



Omgevingsvergunning buitenplanse
omgevingsplanactiviteit (BOPA)
Langeweg 10A, Breskens

Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Langeweg 10A Breskens, gemeente Sluis

Opsteller

Contactgegevens:

5.1.2e

Boulevard de Wielingen 33
4506 JJ Cadzand
T: 0117-700550
E info@vlamingendezeeuw.nl

Versie: 20 mei 2026

INHOUD

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

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft op het perceel aan de Langeweg 10A te Breskens een verzoek ingediend voor de bouw van een bijgebouw bij de woning. Een klein gedeelte van het bouwwerk wordt op de bestemming Verkeer gerealiseerd. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde en nutsgebouwen worden gebouwd. Daarnaast mag binnen de aanduiding 'Wonen' de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 60 m² per bouwperceel bedragen en dient afstand van gebouwen tot de perceelsgrens tenminste 1 meter te bedragen tenzij in de perceelsgrens wordt gebouwd. Hiermee voldoet het plan niet aan het geldende omgevingsplan.

Het college heeft positief besloten op het verzoek. Het college concludeert op basis van extern advies van de Veiligheidsregio Zeeland dat er geen belemmeringen zijn voor het optreden van hulpdiensten. Het gebied is in voldoende mate bereikbaar. Ook blijven ontvluchtingsmogelijkheden vanuit de woning en de naastgelegen woningen voldoen aan de wettelijke bepaling van het BBL. Verder wordt aangegeven dat de Langeweg 10A is gelegen op de hoek van de straat. De tuin van de woning is volledig omlijnd met een houten schutting. De bebouwing op de strook met de bestemming verkeer heeft daarmee geen negatieve invloed op het straatbeeld.

Wat betreft het maximale bebouwingsoppervlakte binnen de bestemming Wonen zal bij herziening van het omgevingsplan de ondergrond welke in bezit komt van initiatiefnemer worden omgezet naar Wonen, in dat geval bedraagt de totale oppervlakte Wonen circa 127 m². In de nieuwe situatie na wijziging omgevingsplan wordt dan ook voldaan aan de eis van minimaal 60 m² nu na realisatie van het bijgebouw er sprake is van een totale oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van 58 m².

Aan de zijde van de Westlandstraat 29 is, na overleg met de buurman, het bijgebouw gerealiseerd op minder dan 1 meter van de perceelsgrens (80 centimeter op het smalste deel tot 95 centimeter op het breedste deel). De ruimte tussen de perceelsgrens en het gebouw biedt voldoende ruimte om die zijde te kunnen onderhouden door initiatiefnemer. Belangen van de naastgelegen percelen worden hiermee niet geschaad.

Om het bijgebouw te realiseren is een omgevingsvergunning afwijkend gebruik noodzakelijk.

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.

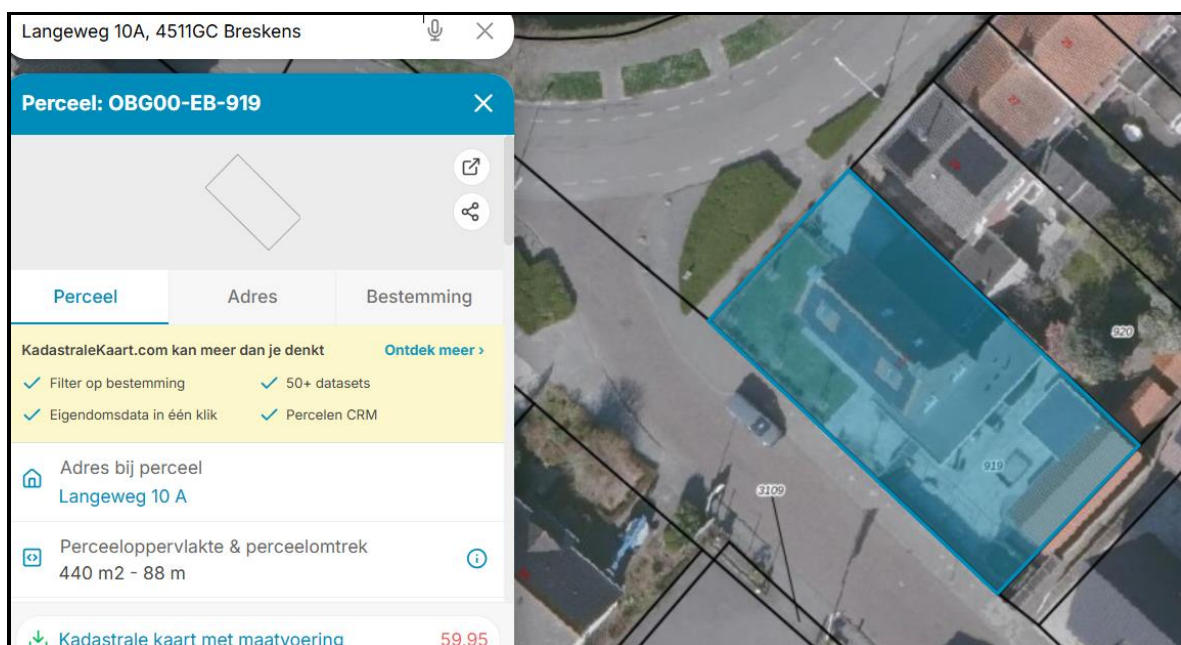
Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- 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 EG, nummers 919 en gedeeltelijk 1929. De ondergrond van het bijgebouw is bij de initiatiefnemer in eigendom. Het betreft een perceel waarop de woning en het bijgebouw is gerealiseerd. Aan een zijde grenst het perceel aan een woonhuis, Westlandstraat 29, en aan de andere drie zijdes aan openbare weg.



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 Breskens. Het betreft een bijgebouw behorend bij de woning Langeweg 10A. De strook waar de bestemming Verkeer op rust behoorde reeds op basis van verjaring bij het woonhuis en de bijbehorende tuin. De strook was al jarenlang beplant met een grote haag waardoor dit gedeelte niet meer in gebruik was ten behoeve van de bestemming Verkeer, maar diende als onderdeel van de tuin behorend bij de woning. Het bijgebouw is dan ook gerealiseerd op eigen terrein, echter is formeel de bestemming Verkeer nog van toepassing. Om het bijgebouw ook formeel op juiste wijze te vergunnen is deze procedure noodzakelijk.

2.2 Voorbereiding

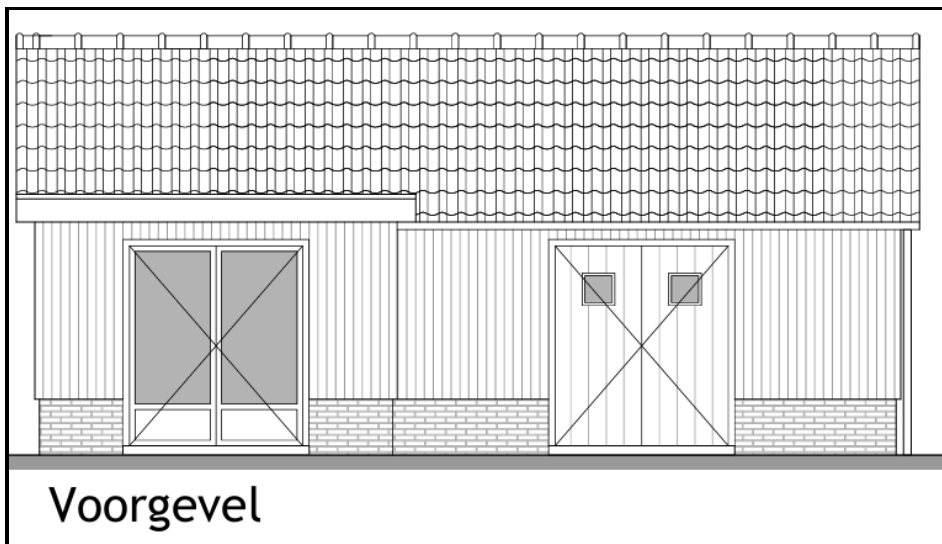
2.2.1 Participatie omgeving

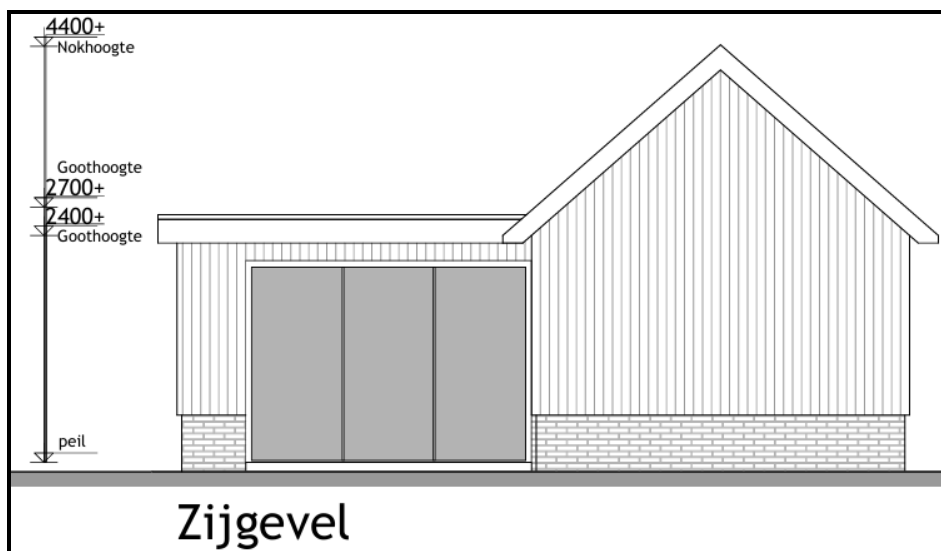
De gemeente Sluis heeft een 'Verordening lijst specifieke gevallen waarbij participatie voor een aanvraag BOPA verplicht is'. De bouw van een bijgebouw bij een woning op de bestemming Verkeer binnen stedelijk gebied is niet opgenomen in deze verordening en is hiermee niet verplicht tot participatie.

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

2.3 Toekomstige situatie

Het bijgebouw heeft een oppervlakte van 51 m² en zal worden gebruikt als tuinkamer en berging.





Figuur 2. Gevels nieuwe bijgebouw



Figuur 3: Situatietekening bestaande woning met bijgebouw (gearceerd)

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 bouw van een bijgebouw bij een woonhuis is te kleinschalig om van invloed te zijn op het beleid genoemd in de NOVI.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zeeland

Op 12 december 2025 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

De bouw van het bijgebouw voor een klein gedeelte op de bestemming Verkeer, aansluitend aan de tuin, behorend bij de woning, binnen bestaand bebouwd gebied is in dit geval passend in het kader van een goede toedeling van functies en is niet in strijd met provinciaal beleid.

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. Het inrichten van stedelijk gebied naar woonfuncties en erf is passend bij het aantrekkelijk maken van woon- werk en leefklimaat in een kern.

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 Breskens welke op 23 juni 2011 is vastgesteld onderdeel geworden van het tijdelijke omgevingsplan. In dit bestemmingsplan is het perceel gelegen grotendeels gelegen binnen de functie 'Wonen en gedeeltelijk binnen de functie Verkeer.

De bouw van een bijgebouw op de bestemming Verkeer is niet toegestaan.



Figuur 4: Uitsnede Omgevingsplan Sluis

5. Aspecten fysieke leefomgeving

5.1 Duurzaamheid en gezondheid

Toetsingskader

Visie Krachtig Verbonden

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

Gezondheid

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

Beoordeling

Duurzaamheid

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de bouw van een bijgebouw welke voor een klein gedeelte is gelegen op de bestemming Verkeer. Deze ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen op de duurzaamheidsambities van de gemeente.

Gezondheid

De bouw van een bijgebouw bij een woning leidt niet tot negatieve gevolgen op het onderdeel gezondheid.

5.2 Verkeersgeneratie, - ontwikkeling 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.

Beoordeling:

De bouw van een bijgebouw leidt niet tot meer verkeersbewegingen of de behoefte in meer parkeergelegenheid.

5.3 Natuurbescherming

Toetsingskader

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

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

Beoordeling

De bouw van het bijgebouw op een kleine strook bestemming Verkeer leidt niet tot nadelige gevolgen op omliggende natuurgebieden. Gebieden zijn op ruime afstand gelegen en de aard en omvang van de ontwikkeling zijn zeer kleinschalig van aard.

5.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

Beoordeling

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.

5.5 Geluid

Toetsingskader

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

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

Beoordeling

Het voorliggend initiatief betreft de bouw van een bijgebouw bij een burgerwoning. Er is geen sprake van geluidsgevoelige gebouwen. Omliggende wegen hebben een snelheidslimiet van 30 kilometer per uur.

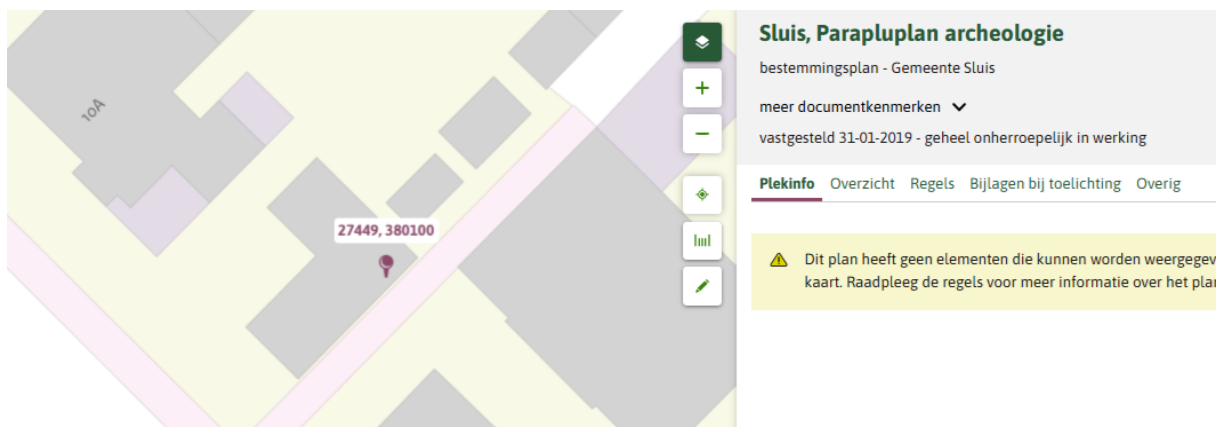
Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor onderhavig planvoornemen.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader archeologie en cultuurhistorie

Beoordeling archeologie

De ontwikkeling vindt plaats op een perceel. Het gebruik van de grond wordt omgezet naar erf en er wordt tevens een bijgebouw gerealiseerd. De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid verwerkt in het plan Parapluplan archeologie. De projectlocatie is niet aangeduid met een archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.



Figuur 5: Uitsnede Parapluplan Archeologie

In het geval bij graafwerkzaamheden archeologische vondsten worden aangetroffen dient dit te worden gemeld bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Beoordeling cultuurhistorie

De projectlocatie is gelegen in de bebouwde kom van Breskens. Binnen het plangebied of in de directe omgeving zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het bijgebouw heeft een beperkte omvang en bouwhoogte is passend bij het perceel en woning.

5.7 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 bodemkwaliteitskaart Zeeland duidt de locatie aan als Wonen. Die functie sluit aan bij de gewenste functie van tuin. Een gedeelte van het gebouw is ingericht voor berging en een kleine oppervlakte van 35 m² is ingericht als tuinkamer. Op de achterzijde van het perceel waren geen gebouwen aanwezig in het verleden. Gezien de omvang van het bouwwerk en gebruik is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

5.8 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 de bouw van een bijgebouw bij de woning. De oppervlakte van het bijgebouw is beperkt en het gedeelte waarop is gebouwd was reeds verhard. 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