
HAVENPLAN BRESKENS ADDITIONEEL PROGRAMMA BEAUFORT MISTRAL

Gemeente Sluis

BOPA onderbouwing

8 april 2025

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	8 april 2025
PROJECT	Havenplan Breskens Additioneel programma Mistral
PROJECTLEIDER	5.1.2e
OPDRACHTGEVER	Caffarelli B.V.
PROJECTNUMMER	20240969
AUTEUR	5.1.2e en 5.1.2e
STATUS	Concept



© RHO ADVISEURS BV

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging projectlocatie	10
1.3	Te doorlopen vergunningprocedure	10
1.4	Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2	Beschrijving van de ontwikkeling en zijn omgeving	12
2.1	Huidige situatie	12
2.2	Toekomstige situatie	14
2.3	Juridische activiteiten	15
2.4	Milieueffectrapportage	16
Hoofdstuk 3	Participatie	17
Hoofdstuk 4	Beleidskader en toetsing daaraan	18
4.1	Inleiding	18
4.2	Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden	18
Hoofdstuk 5	Beoordelingsregels	23
5.1	Inleiding	23
5.2	Beschermen van de gezondheid	23
5.3	Stikstof	24
5.4	Overige aspecten	25
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	26
Hoofdstuk 7	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	27

Bijlagen

Bijlage 1	Overzicht appartementen Mistral - additioneel programma
Bijlage 2	Analyse instructieregels
Bijlage 3	Voorgestelde lijst adviesrecht raad
Bijlage 4	Discussienota inzake adviesrecht en delegatiebesluiten Omgevingswet



TOELICHTING

RHO ADVISEURS



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Omgevingsplan van de gemeente Sluis, onderdeel bestemmingsplan Havengebied Breskens

Het bestemmingsplan Havengebied Breskens is door de gemeenteraad op 5 juli 2018 vastgesteld. De Raad van State heeft op 7 augustus 2019 uitspraak gedaan en alle ingestelde beroepen op het bestemmingsplan ongegrond verklaard (ECLI:NL:RVS:2019:2697). Het vastgestelde bestemmingsplan is geheel in stand gebleven en onherroepelijk geworden. Het plangebied van dit bestemmingsplan is weergegeven op figuur 1.1.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is het bestemmingsplan van rechtswege onderdeel geworden van het omgevingsplan van de gemeente Sluis.



Figuur 1.1: Ligging plangebied

(Bron: figuur 1.1 toelichting omgevingsplan gemeente Sluis, onderdeel Havengebied Breskens).

Transformatie havengebied

Het gedeelte van het omgevingsplan van de gemeente Sluis voor het havengebied Breskens is met name gericht op het gezamenlijk, integraal en op elkaar afgestemd transformeren van het havengebied tot een recreatieve hotspot met duidelijke toeristische aantrekkingskracht, met bijbehorende functies, recreatieve en permanente verblijfsfuncties en ondersteunende voorzieningen.

Op de Westhavendam, Middenhavendam en Kaai komen appartementengebouwen met verschillende functies met maximaal 460 appartementen, waarvan 360 appartementen voor verblijfsrecreatie en 100 appartementen voor permanente bewoning. Het gedeelte Pharos op de Westhavendam is inmiddels gerealiseerd.



Figuur 1.2 Havengebied Breskens met dammen en kade

(bron: figuur 3.1 toelichting omgevingsplan gemeente Sluis, onderdeel Havengebied Breskens)

Additioneel programma

In het omgevingsplan, onderdeel Havengebied Breskens worden in totaal 460 appartementen toegestaan, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen:

- appartementen voor verblijfsrecreatief gebruik: 360 appartementen;
- appartementen voor permanente bewoning: 100 appartementen.

Aanvullend is in het omgevingsplan de mogelijkheid opgenomen voor een zogeheten 'additioneel programma'. Dit programma biedt ruimte voor de toevoeging van woningen die zowel verblijfsrecreatief als voor permanente bewoning kunnen worden gebruikt, zonder dat dit invloed heeft op het woningaanbod elders in de gemeente Sluis.

Om het additioneel programma mogelijk te maken is in artikel 4.5.1 van de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De appartementen die deel uitmaken van het additioneel programma moeten voldoen aan de gestelde voorwaarden in de wijzigingsregels. Het maximum aantal appartementen blijft 460 appartementen.

Wijzigingsbevoegdheid gebruiken onder de Omgevingswet

Onder de Omgevingswet is de wijzigingsbevoegdheid onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden gebruikt voor bouwactiviteiten (artikel 22.26 en 22.32 uit het omgevingsplan) in relatie tot een omgevingsplanactiviteitprocedure (opa-procedure). Als er geen sprake is van bouwen, kan artikel 22.32 niet worden gebruikt en dus geen opa-procedure worden toegepast. In dat geval is een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) nodig.

De wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.5.1 uit het omgevingsplan, onderdeel Havengebied Breskens ziet toe op een functiewijziging en kan daarmee niet met een binnenplanse omgevingsvergunning mogelijk worden gemaakt. In dit geval is een omgevingsvergunning voor een bopa de wijze waarop dit kan worden gefaciliteerd. Wel zal deze vergunning gemakkelijker kunnen worden onderbouwd, indien de nieuwe ontwikkeling past binnen deze regels. De gemeenteraad had deze nieuwe functie immers eerder al wel voorzien en onderbouwd.

De ontwikkeling

Voor de tweede fase van het transformatieplan voor het havengebied van Breskens wordt een additioneel programma mogelijk gemaakt. Deze tweede fase betreft de realisering van het appartementencomplex Beaufort en nu specifiek het appartementencomplex Mistral op de Middenhavendam.

De ontwikkeling is in strijd met het omgevingsplan van de gemeente Sluis. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunning voor de benodigde buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (hierna: bopa) aangevraagd. Ten behoeve van de besluitvorming wordt deze aanvraag getoetst aan het geldende beleid en de beoordelingsregels voor de bopa. Het voorliggende document bevat deze toetsing.

1.2 Ligging projectlocatie

De projectlocatie van de ontwikkeling is gelegen op de Middenhavendam in het havengebied Breskens in de gemeente Sluis. De Middenhavendam ligt tussen de westelijke Handelshaven en de Vissershaven aan de oostzijde. Op de Middenhavendam wordt momenteel het appartementencomplex Beaufort gerealiseerd. De verwachting is dat het complex in 2025 wordt opgeleverd. Het additioneel programma ziet toe op een deel van dit appartementencomplex, genaamd Mistral.



Figuur 1.3: Visualisatie Masterplan - ligging projectlocatie (bron: figuur 3.3 toelichting omgevingsplan gemeente Sluis, onderdeel Havengebied Breskens; bron: Masterplan, geactualiseerd 2024, ARCAS ARCHITECTURE & URBANISM)

1.3 Te doorlopen vergunningprocedure

De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt middels een omgevingsvergunning voor een bopa. Een bopa is een activiteit, inhoudende:

- een activiteit waarvoor het in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan;
- een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b en 8.0e van het Bkl.

Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook (onder andere) de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden. In beginsel is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing op een aanvraag omgevingsvergunning. Dit betekent dat op een aanvraag omgevingsvergunning binnen 8 weken moet worden beslist.

De raad van de gemeente Sluis heeft op 24 februari 2022 een lijst met gevallen vastgesteld waarvoor adviesrecht van de gemeenteraad geldt bij een aanvraag om omgevingsvergunning (zie bijlage 3). Er is sprake van een bindend adviesrecht door de gemeenteraad als een initiatief toeziet op het toevoegen van 6 of meer woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Ook als een initiatief toeziet op de uitbreiding van het aantal toegestane verblijfsrecreatieve eenheden is sprake van een bindend adviesrecht. De achtergrond van de bepaling is dat primair wordt ingezet op functiewijzigingen met impact op de (directe) omgeving (zie bijlage 4).

In de voorliggende situatie wordt een appartementengebouw gerealiseerd voor permanente bewoning en voor recreatief gebruik. Het additioneel programma zorgt ervoor dat recreatie-appartementen ook permanent mogen worden bewoond. Gelet op de omvang van de algehele transformatie van de haven van Breskens en deze beperkte gebruiksverandering, is er geen sprake van een functiewijziging met impact op de (directe) omgeving. Appartementen kunnen hoe dan ook het gehele jaar door worden gebruikt. Voor de omgeving is het niet relevant dat dit recreatief gebruik betreft of voor permante bewoning. Het aantal te realiseren appartementen blijft na verlening van de omgevingsvergunning voor de bopa gelijk.

Dat betekent dat voor de ontwikkeling geen sprake is van bindend adviesrecht door de gemeenteraad.

1.4 Leeswijzer

Deze motivering is als volgt opgebouwd.

- In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie.
- Hoofdstuk 3 beschrijft hoe in te gaan op participatie.
- Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de ontwikkeling getoetst aan het relevante beleidskader.
- In hoofdstuk 5 wordt de ontwikkeling getoetst aan de relevante beoordelingsregels.
- Hoofdstuk 6 bevat de financiële aspecten van de ontwikkeling.

Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ook wel afgekort als etfal).

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de ontwikkeling en zijn omgeving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Relevante regels omgevingsplan

Het omgevingsplan Sluis bevat regels voor de projectlocatie. Op dit moment staan de regels nog op verschillende plaatsen, te weten in:

- De besluiten¹, waaronder:
 1. een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening;
 2. een regel als bedoeld in artikel 38, eerste lid, van de Monumentenwet 1988, zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Erfgoedwet;
 3. een verordening als bedoeld in artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij;
 4. een verordening als bedoeld in artikel 10.32a van de Wet milieubeheer en een besluit tot aanwijzing van een gebied op grond van die verordening.
- De kaarten, bedoeld in artikel 3.5, tweede lid, van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet, en de besluiten, bedoeld in artikel 3.5, derde lid, van die wet;
- De Bruidsschat².

¹ Zie artikel 4.6, eerste lid van de Invoeringswet Omgevingswet

² Zie artikel 22.1 van de Omgevingswet

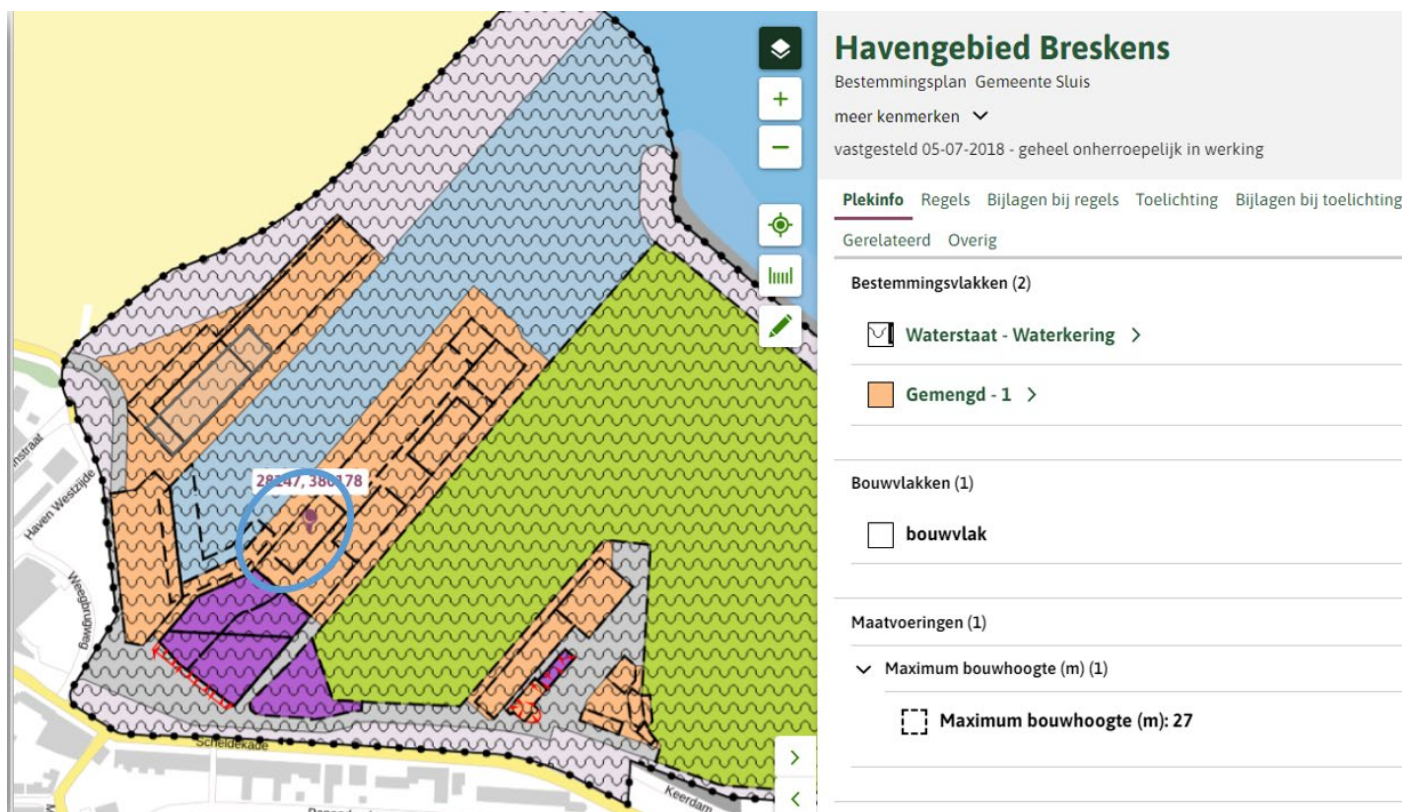
Hierna wordt kort ingegaan op de onderdelen uit het omgevingsplan die van belang zijn voor de ontwikkeling. In paragraaf 2.3 wordt getoetst aan dit toetsingskader en ingegaan op de strijdigheden van de ontwikkeling met het omgevingsplan.

Vigerende bestemmingsplan - tijdelijk deel omgevingsplan gemeente Sluis

De vigerende regeling vloeit voort uit het oorspronkelijke bestemmingsplan Havengebied Breskens (vastgesteld 5 juli 20218 en geheel onherroepelijk in werking). Dit bestemmingsplan maakt sinds 1 januari 2024 deel uit van het omgevingsplan gemeente Sluis.

De projectlocatie heeft de bestemming 'Gemengd - 1'. Deze gronden zijn bestemd voor verschillende functies, waaronder appartementen voor wonen en appartementen voor verblijfsrecreatie. Ter plaatse van het projectgebied geldt een maximum bouwhoogte van 27 meter.

Ook geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor het waterstaatswerk van de waterkering.



Figuur 2.1: Uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Havengebied Breskens', onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Sluis, met aanduiding projectlocatie (paars kader) (bron: Omgevingsloket).

Verordeningen

Tot het tijdelijke deel van het omgevingsplan behoren ook de gemeentelijke erfgoedverordening, de geurverordening en de verordening afvoer regen- en grondwater, mits de gemeente een dergelijke verordening heeft vastgesteld. In dit geval is de volgende verordening van toepassing:

- Erfgoedverordening gemeente Sluis 2023.

Bodemkwaliteitskaart en bodemfunctieklassenkaart

De gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen hebben gezamenlijk een Nota bodembeheer opgesteld waarin het bodembeleid en de bijbehorende beleidsregels van de deelnemende gemeenten zijn beschreven. Onderdeel van de Nota bodembeheer zijn de bodemkwaliteitskaarten. Deze is in het document Bodemkwaliteitskaart opgenomen als kaartbijlage 12a.

Bruidsschat

In de Bruidsschat zijn verschillende regels opgenomen die relevant kunnen zijn voor een nieuwe ontwikkeling. De Bruidsschat bevat voorrangsbepalingen en overgangsrecht, regels over bouwwerken, open erven en terreinen, regels over milieubelastende activiteiten, regels over aanleggen of wijzigen van wegen of spoorwegen zonder geluidproductieplafond en regels over gemeentelijke omgevingsvergunningen.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ontwikkeling

De ontwikkeling omvat het realiseren van een additioneel programma in de tweede fase van het transformatieplan voor het havengebied van Breskens. Deze tweede fase betreft het appartementencomplex Beaufort en nu specifiek het appartementengebouw Mistral op de Middenhavendam.



Figuur 2.2: Visualisatie Beaufort Mistral (bron: Beaufort Breskens).



Figuur 2.3. Visualisatie Mistral (bron: brochure Beaufort Mistral)

2.3 Juridische activiteiten

2.3.1 Inleiding

Een ontwikkeling bestaat uit juridische activiteiten. De juridische activiteiten zijn onder te verdelen in drie categorieën:

- I. activiteiten die niet in strijd zijn met het omgevingsplan;
(voorbeeld: het gebouw is 6 meter en dat is toegestaan in het omgevingsplan)
- II. activiteiten die in strijd zijn met het omgevingsplan, omgevingsplanactiviteiten waarvoor de aanvraag voor de bopa wordt ingediend;
(voorbeeld: woningbouw waar bedrijven zijn toegestaan én de hoogte van een gebouw mag 6 meter zijn, 10 meter is gewenst)
- III. activiteiten die niet in het omgevingsplan worden geregeld en geen omgevingsplanactiviteit zijn; (voorbeeld: de natura 2000-activiteit of de technische bouwactiviteit)

De juridische activiteiten van de ontwikkeling worden in de paragraaf hierna beschreven.

2.3.2 Welke juridische activiteiten zijn nodig voor de ontwikkeling?

De ontwikkeling bevat de volgende juridische activiteit:

- Omgevingsplanactiviteit voor het gebruiken van gronden en bouwwerken. Deze activiteit valt in categorie II, is niet in overeenstemming met het omgevingsplan en wordt aangevraagd als bopa.

2.3.3 Welke omgevingsplanactiviteiten moeten worden vergund met een omgevingsvergunning voor de bopa?

Deze paragraaf bevat het overzicht van de omgevingsplanactiviteiten in strijd met het omgevingsplan waarvoor een bopa wordt aangevraagd.

Omgevingsplanactiviteit voor het gebruiken van gronden en een bouwwerk

Het gebruiken van vijf appartementen voor zowel bewoning als recreatieve verhuur (zonder verhuurplicht) is in strijd met de bestemming 'Gemengd' (artikel 4.3 lid d, f en g uit het bestemmingsplan 'Havengebied Breskens').

2.4 Milieueffectrapportage

Algemeen

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten in het kader van een omgevingsvergunning voor een bopa project-merplichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 zijn mer-plichtig als wordt voldaan aan de drempelwaarden uit kolom 2 en mer-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. In kolom 4 staat aangegeven bij welk besluit de mer-(beoordelings)plicht geldt. Als hier het omgevingsplan wordt genoemd, wordt hieronder ook de omgevingsvergunning voor een bopa verstaan.

Voor mer-beoordelingsplichtige activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W. In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen. Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in de omgevingsvergunning.

Toetsing

De voorliggende ontwikkeling is geen onderdeel van de in bijlage V aangewezen projecten. Een mer-(beoordelings)plicht is voor de ontwikkeling dan ook niet aan de orde. Op basis van de toetsing van de ontwikkeling aan de beoordelingsregels kan voldoende inzicht worden verkregen in de milieueffecten.

Hoofdstuk 3 Participatie

De gemeente Sluis heeft in haar besluit van 29 maart 2022 gevallen van verplichte participatie bij een aanvraag omgevingsvergunning aangewezen. Er is sprake van verplichte participatie door de initiatiefnemer (als indieningsvereiste bij het aanvragen van een omgevingsvergunning) als het initiatief voorziet in de toevoeging van meer dan 6 woningen binnen bestaand stedelijk gebied of in de uitbreiding van het aantal toegestane verblijfsrecreatieve eenheden. Deze lijst komt overeen met de lijst van bindend adviesrecht.

Van adviesrecht was geen sprake, omdat het niet gaat om een functiewijziging met impact op de omgeving (zie paragraaf 1.3). In analogie naar de bevindingen ten aanzien van adviesrecht is ook participatie niet verplicht.

Hoofdstuk 4 Beleidskader en toetsing daaraan

4.1 Inleiding

De ontwikkeling is in het bestemmingsplan uitgebreid getoetst aan de actuele relevante beleidskaders. Vanuit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid komen geen aandachtspunten naar voren. De conclusie dat voldaan wordt aan het beleid geldt nog steeds. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Havengebied Breskens' en de toetsing van de ontwikkeling daaraan.

4.2 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

4.2.1 Wijzigingsbevoegdheid 4.5.1: Additioneel programma

De wijzigingsbevoegdheid voor het additioneel programma is opgenomen in artikel 4.5.1 van het bestemmingsplan en luidt als volgt:

Het bevoegd gezag kan het bepaalde in lid 4.3 onder g wijzigen ten behoeve van het toestaan van appartementen als bedoeld in lid 4.1 onder i met inachtneming van alle volgende regels:

- a. appartementen kunnen worden toegestaan voor zover deze aantoonbaar een bijdrage leveren aan de leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en herstructurering/transformatie van het bestaand stedelijk gebied en onderscheidend zijn van regulier aanbod van appartementen voor verblijfsrecreatie en voor wonen, zoals onder meer blijkt uit de regionale woningmarktafspraken en het gemeentelijk beleid dienaangaande ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, waarbij het vorenstaande de resultante is van de optimale ligging op basis van een onderscheidende ruimtelijke kwaliteit van een appartement, ten opzichte van andere appartementen, door een optimale ligging gelet op uitzicht, zonlichtinval, zonuren, daglichttoetreding;
- b. in het wijzigingsplan kan worden bepaald dat het appartement voor het betreffende adres als zodanig mag worden gebruikt;
- c. het bepaalde in lid 4.3 onder f en g is niet van toepassing op appartementen die mogelijk worden gemaakt door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid;
- d. het maximum aantal van 460 appartementen blijft ongewijzigd.

4.2.2 Toetsing

Leveren van een bijdrage (4.5.1 onder a)

Het additioneel programma voor appartementen kan worden toegestaan voor zover dit aantoonbaar een bijdrage levert aan de leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en herstructurering/ transformatie van het bestaand stedelijk gebied. De appartementen behorend tot het additioneel programma maken het mede mogelijk de herstructurering/transformatie van het havengebied te realiseren en vormen een belangrijkste bestandsdeel hiervan. Daarmee staat ook vast dat appartementen met additioneel programma een bijdrage leveren aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Onderscheidend vermogen (4.5.1 onder a)

De appartementen moeten daarbij ook onderscheidend zijn van het reguliere aanbod van appartementen voor verblijfsrecreatie en voor wonen. Dit moet onder meer blijken uit de regionale woningmarktafspraken en het gemeentelijk beleid op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij om een optimale ligging van het appartement, met een bijzondere ruimtelijke kwaliteit in vergelijking met andere appartementen door de ligging gelet op uitzicht, zonlichtinval, zonuren en daglichttoetreding.

Gemeentelijk beleid

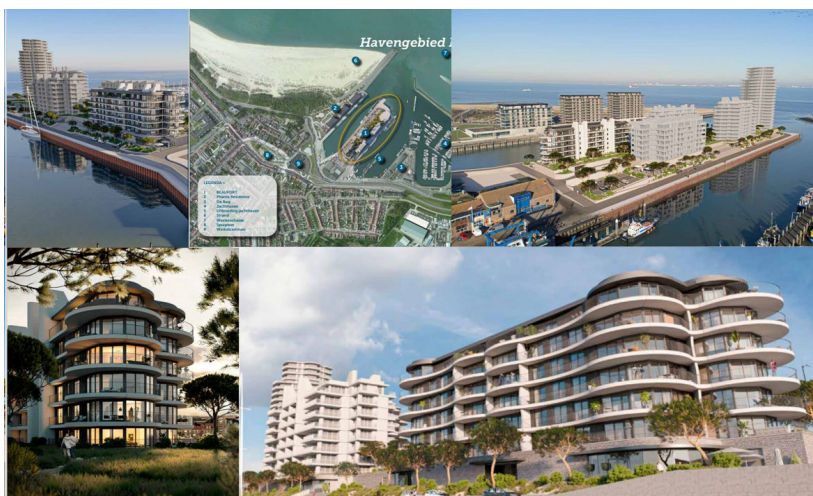
Het bestemmingsplan Havengebied Breskens is mede gebaseerd op de Woningmarktafspraken Zeeuws-Vlaanderen 2016-2025. Daarin zijn voor het havengebied van Breskens 100 woningen opgenomen, die permanent mogen worden bewoond. Aanvullend heeft de gemeenteraad van Sluis op 10 april 2022 een beleidsregel vastgesteld in het kader van Pilot Cadzand-Bad (verplichte verhuur), dat later is aangevuld met Havengebied Breskens (20 september 2022). Daarin is de beleidsregel inzake het additionele programma als volgt uitgewerkt:

- Onder appartementen bedoeld voor additionele migratie worden woningen/appartementen verstaan met een minimale verkoopprijs van € 500.000 VON (op basis koopakte inclusief reguliere aanhorigheden zoals één parkeerplaats en een berging) en een minimale prijs per m² GBO van € 4.000 VON. Deze worden aangemerkt als een bijzondere categorie die buiten de woningmarktafspraken vallen. Woningen/appartementen die in deze categorie vallen, kunnen permanent, in deeltijd of voor verhuur worden gebruikt. De eigenaar is vrij hier een eigen afweging in te maken. De mogelijkheid om woningen binnen deze categorie op te nemen kan alleen op het moment van eerste verkoop;
- Geconstateerd wordt dat de woningen die deel uitmaken van het additioneel programma voldoen aan de hiervoor genoemde minimale verkoopprijs en minimale prijs per m² GBO.

Vastgesteld wordt dat de woningen van het voorliggende additionele programma voldoen aan het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de regionale woningmarktafspraken en de beleidsregel Pilot Cadzand-Bad (later aangevuld met Havengebied Breskens).

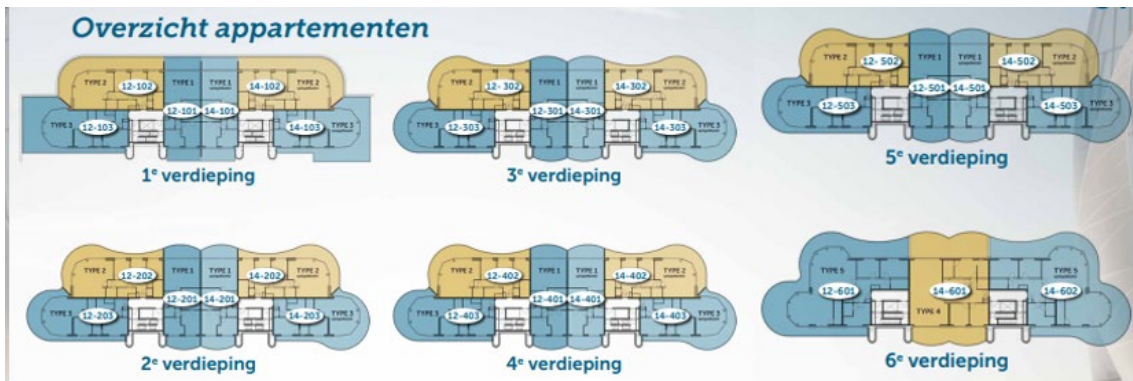
Situering en oriëntatie appartementen

De situering en oriëntatie van het gebouw Mistral zijn op de volgende figuren weergegeven.



*Figuur 4.1: Situering, oriëntatie en uitzicht appartementen Beaufort Mistral
(Bron: brochure Beaufort Mistral)*

De indeling van het appartementengebouw is in de figuren 4.2 en 4.3 weergegeven (zie voor vergrote afbeeldingen bijlage 1).



Figuur 4.2: Situering, oriëntatie en uitzicht appartementen Beaufort Mistral
(Bron: brochure Beaufort Mistral)



Figuur 4.3: Situering, oriëntatie en uitzicht appartementen Beaufort Mistral

Uit de afbeeldingen blijkt dat de appartementen al onderscheidend zijn door het bouwen buitendijks op een havenkade direct aan open water. Ook de situering van het gebouw in zuidwestelijke/noordoostelijke richting met meerzijdig uitzicht, mede door de vormgeving van de appartementen (meanderende belijning, breedte en/of diepte van appartement/balkon) zorgt voor een hoogwaardige en onderscheidende situering.

De resultaten van de toetsing van de appartementen voor het additioneel programma aan het criterium uitzicht zijn in tabel 4.1 voor de afzonderlijke appartementen verder uitgewerkt.

Tabel 4.1 Analyse uitzicht appartementen Beaufort Mistral

Uitzicht richting	NOORD Westerschelde Walcheren Noordzee	NOORDOOST Westerschelde Walcheren	OOST Westerschelde	ZUIDOOST Zeeuws- Vlaanderen	ZUID Zeeuws- Vlaanderen	ZUIDWEST Zeeuws- Vlaanderen	WEST Westerschelde Noordzee	NOORDWEST Westerschelde Noordzee	Bouwlaag
Beaufort Mistral									
12-202	ja	ja		ja	ja	ja	ja	ja	2
12-301	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	3
12-601	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	6
14-602	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	6
14-601	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	6

De situering van appartementen in het midden en over de volle breedte van het appartementengebouw zorgt ervoor dat deze appartementen aan de westkant uitzicht over de Westerschelde en Noordzee hebben en aan de andere kant veelal ook uitzicht over de Westerschelde en Breskens met het achterliggende gebied. Bij enkele appartementen is het uitzicht geoptimaliseerd door de uitkraging van het appartement zelf en van de balkons (meanderende belijning).

De appartementen op de hoeken van het gebouw hebben een zeer ruim uitzicht, mede door de ruime situering van het appartementengebouw en aangehouden onderlinge afstand. Het uitzicht waaiert uit van noordoostelijke tot zuidoostelijke richting en van noordwestelijke tot zuidwestelijke richting. Een groot deel van de appartementen is georiënteerd op de Noordzee en anders op Breskens of de Westerschelde. De doordachte uitkragende structuur van appartementen en balkons, de keuze voor diepe balkons of de specifieke breedte van appartementen waarborgen daarnaast een optimaal uitzicht naar vele kanten. Een en ander is ook af te lezen van de diverse visualisaties zoals hiervoor zijn opgenomen.

De vormgeving van de appartementen is zodanig dat alle appartementen ruimschoots worden voorzien van zonlichtinval, zonuren en daglichttoetreding. Alle appartementen krijgen hoe dan ook zonlicht, in de ochtend, middag of avond en altijd een combinatie hiervan. Dit is weliswaar iets minder bij de noordelijk georiënteerde appartementen, maar die hebben altijd een zeer ruim uitzicht over de Westerschelde en de Noordzee. In dat opzicht onderscheiden de appartementen zich van appartementen elders.

Alle appartementen hebben een onderscheidende kwaliteit. Immers, de kwaliteit van deze appartementen is anders dan de appartementen die binnendijks in Breskens zijn of worden gerealiseerd. De oriëntatie van het gebouw richting de Westerschelde/Noordzee is onderscheidend van de appartementen van Port Scaldis. Een vergelijking van de appartementen Beaufort Mistral zou opgaan met de appartementen die in Cadzand-Bad zijn en worden gebouwd. Ook die appartementen zouden voor het additionele programma in aanmerking kunnen komen.

Belangrijk is dat in Breskens en andere kernen in de omgeving geen appartementen worden aangeboden met een vergelijkbare kwaliteit. Uit de analyse blijkt ook dat ieder appartement, met name door het uitzicht op de Westerschelde, Noordzee en/of Breskens met het achterland, een bijzondere ruimtelijke kwaliteit heeft zoals hiervoor is geanalyseerd en dat ieder appartement ruimschoots wordt voorzien van zonuren, lichtinval en daglichttoetreding. De appartementen voldoen aan de vereisten zoals die in de wijzigingsregels zijn opgenomen.

Appartementen (artikel 4.5.1 onder b)

In deze omgevingsvergunning voor een bopa wordt bepaald welke appartementen voor verblijfsrecreatie en voor permanente bewoning mogen worden gebruikt. Dit zijn de appartementen zoals genoemd onder paragraaf 2.2. Hiermee wordt invulling aan de betreffende wijzigingsregel gegeven.

Maximum aantal appartementen (artikel 4.5.1 onder c en d)

De appartementen worden volgens de wijzigingsregel niet meegeteld in de maximum aantallen voor verblijfsrecreatieve en permanent bewoonde appartementen zoals opgenomen in lid 4.3 onder f en g. Het maximum aantal van 460 appartementen blijft evenwel ongewijzigd. Deze omgevingsvergunning voor een bopa voorziet uitsluitend in een aanpassing van de gebruiksmogelijkheden van 5 appartementen, als aangegeven in Bijlage 1.

Conclusie

Het beoogde additionele programma voldoet aan de wijzigingsregels zoals opgenomen in het oorspronkelijke artikel 5.4.1 van de wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 5 Beoordelingsregels

5.1 Inleiding

Voor het beoordelen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bopa gelden verschillende beoordelingsregels (waaronder instructieregels). De instructieregels van het Rijk staan in het Bkl. De instructieregels van de provincie staan in de omgevingsverordening.

In bijlage 2 zijn alle instructieregels geanalyseerd en is aangegeven welke artikelen voor de ontwikkeling relevant zijn. Hieruit blijkt dat er voor de ontwikkeling geen relevante instructieregels gelden, behalve voor het aspect gezondheid. Dit aspect is relevant voor de ontwikkeling en nog niet behandeld in het bestemmingsplan Havengebied Breskens. In paragraaf 5.2 wordt hier nader op ingegaan.

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat geen instructieregels met betrekking tot een aantal (ruimtelijk) relevante aspecten. Echter, bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling dient met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl) wel aandacht aan deze aspecten te worden besteed. Dit zijn de aspecten mobiliteit en ecologie (soorten- en gebiedsbescherming).

In het bestemmingsplan Havengebied Breskens is uitgebreid ingegaan op de overige relevante omgevingsaspecten (waaronder mobiliteit en ecologie). Ook is in dit plan bepaald dat een additioneel programma (ruimtelijk) aanvaardbaar is, mits er wordt voldaan aan de wijzigingsregels.

In paragraaf 4.2 is aangetoond dat de voorliggende ontwikkeling voldoet aan de wijzigingsregels. De ontwikkeling betreft een verruiming van het gebruik van de appartementen. Hieruit vloeien geen andere effecten voor de omgeving voort, dan destijds bij het bestemmingsplan reeds is onderzocht en als aanvaardbaar geacht.

Destijds is in het bestemmingsplan reeds beoordeeld dat aan de gebruiksmogelijkheden voortvloeiend uit het additioneel programma, behoefte zou bestaan. Bij de ontwikkeling van Pharos en ook van Mistral is gebleken dat deze behoefte in de praktijk zich daadwerkelijk voordoet. De Bopa is gericht op het faciliteren van de daadwerkelijk bestaande behoefte uit de praktijk.

5.2 Beschermen van de gezondheid

Algemeen

Het aspect gezondheid is relevant omdat de ontwikkeling een milieubelasting voor de omgeving met zich mee kan brengen.

Relevante instructieregels

Besluit kwaliteit leefomgeving

Voor gezondheid zijn de instructieregels in paragraaf 5.1.4 van het Bkl relevant.

Omgevingsverordening Zeeland

De omgevingsverordening bevat geen specifieke instructieregels met betrekking tot het thema gezondheid.

Toetsing

De verruiming van de gebruiksmogelijkheden draagt positief bij aan het aspect gezondheid. In feite worden beperkende bepalingen verruimd en dit draagt bij aan het welbevinden, doordat er geen zorgen zijn over de wijze van het gebruik van de appartementen, zoals de oorspronkelijke regeling in zekere zin wel enige restricties bevatte. Ook voor de omgeving treedt vanuit gezondheidsoogpunt een aanvaardbare situatie op. Zowel wonen en verblijfsrecreatie zijn milieugevoelige functies en brengen geen milieubelasting op de omgeving met zich mee.

De appartementen voldoen wat betreft de eisen vanuit de bouwregelgeving voor gezondheid aan de zwaarste eisen voor permanente bewoning en voor recreatief verblijf.

Conclusie

Vanuit gezondheidsoogpunt is sprake van een aanvaardbare situatie voor de omwonenden en de appartementen voldoen aan de zwaarste gezondheidseisen vanuit de bouwregelgeving.

5.3 Stikstof

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 18 december 2024 een belangrijke uitspraak gedaan over stikstof (ABRvS 18 december 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4923; Rechtspraak over intern salderen wijzigt - Raad van State).

- De rechtspraak over het intern salderen bij de beoordeling van de gevolgen van projecten voor de natuur wijzigt. In de kern komt het erop neer dat intern salderen niet meer mag worden betrokken in de zogenoemde voortoets, dus bij de vraag of een natuurvergunning voor een project nodig is. Intern salderen mag wel worden betrokken bij de vraag of een natuurvergunning voor een project kan worden verleend. De mogelijkheden voor het intern salderen worden hierdoor beperkt. Hiervoor is een nieuw beoordelingskader ontstaan.
- De rechtspraakwijziging is direct van toepassing op lopende en toekomstige vergunningsprocedures. Dat betekent dat overheden het nieuwe beoordelingskader direct moeten toepassen. Ook de Afdeling bestuursrechtspraak zal in nog lopende rechtszaken het nieuwe beoordelingskader toepassen.
- De uitspraak heeft ook gevolgen voor bedrijven die tussen 1 januari 2020 en 1 januari 2025 intern hebben gesaldeerd en waarvoor op grond van het oude beoordelingskader over intern salderen geen natuurvergunning nodig was. Hun activiteiten zijn onder het nieuwe beoordelingskader mogelijk wel vergunningsplichtig.
- Uit het oogpunt van rechtszekerheid ziet de Afdeling bestuursrechtspraak aanleiding om voor activiteiten die fysiek zijn gestart tussen 1 januari 2020 en 1 januari 2025 een overgangperiode te hanteren tot 1 januari 2030.
- Gedurende vijf jaar kunnen provincies niet handhaven tegen het voortzetten van deze activiteiten zonder natuurvergunning. Deze periode kan het bedrijf gebruiken om te bepalen of voor het voortzetten van de activiteit een natuurvergunning nodig is, of de activiteiten aanpassen.

Voor het gebouw Mistral is een omgevingsvergunning verleend. In dat kader is op basis van onderzoek gebleken dat de aanleg- en gebruiksfases van de appartementengebouwen Mistral (gereed) en Levante (nog te bouwen) geen stikstofdepositie op het nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe veroorzaken.

5.4 Overige aspecten

Alle overige aspecten, zoals de onderbouwing van het programma en de beoordeling van de ruimtelijke effecten, zijn adequaat en toereikend in het kader van het bestemmingsplan destijds onderzocht en onderbouwd, mede met behulp van de milieueffectrapportage Havengebied Breskens. Toetsing hiervan heeft voor diverse aspecten ook plaatsgevonden door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Uit de uitspraak blijkt dat er geen knelpunten zijn te verwachten en een en ander voldoende is onderzocht en in de planregeling zorgvuldig van een toepasselijke regeling is voorzien.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling economisch niet evident onuitvoerbaar is. Dit houdt in dat:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn; en
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn.

Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkeling ziet toe op het realiseren van een additioneel programma. De initiatiefnemer biedt de mogelijkheid voor het additioneel programma aan de eigenaren van de appartementen aan. De bijbehorende kosten worden door de eigenaren voldaan. Daarmee wordt gezorgd voor een financieel uitvoerbaar additioneel programma. Daarmee is aan het eerste vereiste voldaan.

Kostenverhaal

Indien een ontwikkeling nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt is kostenverhaal aan de orde. De ontwikkeling is op grond van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit niet aangewezen als een kostenverhaalplichtige activiteit (artikel 8.13 lid a). Kostenverhaal is daarmee niet aan de orde.

Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het relevante beleidskader en de relevante omgevingsaspecten en andere thema's zijn onderzocht. In hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5 zijn de toetsing aan het beleidskader en de relevante beoordelingsregels beschreven. Hieruit volgt of de aangevraagde activiteit kan worden vergund met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Samengevat

Vijf appartementen kunnen recreatief worden gebruikt en na toepassing van de Bopaprocedure ook permanent worden bewoond. Een en ander past in de opzet van het oorspronkelijke bestemmingsplan Havenplan Breskens. Uit de toetsing blijkt dat aan de destijds gestelde voorwaarden in artikel 4.5.1 (wijzigingsregels) wordt voldaan en tevens aan andere relevante bepalingen.

Conclusie

De aangevraagde activiteit kan worden toegestaan met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het voldoen aan het beoordelingskader voor de bopa. Hiermee wordt afgeweken van de bepaling in lid 4.3 onder g van het omgevingsplan gemeente Sluis, onderdeel Havenplan Breskens (maximaal 100 appartementen voor permanente bewoning), ten behoeve van het toestaan van appartementen als bedoeld in lid 4.1 onder i van de planregels.

BIJLAGEN

RHO ADVISEURS

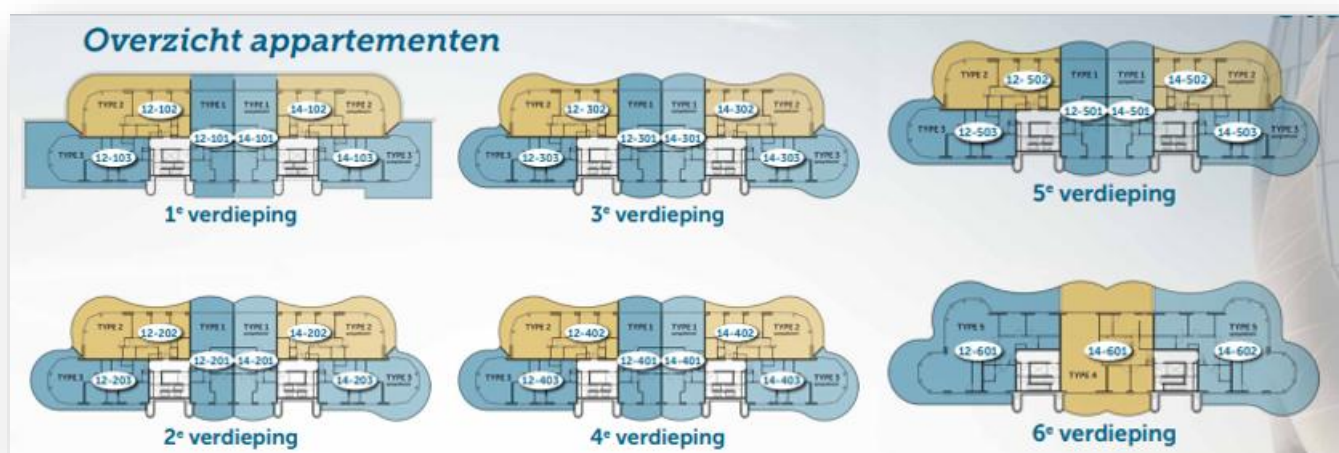


Bijlage 1 Overzicht appartementen Mistral - additioneel programma

Overzicht appartementen Additioneel programma Beaufort Mistral

Beaufort Mistral
12-202
12-301
12-601
14-602
14-601

Beaufort Mistral



Bijlage 2 Analyse instructieregels

DATUM 28 augustus 2024
KENMERK 20240969/167182/
VAN 5.1.2e & 5.1.2e

PROJECT 20240969 Mistral Breskens
OPDRACHTGEVER Caffarelli B.V.

ANALYSE INSTRUCTIEREGELS

Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving		
Afdelingen en paragrafen	Relevant voor de ontwikkeling	Voldoet aan instructieregel
Afdeling 5.1 Instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties		
§ 5.1.1. Algemene bepalingen artikel 5.1a. (dienstenrichtlijn)	Nee	n.v.t.
§ 5.1.2. Waarborgen van de veiligheid	Nee	In het bestemmingsplan Havengebied Breskens is hier al op ingegaan.
§ 5.1.3. Beschermen van de waterbelangen	Nee	In het bestemmingsplan Havengebied Breskens is hier al op ingegaan.
§ 5.1.4. Beschermen van de gezondheid en van het milieu	Ja	Ja
§ 5.1.4.1. Kwaliteit van de buitenlucht	Nee	In het bestemmingsplan Havengebied Breskens is hier al op ingegaan.
§ 5.1.4.2. Geluid door activiteiten	Nee	In het bestemmingsplan Havengebied Breskens is hier al op ingegaan.
§ 5.1.4.2a. Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	Nee	In het bestemmingsplan Havengebied Breskens is hier al op ingegaan.
§ 5.1.4.3. Geluid rond luchthavens	Nee	n.v.t
§ 5.1.4.4. Trillingen	Nee	n.v.t
§ 5.1.4.4a. Slagschaduw van windturbines	Nee	n.v.t
§ 5.1.4.5. Bodemkwaliteit	Nee	In het bestemmingsplan Havengebied Breskens is hier al op ingegaan.
§ 5.1.4.6. Geur	Nee	In het bestemmingsplan Havengebied Breskens is hier al op ingegaan.
§ 5.1.5 Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	Nee	In het bestemmingsplan Ha-

5.1.2e

§ 5.1.5.4. Ladder voor duurzame verstedelijking	Nee	In het bestemmingsplan Havengebied Breskens is hier al op ingegaan.
§ 5.1.6. Behoud van ruimte voor toekomstige functies	Nee	n.v.t.
§ 5.1.7. Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten	Nee	n.v.t.
§ 5.1.7a. Gebruik van bouwwerken	Nee	n.v.t.
§ 5.1.8. Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen	Nee	n.v.t.
Afdeling 5.2. Instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving		
Artikel 5.163 voorkomen belemmeringen gebruik en beheer hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	Nee	n.v.t.
Artikel 5.164 lokale spoorwegen binnen vervoerregio's	Nee	n.v.t.
Artikel 5.165 lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	Nee	n.v.t.
Artikel 5.165a bebouwingscontour jacht	Nee	n.v.t.
Artikel 5.165b bebouwingscontour houtkap	Nee	n.v.t.
Afdeling 5.3. Ontheffing		
Artikelen opnemen waarvan ontheffing wordt verleend.	Nee	n.v.t.

Instructieregels Omgevingsverordening Zeeland		
Afdelingen en paragrafen	Relevant voor de ontwikkeling	Voldoet aan instructieregel
Afdeling 5.1 Instructieregels aan gemeenten		
§ 5.1.1 Bedrijven	Nee	n.v.t.
§ 5.1.2 Detailhandel	Nee	n.v.t.
§ 5.1.3 Wonen	Nee	n.v.t.
§ 5.1.4 Energie	Nee	n.v.t.
§ 5.1.5 Recreatie en activiteiten op stranden	Nee	n.v.t.
§ 5.1.6 Veerse meer	Nee	n.v.t.
§ 5.1.7 Agrarische activiteiten	Nee	n.v.t.
§ 5.1.8 Waterkeringen	Nee	n.v.t.
§ 5.1.9 Natuur	Nee	n.v.t.
§ 5.1.10 Landschap en erfgoed	Nee	n.v.t.
§ 5.1.11 Provinciale infrastructuur	Nee	n.v.t.

Bijlage 3 Voorgestelde lijst adviesrecht raad

Lijst adviesrecht raad gemeente Sluis vastgesteld d.d. 24 februari 2022

Hieronder staan de categorieën opgenomen waar het adviesrecht ex artikel 16.15a lid b onder 1 Omgevingswet voor de raad op toeziet. Indien een activiteit strijdig is met het geldende omgevingsplan en hier een aanvraag wordt ingediend voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dient hier een advies voor gevraagd te worden aan de raad voordat het college van B&W kan besluiten op de aanvraag:

Hoofdcategorie	Aangewezen categorieën adviesrecht
1. Duurzaamheid;	1.1. Realisatie of uitbreiding van een zonnepark ¹ binnen en buiten bestaand bebouwd gebied. 1.2. Realisatie van windturbines met een tiphoogte groter dan 20 meter. 1.3. Realisatie of uitbreiding van voorzieningen van algemeen belang binnen of buiten bestaand bebouwd gebied met een groter oppervlakte dan 400m ² en/of hoger dan 3,5 meter. 1.4. Toevoeging of uitbreiding van (nieuwe) natuurgebieden.
2. Woningbouw;	2.1. Toevoeging van 6 of meer woningen ² binnen bestaand bebouwd gebied. 2.2. Toevoeging van 3 of meer woningen ² buiten bestaand bebouwd gebied. 2.3. Uitbreiding van de toegestane inhoud van een woning buiten het bestaand bebouwd gebied boven 1.000m ³ .
3. Bedrijvigheid;	3.1. 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). 3.2. Toevoeging of uitbreiding van bedrijfsmatige activiteiten (anders dan kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Volgende categorieën vallen hier niet onder: 1. Vestiging op een aangewezen bedrijventerrein; 2. Bedrijfsmatige activiteiten kleiner dan 500m ² BVO. 3. Nieuwe economische dragers in het buitengebied; 4. Aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten. 3.3. Toestaan van bedrijfsactiviteiten in een hogere milieucategorie (bedrijfsactiviteiten die een treden hoger zijn worden hiervan uitgesloten) dan maximaal toegestaan op grond van het omgevingsplan.
4. Infrastructuur;	4.1. Realisatie van een parkeerterrein met 11 of meer parkeerplaatsen of uitbreiding van een bestaand parkeerterrein met meer dan 11 parkeerplaatsen. 4.2. De aanleg van een nieuw grootschalig infrastructureel werk binnen of buiten bestaand bebouwd gebied. 4.3. Realisatie van een antennemast hoger dan 40 meter binnen of buiten bestaand bebouwd gebied.

	4.4. Realisatie van garageboxen binnen bestaand bebouwd gebied.
5. Verblijfsrecreatieterreinen;	5.1. uitbreiding van het oppervlakte van het verblijfsrecreatieterrein of het aantal toegestane verblijfsrecreatieve eenheden.
	5.2. Uitbreiding toegestane bouwmassa verblijfsrecreatieve eenheden.
	5.3. Toevoeging of uitbreiding van het aantal hotelkamers.
6. Overige categorieën.	6.1. Toevoeging of uitbreiding locatie grootschalige huisvesting tijdelijke werknemers (groter dan 30 personen).
	6.2. Toevoeging of uitbreiding van een asielzoekerscentrum.
	6.3. Toevoeging of uitbreiding van een intensieve veehouderij.
7. Maatschappelijke onrust	7.1 Indien – naar de mening van het college en blijkend uit het voortraject dan wel participatietraject - sprake is van maatschappelijke onrust of anderszins politiek gevoelige initiatieven.

1) Zonnepark: “Opstelling voor zonne-energie samenstel van bouwwerken of een andere constructie voor het opwekken van elektriciteit of warmte door het opvangen van de straling van de zon, geplaatst op of boven de grond of een oppervlaktewaterlichaam, met uitzondering van zonnepanelen op daken.

2) Woning: “Een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.”

Toelichting

Op grond van artikel 16.15a lid 1 van de Omgevingswet heeft de gemeenteraad een verzwaard adviesrecht bij aangewezen categorieën van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit betreft een toestemming voor een activiteit die strijdig is met het omgevingsplan. Het verzwaard adviesrecht geldt enkel voor de aangewezen categorieën en voor zover een categorie niet aangewezen is kan de raad geen advies geven voor besluitvorming door het college van B&W. Dit betreft de lijst van categorieën waarvoor het verzwaard adviesrecht geldt voor de raad van Sluis. Dit betreffen uitsluitend categorieën waarvoor het (verzwaard) adviesrecht geldt en indien een categorie op deze lijst staat betekent niet dat deze categorie al dan niet toegestaan is.

Aan de hand van verschillende thema's worden de categorieën waarvoor het (verzwaard) adviesrecht geldt uitgewerkt. Dit betreffen de thema's duurzaamheid, woningbouw, bedrijvigheid, infrastructuur, verblijfsrecreatieterreinen, overige categorieën en maatschappelijke onrust. Onder deze thema's zijn de specifieke categorieën aangewezen waarvoor het (verzwaard) adviesrecht geldt. Voor een aantal specifieke categorieën/ onderdelen wordt hieronder een nadere duiding opgenomen:

Windturbines

Op grond van het huidige geldende provinciale beleid mogen windturbines een maximale tiphoogte hebben van 20 meter (bezijdens de opgenomen uitzonderingssituaties in de provinciale Omgevingsverordening).

Woningbouw

Onder categorie woningbouw wordt gesproken over 'woningen'. Dit begrip is nader ingekaderd als *“Een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.”* Dit gaat breder dan uitsluitend grondgebonden woningen en bij de toepassing van het (verzwaard) adviesrecht. Andere categorieën aan woningbouw vallen hieronder ook (bijvoorbeeld de categorieën appartementen of zorgwoningen).

Bedrijvigheid

Onder deze categorie vallen de toevoeging of uitbreiding van (grootschalige) bedrijfsmatige activiteiten binnen de kernen. Het is niet de bedoeling om kleinschalige ontwikkelingen onder deze categorie te brengen. Hierop lettende vallen de volgende categorieën hier niet onder:

1. De vestiging van een bedrijf binnen de begrenzing van een aangewezen bedrijventerrein.
2. Bedrijfsmatige activiteiten met een bedrijfsvloeroppervlakte van kleiner dan 500m².
3. De vestiging van een nieuwe economische drager in het buitengebied, voor zover de toevoeging passend is binnen het gemeentelijk beleid.
4. De toevoeging van een ondergeschikte bedrijfsmatige activiteit aan een woning, waarbij deze activiteiten ondergeschikt zijn aan de woonfunctie van het desbetreffende perceel.

Wanneer de vestiging van bedrijfsmatige activiteiten (die strijdig zijn met het omgevingsplan) onder een van deze uitzonderingen vallen hoeven deze niet voorgelegd te worden aan de raad van Sluis voor het (verzwaard) adviesrecht.

Maatschappelijke onrust

In een aantal gevallen kan een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor een activiteit die niet opgenomen is op deze lijst tot maatschappelijke beroering leiden. Hierbij is het wenselijk dat de raad van Sluis zich kan uitspreken over de wenselijkheid van deze ontwikkeling binnen de kaders van de Omgevingswet en het geldende beleid omtrent deze activiteit. Het is ter beoordeling van ons college of er sprake is van (aanzienlijke) maatschappelijke beroering en dit dient te blijken uit objectieve gegevens volgend uit het voortraject dan wel participatietraject. Wanneer sprake is van maatschappelijke beroering omtrent een aangevraagde activiteit dan kan het college van burgemeester en wethouders te allen tijde besluiten dit voor te leggen aan de raad.

Evaluatie

De toepassing van de lijst van het adviesrecht zal twee jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet worden geëvalueerd. Hierbij worden in ieder geval de volgende onderdelen geëvalueerd:

1. Aantal aanvragen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten met (verzwaard) adviesrecht en zonder (verzwaard) adviesrecht.
2. Doorlooptijd van aanvragen voor omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten met (verzwaard) adviesrecht.
3. Of de lijst van categorieën (verzwaard) adviesrecht gemeente Sluis aansluit op de gemeentelijke praktijk en het gemeentelijke beleid.

Twee jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet zal een evaluatie plaatsvinden, welke zal worden behandeld in de raad van Sluis. Indien daar noodzaak toe bestaat kan ook tussentijds een evaluatie of herziening van de lijst van categorieën (verzwaard) adviesrecht gemeente Sluis worden behandeld.

**Bijlage 4 Discussienota inzake adviesrecht en delegatiebesluiten
Omgevingswet**

Datum vergadering	7 december 2021
Omschrijving agendapunt	discussienota inzake adviesrecht en delegatiebesluiten Omgevingswet
Portefeuillehouder	5.1.2e
Samenvatting	
Zoals bekend wordt gewerkt aan de implementatie van de Omgevingswet binnen de gemeente Sluis. Onderdeel van de implementatie van de Omgevingswet vormt het aanwijzen van de lijst van vergunningaanvragen die onder het adviesrecht vallen van de raad en de vaststelling van het delegatiebesluit omgevingsplan. Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet dient ten aanzien van beide instrumenten een besluit genomen te worden door uw raad. Met deze notitie wordt aan uw commissie input gevraagd over deze instrumenten zodat we deze mee kunnen nemen bij de voorbereiding van verdere besluitvorming.	

Aan de commissie,

Zoals bij uw commissie bekend wordt momenteel de implementatie van de Omgevingswet binnen de gemeente Sluis voorbereid. Vooralsnog is het de planning van de Rijksoverheid dat de Omgevingswet op 1 juli 2022 in werking treedt. In deze notitie behandelen we de volgende 2 instrumenten waarover uw raad een besluit dient te nemen: adviesrecht en delegatiebesluit. Over beide onderwerpen is op 11 mei 2021 een presentatie gehouden en is een discussienota besproken in uw commissievergadering van 8 juni 2021.

Uitkomst discussienota 8 juni 2021

Zoals hierboven aangegeven hebben wij op 8 juni 2021 een discussienota ingebracht bij uw commissievergadering. Naar aanleiding van deze discussienota heeft uw commissie de volgende aandachtspunten meegegeven aan ons:

- duidelijk geschreven stuk in begrijpelijke taal;
- voor en nadelen van de knoppen waar aangedraaid kan worden;
- terughoudend zijn met alles te delegeren aan het college;
- duidelijke lijst met criteria waar de raad advies over gaat inbrengen;
- Wijzigingen duidelijk maken middels was/ wordt lijst.

Aan de hand van deze punten zijn wij aan de slag gegaan met de voorbereiding van de besluitvorming omtrent deze instrumenten voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Met deze notitie wensen wij uw commissie te informeren over de voortgang en willen we peilen of we bij de voorbereiding op het juiste spoor zitten voordat we de definitieve besluitvorming voorbereiden.

Adviesrecht en delegatiebesluit

Adviesrecht

Het adviesrecht heeft betrekking op van uw raad onderdeel uit van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (ofwel een vergunning voor afwijken van het bestemmingsplan). De buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een toestemming voor een activiteit die in strijd is met het geldende omgevingsplan. Bij het adviesrecht kan uw raad ons college een advies geven en pas na ontvangst van dit advies kan ons college een besluit nemen op de aangevraagde activiteit. Dit advies van uw raad dienen wij in acht te nemen bij de verdere besluitvorming omtrent de aangevraagde activiteit.

Het adviesrecht onder de Omgevingswet is vergelijkbaar met de huidige verklaring van geen bedenking (vvgb) onder de Wabo. Uw raad heeft onder de Wabo een lijst van gevallen aangewezen waarvoor geen vvgb nodig is. Initiatieven die niet voorkomen op deze lijst worden voorgelegd aan uw raad met het verzoek een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Onder de Omgevingswet is het principe omgekeerd en dient uw raad een lijst van gevallen aan te wijzen waarop u **wel** advies wilt geven. Alle onderwerpen die niet op de lijst staan worden door ons college afgehandeld.

Onderstaand volgt de was – wordt lijst:

Onderwerp	Huidige situatie	Omgevingswet
<i>Bevoegdheid</i>	Het college van B&W is het bevoegde gezag voor het verlenen/ weigeren van de omgevingsvergunning.	Het college van B&W is het bevoegde gezag voor het verlenen/ weigeren van de buitenplanse omgevingsplan-activiteit.
<i>Rol raad</i>	Voordat het besluit genomen kan worden door college B&W dient de raad een verklaring van geen bedenkingen af te geven of deze te weigeren.	De raad geeft een advies aan het college omtrent de aangevraagde activiteit welke het college in acht dient te nemen bij haar besluitvorming.
<i>Wanneer betrokkenheid raad</i>	Altijd, tenzij de aangevraagde activiteit opgenomen is op de door de raad vastgestelde positieve lijst van VVGB's.	Uitsluitend op het moment dat de aangevraagde categorie op de door de raad vastgestelde lijst van het adviesrecht staat.
<i>Mogelijkheid afwijken oordeel raad</i>	Nee	Nee
<i>Beslistermijn</i>	26 weken	8 weken plus eventuele verlenging van 6 weken. In beperkte gevallen beslistermijn van 26 weken.

De vraag, die nu voorligt, is dus over welke initiatieven uw raad na inwerkingtreding van de Omgevingswet advies wil geven aan ons college. Om tot een antwoord te komen op deze vraag hebben wij voor u in beeld gebracht hoeveel en welke soort omgevingsvergunningen voor afwijken van het bestemmingsplan worden behandeld. Dit overzicht hebben we als bijlage c bij deze notitie gevoegd. Dit betreffen zowel reguliere als uitgebreide omgevingsvergunningen. De reguliere omgevingsvergunningen voor afwijken van het bestemmingsplan worden nu al door ons college afgedaan zonder betrokkenheid van uw raad. Bij de uitgebreide procedures dient uw raad te besluiten op de VVGB indien deze niet op de positieve lijst van VVGB's staat. Indien deze wel op de positieve lijst staat kunnen wij deze als college afdoen, waarbij wij u als raad informeren als deze ter inzage wordt gelegd.

In deze bijlage kunt u zien dat wij in 2020 in totaal 83 omgevingsvergunningen voor afwijken van het bestemmingsplan (regulier) in behandeling genomen hebben. Over 2020 heeft uw raad in dit betreffende jaar 1 ontwerp-VVGB afgegeven en heeft uw raad 1 ontwerp-VVGB omgezet naar een definitieve VVGB naar aanleiding van ingediende zienswijzen.

Vervolgens dienen we ook rekening te houden met de doelstelling van de Omgevingswet om procedures sneller en duidelijker te maken. Vertrouwen is hierbij het vertrekpunt van de Omgevingswet. Hierop lettende dient een evenwicht gevonden te worden tussen de wens van uw raad om mee te kunnen praten over nieuwe ontwikkelingen en het voorkomen van vertragingen in het besluitvormingstraject. Het voorleggen van aanvragen voor advies vergt een aanzienlijk lange(re) doorlooptijd gezien de administratieve handelingen dit moeten plaatsvinden en de termijnen van aanlevering. Daarnaast krijgt uw raad ook te maken met een hogere werkdruk, aangezien het besluit op de aanvraag genomen moet zijn binnen vastgestelde termijn. Het vergaderrooster zal hier wellicht op aangepast moeten worden.

In het onderstaande schema worden de voor- en nadelen geschetst van het aanwijzen van categorieën op de lijst van het adviesrecht:

Voordelen	nadelen
Uw raad behoudt de mogelijkheid om te adviseren omtrent buitenplanse omgevingsplanactiviteiten.	Hogere administratieve lasten / langere doorlooptijd omgevingsvergunningen
	Indien veel categorieën aangewezen worden dreigt besluitvormingstraject vast te lopen.

	Hogere werkdruk voor uw raad nu iedere aanvraag voorgelegd dient te worden aan uw raad als deze op de lijst vermeld staat / aanpassen vergaderrooster.
--	--

Op basis van bovenstaande overwegingen en aan de hand van uw opmerkingen uit de commissievergadering van 8 juni 2021 hebben wij gekeken hoe wij het adviesrecht verder vorm kunnen geven.

Om te komen tot een duidelijk overzicht waar uw raad ons over adviseert hebben we de bovenstaande aspecten en de bestaande situatie vertaald in een lijst met categorieën waarop uw adviesrecht van toepassing zou kunnen zijn. Deze eerste aanzet hebben we als bijlage d bij deze notitie gevoegd. Hierbij hebben we primair ingezet op functiewijzigingen met impact op de (directe) omgeving. Hierbij hebben we gekeken naar hetgeen nu opgenomen is in de positieve lijst van verklaring van geen bedenkingen en onze beleidsregels 'planologische afwijkingmogelijkheden gemeente Sluis'. We merken nadrukkelijk op dat dit een indicatieve lijst is hoe het adviesrecht eruit kan komen te zien onder de Omgevingswet.

Wij merken op dat dit een eerste opzet is. Zaken dienen nog verder uitgekristalliseerd te worden binnen de wettelijke kaders. Wij willen graag weten of uw commissie zich kan vinden in deze wijze van werken ten aanzien van het adviesrecht en of dit aansluit bij uw opmerkingen uit uw vergadering van 8 juni 2021. Aan de hand van uw input op deze indicatieve lijst werken wij verder aan ons voorstel voor het vaststellen van de lijst van categorieën voor het adviesrecht.

Delegatiebesluit

Het delegatiebesluit is een besluit van uw raad om uw bevoegdheid tot het vaststellen van het omgevingsplan voor een gedeelte bij ons college te leggen. Hierdoor kunnen wij dit gedeelte van het omgevingsplan (voor zover aan ons gedelegeerd) vaststellen zonder uw instemming. In uw delegatiebesluit kan uw raad hieraan voorwaarden stellen. Voor zover uw raad uw bevoegdheid heeft gedelegeerd aan ons college kan uw raad niet langer dat onderdeel van het omgevingsplan vast te stellen. Uw raad kan wel het delegatiebesluit aanpassen of intrekken.

Onder het huidige stelsel volgend uit de Wet ruimtelijke ordening bestaat er geen vergelijkbaar instrument voor het delegeren van de bevoegdheid tot het vaststellen van delen van het omgevingsplan aan ons college middels een delegatiebesluit. Uw raad was te allen tijde bevoegd tot vaststellen van het bestemmingsplan. Wel bestaan er mogelijkheden om bepaalde onderdelen van het bestemmingsplan door ons college te laten uitwerken onder de Wet ruimtelijke ordening.

	Huidige situatie	Omgevingswet
Delegatiebesluit	Geen mogelijkheid om te delegeren, wel mogelijkheid om bepaalde stukken door college te laten uitwerken met volgende instrumenten: 1. Uitwerkingsplicht. 2. Wijzigingsbevoegdheid.	Delegeren vaststellen van deel van het omgevingsplan door de raad. Raad kan delegatiebesluit wijzigen of intrekken

In uw commissievergadering van 8 juni 2021 heeft uw commissie aangegeven terughoudend te willen zijn met dit nieuwe instrument. Met uw commissie zijn wij van mening dat terughoudend omgegaan dient te worden met het delegatiebesluit. Zeker in de beginfase na inwerkingtreding van de Omgevingswet. Er zijn echter twee categorieën die ons inziens voor de hand liggend zijn om te delegeren aan ons college

Wij komen tot de volgende categorieën die in aanmerking kunnen komen voor plaatsing op het delegatiebesluit:

1. Verwerking van verleende buitenplanse omgevingsplanactiviteiten in het omgevingsplan (wettelijke verplichting om dit verwerken);
2. Verwerking van een door de raad vastgestelde ruimtelijke beleidsnotitie (bijvoorbeeld een beleidsnotitie als 'huisvesting tijdelijke werknemers') in het omgevingsplan voor zover dit bepaald is in de beleidsnotitie.

Naar mate meer duidelijkheid komt over de mogelijkheden inzake het delegatiebesluit kan altijd nog overgaan worden tot het toevoegen van extra categorieën aan het delegatiebesluit.

Wij horen graag of uw commissie zich hier in kan vinden of dat uw commissie meer categorieën wenst aan te wijzen. Zo niet maken wij een voorstel op om een delegatiebesluit volgens deze lijnen vast te stellen.

Vervolgstappen

Aan de hand van uw input gaan wij verder met de voorbereiding van besluitvorming inzake deze onderwerpen. Vooralsnog is het onze planning dat een voorstel over beide instrumenten in de raadsclusus van februari 2021 voorgelegd wordt aan uw raad.

Tot slot

Wij horen graag uw input inzake de nadere uitwerking van beide instrumenten. Wij zullen dit meenemen bij onze voorbereiding van besluitvorming inzake beide instrumenten.

Oostburg,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris, 5.1.2e	De burgemeester, 5.1.2e
------------------------------	--------------------------------

Bijlage(n):

- presentatie commissie R/AB d.d. 11 mei 2021 inzake dit onderwerp.
- Discussienota commissie R/AB d.d. 8 juni 2021.
- Overzicht vergunningen 2020.
- Indicatieve lijst adviesrecht.

Ter inzage liggende stukken:



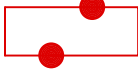
VERBEEELDING

RHO ADVISEURS





besluitgebied



Besluitgrens

GEMEENTE SLUIS
Additioneel programma Beaufort Mistral

Besluitgebied

PROJECT 20240969
FORMAAT A3
SCHAAL 1:1000
KAART 1/1
GETEKEND 5.1.2e
IDN 5.1.2e

Vastgesteld
Ontwerp
Voorontwerp
Concept

08-04-2025

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl





Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	3, 39, 49, 52, 55