Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)
Markt 2, Retranchement



Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Markt 2 Retranchement, gemeente Sluis

Contactgegevens:
Vlaming & De Zeeuw
Boulevard de Wielingen 33
4506 JJ Cadzand
T: 0117-700550
E info@vlamingendezeeuw.nl

Versie: 10 september 2025
Status: ontwerp

INHOUD

1. Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Projectgebied 3
1.3 Leeswijzer 4

2. Huidige situatie en voorbereiding 5
2.1 Huidige situatie 5
2.2 Voorbereiding 5

3. Toekomstige situatie 6

4. Visie en beleid 7
4.1 Rijksbeleid 7
4.2 Provinciaal beleid 8
4.3 Gemeentelijk beleid 9

5. Toetsing aan het omgevingsplan 10

6. Aspecten fysieke leefomgeving 13
6.1 M.e.r.-beoordeling 13
6.2 Duurzaamheid en gezondheid 13
6.3 Verkeersgeneratie, - afwikkeling en parkeren 14
6.4 Natuurbescherming 15
6.5 Luchtkwaliteit 17
6.6 Geluid 17
6.7 Omgevingsveiligheid 17
6.8 Archeologie en cultuurhistorie 18
6.9 Bodem 21
6.10 Weging van het waterbelang 22

7. Financiële haalbaarheid 24
Bijlagen 24

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

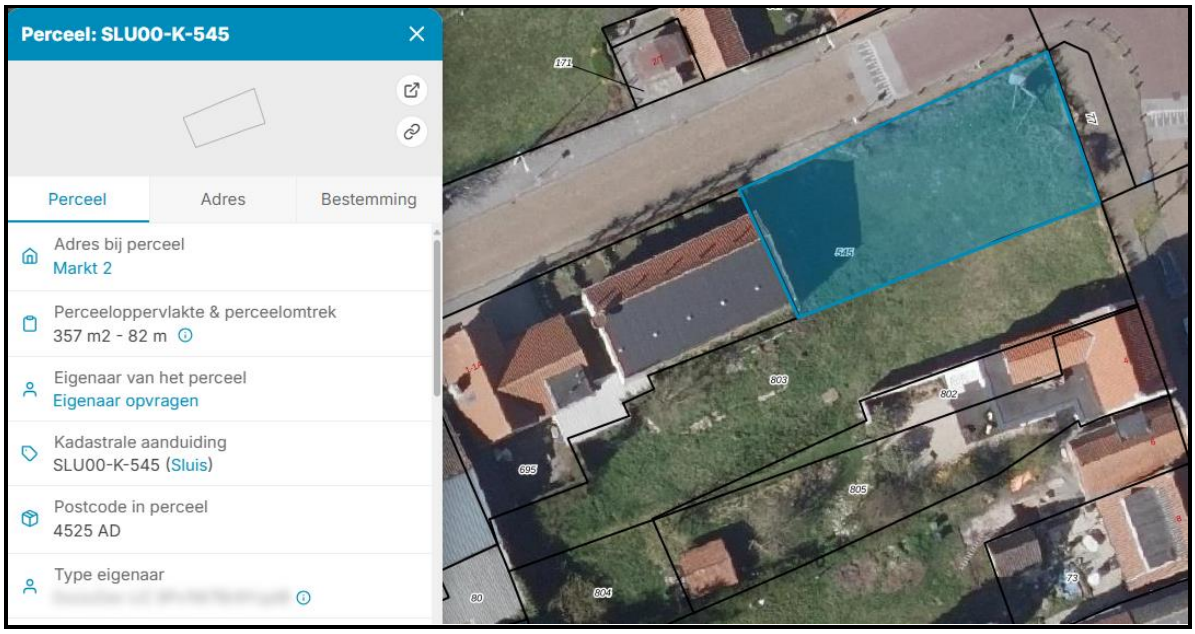
De locatie aan de Markt 2 te Retranchement wordt ontwikkeld tot een hotel/restaurant met 22 hotelkamers. Het plan is gedeeltelijk passend binnen het Omgevingsplan Sluis, echter is op de noordoostzijde van het perceel (20 m^2) geen bouwvlak aanwezig en beschikt een gedeelte van het perceel niet over de functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2b'.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het omgevingsplan te worden aangevraagd, zodat gemotiveerd kan worden afgeweken van het omgevingsplan.

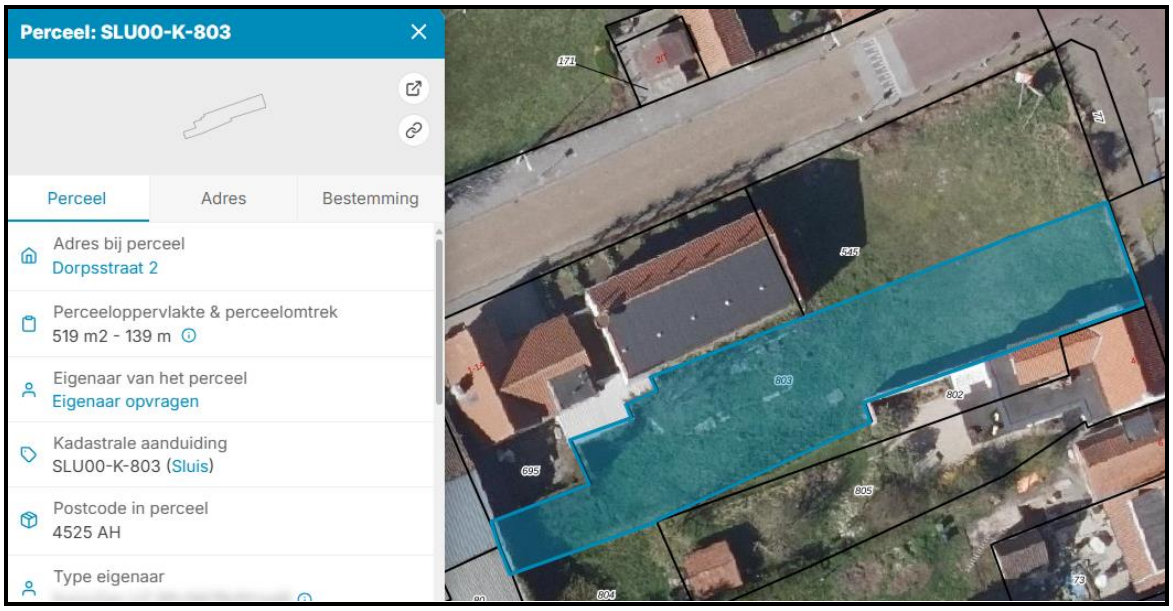
In dit document wordt onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en aan de beoordelingsregels vanuit het Bkl (aspecten fysieke leefomgeving en milieu).

1.2 Projectgebied

De Markt 2 is gelegen in het centrum van de kern van Retranchement. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Sluis, sectie K, nummers 545 en 803.



Figuur 1: Kadastrale aanduiding Sluis K nummer 545 (Bron: kadastralekaart.com)



Figuur 2: Kadastrale aanduiding Sluis K nummer 803 (Bron: kadastralekaart.com)

Onderstaand figuur 3 geeft een indicatie van de ligging en begrenzing van de projectlocatie in de huidige situatie ten opzichte van de omgeving.



Figuur 3: Projectgebied indicatief weergegeven met rode omlijning. (Bron: Atlas Zeeland, bewerkt)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. Vervolgens wordt kort ingegaan op de beoogde

ontwikkeling. Aansluitend daarop worden de geldende kaders voor de locatie/het gebied verwoord en de visie/doelen voor het gebied beschreven. Tot slot wordt ingegaan op het vooroverleg en het participatietraject. In hoofdstuk 3 wordt de ontwikkeling nader omschreven.

In hoofdstuk 4 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het geldende beleid. In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege, worden de strijdigheden in beeld gebracht en wordt getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden.

In hoofdstuk 6 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. Tot slot komt in hoofdstuk 7 de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde.

2. Huidige situatie en voorbereiding

2.1 Huidige situatie

De voormalige woning op perceel 803 en het hotel/restaurant op perceel 545 zijn inmiddels afgebroken en het perceel ligt braak. Aangrenzend aan het perceel is Zwinstraat 3 gelegen, welke momenteel ook voor logies wordt benut. Aan de andere zijde, Dorpsstraat 4, is een woonhuis gelegen. De horecagelegenheid is gelegen aan de Markt in Retranchement, alwaar ook andere horecagelegenheden en woningen in dit gemengde gebied zijn gelegen.

2.2 Voorbereiding

Voortraject

Eerder is onder de oude wetgeving al een aanvraag ingediend voor het bouwen van een hotel/restaurant en woning. In samenspraak met omgeving en initiatiefnemer is deze aanvraag aangehouden en wordt een nieuwe procedure gestart onder de Omgevingswet. Voorliggende onderbouwing maakt hier onderdeel van uit.

Participatie omgeving

De gemeente Sluis heeft een 'Verordening lijst specifieke gevallen waarbij participatie voor een aanvraag BOPA verplicht is'. Bij toevoeging of uitbreiding van een horecabedrijf van categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten of hoger) binnen bestaand bebouwd gebied (uitgezonderd de aangewezen centrumgebieden in kernen) is participatie verplicht.

Onder categorie 1b vallen:

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en / of afhaalservice)
- hotel.

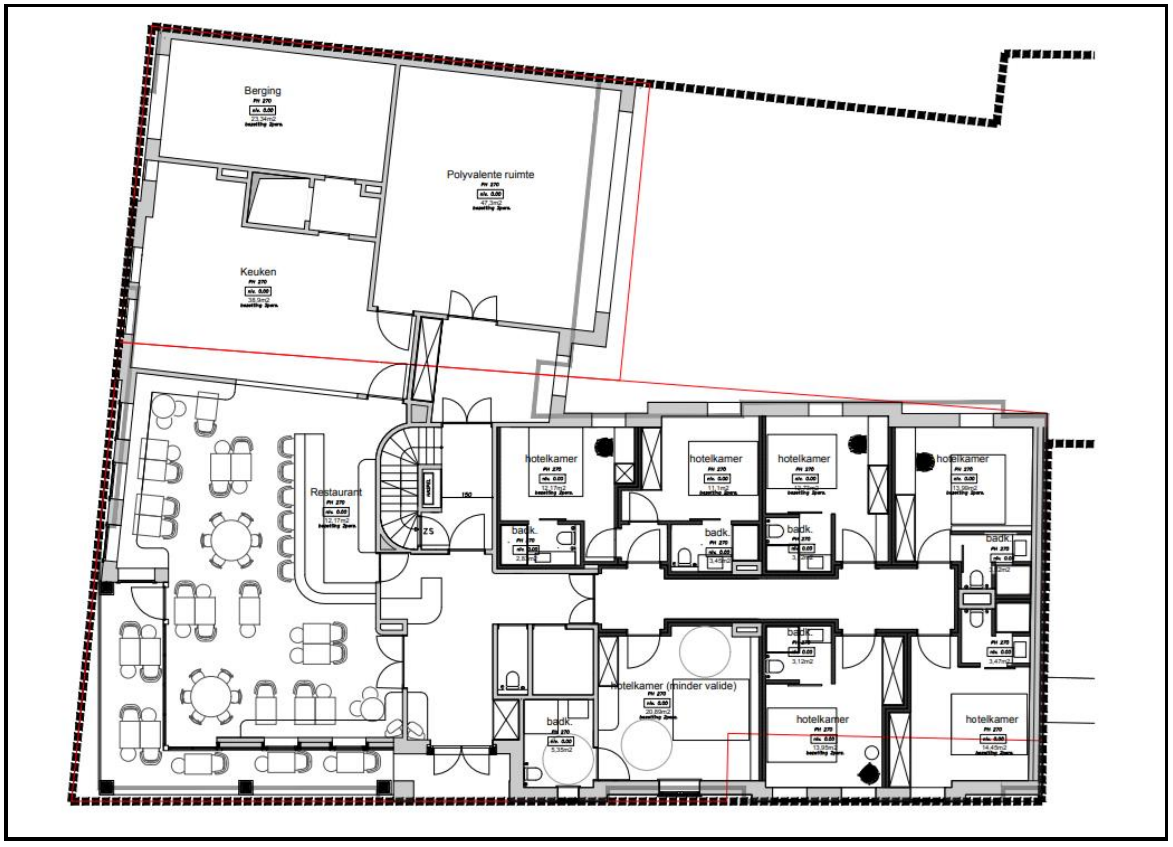
De plannen hebben betrekking op een horecabedrijf in het centrumgebied van de kern Retranchement. Daarnaast is deze aanvraag tot stand gekomen na overleg met dorpsraad en omwonenden waardoor participatie heeft plaatsgevonden.

De stukken behorende bij de aanvraag worden ter inzage gelegd zodat eenieder hierop kan reageren.

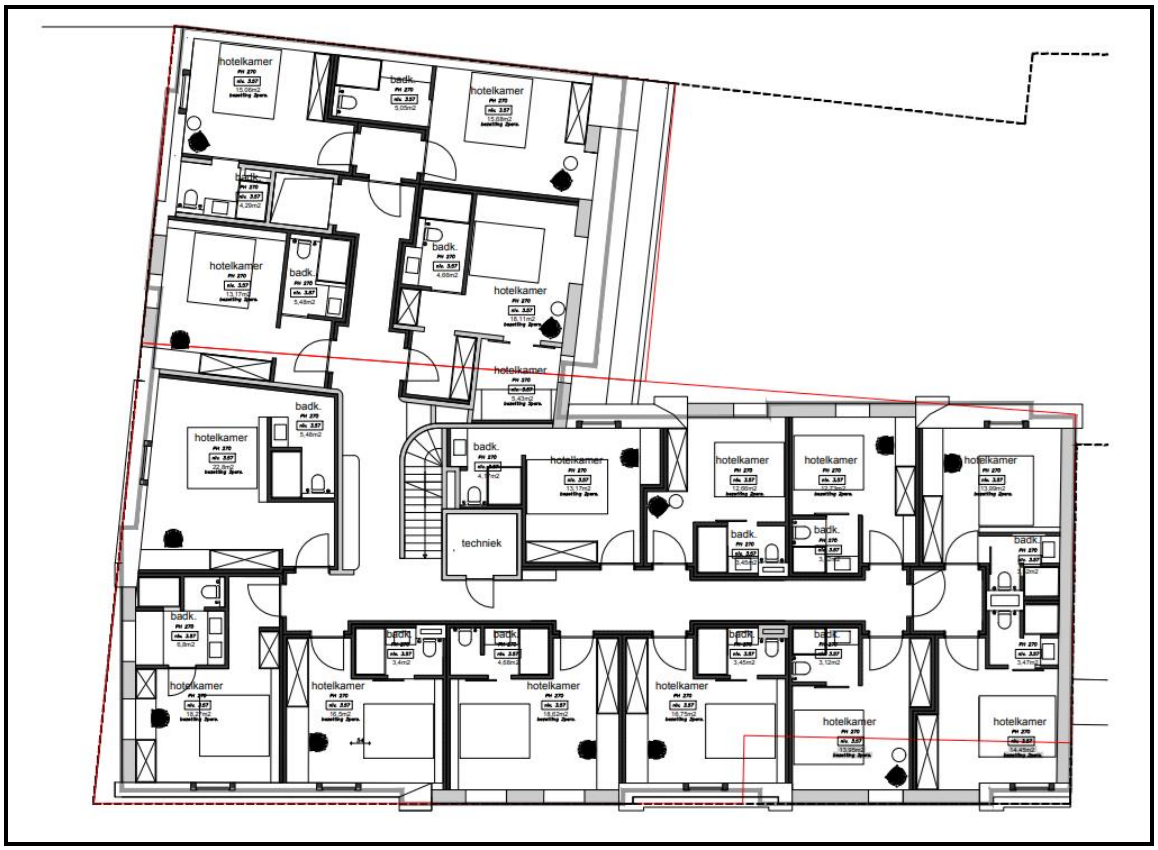
3. Toekomstige situatie

In de gewenste situatie wordt een hotel/restaurant gerealiseerd met 22 kamers. Op de begane grond wordt een keuken, restaurant, berging, opslag en 7 hotelkamers gerealiseerd. Tevens is sanitair aanwezig. Op de 1e verdieping worden 15 hotelkamers gerealiseerd. Op de achterzijde van het perceel worden 14 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Ten tijde van de lopende aanvraag werd door de Dorpsraad en omwonenden aangegeven dat het gebouw een te grote en prominente plaats zou innemen op de Markt. Verzocht werd een bouwlaag van het gebouw af te halen. Initiatiefnemer heeft hieraan gehoor gegeven en het gebouw hierop aangepast.



Figuur 4: plattegrond horecagelegenheid in beoogde situatie begane grond (bron: opdrachtgever)



Figuur 5: plattegronden horecagelegenheid in beoogde situatie 1e verdieping (bron: opdrachtgever)

4. Visie en beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale omgevingsvisie (NOVI) is een instrument van de Omgevingswet. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Bovenstaande vergt een goed samenspel tussen Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, maar ook tussen overheden en bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. We spreken hier over 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes: 1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en 3) Afwentelen wordt voorkomen. Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Beoordeling
Het project betreft de realisatie van een hotel/restaurant op een locatie waar gedeeltelijk reeds een hotel/restaurant aanwezig was. Voorliggend project is te kleinschalig om van invloed te zijn op het beleid genoemd in de NOVI.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie

Op 13 december 2024 is door de provincie Zeeland de Zeeuwse Omgevingsvisie 2025 vastgesteld. Hierin heeft de provincie haar ambities en doelstellingen omschreven binnen vier thema's:

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

Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland
In 2050 is er voor ieder een passende woning beschikbaar. In de omgeving van je huis kun je je veilig voelen. Je leeft gezond: wandelen, fietsen, gezond eten, ontmoeten en ontspannen. De woonomgeving draagt bij aan biodiversiteit en is ingericht op langere droogte en op overtollig regenwater. Voorzieningen zijn klimaatneutraal voor iedereen bereikbaar, ook wanneer je geen auto hebt. Mobiliteit is snel, slim, veilig, schoon en betaalbaar voor zowel reiziger als overheid. De digitale bereikbaarheid is snel en goed. Zeeland beschikt verspreid door de provincie over een aantal onderscheidende kleinschalige top- en kwaliteitsvoorzieningen. De Zeeuwse culturele infrastructuur is robuust en veerkrachtig en biedt de regio een vernieuwend, toegankelijk en compleet cultuuraanbod.

Beoordeling
Onderhavige ontwikkeling voorziet in de nieuwbouw van een hotel/restaurant op een locatie waar voorheen deze functie ook aanwezig was. Deze procedure is noodzakelijk nu het gebouw een grotere oppervlakte krijgt en niet het gehele plangebied is bestemd met de functieaanduiding voor horeca-activiteiten. Onderhavige ontwikkeling voorziet in het toekomstbestendig maken van de het centrum en de nieuwbouw van deze horecagelegenheid. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor de doelstellingen van de Omgevingsvisie.

4.2.2 Omgevingsverordening Zeeland

Er is sprake van een binnenstedelijke ontwikkeling. Er komt een nieuw hotel/restaurant op de plaats waar in het verleden al een hotel/restaurant aanwezig was. Op grond van het omgevingsplan is slechts op een deel van deze locatie een hotel/restaurant rechtstreeks toegestaan. Ter plaatse van perceel 803 ontbreekt in het omgevingsplan een aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2b'. Feitelijk is dus sprake van een uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein.

Artikel 5.23
Artikel 5.23 van de Omgevingsverordening bepaalt dat bij uitbreiding in de motivering bij het omgevingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage IV, onder 3, B tot en met D, opgenomen uitgangspunten.

Voorwaarde B: Economische haalbaarheid:

Ontwikkelingen zijn aantoonbaar economisch uitvoerbaar, vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie.

De ontwikkeling is economisch uitvoerbaar door de vraag naar (recreatieve)nachtverblijven binnen Retranchement. Op de locatie was een hotel aanwezig, het betreft hier een uitbreiding bij de bestaande activiteit.

Een planschadeovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a, lid 1 van de Wro wordt met de initiatiefnemer afgesloten middels een overeenkomst. De kosten zijn hierdoor voor de initiatiefnemer.

Voorwaarde C: Markt en onderscheidend vermogen van het concept:

Ontwikkeling zet in op de vernieuwing van een hotel/restaurant binnen de kern Retranchement. De verschijningsvorm is in overleg met de buurt tot stand gekomen en is passend bij het kleinschalige karakter van de kern Retranchement. De ontwikkeling heeft een hoogwaardige uitstraling. De ontwikkeling voorziet in een kwaliteitsslag en behoud van voorzieningen binnen de kern. Het karakter van de recreatieve nachtverblijven sluit aan bij de omgeving.

Voor de bouw worden zo veel als mogelijk duurzame materialen gebruikt.

Voorwaarde D: Sociaal maatschappelijke bijdrage:

Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

De realisatie van (recreatieve)nachtverblijven en de kwaliteitsslag komt de algehele ontwikkeling van de kern Retranchement ten goede. Extra aanbod van (recreatieve)nachtverblijven leidt tot meer werkgelegenheid in de vorm van bouw en de vraag naar toeristische lokale voorzieningen.

Artikel 5.46
Artikel 5.46 van de Omgevingsverordening verplicht gemeenten om regels te stellen ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van gebieden met aardkundige waarden binnen hun grondgebied. Deze gebieden zijn van belang vanwege hun unieke geologische, geomorfologische en bodemkundige kenmerken en zijn essentieel voor het behoud van het natuurlijke landschap. In paragraaf 6.8 wordt uitgebreid ingegaan op de aanwezige molenbiotoop, welke eveneens beschermd dient te worden.

Beoordeling
Geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling zich niet verzet tegen de omgevingskwaliteiten. De gewenste ontwikkeling is niet in strijd met provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Visiedocument Krachtig verbonden 2021 - 2025

De Structuurvisie is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis op hooflijnen de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid. In het visiedocument worden de ontwikkelingen geschetst waarmee de gemeente te maken heeft, geclusterd binnen de thema's: ruimte en beheer, economie, sociaal domein, en verevening.

Onderhavige ontwikkeling valt binnen de thema's 'ruimte en beheer' onder de noemer 'volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing'.
Hier binnen signaleert de gemeente onderstaande trends:

- Elk van de kernen in onze gemeente is anders. In met name de kleinere kernen dreigen de voorzieningen, en daardoor de leefbaarheid onder druk te komen staan. Denk aan voorzieningen zoals sportaccommodaties, basisscholen, culturele voorzieningen, winkels en zorg. Ook in grotere kernen kunnen specifieke omstandigheden van invloed zijn op de leefbaarheid. Een voorbeeld is kooptoerisme: in een andere plaats dingen kopen, meestal omdat ze daar goedkoper zijn.
- Voorzieningen komen onder druk te staan doordat een deel is verouderd en het gebruikerspotentieel daalt. Schaalvergroting en/of clustering van die voorzieningen lijkt noodzakelijk.
- Onderzoek leert dat mensen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen als er voorzieningen in de directe nabijheid zijn, zoals (thuis)zorg, een supermarkt, de huisarts, een apotheek, dagbesteding en goed openbaar vervoer.

De gemeente richt zich op een evenwicht in vraag en aanbod van voorzieningen waarbij functioneel, doelmatig, toegankelijk en betaalbaar de kaders zijn. De wens is om één ontmoetingsplek per kern en in de vijf grootste kernen een clustering van maatschappelijke voorzieningen in een multifunctioneel centrum. Voorzieningen dienen daarbij voor eenieder bereikbaar te zijn.

In het beleid staat verwoord dat verblijfsrecreatieve ontwikkelingen met name plaats vinden aan de kust. In het achterland worden de mogelijkheden nog onvoldoende benut. Een gevarieerd toeristisch-recreatief product, waarbij gebruik gemaakt wordt van zowel de kust als het achterland is belangrijk. Gesproken wordt van waardevol toerisme, waarbij er balans is tussen economische ontwikkeling en maatschappelijke impact, met kwaliteit als uitgangspunt. Daarbij is er evenwicht tussen inwoners (leefbaarheid), bezoekers (aantrekkelijke bestemming), ondernemers (economische ontwikkeling) en omgeving (natuurlijk en open landschap).

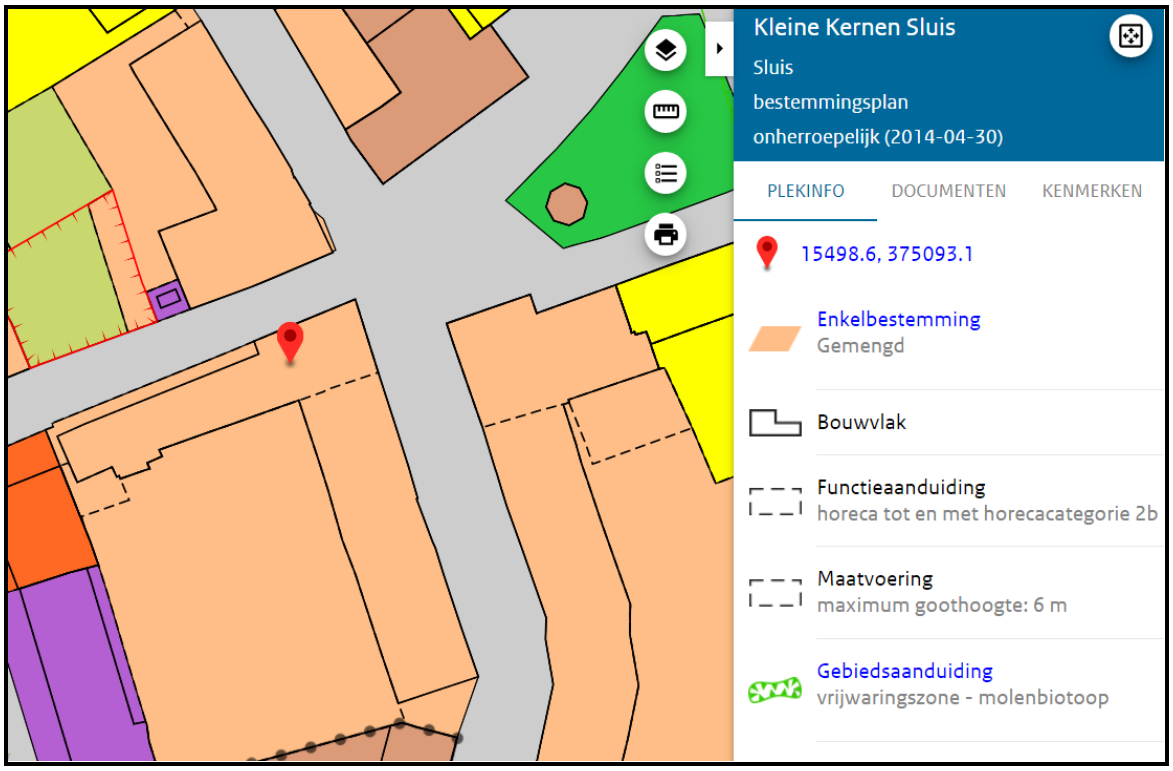
Beoordeling
De nieuwbouw van de bestaande horecagelegenheid in het centrum van de kern van Retranchement sluit goed aan op het gemeentelijke beleid, daar invulling wordt gegeven aan de doelstellingen uit het beleid, in de vorm van het in standhouden en verbeteren van de (verblijfsrecreatieve) voorzieningen in de kleinere kernen, behoud van kwaliteit en met oog voor maatschappelijke impact.

5. Toetsing aan het omgevingsplan

Voor de gemeente Sluis is nog geen definitief omgevingsplan opgesteld. Dit betekent dat de bestemmingsplannen van rechtswege onderdeel zijn geworden van het tijdelijke omgevingsplan.
Het perceel Zwinstraat 24A is gelegen in een gebied waarvoor op 30 april 2014 het bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis' is vastgesteld, en welke is herzien op 27 oktober 2016.

In het bestemmingsplan "Kleine Kernen Sluis" is de locatie bestemd met de bestemming Gemengd, de gebiedsaanduiding Molenbiotoop en de aanduiding bouwvlak. Een gedeelte van het perceel is met de subbestemming Horeca categorie t/m 2b aangeduid en geldt voor het gehele perceel een maximum goothoogte van 6 meter. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden.

Tevens is sprake van een tweetal parapluplannen voor archeologie en parkeren.



Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis (bron: Omgevingsloket)

Strijdigheden

Het projectgebied is bestemd met de bestemming Gemengd echter is op de noordoostzijde van het perceel (20 m^2) geen bouwvlak aanwezig en beschikt een gedeelte van het perceel niet over de functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2b'. De ontwikkeling is hierdoor niet rechtstreeks toegestaan en is dan ook in strijd met het omgevingsplan van de gemeente Sluis.

<u>Overschrijding bouwvlak</u>

Een klein gedeelte van het perceel beschikt niet over een bouwvlak. Echter is het op basis van artikel 43.1.1. van het bestemmingsplan mogelijk om de bouwvlakgrens te overschrijden. Dit in het geval dit voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Het nieuwe bouwwerk wordt aan de zijde Zwinstraat grotendeels tot dezelfde afstand van de perceelsgrens gerealiseerd. De gevel verspringt iets, maar steeds in beperkte omvang. Op het gedeelte wat niet als bouwvlak is aangeduid worden de kolommen circa 10 centimeter naar achteren geplaatst, hoewel dus sprake van een kleine verspringing kan bouwtechnisch gezien deze gevel als één langgerekt vlak worden benaderd. Om het gevelvlak te onderbreken met een grote sprong achteruit, met andere woorden een 'hap' uit het gebouw te halen, is bouwtechnisch ongewenst en resulteert in onnodig verlies van vloeroppervlak en een minder efficiënte inrichting. De uitbreiding van het bouwvlak bedraagt circa 20 m^2, ruimschoots minder dan de toegestane 33,6 m^2 (10%).

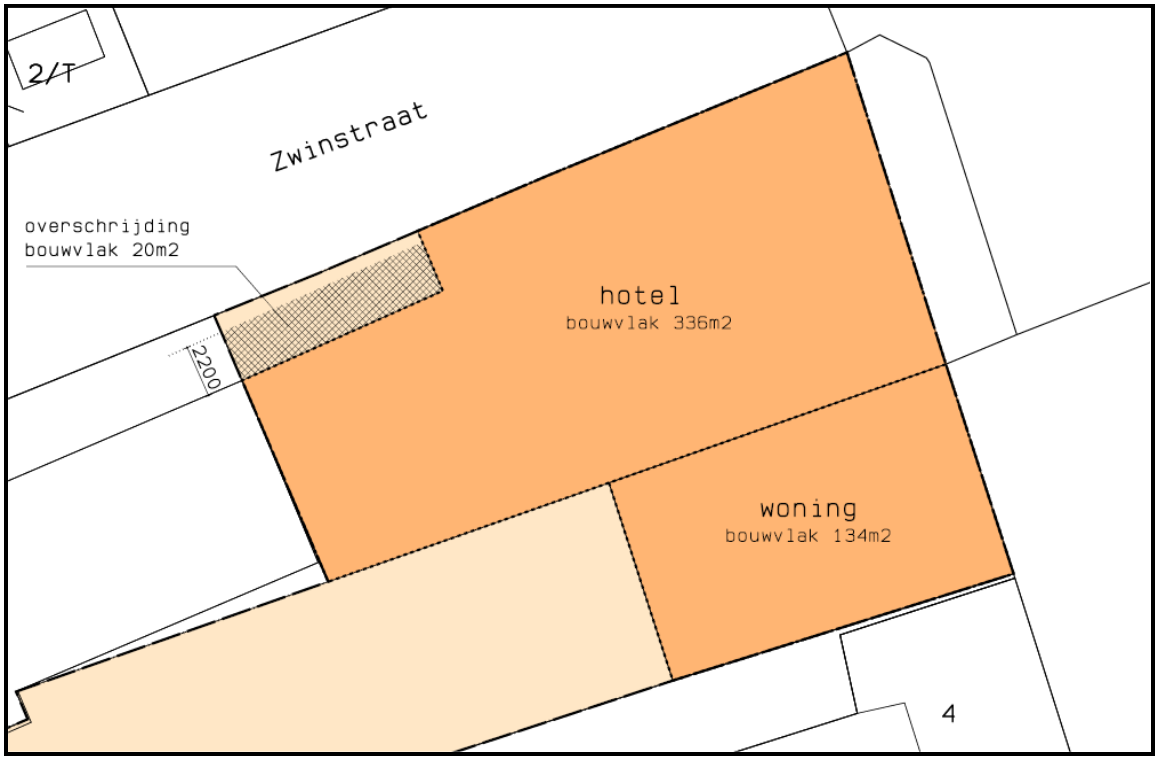
Vervolgens kan de omgevingsvergunning uitsluitend worden verleend indien:

a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
   Realisatie van het bouwproject zonder het gelijkmatig doortrekken van de gevel resulteert juist in een ongelijkmatig straat- en bebouwingsbeeld. Bovendien blijft de begane grond 'open'. Het gedeelte begane grond wordt open terras, de verdiepingen erboven reikt wel met de gevel tot aan de grens. Hiermee wordt het geheel ook minder volumineus en is er meer

sprake van openheid, ook richting naastgelegen percelen. Het bouwplan is tevens voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Sluis. Het bouwplan is akkoord bevonden.

b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast
De overschrijding van het bouwvlak leidt tot een zeer beperkte afname in zonlicht en privacy voor de naastgelegen buurman (Zwinstraat 1). Wat betreft bezonning zal enkel de vroege ochtendzon niet meer zichtbaar zijn bij de eerste raampartijen in dit complex. De realisatie van een terras op korte afstand van dit perceel zorgt voor minder privacy, maar niet in die mate dat er sprake van onevenredige aantasting van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Voor het perceel aan de overzijde van de Zwinstraat is de afstand, gezien de tussenliggende straat en aan beide zijdes trottoir, te groot om van invloed te zijn op de gebruiksmogelijkheden van dit perceel. Van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden is dan ook geen sprake.

c. dit niet leidt tot afwijking van de op de verbeelding aangegeven bestemming.
Op het gedeelte waar het bouwvlak wordt overschreden is eveneens de bestemming Gemengd met de functieaanduiding horeca tot en met horecacategorie 2b van toepassing. Aan de voorwaarde wordt voldaan.



Figuur 7: Aanduiding overschrijding bouwvlak (bron: Huigh Bouwadvies)

Aanduiding horeca
Op perceel 803 waar de voormalige woning stond ontbreekt de functieaanduiding horeca tot en met horecacategorie 2b.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is deze procedure omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het omgevingsplan noodzakelijk.

6. Aspecten fysieke leefomgeving

6.1 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG, Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.
Voor de beoogde ontwikkeling dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van aanzienlijke gevolgen voor het milieu.

De ontwikkeling wordt niet beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van J11 van Bijlage V Omgevingsbesluit.

Uitgaande van de hiervoor relevante uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak2 dient bij de vraag of er sprake is van een ontwikkeling die valt onder een van de categorieën die zijn genoemd in de context van de implementatie van de richtlijn milieueffectrapportage evenwel rekening te worden gehouden met de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging / ontwikkeling een rol spelen alsook de mate waarin:

- een ontwikkeling afwijkt van hetgeen planologisch is toegelaten ;
- sprake is van uitbreiding van bebouwing of verharding ;
- sprake is van een wijziging van het gebruik;
- de situatie rondom de ontwikkeling .

Bij de vraag of sprake is van een ontwikkeling die valt onder de categorieën van het Besluit m.e.r. (de vraag of voor een activiteit een milieueffectbeoordeling moet worden gemaakt), dient de feitelijke situatie als uitgangspunt te worden genomen en niet de vergunde of bestemde situatie. Het gaat er immers om, aan de hand van de feitelijk beoogde veranderingen/activiteiten te beoordelen of het Besluit m.e.r. van toepassing is.

Beoordeling

Er kan niet worden gesproken van een ontwikkeling in de zin van de bijlage V Omgevingsbesluit. Het project kan verder worden beschouwd als kleine wijziging in de zin van artikel 3, lid 3 van de SMB richtlijn welke verder geen mogelijke aanvullende milieueffecten heeft ten opzichte van de reeds in het geldende omgevingsplan voorziene situatie. Dit wordt toegelicht in navolgende paragrafen.

Eventuele cumulatieve effecten met andere projecten hebben betrekking op verkeersbewegingen/ verkeersaantrekkende werking. Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling vindt er geen relevante toename aan verkeersbewegingen plaats voor het gebruik. Er is geen sprake van cumulatieve effecten.

6.2 Duurzaamheid en gezondheid

Toetsingskader

Visie Krachtig Verbonden

De gemeente Sluis pakt duurzaamheid actief op volgens de visie Krachtig Verbonden. In deze visie staan de ambities en doelstellingen verwoord om duurzamer en energiezuiniger te gaan wonen,

werken en leven in de gemeente Sluis. Zo vindt de gemeente draagvlak van inwoners voor duurzaamheidsinitiatieven belangrijk.

Gezondheid
Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen.

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Beoordeling
Duurzaamheid
Voorliggende ontwikkeling voorziet in de nieuwbouw van een hotel/restaurant op een locatie waar reeds een hotel/restaurant gevestigd was. De nieuwbouw resulteert in energiezuinigere gebouwen. Denk hierbij aan zonnepanelen en bouwen zonder gasaansluiting.

Gezondheid
Voorliggende ontwikkeling voorziet in de nieuwbouw van een hotel/restaurant op een plek waar reeds sprake was van deze functie. Deze ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de gezondheid van mensen.

6.3 Verkeersgeneratie, - afwikkeling en parkeren

Toetsingskader
Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving (o.a. Wegenverkeerswet). De richtlijnen voor verkeer en parkeren zijn opgenomen in de publicaties van het CROW.

De gemeente Sluis hanteert het Beleid Parkeernormen uit 2021 als uitgangspunt voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen bij nieuwe ontwikkelingen.

Beoordeling
Toegang vanaf het projectgebied tot de Zwinstraat wordt verkregen via de reeds bestaande ontsluiting aan de achterzijde van het gebouw. Ter plaatse geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Daar er sprake is van het vervangen van de bestaande horecagelegenheid voor een gebouw van ongeveer vergelijkbare omvang en andere activiteiten (woonhuis, bakkerij) verdwijnen is er per saldo geen noemenswaardige toename qua verkeersbewegingen te verwachten. Bouwwerkzaamheden hebben slechts een tijdelijke invloed op de huidige verkeerssituatie en het aantal verkeersbewegingen.

<u>Parkeren</u>
De ontwikkeling voorziet in een restaurant met 22 hotelkamers. Op het achterterrein worden 14 parkeerplaatsen gerealiseerd.

In de huidige situatie was er sprake van een woonhuis met bakkerij en een woonhuis met restaurant/café. Beide activiteiten beschikten niet over een eigen parkeergelegenheid voor gasten. De huidige situatie resulteerde al in parkeerbehoefte in de openbare ruimte. Op basis van het beleid parkeernormen Gemeente Sluis wordt de parkeerbehoefte als volgt bepaald:

Bakkerij: CROW type buurt- en dorpscentrum
Restaurant: 15 parkeerplaatsen per 100 bvo
Hotel: 3 sterren, 11 parkeerplaatsen per 10 kamers

Huidige situatie:
Woonhuis + bakkerij (122,4 m^2) = 2 + 122.4/100*4.1 = 7,01 is 8 parkeerplaatsen.
Woonhuis + café/restaurant (141,23 m^2) = 2 + 141.23/100*15 = 23,18 totaal 24 parkeerplaatsen.

Nieuwe situatie:
Restaurant (222 m^2) + 22 hotelkamers = 222/100*15 + 24,3 = 33,3 + 24,23 = 57,53

In totaal zijn in de nieuwe situatie 58 parkeerplaatsen noodzakelijk.

Conclusie:
Op het perceel worden 14 parkeerplaatsen gerealiseerd. De oude situatie had een parkeerbehoefte van 32 parkeerplaatsen. In de huidige situatie worden 14 auto's op eigen terrein gerealiseerd en de overige plaatsen worden op de openbare ruimte afgewenteld. De nieuwe activiteit omvat een parkeerbehoefte van 58 parkeerplaatsen. De extra afwenteling op de openbare ruimte bedraagt 58-32-14=12 parkeerplaatsen.

De 12 benodigde parkeerplaatsen worden afgekocht bij de gemeente Sluis. Deze zullen worden gerealiseerd bij het grote parkeerterrein welke op 230 meter is gelegen.

Ten overvloede wordt hierbij nog opgemerkt dat in bovenstaande berekening wordt uitgegaan (worst-case) van het meest vergaande scenario dat de bezoekers voor het hotel niet dezelfde zijn als voor het restaurant. In praktijk zullen het juist met name de hotelbezoekers zijn die gebruik maken van het restaurant. In het geval bijvoorbeeld 50% bezoekers van het restaurant ook gasten zijn van hotel dan is er in zijn geheel geen sprake meer van een toename van de parkeerdruk.

Het aspect verkeer en parkeren staat de ontwikkeling niet in de weg.

6.4 Natuurbescherming

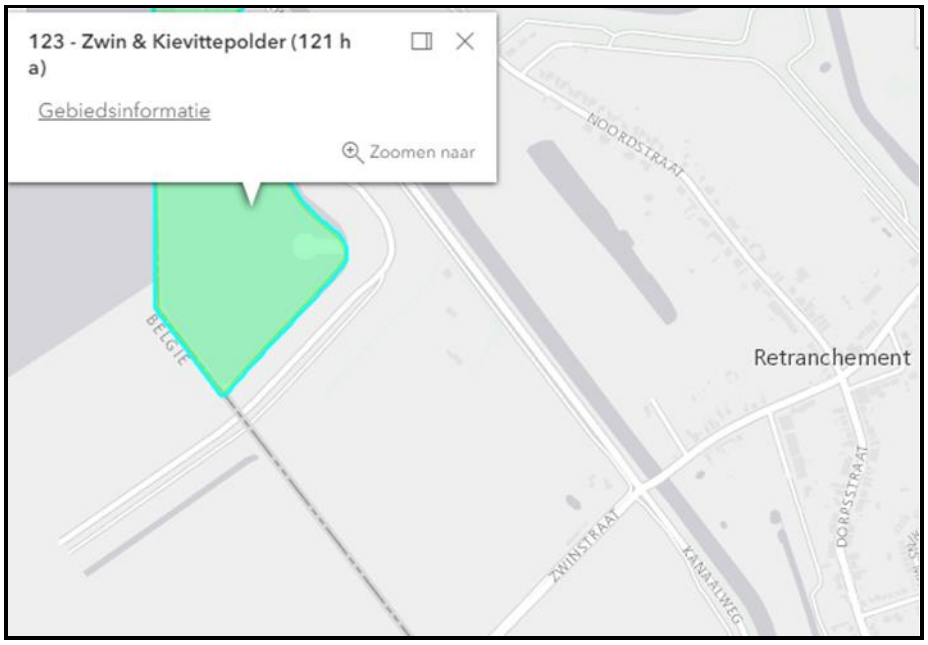
Toetsingskader
De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet; namelijk in de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Onderdeel van de wetgeving is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren. Op provinciaal niveau hebben bepaalde natuurgebieden eveneens een beschermingsniveau toegewezen gekregen, in de vorm van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Beoordeling

Gebiedsbescherming

De stikstofdepositie dient vanwege de activiteiten van de bouw- en gebruiksfase van deze ontwikkeling op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden inzichtelijk te worden gemaakt. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Zwin & Kievittepolder' bevindt zich op circa 540 meter ten westen van het projectgebied.



Figuur 8: locatie projectgebied (indicatief met rode stip weergegeven) ten opzichte van het Natura-200 gebied. (Bron: Natura2000.nl/gebieden/zeeland)

Er is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd voor de bouw- en gebruiksfase[1].

Uit de AERIUS berekeningen blijkt dat bij de bouwfase het projecteffect een significant effect heeft op Zwin & Kievittepolder. Dit betreft slechts 0,01mol/ha/jaar op één hexagoon met een achtergronddepositie van 1.602,74 mol/ha/jaar en een kritische depositiewaarde (KDW) van 1.643 mol/ha/jaar vanwege de aanwezige natuurwaarde, zoals hieronder is weergegeven. Gelet op de tijdelijkheid en gelet op het feit dat de KDW niet overschreden wordt, vormt dit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De tijdelijke situatie is vergunbaar.

Bij de gebruiksfase neemt het projecteffect bij het beoogde gebruik weliswaar toe, omdat de voormalige bakkerij en café/restaurant immers zijn gesloopt en daarmee kan niet worden uitgegaan van een vergund recht. In stikstofdepositie blijft rekenkundig het effect onder de 0,00 mol/ha/jr op omliggende gebieden en heeft daarmee ook geen potentieel negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Het projecteffect is worstcase nihil. Er is voor het gebruik geen omgevingsvergunning als bedoelt in artikel 5.1, 1e lid, sub e van de Omgevingswet voor deze fase noodzakelijk.

Soortbescherming

In de huidige situatie zijn het oude hotel/restaurant en de woning afgebroken en ligt het perceel braak. Hierbij is de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten binnen het projectgebied uitgesloten.

[1] Bijlage AERIUS Wnb: Stikstofrapportage bestemmingswijziging Markt 2 – Derks advies (24 juni 2025)

Al met al kan worden geconcludeerd dat het aspect flora en fauna zich niet verzet tegen onderhavige ontwikkeling.

6.5 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Beoordeling

Het beoogde gebouw zal geen extra emissies naar de buitenlucht veroorzaken dan reeds al is toegestaan. Het gebouw zal eveneens geen extra zelfstandige verkeersaantrekkende werking hebben, waardoor ook geen sprake zal zijn van het optreden van nieuwe indirecte emissies.
De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging.

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor onderhavig planvoornemen.

6.6 Geluid

Toetsingskader

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook kunnen direct werkende regels in het omgevingsplan worden opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Beoordeling

Het te realiseren gebouw betreft geen geluidsgevoelig gebouw. Derhalve vormt het aspect wegverkeer geen relevant aspect. Tevens is het gebouw niet gelegen zijn in een zone voor verkeers-, spoor- en industrielawaai. Voor een horecagelegenheid (milieucategorie 1) geldt volgens de richtafstandentabel van de VNG een maximale richtafstand van 10 meter voor het thema geluid. Binnen een straal van 10 meter van het beoogde gebouw bevinden zich geen geluidsgevoelige objecten.

6.7 Omgevingsveiligheid

Toetsingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare

gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico
Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico
Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl).

Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Beoordeling
De locatie is niet gelegen binnen de invloedsfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone.

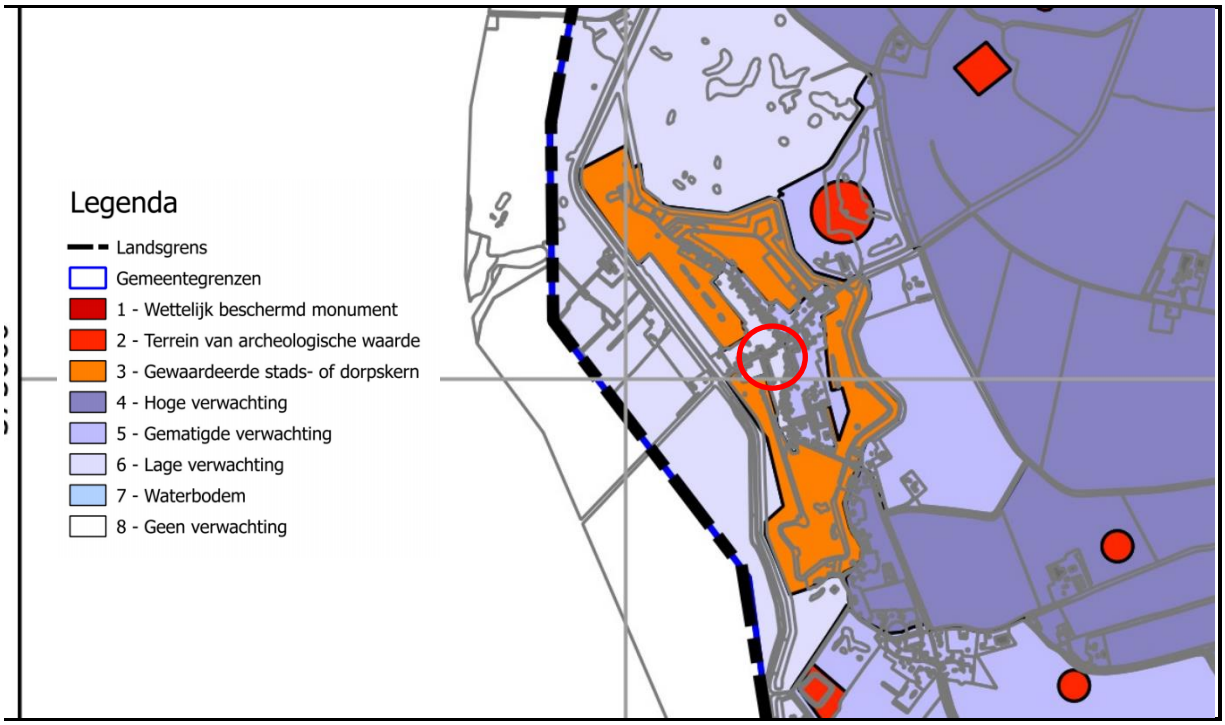
Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling niet zorgt voor een relevante toename in personen op de locatie en ook niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

6.8 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader archeologie en cultuurhistorie
De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten. Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is, indien aanwezig, opgenomen op de

archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Beoordeling archeologie
Onderstaand is een uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart opgenomen. Het plangebied is aangeduid als '6 – Lage verwachting'. Ten aanzien van dit gebied geldt een lage archeologische verwachting voor vindplaatsen. Voor deze gebieden is in het Parapluplan Archeologie, gemeente Sluis (vastgesteld op 31 januari 2019) een volledige vrijstelling opgenomen van bodemingrepen. Dat wil zeggen dat er geen maximale vrijgestelde oppervlakten en diepten gelden.



Figuur 9: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart, planlocatie rood omlijnd (Bron: 'Archeologiebeleid & Onderzoeksagenda Sluis 2017')

In het parapluplan archeologie (figuur 10) is eveneens te zien dat ter plaatse geen archeologische bestemming actief is.



Figuur 10: Uitsnede parapluplan archeologie van de gemeente Sluis (bron: regelsopdekaart).

Om die reden is onderhavige ontwikkeling niet in strijd met archeologisch beleid.

Beoordeling cultuurhistorie
Het projectgebied is gelegen in gebied wat als cultuurhistorisch relevant is aangeduid omdat dit gebied gelegen is binnen de contour van de koren- en pelmolen uit 1818 in het centrum van Retranchement. Omwille hiervan is het omliggende gebied in het vigerende omgevingsplan aangeduid met de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop'. Conform de bouwregels uit artikel 42.1 geldt in deze strook een maximale bouwhoogte van 6,6 meter.

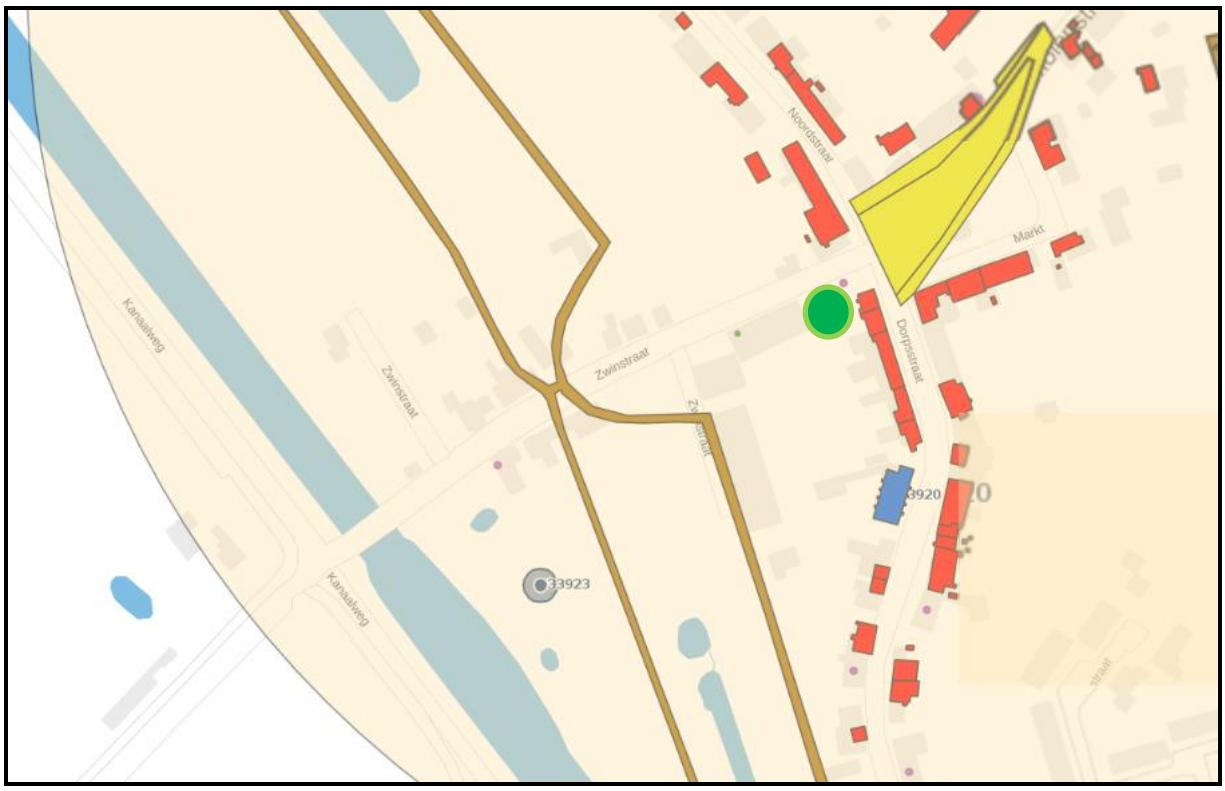
Conform artikel 42.2.1. is het mogelijk voor het bevoegd gezag om van de bepalingen in artikel 42.1.1 onder a en b af te wijken indien de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing. De feitelijke en planologische situatie is weergegeven in bijlage 1.

Om een duidelijk beeld te geven kan het volgende worden opgemerkt. Nagenoeg het gehele complex wordt gerealiseerd conform de voorwaarden uit het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis en voldoet aan de daarin gestelde maximale bouwhoogtes, zijnde 10 meter. Enkel voor de zeer beperkte overschrijding van het bouwvlak wordt gebruik gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid. Het gaat daarbij om een gering bouwvolume, waarbij niet hoger wordt gebouwd dan de reeds toegestane bouwhoogte van het gehele complex welke reeds is toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Het is een smalle strook aan het gebouw, waardoor het verlies aan windvang door deze strook verwaarloosbaar is. In bijlage 1 wordt de breedtegraad weergegeven waarover de afwijking op van toepassing is zijnde 7° graden ten opzichte van het centrum van de molen. Dit alles op een afstand van circa 160 meter van de molen.

Feitelijk is er door de hoge bomen aan de kanaalweg met een hoogte van 15 meter al een beperking in de windvang op een hogere hoogte dan 10 meter. Omliggende bepalende gebouwen hebben al een minimale feitelijke hoogte van 8,5 meter, maar kunnen op basis van het geldende bestemmingsplan nog zonder afwijking of wijziging worden verhoogd naar 10 meter bouwhoogte.

Tevens ligt wat betreft windvang en zicht op de molen het complex Markt 1 t/m3 dichterbij de molen en is daarmee van grotere invloed op de windvang en zicht van de molen. Ook hier is een maximale goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Dit gebouw staat in de zuidwestlijn (meest gangbare windrichting) tussen Markt 2 (gedeelte waar bouwvlak wordt overschreden) en de molen. De vrije windvang en het zicht op de molen wordt hierdoor reeds beperkt.

Daarnaast is de Cultuurhistorische kaart van de provincie Zeeland geraadpleegd. Hieruit kwam naar voren dat er ook verder geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn op het projectgebied. Dichtstbijzijnde Rijksmonument is de Markt 1 aan de overzijde van de straat. De ontwikkeling welke enigerwijs belemmerend zouden zijn voor onderhavige ontwikkeling (figuur 11).



Figuur 11: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Zeeland, projectlocatie weergegeven met groene stip (Bron: Kaarten Zeeland).

Vanuit archeologie en cultuurhistorie zijn er geen aspecten die zich verzetten tegen de ontwikkeling.

6.9 Bodem

Toetsingskader

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Beoordeling

Uit de kwaliteitskaart bovengrond uit de nota bodembeheer van de gemeente Sluis komt naar voren dat ter plaatse van het projectgebied de kwaliteit 'Achtergrondwaarde' geldt. Daar voorts geen sprake is van een milieugevoelige functie, en de huidige activiteit ongewijzigd zal blijven in een nieuw te realiseren gebouw, vormt het aspect bodem geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

6.10 Weging van het waterbelang

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden*) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
3. het ontplooien van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang (voorheen: watertoets).

Beoordeling

Voor ruimtelijke ontwikkelingen dient een watertoets ingevuld te worden om aan te tonen dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de gestelde eisen aan het thema water.

<table>
<tr><th>Thema en water(beheer)doelstelling</th><th>Uitwerking</th></tr>
<tr><td>Veiligheid waterkeringen
Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.</td><td>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</td></tr>
<tr><td>Voorkomen overlast door oppervlaktewater
Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water.
Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.</td><td>
<table>
<tr><th></th><th>huidige situatie</th><th>na realisatie</th><th></th></tr>
<tr><td>dakoppervlak</td><td>480</td><td>480</td><td>1</td></tr>
<tr><td>dichte bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>2</td></tr>
<tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>430</td><td>3</td></tr>
<tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr>
</table>
Het huidige bouwvlak was volgebouwd met hotel/restaurant en woonhuis. De oppervlakte aan bebouwing blijft gelijk. Verharding en parkeerplaatsen worden aangelegd met water doorlatende bodemverharding. Extra waterberging is niet noodzakelijk.</td></tr>
<tr><th>Thema en water(beheer)doelstelling</th><th>Uitwerking</th></tr>
<tr><td>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater
Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI’s en van de (gemeentelijke) rioleringen.
Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.</td><td>Vuilwater wordt aangesloten op de riolering. Hemelwater wordt gescheiden aangeboden.</td></tr>
</table>

Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	*De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt door infiltratie toegevoegd aan het grondwater. Er is geen sprake van grondwateroverlast.*
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	*Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.*
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	*Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.*
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	*De ontwikkeling is zeer gering en heeft geen gevolgen voor de volksgezondheid.*
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	*Het projectgebied betreft geen zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.*
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	*In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.*
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	*In de omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.*
Andere belangen waterbeheer	**Uitwerking**
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	*Eigendommen waterbeheerder ondervinden geen hinder door de ontwikkeling.*
Wegen in beheer bij het waterschap **(alleen invullen voor zover van toepassing)** *** in de bouwfase:** *Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?* *** na realisatie: verkeersaantrekkende werking** *Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?* *** na realisatie: bereikbaarheid** *Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.* *Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?* *** na realisatie: parkeren** Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? *** na realisatie: (ver)bouwen** *Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd).*	*Ten tijde van de sloop en bouw zal tijdelijk transport plaatsvinden via de Markt en Molenstraat. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.* *De realisatie van het nieuwe hotel/restaurant zal geen structureel extra verkeer, daar er in de huidige situatie reeds een hotel/restaurant en woning aanwezig was.* *Het hotel/restaurant wordt direct tegen de stoep aan de Zwinstraat/Markt gerealiseerd, evenals in de huidige situatie het geval is. Voertuigen, fietsers en voetgangers kunnen via de bestaande openbare wegen het hotel/restaurant bereiken.* *Op eigen terrein is ruimte voor parkeren. Tevens bevindt zich op loopafstand een openbare parkeerplaats.* *Nee niet binnen 20 meter van een waterschapsweg* .

7. Financiële haalbaarheid

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de wijze van bekostiging. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de situatie waarin het omgevingsplan van rechtswege geldt en de situatie waarin er een gewijzigd omgevingsplan vigeert wat voldoet aan de wettelijke vereisten van de Omgevingswet (inclusief regels over kostenverhaal).

Een schadevergoedingsovereenkomst als bedoeld in artikel 13.3 van de Ow vormt onderdeel van de met de initiatiefnemer te sluiten overeenkomst nadeelcompensatie.

Bijlagen

Bijlage 1: Stikstofrapportage bestemmingswijziging Markt 2 – Derks advies