



Omgevingsvergunning buitenplanse
omgevingsplanactiviteit (BOPA)
Erasmusstraat 4, Oostburg

Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Erasmusstraat 4 Oostburg, gemeente Sluis

Opsteller

Contactgegevens:

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

T: 5.1.2e

5.1.2e

Versie: 13 maart 2026

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	BOPA	3
1.3	Projectgebied	3
1.4	Leeswijzer	4
2.	Huidige situatie en voorbereiding	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Voorbereiding	5
2.3	Toekomstige situatie	5
3.	Visie en beleid	5
3.1	Rijksbeleid	5
3.2	Provinciaal beleid	6
3.3	Gemeentelijk beleid	7
4.	Toetsing aan het omgevingsplan	8
5.	Aspecten fysieke leefomgeving	9
5.1	M.e.r.-beoordeling	9
5.2	Duurzaamheid en gezondheid	10
5.3	Verkeersgeneratie, - afwikkeling en parkeren	11
5.4	Natuurbescherming	11
5.5	Luchtkwaliteit	12
5.6	Geluid	12
5.7	Omgevingsveiligheid	12
5.8	Archeologie en cultuurhistorie	13
5.9	Bodem	13
5.10	Weging van het waterbelang	14
6.	Financiële haalbaarheid	14

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het verzoek ingediend bij de gemeente Sluis om het winkelpand aan de Erasmusstraat 4 op de begane grond te in gebruik te nemen als woonhuis. Op de eerste verdieping blijft het bestaande woonhuis aanwezig.

Het toevoegen van een extra wooneenheid is op basis van het Omgevingsplan Sluis niet rechtstreeks toegestaan. Het college van burgemeester en wethouders heeft per brief 15 juli 2025 in principe medewerking verleend aan één extra woning.

Om de woning en de bedrijfsmatige activiteiten te realiseren dient een procedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te worden doorlopen.

1.2 BOPA

Het Rijk bepaalt in artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten. 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 4 van voorliggende onderbouwing wordt getoetst aan de regels uit het omgevingsplan.

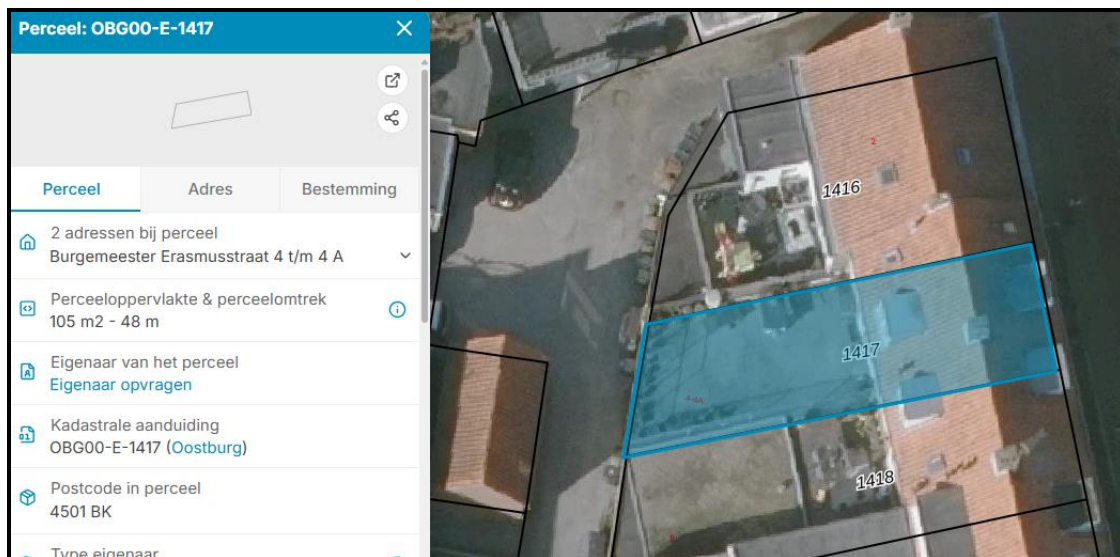
Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- 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

De ontwikkeling vindt plaats op het kadastrale perceel bekend als OBG, sectie E, nummer 1417. Het perceel is bij de initiatiefnemer in eigendom. Het betreft een tussenpand waarbij alle panden in gebruik zijn als woning of winkelruimte.



Figuur 1: Locatie projectgebied (bron: Kadastralekaart.com)

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. Vervolgens wordt kort ingegaan op de beoogde ontwikkeling. Aansluitend daarop worden de geldende kaders voor de locatie/het gebied verwoord en de visie/doelen voor het gebied beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het geldende beleid. In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan het omgevingsplan. In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. Tot slot komt in hoofdstuk 6 de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde.

2. Huidige situatie en voorbereiding

2.1 Huidige situatie

De locatie is gelegen in het centrum van Oostburg, midden in een winkelstraat binnen het centrumgebied. Het gebouw betreft een tussenpand, met op de begane grond een winkel en een woning op de eerste verdieping.

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 extra wooneenheid binnen stedelijk gebied is niet opgenomen in deze verordening en is hiermee niet verplicht tot participatie.

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

2.3 Toekomstige situatie

De begane grond wordt ingevuld woongedeelte en een bedrijfsmatig gedeelte. Aan de linkerzijde wordt de woonruimte gerealiseerd met entree, hal, woonkamer, slaapkamer en badkamer. De woning op de eerste verdieping blijft ongewijzigd.

3. Visie en beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 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

De ontwikkeling betreft het toevoegen van een wooneenheid binnen bestaande bebouwing binnen bestaand bebouwd gebied. Het betreft een herinvulling van een bestaand bedrijfsgebouw. Voorliggend project is te kleinschalig om van invloed te zijn op het beleid genoemd in de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 5.129g van het Bkl is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag. Uit artikel 8.0b, eerste lid, onder a, van het Bkl valt op te maken dat ook bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit de laddertoets moet worden doorlopen. In dat artikel is namelijk bepaald dat bij een BOPA getoetst moet worden aan de regels uit hoofdstuk 5 van het Bkl, waar dus ook de laddertoets is te vinden.

De ruimtelijke onderbouwing behorende bij de BOPA bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een extra woning op de locatie zelf.

Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt door middel van het toevoegen van een extra wooneenheid binnen het projectgebied. De ontwikkeling leidt niet tot extra verstedelijking nu de woning wordt gerealiseerd in het bestaande bedrijfspand. Hoewel het maar één extra woning betreft en daarmee minder dan de genoemde 12 woningen waarbij gesproken wordt van een stedelijke ontwikkeling, kan voor wat betreft behoefte worden aangegeven dat de realisatie van het extra appartement voldoet aan het nieuwe Woonbeleid van de gemeente Sluis en zowel kwantitatief als kwalitatief voldoet aan de criteria die hiervoor zijn opgemaakt. De gemeente heeft in overleg met de provincie een aantal wooneenheden voor de gemeente Sluis vrijgemaakt. De realisatie van de woning in de kern Oostburg past binnen dit programma.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zeeland

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

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

Beoordeling

Een extra wooneenheid in het bestaande gebouw is passend in een kern. Het toevoegen van de woning vindt plaats conform het nieuwe woonbeleid wat de gemeente Sluis in samenspraak met de provincie Zeeland heeft opgesteld. De woning betreft een extra voorziening welke inspeelt op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte binnen de kern Oostburg. Het ontwikkelen van woningen binnen kerngebieden speelt in op de balans tussen werken en wonen voor betaalbaar wonen.

3.2.2 Omgevingsverordening Zeeland

Nadere specifieke eisen worden in de Omgevingsverordening niet gesteld. Wel duidt de Verordening gebieden aan met een bijzondere verwachtingswaarde. Bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing zijn de kaarten behorend bij de verordening, artikelen 5.41 tot en met 5.45, geraadpleegd.

Beoordeling

Het projectgebied is getoetst aan de verschillende kaarten. Geconcludeerd wordt dat het toevoegen van de extra wooneenheid niet in strijd is met de uitgangspunten van de Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Krachtig verbonden 2021 - 2025

De Structuurvisie, vastgesteld 28 februari 2021, is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis op hoofdlijnen 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. De structuurvisie geeft voor het onderdeel wonen aan dat de gemeente zich wil focussen op een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat waardoor er een balans tussen de kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad ontstaat. Dat wil zeggen: de vraag naar (een bepaald type) woningen is in overeenstemming met het aanbod. Indien sprake is van een gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering, kan een beperkte toevoeging van woningen planologisch mogelijk worden gemaakt. Het initiatief is aangemerkt als een gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering binnen bestaand bebouwd gebied nu een bestaand pand een nieuwe geschikte functie krijgt toegekend.

Beleidsplan Wonen gemeente Sluis

Het beleidsplan Wonen legt een bindende basis voor de uitvoering van de ambitie vanuit de gemeente Sluis. De gemeente Sluis heeft de ambitie om te groeien en een kwalitatief en kwantitatief evenwicht in de woningmarkt in 2040 te bewerkstelligen. Deze ambities staan geformuleerd in onder andere het Visiedocument Krachtig Verbonden en het Coalitieakkoord. Ook is de ambitie om te groeien opgenomen in de regiovisie Zeeuws-Vlaanderen en in de regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen.

In algemene zin wordt aangegeven dat voor nultredewoningen, zowel sociale huur, vrijesectorhuur als koop, er overal een behoefte ontstaat in elk van de drie programma's. De gemeente Sluis ziet dit type woning dan ook als een 'no-regret' keuze. Ongeacht welk programma of deelgebied, toevoeging van dit type is een nuttige toevoeging aan de woningvoorraad.

In het beleidsplan zijn kwantitatieve en kwalitatieve criteria opgesteld om te voldoen aan het beleidsplan. Verschillende toetsen zijn dan noodzakelijk om aan te voldoen.

Volkshuisvestelijke toets

Heeft het plan een meerwaarde voor de kern? Ja.

In het ruimtelijk kader van Oostburg is aangegeven dat transformatie naar woningen op deze locatie wenselijk is gelet op de leegstand van de winkelpanden. Bovendien is er sprake van realisatie van een betaalbare woning.

Ligt het plan in een groei- of transformatiegebied? Ja.

De planlocatie is gelegen in groei- of transformatiegebied

Voorziet het plan in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte? Ja, mits.

In het specifieke verzoek is er sprake van de toevoeging van één woning. Het aantal toegekende woningen voor Oostburg is nog niet vergeven, waardoor het plan voorziet in kwantitatieve behoefte.

Voor de woning geldt conform het beleidsplan dat de woningen levensloopbestendig gerealiseerd moeten worden en niet boven de betaalbaarheidsgrens uitkomen. Het verzoek voldoet aan deze kwalitatieve behoefte.

Voldoet het plan aan de basisprincipes voor nieuwbouw? Ja.

Het initiatief betreft een inbreidingslocatie binnen het bestaand bebouwd gebied. De woning voegt een woning toe aan de kern Oostburg. De effecten op de leegstand op omliggende wijken is niet te verwachten binnen de huidige woningmarkt en de doelstellingen in het woonbeleid.

Ruimtelijke en stedenbouwkundige toets

Op grond van de ruimtelijke beoordeling van het initiatief zijn er geen zwaarwegende belemmeringen te verwachten. Wel dient het initiatief te worden getoetst op de sectorale aspecten, beschreven in de volgende hoofdstukken.

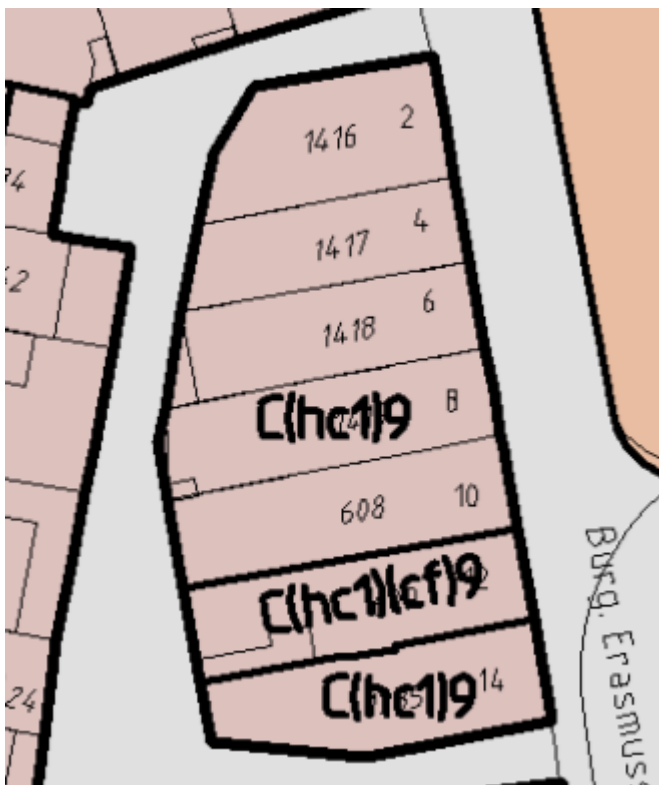
Stedenbouwkundig is het plan positief beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Het plan voldoet aan de volkshuisvestelijke als ruimtelijke aspecten benoemd in het Beleidsplan Wonen.

4. Toetsing aan het omgevingsplan

Het projectgebied is gelegen binnen het Omgevingsplan Sluis, echter aangezien er nog geen sprake is van een definitief Omgevingsplan zijn de regels uit de vigerende Kom Oostburg welke op 13 maart 2018 is vastgesteld onderdeel geworden van het tijdelijke omgevingsplan. In dit bestemmingsplan is het perceel gelegen binnen de functie 'Centrum', en horeca tot categorie 1. De maximale goothoogte betreft 9 meter.

Wonen op het perceel is niet toegestaan, voor de wooneenheid is een ruimtelijke procedure (BOPA) noodzakelijk.



Figuur 2: Uitsnede Omgevingsplan Sluis

5. Aspecten fysieke leefomgeving

5.1 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

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

Voor de beoogde ontwikkeling dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van aanzienlijke gevolgen voor het milieu.

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

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

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

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

Beoordeling

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

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

5.2 Duurzaamheid en gezondheid

Toetsingskader

Visie Krachtig Verbonden

De gemeente Sluis pakt duurzaamheid actief op volgens de visie Krachtig Verbonden. In deze visie staan de ambities en doelstellingen verwoord om duurzamer en energiezuiniger te gaan wonen, werken en leven in de gemeente Sluis. Zo vindt de gemeente draagvlak van inwoners voor duurzaamheidsinitiatieven belangrijk.

Gezondheid

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

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

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

Beoordeling

Duurzaamheid

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van een extra woning in bestaand stedelijk gebied binnen een bestaand gebouw. Deze ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen op de duurzaamheidsambities van de gemeente.

Gezondheid

Voorliggende ontwikkeling voorziet in het realiseren van een extra woning. Deze ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de gezondheid van mensen.

5.3 Verkeersgeneratie, - afwikkeling en parkeren

Toetsingskader

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

Voor het projectgebied is de Parapluherziening Parkeren (beheersverordening) van toepassing. In het beleid wordt voor een woning 1,9 parkeerplaats aangegeven. Bij wijzigingen van bestaande panden waarbij de parkeerbehoefte met minder dan 2 parkeerplaatsen toeneemt is het niet noodzakelijk in extra parkeergelegenheid te voorzien.

5.4 Natuurbescherming

Toetsingskader

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

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

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het projectgebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het projectgebied. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is het Groote Gat op circa 450 meter.

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 bedoeld in artikel 5.1, 1e lid, sub e van de Omgevingswet dan ook niet noodzakelijk.

Andere natuurgebieden welke zijn aangeduid op de kaarten van het Natuurnetwerk Zeeland zijn in de omgeving niet aanwezig.

Soortenbescherming

Voor de gewenste ontwikkeling wordt een bestaand gebouw enkel aan de binnenzijde van functie gewijzigd en vinden geen constructieve wijzigingen plaats. Aan de buitenzijde van het gebouw vinden geen wijzigingen plaats. Daarnaast worden geen bomen of struiken gekapt om het initiatief mogelijk te maken of vinden er andere activiteiten plaats die leefgebieden van soorten zouden kunnen verstoren.

Gezien de aard van het plan en de afstand tot omliggende natuurgebieden zijn er geen negatieve invloeden te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.5 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

Beoordeling

Het aantal verkeersbewegingen neemt door deze ontwikkeling af. Het gehele gebouw werd gebruikt als kantoor en detailhandel en wordt nu omgezet naar woning met bedrijfsactiviteiten. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging.

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

5.6 Geluid

Toetsingskader

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

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

Beoordeling

Het voorliggend initiatief betreft de realisatie van een wooneenheid binnen een bestaand gebouw. De locatie is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied, binnen de bebouwde kom van Oostburg. De maximale snelheid aan de Erasmusstraat bedraagt 30 kilometer. De woning zal bouwtechnisch voldoen aan de gestelde eisen aan de geldende wet- en regelgeving met betrekking tot het onderdeel geluid. Akoestisch onderzoek is hiervoor niet noodzakelijk.

5.7 Omgevingsveiligheid

Toetsingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en

met artikel 5.11a van het Bkl. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

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

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

Beoordeling

De locatie is gelegen binnen een aandachtsgebied waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt volgens de Atlas Leefomgeving. Enige aanduiding betreft nucleaire dreiging met aandachtspunt schuilen en jodiumprofylaxe. Er is geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving (weg en water) of buisleidingen met een toetsingszone. Geconcludeerd kan worden dat een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf dan ook niet noodzakelijk is.

5.8 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader archeologie en cultuurhistorie

De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand gebouw. Er vinden geen wijzigingen plaats in de bodem of aan het uiterlijk van het gebouw. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de archeologische en cultuurhistorische waarden van het projectgebied en zijn omgeving.

5.9 Bodem

Toetsingskader

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

Beoordeling

De woning wordt gerealiseerd binnen het bestaande gebouw er vinden geen bodem verstorende handelingen plaats. In de huidige functie (kantoor/detailhandel/woning) zijn mensen ook meer dan 2 uur per dag aanwezig en bij deze bedrijfsactiviteiten zijn geen bodembedreigende activiteiten uitgevoerd. Er is geen sprake van wijziging van gebruik waardoor een bodemgevoelige locatie

ontstaat. Bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

5.10 Weging van het waterbelang

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

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
3. het ontplooiën 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

De ontwikkeling betreft een inpassende wijziging. Er wordt geen verharding toegevoegd. Er zijn geen nadelige gevolgen voor het waterbeheer.

6. Financiële haalbaarheid

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 overeenkomst nadeelcompensatie.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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	2