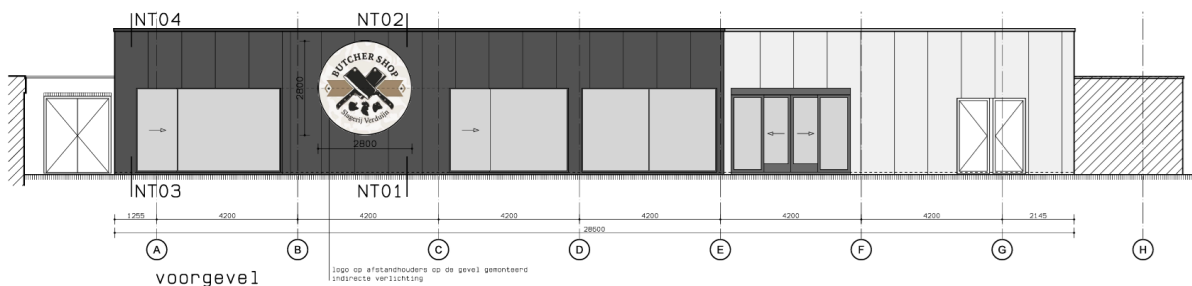


Omgevingsvergunning buitenplanse
omgevingsplanactiviteit (BOPA)
Veerhoeklaan 5B Oostburg



Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Veerhoeklaan 5B Oostburg, gemeente Sluis

Opsteller

Contactgegevens:

5.1.2e

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

Versie: 22 mei 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	Vorbereiding	5
2.3	Toekomstige situatie	5
3.	Visie en beleid	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	8
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	14
5.10	Omliggende functies	14
5.11	Weging van het waterbelang	15
6.	Financiële haalbaarheid	18

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het verzoek ingediend bij de gemeente Sluis om aan de Veerhoeklaan 5B een slagerij te realiseren. De functie slagerij is passend in het gebouw echter wil initiatiefnemer het gebouw uitbreiden met 12 m². De uitbreiding is gelegen aan de voorzijde van het gebouw en wenselijk is om op uitbreiding op dezelfde hoogte als het bestaande gebouw te realiseren. De toegestane goothoogte bedraagt conform Omgevingsplan Sluis echter 3 meter waardoor het bouwplan in strijd is met het Omgevingsplan. Echter nu het bestaande gebouw ook reeds is gerealiseerd met een goothoogte van 4,27 meter is het stedenbouwkundig en bouwkundig gewenst om hierop aan te sluiten.

Om de goothoogte van 4,27 meter, aansluitend op het bestaande gebouw, 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.

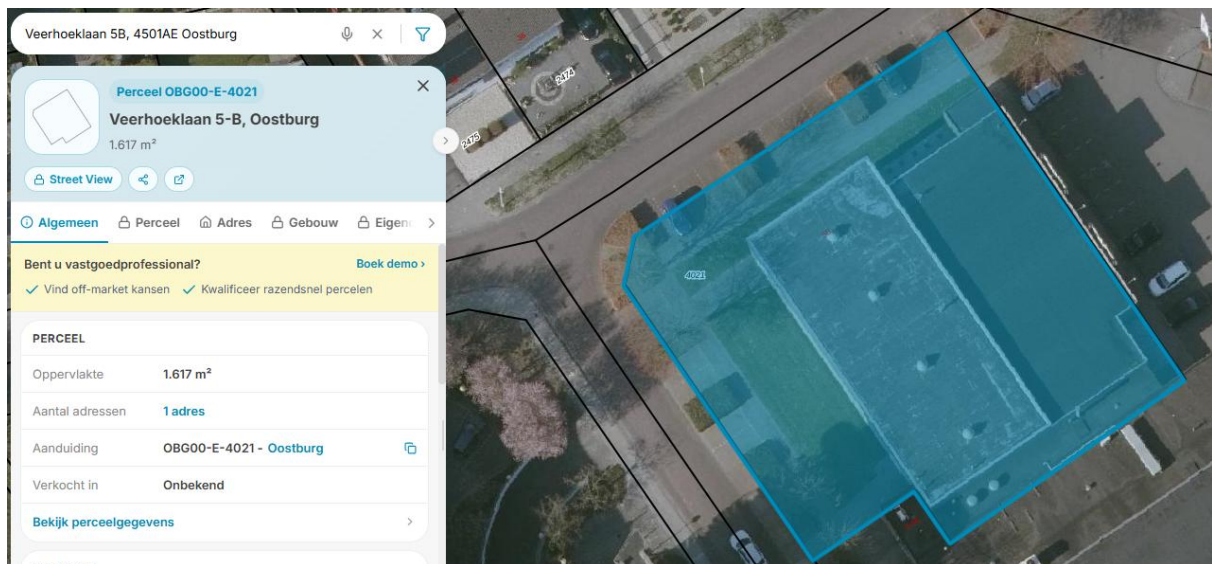
Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- 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 in de kern Oostburg op het kadastrale perceel bekend als OBG, sectie E, nummer 4021. Het perceel is bij de initiatiefnemer in eigendom. Het betreft een perceel met de functie detailhandel. Het bedrijfspand is gelegen in het centrum van Oostburg met in de korte omgeving andere woningen en bedrijvigheid in de vorm van supermarkten, slijterij en woningen. Het gebied wordt binnen het stedelijk gebied gekenmerkt als gemengd gebied.



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 de kern Oostburg. Op het perceel staat een bedrijfspand voor detailhandel. Aangrenzend is een slijterij en daarnaast is nu de huidige slagerij gevestigd.



Figuur 2: Projectgebied huidige situatie, met aanduiding rode vierkant de uitbreiding van het gebouw.

2.2 Voorbereiding

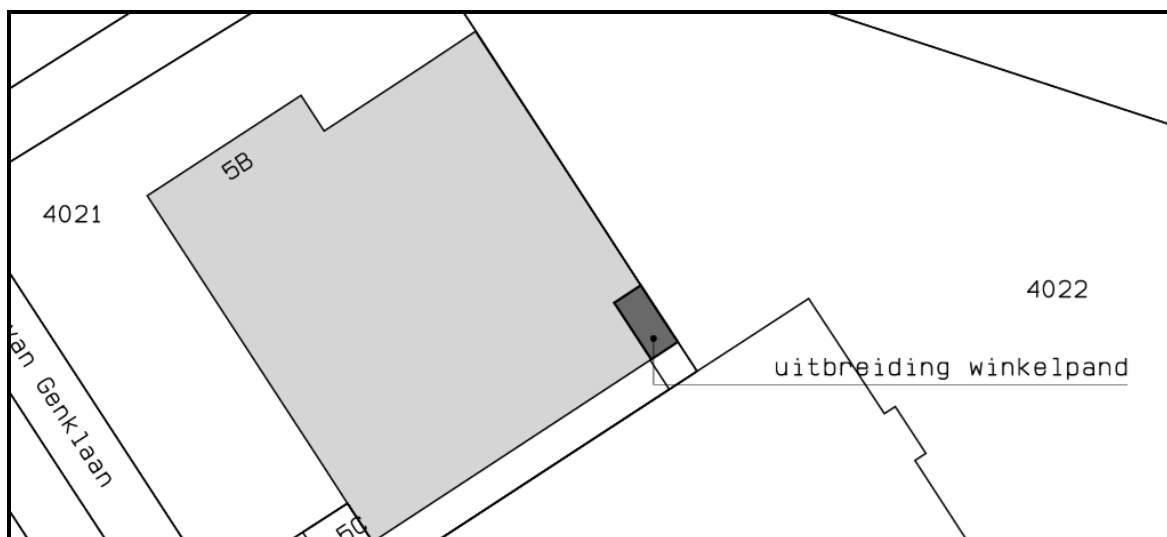
2.2.1 Participatie omgeving

De gemeente Sluis heeft een 'Verordening lijst specifieke gevallen waarbij participatie voor een aanvraag BOPA verplicht is'. Het initiatief van het verhogen van de goothoogte 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 voorgevel van het gebouw wordt gewijzigd en met 12 m² uitgebreid. De gevel zal de bouw/goothoogte aanhouden van de bestaande voorgevel, zijnde 4,27 meter. Hierdoor vormt de voorgevel van de nieuwe slagerij één geheel. Het toestaan van een hogere goothoogte leidt tevens niet tot een onevenredige aantasting van belangen van derden. De uitbreiding is zeer beperkt en volgt de lijn van het bestaande gebouw. Naastliggende percelen verliezen door de wijziging van goothoogte geen privacy of ondervinden hiervan hinder. Het aantal verkeersbewegingen neemt niet toe en de functie is reeds mogelijk op het perceel.



Figuur 3: Situatietekening nieuwe situatie



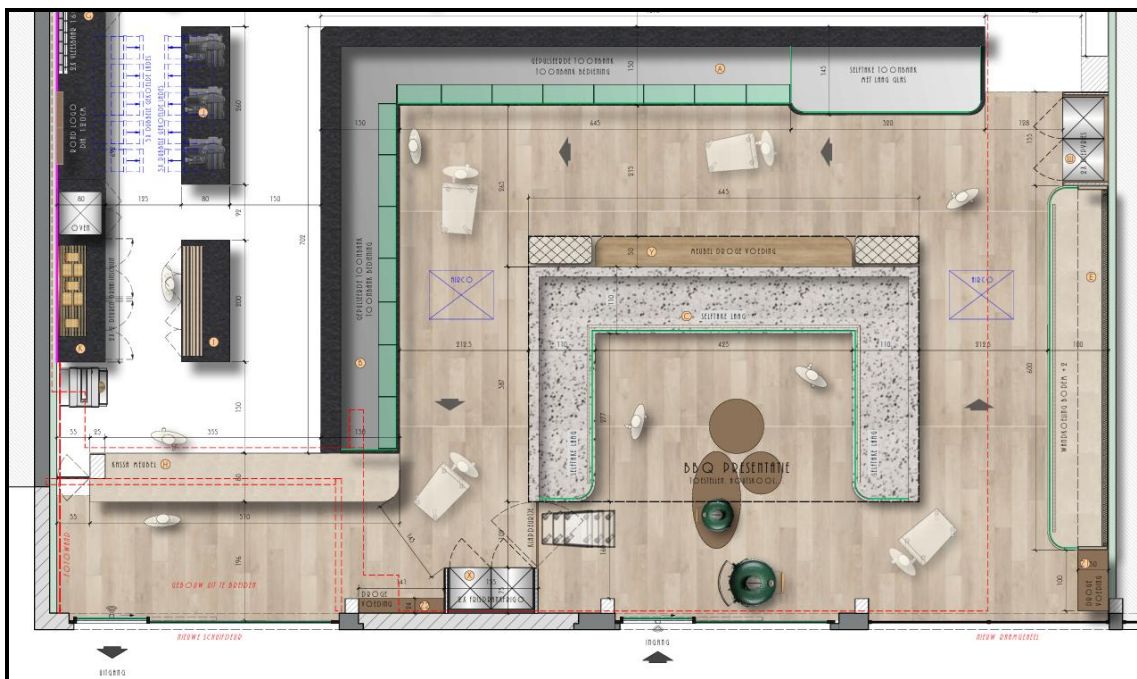
Figuur 4: Uitbreiding in lijn met goothoogte bestaande gebouw 4,27 meter.



Figuur 4: Huidige situatie (Huigh Bouwadvies)



Figuur 5: Nieuwe situatie (Huigh Bouwadvies)



Figuur 6: Indeling slagerij nieuwe situatie

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 overschrijden van een toegestane goothoogte in lijn met het reeds bestaande gebouw. Voorliggend project 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 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 slagerij is passend in het centrum van Oostburg. De uitbreiding is beperkt, past binnen de bouwmogelijkheden van het Omgevingsplan echter overschrijdt de toegestane goothoogte. Invulling van het leegstaande pand biedt een uitbreiding van de bestaande voorzieningen in de kern.

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 plangebied is getoetst aan de verschillende kaarten. Geconcludeerd wordt dat overschrijden van de toegestane goothoogte niet in strijd is met de uitgangspunten van de Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Krachtig verbonden 2021 - 2025

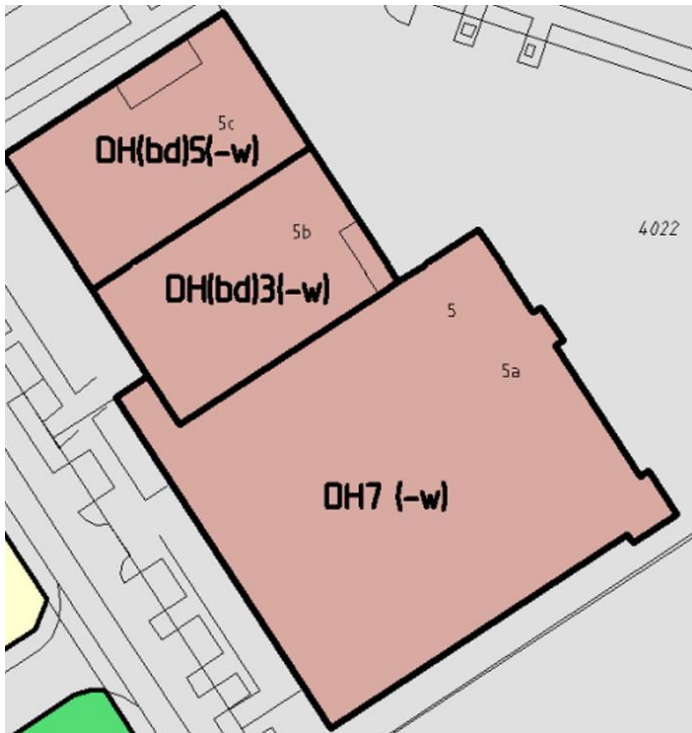
De Structuurvisie, vastgesteld 28 februari 2021, is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis op hoofdlijnen de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid. Het document vormt een 'Structuurvisie' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De 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, plannen en projecten. De structuurvisie geeft weer dat het op niveau houden van voorzieningen belangrijk is. De invulling van een leegstand gebouw voor detailhandel is een positieve ontwikkeling voor het voorzieningenniveau in Oostburg een positieve aantrekkingskracht voor bezoekers van de gemeente Sluis. De uitbreiding van de slagerij draagt hier in positieve zin aan bij.

4. Toetsing aan het omgevingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het Omgevingsplan Sluis, echter aangezien er nog geen sprake is van een definitief Omgevingsplan zijn de regels uit de vigerende Beheersverordening Kom Oostburg welke op 13 maart 2018 is vastgesteld onderdeel geworden van het tijdelijke omgevingsplan. In deze beheersverordening worden de bepalingen uit de vigerende bestemmingsplannen, met uitzondering van de wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten van toepassing verklaard. In de beheersverordening is het perceel gelegen in besluitvak "Kom Oostburg". Daarom zijn de bepalingen, met uitzondering van de wijzigingsvoorschriften, uit het bestemmingsplan "Kom Oostburg" van

toepassing. In het bestemmingsplan (vastgesteld d.d. 18 december 2008 en gedeeltelijk goedgekeurd 26 mei 2009) is het plangebied gelegen binnen de bestemming 'Detailhandel' en specifieke aanduiding 'bruingoed', maximale goothoogte van 3 meter en een woning is niet toegestaan.

Het verhogen van de goothoogte naar 4,27 meter is niet toegestaan een ruimtelijke procedure (BOPA) is noodzakelijk.



Figuur 7: 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 het verhogen van de goothoogte voor de realisatie van een slagerij binnen bestaand stedelijk gebied. Deze ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen op de duurzaamheidsambities van de gemeente.

Gezondheid

Voorliggende ontwikkeling voorziet in het verhogen van de toegestane goothoogte. Deze ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de gezondheid van mensen.

5.3 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

Toetsingskader

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 plangebied is de Parapluherziening Parkeren (beheersverordening) van toepassing.

Beoordeling

De functie van slagerij is reeds toegestaan en de uitbreiding van het bedrijfsvloeroppervlak is reeds rechtstreeks toegestaan. Het verhogen van de goothoogte met circa 1,27 meter leidt niet tot meer verkeersbewegingen of parkeeroverlast.

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 plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is het Groote Gat op een afstand van circa 480 meter.

Het wijzigen van de voorgevel en het toestaan van een hogere goothoogte leidt niet tot nadelige gevolgen voor omliggende Natura2000 gebieden.

In de omgeving van het projectgebied zijn geen gebieden gelegen welke zijn aangewezen op de kaarten van het Natuurnetwerk Zeeland.

Soortenbescherming

Voor de gewenste ontwikkeling wordt het bestaande gebouw uitgebreid. Deze uitbreiding is reeds rechtstreeks toegestaan, enkel de maximale goothoogte wordt overschreden. Op de locatie van de uitbreiding is reeds verharding aanwezig. 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 niet toe. Het verhogen van de goothoogte 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 uitbreiding van een bestaand gebouw. De locatie is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied, binnen de bebouwde kom van Oostburg. De maximale snelheid aan de Blekestraat bedraagt 30 kilometer. De uitbreiding zal bouwtechnisch voldoen aan de gestelde eisen aan de geldende wet- en regelgeving met betrekking tot het onderdeel geluid. Tevens zal de slagerij geen hinder ondervinden van de omliggende bedrijvigheid.

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 essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten. Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is, indien aanwezig, opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Beoordeling archeologie

De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid verwerkt in het plan Parapluplan archeologie. De projectlocatie is aangeduid met archeologische Waarde Archeologie 2. Bij bodemverstoringen met een grotere oppervlakte dan 500 m² dieper dan 40 centimeter is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Bij deze ontwikkeling bedraagt de uitbreiding van het gebouw circa 12 m², waardoor ruimschoots voldaan kan worden aan de vrijstellingsoppervlakte. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. In het geval bij graafwerkzaamheden archeologische vondsten worden aangetroffen dient dit te worden gemeld bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.



Figuur 8. Uitsnede Parapluplan archeologie

Beoordeling cultuurhistorie

Het projectgebied is gelegen in de bebouwde kom van Oostburg en is niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol en ook in de directe omgeving zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. De bouwwerkzaamheden zijn passend bij het bestaande gebouw en zijn omgeving. De ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied.

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 functie detailhandel wonen is reeds toegestaan als bodemgevoelig gebouw en het gebouw wordt ook als zodanig gebruikt. De functie van slagerij is passend en bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

5.10 mliggende functies

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met geluid en geur door industrieterreinen en bedrijfslocaties.

Onder de Omgevingswet wordt een bepaalde mate van gebruikruimte per bedrijf toegestaan. Op termijn wordt deze gebruikruimte in de regels van het omgevingsplan opgenomen. Aangezien de gebruikruimte nog niet in de regels van het omgevingsplan Sluis zijn opgenomen is voor voorliggend plan aangesloten bij de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze brochure staan richtafstanden van milieuhinderlijke bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies, waarbij uitgegaan wordt van het gebiedstype rustige woonwijk

Afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder.

In de omgeving van het gebouw is enkel detailhandel functie gelegen. De richtafstand voor een slagerij in centrumgebied (gemengd gebied) bedraagt 0 meter. Woningen zijn op ruimere afstand gelegen. De ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies.

5.11 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

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermingszone.</i>

Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<table><tr><td></td><td>Huid ig</td><td>Toekom stig</td><td></td></tr><tr><td>Dakoppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>1</td></tr><tr><td>Dichte bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>2</td></tr><tr><td>Doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>Wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table>		Huid ig	Toekom stig		Dakoppervlak	0	0	1	Dichte bodemverharding	0	0	2	Doorlatende bodemverharding	0	0	3	Wateroppervlak	0	0	4
		Huid ig	Toekom stig																		
	Dakoppervlak	0	0	1																	
	Dichte bodemverharding	0	0	2																	
	Doorlatende bodemverharding	0	0	3																	
Wateroppervlak	0	0	4																		
<i>Er is sprake van een zeer beperkte toename van bebouwing 12 m2. Deze bebouwing is reeds planologisch toegestaan, maar vanwege de te lage goothoogte is deze procedure noodzakelijk. De uitbreiding vindt plaats op reeds verhard terrein, van extra verharding is dan ook geen sprake.</i>																					
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>De situatie blijft ongewijzigd.</i>																				
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking</i>																				
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken. Er is geen sprake van grondwateroverlast. De locatie wordt gekenmerkt door geringe infiltratiemogelijkheden.</i>																				
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Situatie blijft ongewijzigd.</i>																				

Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Situatie blijft ongewijzigd.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Situatie blijft ongewijzigd.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De locatie is aangeduid als sterk zettingsgevoelig gebied.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Situatie ongewijzigd.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking	<i>Nee geen transporten over waterschapswegen.</i> <i>Na realisatie is er geen sprake van een toename van verkeer.</i>

<i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> * na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	• <i>De locatie is bereikbaar via de Veerhoeklaan. Er worden geen uitwegen gewijzigd.</i> • <i>Nee.</i> • <i>Nee er wordt niet binnen 20 meter van een waterschapsweg gebouwd.</i>
---	--

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, 10, 12