Westhavendam 1 Breskens

Omgevingsvergunning buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Onderbouwing

Westhavendam 1, Breskens

Opsteller
D.E.C. Vercruijsse
A.B. Verhage

Contactgegevens:
Vlaming & De Zeeuw
A.B. (Bram) Verhage
Boulevard de Wielingen 33
4506 JJ Cadzand
T: 0117-700550
E: info@vlamingendezeeuw.nl

Versie: 5 april 2026

INHOUD

1. Inleiding 3
1.1. Aanleiding 3
1.2. BOPA 3
1.3. Projectgebied 3
1.4 Geldend planologisch regime 4
1.5 Leeswijzer 5

2. Huidige situatie en voorbereiding 5
2.1. Huidige situatie 5
2.2. Voorbereiding 6

3. Toekomstige situatie 6
3.1. Toekomstige situatie 6

4. Visie & beleid 7
4.1. Rijksbeleid 7
4.2. Provinciaal beleid 7
4.3. Gemeentelijk beleid 7

5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu 8
5.1. Duurzaamheid en gezondheid 8
5.2. Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren 9
5.3. Natuurbescherming 9
5.4. Luchtkwaliteit 11
5.5. Geluid 12
5.6. Omgevingsveiligheid 12
5.7. Archeologie en cultuurhistorie 13
5.8. Bodem 14
5.9. Weging van het waterbelang 15

6. Financiële haalbaarheid 18

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Initiatiefnemer heeft aan de Westhavendam 1 een pand in gebruik wat bestemd is voor horecadoeleinden. Aangrenzend aan het gebouw is het terras gelegen. Om gasten te kunnen ontvangen buitenom de zomerperiode is het gewenst het terras te overkappen met een horecaterrasoverkapping (verder overkapping). De overkapping is een wenselijke toevoeging die mede bijdraagt aan de faciliteiten van het havengebied en daarmee het toeristisch product in de gemeente Sluis.

Initiatiefnemer wil een overkapping realiseren van 70m^2. Bij de omgevingsvergunning zijn de tekeningen bijgevoegd welke een goed beeld geven van de gewenste omvang en impact op de omgeving.

Om de overkapping te realiseren is een verzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Deze heeft per brief positief gereageerd op het verzoek. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te worden aangevraagd.

1.2. BOPA

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de ontwikkeling is het tweede lid van toepassing. In hoofdstuk 5 van voorliggende onderbouwing wordt getoetst aan de regels uit het omgevingsplan.

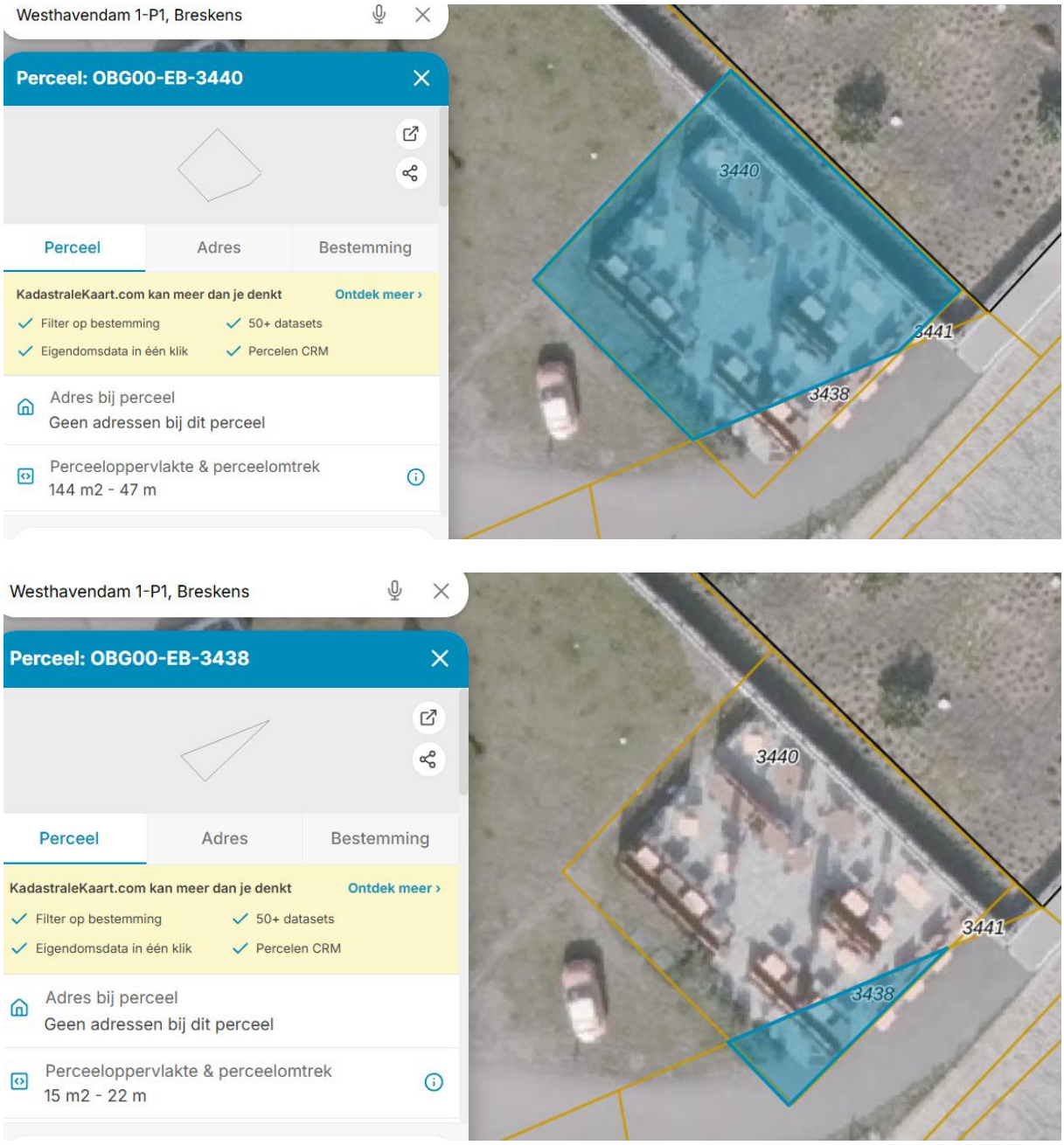
Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl), en;
b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

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).

1.3. Projectgebied

Het plangebied is kadastraal bekend Oostburg sectie EB nummers 3438 en 3440. Het gebouw is gelegen in het havengebied van Breskens en voorziet mede in noodzakelijke voorzieningen voor het Havengebied Breskens. De aanbouw wordt gerealiseerd aansluitend aan de horecazaak. De horecazaak op de begane grond maakt onderdeel van een groter complex met recreatie- en woonappartementen. Op circa 60 meter ten zuiden van de aanbouw is de Visserijexperience gerealiseerd.



Figuur 1: Overzicht kadastrale percelen, Oostburg sectie EB nummers 3438 en 3440

1.4 Geldend planologisch regime

Voor de gemeente Sluis is nog geen definitief omgevingsplan opgesteld. Dit betekent dat de bestemmingsplannen van rechtswege onderdeel zijn geworden van het tijdelijke omgevingsplan. De locatie is gelegen in een gebied waarvoor op 5 juli 2018 het plan 'Havengebied Breskens' is vastgesteld. In dit plan is de locatie aangeduid met de bestemming 'gemengd-1' en 'Waterstaat – Waterkering'.

Het bestaande terras is gelegen buiten het bouwvlak en wordt er gebouwd op de functie Waterstaat – Waterkering, hierdoor is de bouw van de overkapping in strijd is met het omgevingsplan. Om de overkapping te realiseren is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit noodzakelijk. Hierbij is het noodzakelijk dat wordt onderbouwd dat het bouwen buiten het bouwvlak voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies en dat de waterstaatkundige functie niet onevenredig wordt

geschaad. Voor wat betreft de ETFAL worden alle onderdelen in de navolgende hoofdstukken besproken. De waterstaatkundige functie wordt niet geschaad. Er is geen sprake van de aantasting van de stabiliteit of veiligheid van de dijk, er is geen belemmering in beheer en onderhoud, geen extra belasting of verharding of een negatieve invloed op de waterkwaliteit.

Figuur 2: Uitsnede omgevingsplan Havengebied Breskens

1.5 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 nieuwe ontwikkeling. Aansluitend daarop worden de geldende kaders voor de locatie/het gebied verwoord en de visie/doelen voor het gebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de toekomstige situatie nader omschreven.

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

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

Initiatiefnemer heeft de wens om het bestaande terras te voorzien van een overkapping. Het huidige terras is zuidelijk van het horecagebouw gelegen. De horeca bevindt zich in een gebouw welke aansluitend is gebouwd aan een wooncomplex. De horeca bestaat uit een bouwlaag en is niet direct aangrenzend gelegen aan een woonappartement.

Figuur 3: Bestaande situatie boven, gevelaanzicht bestaand en nieuw onder (Paras Concepts)

2.2. Voorbereiding

2.2.1. Participatie omgeving

De gemeente Sluis heeft een 'Verordening lijst specifieke gevallen waarbij participatie voor een aanvraag BOPA verplicht is'. Het initiatief van het realiseren van een aanbouw (overkapping) als uitbreiding van horeca is opgenomen in de lijst. Aangezien de locatie niet in het centrumgebied is gelegen is participatie verplicht.

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

3. Toekomstige situatie

3.1. Toekomstige situatie

De gewenste aanbouw omvat op een overkapping van het bestaande terras. De oppervlakte van de overkapping bedraagt 70 m^2. De overkapping heeft een aluminium basisconstructie, en wordt voorzien van demontabele glazen schuifwanden. Hier is in de maatvoering van het glas dan ook rekening mee gehouden. Het onder detail zit vast met een enkele kruiskop schroeven. Het glas is gemakkelijk en snel uit het product te demonteren. Ook het lamellendak zorgt ervoor dat het dak volledig open kan. De horizontale lamellen die in het dak liggen zijn goed te demonteren met standaard gereedschap. Vanwege de muurbevestiging aan de gevelzijde zullen ondergrondse werkzaamheden aan deze zijde niet nodig zijn. De basisconstructie zal aan de andere zijde (vanaf 5m gevel afstand) voorzien worden van ondergrondse versteviging van maximaal 40cm diepte. De overkapping blijft ten alle tijde demontabel.

4. Visie & 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 aanbouw op een bestaand terras. Voorliggend project is te kleinschalig om van invloed te zijn op het beleid genoemd in de NOVI.

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. Omgevingsvisie Zeeland

Op 12 december 2025 is door de provincie Zeeland de Zeeuwse Omgevingsvisie 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 CO_2-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 het realiseren van een kwalitatief betere voorzieningen bij de het bestaande havengebied in Breskens. De overkapping van het terras voorziet in een jaarrond voorziening voor het havengebied. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor de doelstellingen van de Omgevingsvisie.

4.2.2. Omgevingsverordening Zeeland

4.3. Gemeentelijk beleid

Masterplan Havengebied Breskens (2015)
Het Masterplan Havengebied Breskens, vormt de ruimtelijke onderlegger voor de diverse ontwikkelingen die plaats zullen vinden binnen het havengebied. De gemeenteraad van Sluis heeft het Masterplan in de raadsvergadering van 25 juni 2015 vastgesteld.
In het Masterplan staan de volgende doelstellingen geformuleerd.

- Behoud van de visserij in Breskens. Op deze manier blijft het Haven karakter van de haven van Breskens gewaarborgd.
- Breskens als Zeezeilcentrum positioneren. De haven van Breskens is een prima uitvalsbasis voor zeezeilers, gezien de ligging dichtbij de Noordzee. Breskens wil zich op deze wijze profileren als hotspot voor zeezeilers.
- Uitbreiding Jachthaven. Deze is noodzakelijk voor de profilering als hotspot voor zeezeilers en het daarbij behorende voorzieningenaanbod.
- Versterken van de ruimtelijke relaties tussen de haven, het dorp en het strand.
- Versterken van het karakter en de authenticiteit van Breskens.
- Aantrekkelijke sfeervolle en dynamische leefomgeving.
- Het realiseren van een Viscentrum.

De haven van Breskens wordt gezien als belangrijk voor het karakter en de authenticiteit van Breskens, en daarvoor ook de ervaring tussen Dorp en Haven. De versterking van die relatie is van belang. Het restaurant dient als goede trekker voor toerisme en recreanten van het centrum naar de haven. Het is een belangrijke functie in het maken van een kwalitatief verblijfsgebied. Aangevuld met behoud van zichtbaarheid van het havengebied door middel van de zichtlijn van de westzijde tot de Middenhavendam. Het voorliggende initiatief komt gezien aard en omvang tegemoet aan behoud van deze zichtlijn.

Structuurvisie 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. Het document vormt een 'Structuurvisie' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid worden vastgelegd, geven richting en vormen het uitgangspunt en de basis voor verdere uitwerking in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten. Uitgangspunt is dat Breskens is aangewezen als hotspot waarbij jachthavenvoorzieningen belangrijk zijn. Het verbeteren van aanwezige voorzieningen sluit hierbij aan.

5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

5.1. 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
Het project voorziet in de realisatie van een overkapping op het bestaande terras. De ontwikkeling is niet in strijd met de doelstellingen voor een duurzamere gemeente.

Gezondheid
De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de volksgezondheid.

5.2. 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. Dit beleid is niet van toepassing voor het Havengebied Breskens.

Beoordeling
De ontwikkeling voorziet in de bouw van een overkapping over het bestaande terras. Het terras biedt reeds de mogelijkheid voor bezoekers om op plaats te nemen. Om het terras ook in de winterperiode te kunnen gebruiken wordt de overkapping gerealiseerd. De ontwikkeling leidt niet tot extra verkeersbewegingen of noodzaak voor meer parkeerplaatsen nu het aantal zitplaatsen niet wordt uitgebreid. Van verdere toename van verkeersbewegingen is geen sprake. De voorzieningen bieden een verbetering van de bestaande voorzieningen binnen het Havengebied.

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

5.3. 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
In verband met de Omgevingswet dient de stikstofdepositie 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 'Westerschelde Saeftinghe' bevindt zich op circa 140 meter ten noorden van het projectgebied.

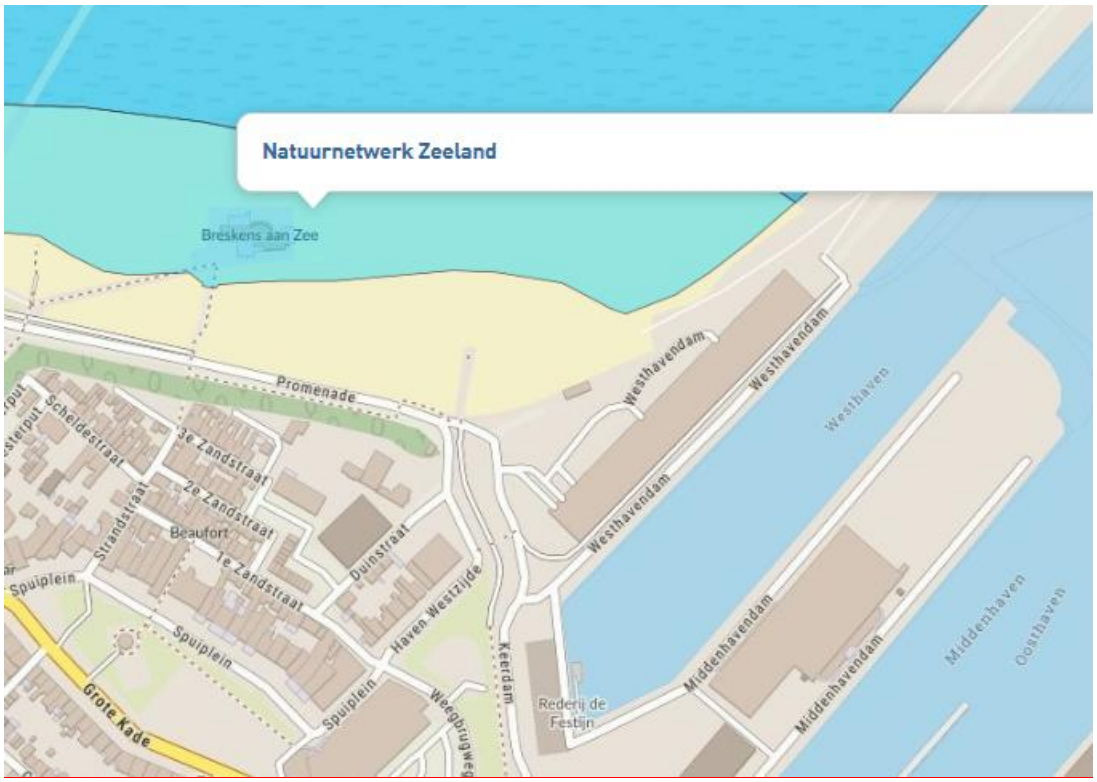
Figuur 4: Locatie projectgebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

In verband met de realisatie van de beoogde ontwikkeling is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat er geen relevante stikstofdepositie zal plaatsvinden op daarvoor gevoelige natuurgebieden vanwege de aanleg- en gebruiksfase. De uitgangspunten en berekeningen van het stikstofonderzoek zijn opgenomen als bijlage.

Uit de AERIUS berekeningen blijkt dat bij de bouwfase het projecteffect geen significant effect heeft. Bij de gebruiksfase neemt het projecteffect bij het beoogde gebruik niet toe ten opzichte van het vergunde en feitelijk aanwezige gebruik van de stikstofdepositie op omliggende gebieden en heeft daarmee ook geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten en daarom is een omgevingsvergunning als bedoelt in artikel 5.1, 1e lid, sub e van de Omgevingswet voor beide fasen dan ook niet noodzakelijk.

Het dichtstbijzijnde bestaande natuurgebied zoals opgenomen in het Natuurwetwerk Zeeland betreft het bestaande natuurgebied Deltawater en is op 140 meter gelegen.

Gezien de aard van het initiatief en de afstand tot omliggende natuurgebieden worden geen nadelige invloeden op het Natuurnetwerk Zeeland verwacht.



Figuur 5: Kaart Natuurnetwerk Zeeland (Bron: Geoweb Zeeland)

Soortbescherming
Voor het initiatief worden geen bomen of struiken verwijderd. Het terrein waarop de uitbreiding wordt gerealiseerd is reeds verhard en in gebruik als terras.

Op basis van de Besi (Beschermde soortenindicatie) zouden in de omgeving of binnen het plangebied de huismus, kauw of gebouwbewonende vleermuis aanwezig kunnen zijn.

Het plangebied is voor de huismus, kauw en gebouwbewonende vleermuis niet geschikt. De huidige ondergrond wordt gebruikt als terras bij het restaurant. Het betreft een nieuwe aanbouw om het terras ook buiten de zomerperiode te gebruiken.

Gezien de aard van het plan en met name aangaande het huidige gebruik van de locatie zijn er geen invloeden op de aanwezige soorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.4. 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 aantal verkeersbewegingen zal ten tijde van de realisatie toenemen. Deze toename is echter van zeer tijdelijke aard. Het aantal verkeersbewegingen na realisatie neemt niet toe. Realisatie van de overkapping zal niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging.

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

5.5. 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 voorliggend initiatief betreft de bouw van overkapping over het bestaande terras. Er wordt geen nieuwe geluidgevoelige functie. De ruimte maakt functioneel onderdeel uit van de bestaande horecagelegenheid en is niet aan te merken als een geluidgevoelig object.

5.6. 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

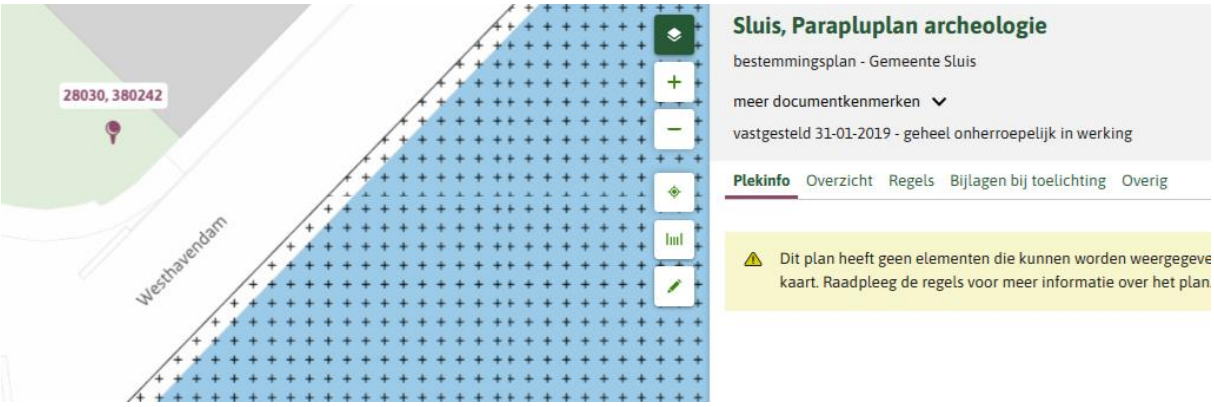
van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Beoordeling
In het bestemmingsplan Havengebied Breskens en de bijbehorende MER is geconcludeerd dat in en rondom het plangebied zich geen risicovolle bedrijvigheid bevindt waarmee rekening gehouden hoeft te worden en dat wordt voldaan aan de risiconormen die gelden vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde. Tevens is aangegeven dat op advies van de Veiligheidsregio de brandveiligheidsverordening en het concept Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) 'brandveilig gebruik overige plaatsten' betrokken is bij uitbreiding van de jachthaven. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

5.7. 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
De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 28 september 2017. Dit archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het plan Parapluplan archeologie. In dit plan is het projectgebied niet aangeduid als archeologisch waardevol.



Figuur 6. Uitsnede Parapluplan Archeologie

Ondanks dat er geen archeologische verwachtingswaarden aanwezig zijn binnen het plangebied, is niettemin de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graaf- en inrichtingswerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. Artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit 2016. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. Opdrachtgever verplicht de aannemers om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens

de werkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten direct te melden bij de bevoegde overheid.

Beoordeling cultuurhistorie
De Cultuurhistorische kaart van de provincie Zeeland is geraadpleegd. Op de locatie zelf zijn geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig. In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig, hiervoor zijn de kaarten Staats-Spaanse Linies en Historische stedenbouw nog nader onderzocht. De bouw van de overkapping heeft geen nadelige gevolgen op omliggende cultuurhistorische waarden.

Figuur 7. Uitsnede CHW provincie Zeeland

5.8. 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 'Wonen' geldt. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. In het voorliggende geval is er geen sprake van een functiewijziging en is bodemonderzoek niet noodzakelijk. Graven en saneren in de bodem is een milieubelastende activiteit waarvoor ook een meldingsplicht geldt via het Omgevingsloket (https://omgevingswet.overheid.nl/home).

Wanneer er in de toekomst ten behoeve van bouw- en/of andere werkzaamheden grond wordt afgegraven en elders wordt toegepast moet dit uitgevoerd worden conform het Besluit bodemkwaliteit en zal de grond gekeurd en getoetst moeten worden aan dit besluit.

5.9. 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

<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>Voor het bouwen moet een vergunning worden aangevraagd voor ‘bouwen in/op een primaire waterkering (waterstaatswerk)’ en dat onder voorwaarden vergunning kan worden verleend.</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>0</td><td>70</td><td>1</td></tr>
<tr><td>dichte bodemverharding</td><td>70</td><td>0</td><td>2</td></tr>
<tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr>
<tr><td>waterop pervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr>
</table>
Het huidige terras zal worden voorzien van een overkapping. Van extra verharding is geen sprake.
</td></tr>
</table>

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.	*Afvoer van hemelwater en afvalwater blijft ongewijzigd.*
Thema en water(beheer)doelstelling	*Uitwerking*
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. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het projectgebied wordt gekenmerkt door ruime infiltratiemogelijkheden.*
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	*Geen gebruik van uitlogende materialen.*
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	*Geen gebruik van uitlogende materialen.*
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	*Nvt.*
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	*Het projectgebied betreft weinig zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.*
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	*Van natte natuur is in de omgeving geen sprake.*
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	*Nvt.*
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	*In en rondom het projectgebied zijn geen objecten van de waterbeheerder aanwezig.*

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).*	*Ja, ten tijde van de bouw zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Westhavendam. Deze transporten zijn echter beperkt.* *Nee, geen structureel extra verkeer.* *Het bedrijf blijft bereikbaar door middel van de reeds aanwezige oprit.* *Nee, ontwikkeling leidt niet tot meer verkeer of extra parkeerdruk.* *Nee.*

6. 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).

Omgevingsplan van rechtswege
Bij het omgevingsplan van rechtswege zijn er drie mogelijke scenario's:

1. Gemeentelijke bekostiging/geen kostenverhaal (eventueel wel een nadeelcompensatieovereenkomst);
2. Anterieure overeenkomst;
3. Posterieure overeenkomst.

De initiatiefnemer sluit een anterieure overeenkomst met de gemeente voor wat betreft vergoeding van de gemeentelijke exploitatiekosten.

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade. Een schadevergoedingsovereenkomst als bedoeld in artikel 13.3 van de Ow vormt onderdeel van de met de initiatiefnemer te sluiten anterieure overeenkomst.