnummer**

geen openbare informatie

### Gegevens van de initiatiefnemer

**Voorletters**

geen openbare informatie

**Voorvoegsel**

geen openbare informatie

**Achternaam**

geen openbare informatie

**Straatnaam**

geen openbare informatie

**Huisnummer**

geen openbare informatie

**Huisletter**

geen openbare informatie

**Huisnummertoevoeging**

geen openbare informatie

**Postcode**

geen openbare informatie

**Plaatsnaam**

geen openbare informatie

**Contactgegevens van de initiatiefnemer****E-mailadres**

geen openbare informatie

**Telefoonnummer**

geen openbare informatie

## Vragen en antwoorden

### Bouwactiviteit (technisch)

#### Algemeen

**Wat gaat u bouwen?**

Een dependance bij een hotel met 14 kamers.

**Gaat het om de bouw van één of meer gebouwen of om iets anders?**

Een of meer gebouwen

**Waarvoor gaat u het bouwwerk gebruiken? Kies alle gebruiksfuncties die relevant zijn.**

Logiesfunctie

**Wat zijn de geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?**

geen openbare informatie

**Zijn er gegevens en bescheiden die u later wilt indienen? Geef dan hier aan welke gegevens en bescheiden u later wilt indienen.**

Constructie berekeningen en constructietekeningen en de melding sloop en melding brandveilig gebruik.

#### Gebruiksfunctie

**Voor welke logiesfunctie gaat u het gebouw gebruiken?**

Voor logiesfunctie in een logiesgebouw

**Betreft het bouwwerk een woonboot of een ander drijvend object?**

Nee

#### Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

**Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoengebonden bouwwerk?**

Nee

**Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?**

Nee

#### Informatie over stikstof en veiligheid bij uitvoering van bouwwerkzaamheden

**Levert u ook de gegevens aan over de stikstofemissies en de veiligheid bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden?**

Ja

### Bouwactiviteit (omgevingsplan)

#### Algemeen

**Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt in een paar zinnen.**

Bouwen van een dependance van een hotel op een bestaande fundering en begane grondvloer. Er komen 14 hotlekamers.

**Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.**

Andere nieuw te bouwen bouwwerken dan hierboven genoemd

**Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?**

Nee

**Wat zijn de totale geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?**

495000

**Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.**

Totale bouw inhoud 2350x 270= 634500

Af voor bestaande traphal en bestaande fundering en begane grondvloer en bestaande achter en zijmuren. 139500

**Indien er over uw bouwplan advies wordt gevraagd aan bijvoorbeeld een commissie die over welstand adviseert. Wilt u het bouwplan dan mondeling toelichten aan de adviseur?**

Ja

### Gebruik

**Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?**

Iets anders dan wonen

**Overige gebruiksfuncties: Geef aan waar u het bouwwerk en/of perceel momenteel voor gebruikt.**

Kantoorgebouw

**Gaat u het bouwwerk en/of het perceel ergens anders voor gebruiken?**

Ja

**Veranderen gebruik: Waar gaat u het bouwwerk en/of perceel voor gebruiken?**

Iets anders dan wonen

**Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken. Zijn er meerdere gebruiksdoeleinden? Geef deze dan allen aan.**

Logiesgebouw

**Wat wordt de totale gebruiksoppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?**

432

**Zijn er meerdere gebruiksdoeleinden? Geef dan hier per gebruiksdoeleinde aan wat de totale gebruiksoppervlakte is.**

neen

### Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

**Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?**

Nee

### Bruto inhoud bouwwerk

**Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?**

Ja

**Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?**

1390

**Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?**

2380

**Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de bruto inhoud van het bouwwerk.**

Boven de huidige 4 meter komt een dak van 3 meter hoog. Bovendien komen er 2 atriums.

### Plaats van het bouwwerk

**Waar gaat u bouwen?**

Aan of op het hoofdgebouw

**Geef hier eventueel een toelichting op de plaats van het bouwwerk.**

Op de bestaande fundering en begane grondvloer en binnen het bestaande bouwvolume op de begane grond.

### Oppervlakte bebouwd perceel

**Verandert het bebouwde oppervlakte van het perceel na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?**

Nee

**Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?**

340

### Hoogte bouwwerk

**Wat is de hoogte van het bouwwerk?**

7

**Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de hoogte van het bouwwerk.**

De bestaande hoogte van 4 meter wordt op 7 meter gebracht.

**Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?**

2

### Parkeervoorzieningen

**Heeft of krijgt u parkeervoorzieningen op het eigen terrein?**

Nee

### Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

**Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?**

Nee

**Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?**

Nee

### Bodemonderzoek

**Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?**

Nee

## Afwijken van regels in het omgevingsplan

### Afwijken van regels in het omgevingsplan

**Omschrijf wat u wilt gaan doen.**

Gebruik als logiesgebouw i.p.v. kantoorgebouw.

**Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen activiteiten of het gebruik in strijd zijn met de regels uit het omgevingsplan.**

Het perceel heeft de bestemming kantoor waarbij gebruik als logiesgebouw niet is toegestaan .

**Geef aan waarom u van regels in het omgevingsplan wil afwijken.**

Er is geen behoefte meer aan kantoren op die locatie. Ten behoeve van het reeds vergunde logiesgebouw aan de andere kant van de straat zijn extra kamers noodzakelijk.

**Het afwijken van de regels in het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor de leefomgeving. Beschrijf deze gevolgen.**

Zie onderbouwing fysieke Leefomgeving

**Wilt u tijdelijk afwijken van de regels in het omgevingsplan?**

Nee

### Milieueffectrapportage

**Wat geldt er voor de activiteiten van deze aanvraag?**

Geen 'project-mer-plicht' en geen 'project-mer-beoordelingsplicht'



## Bijlagen

### Bouwactiviteit (technisch)

#### Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen

Document	Vertrouwelijk
Bestaand 233R-BST.pdf	Nee
details RS 1 11-11-2025.pdf	Nee
Gevels en plattegronden13-11-25.pdf	Nee

#### Constructieve berekening

Document	Vertrouwelijk
Constructieopzet 233R-C .pdf	Nee
Constructieve uitgangspunten.pdf	Nee

#### Constructieve veiligheid

Document	Vertrouwelijk
Constructieopzet 233R-C .pdf	Nee
Fermacell ligger en kolombekleding..pdf	Nee
Gevels en plattegronden13-11-25.pdf	Nee
Toegepaste materialen R.Str 1.pdf	Nee

#### Toelichting op ontwerp constructie

Document	Vertrouwelijk
Constructieve uitgangspunten.pdf	Nee

#### Beschermen van de gezondheid

Document	Vertrouwelijk
Ventilatie en airco 233R-B+V.pdf	Nee
Verblijfsruimten en ventilatie Raamstraat 1 14-10-2025.pdf	Nee

#### Mechanische ventilatie

Document	Vertrouwelijk
Technische specificaties Orcon_HRC_OptiAir_NL_3.pdf	Nee
Ventilatie en airco 233R-B+V.pdf	Nee
Verblijfsruimten en ventilatie Raamstraat 1 14-10-2025.pdf	Nee

**Duurzaamheid**

Document	Vertrouwelijk
Ventilatie en airco 233R-B+V.pdf	Nee

**Thermische isolatie**

Document	Vertrouwelijk
details RS 1 11-11-2025.pdf	Nee
Plattegronden-Doornedes-gevels 233R-B.pdf	Nee

**Bruikbaarheid en toegankelijkheid**

Document	Vertrouwelijk
details RS 1 11-11-2025.pdf	Nee
Plattegronden-Doornedes-gevels 233R-B.pdf	Nee
Verblijfsruimten en ventilatie Raamstraat 1 14-10-2025.pdf	Nee

**Bouwwerkinstallaties**

Document	Vertrouwelijk
Riolering 233R-B+R.pdf	Nee
Technische_specificaties_Orcon_HRC_OptiAir_NL_3.pdf	Nee
Ventilatie en airco 233R-B+V.pdf	Nee
Verblijfsruimten en ventilatie Raamstraat 1 14-10-2025.pdf	Nee

**Kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen**

Document	Vertrouwelijk
133384_Therma TW50 spouwplaat.pdf	Nee
Fermacell ligger en kolombekleding..pdf	Nee
GF_100_RD_1_75_1 tussenwanden.pdf	Nee
GF_205_HT_2_75_75_2_A-Scheidingswanden.pdf	Nee
GFL_105_DGS_V_75_2-Schacht.pdf	Nee
hody-80-staalplaatbetonvloer.pdf	Nee
nl_NL_DOC_TB_Usystem_DS_Acoustic.pdf	Nee
TD_Cellenbetonblokken.pdf	Nee
Technische_specificaties_Orcon_HRC_OptiAir_NL_3.pdf	Nee

**Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing**

Document	Vertrouwelijk
Akte Raamstraat 1 .pdf	Nee
Brief aan het College 13 november 2025.pdf	Nee
Verklaring eigenaren Markt 1 .pdf	Nee

## Bouwactiviteit (omgevingsplan)

### Bodemonderzoek

Document	Vertrouwelijk
Bodemonderzoek .pdf	Nee

### Gegevens uit te brengen advies agrarische adviescommissie

Geen documenten.

### Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

### Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
Bestaand 233R-BST.pdf	Nee

### Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
Gevels en plattegronden13-11-25.pdf	Nee

### Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
Toe te passen dakpan bij de Raamstraat 1 te Oostburg.pdf	Nee
Toegepaste materialen R.Str 1.pdf	Nee

### Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
Foto's omgeving.pdf	Nee
Machtiging eigenaren..pdf	Nee
Parkeeronderzoek Raamstraat 1 25-10-2025.pdf	Nee
quickscan_flora_en_Fauna_.pdf	Nee

## Afwijken van regels in het omgevingsplan

**Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan**

Document	Vertrouwelijk
251029 goflo Raamstraat 1, Oostburg.pdf	Nee
AERIUS_projectberekening_20251105205743_Rxup5GG4iHt5_aanlegfasehotelRaamstraat1Oostbu.pdf	Nee
AERIUS_projectberekening_20251105212508_RPo3HU9Quhcz_GebruiksfaseHotelRaamstraat1Oost.pdf	Nee
Parkeeronderzoek Raamstraat 1 14 kamers .pdf	Nee
quickscan_flora_en_Fauna_.pdf	Nee

**Overzichtstekening nieuwe toestand**

Document	Vertrouwelijk
Bestaand 233R-BST.pdf	Nee
Gevels en plattegronden13-11-25.pdf	Nee

**Rapport archeologische waarde**

Geen documenten.

**Situatietekening bestaande toestand**

Geen documenten.

**Situatietekening nieuwe toestand**

Geen documenten.