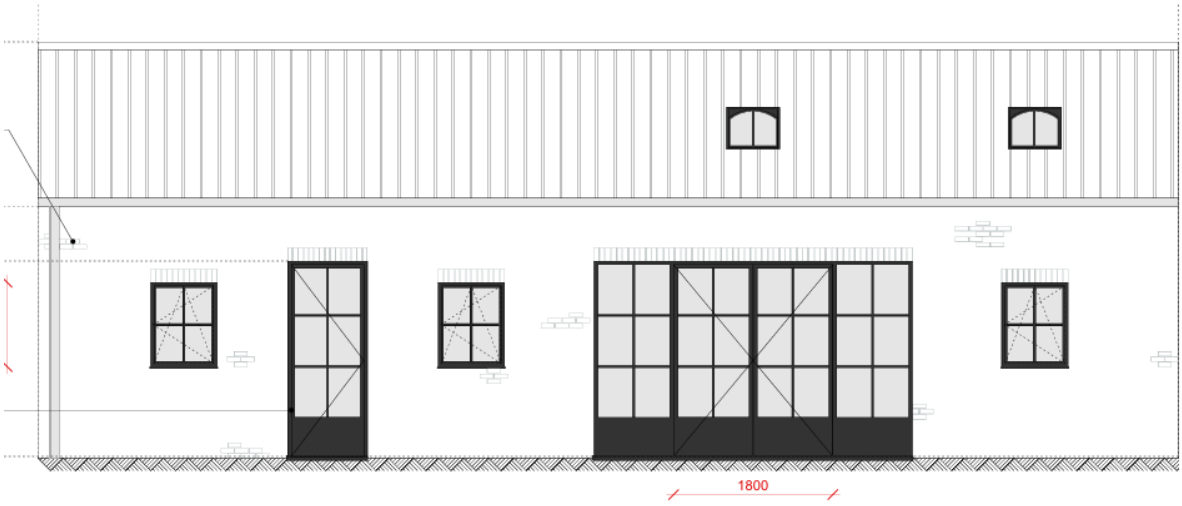
Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) Slijkstraat 18 Groede



Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Slijkstraat 18, gemeente Sluis

Opsteller
Contactgegevens:
[redacted]
[redacted]
[redacted] Cadzand
T: [redacted]
E info@vlamingendezeeuw.nl

Versie: 7 oktober 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 7
3.1 Rijksbeleid 7
3.2 Provinciaal beleid 8
3.3 Gemeentelijk beleid 8

4. Toetsing aan het omgevingsplan 9

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 13
5.8 Archeologie en cultuurhistorie 14
5.9 Bodem 16
5.10 Omliggende functies 16
5.11 Weging van het waterbelang 16

6. Financiële haalbaarheid 19

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het verzoek ingediend bij de gemeente Sluis om aan de Slijkstraat 18 te Groede in het bestaande bijgebouw een slijterij met ondergeschikt proeflokaal (proeflokaal exclusief voor klanten van de slijterij) te realiseren.

Het toevoegen van een slijterij met proeflokaal is op basis van het Omgevingsplan Sluis niet rechtstreeks toegestaan. Het college van burgemeester en wethouders heeft per brief 24 april 2026 in principe medewerking verleend aan het realiseren van de slijterij met proeflokaal.

Om de slijterij met proeflokaal 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.

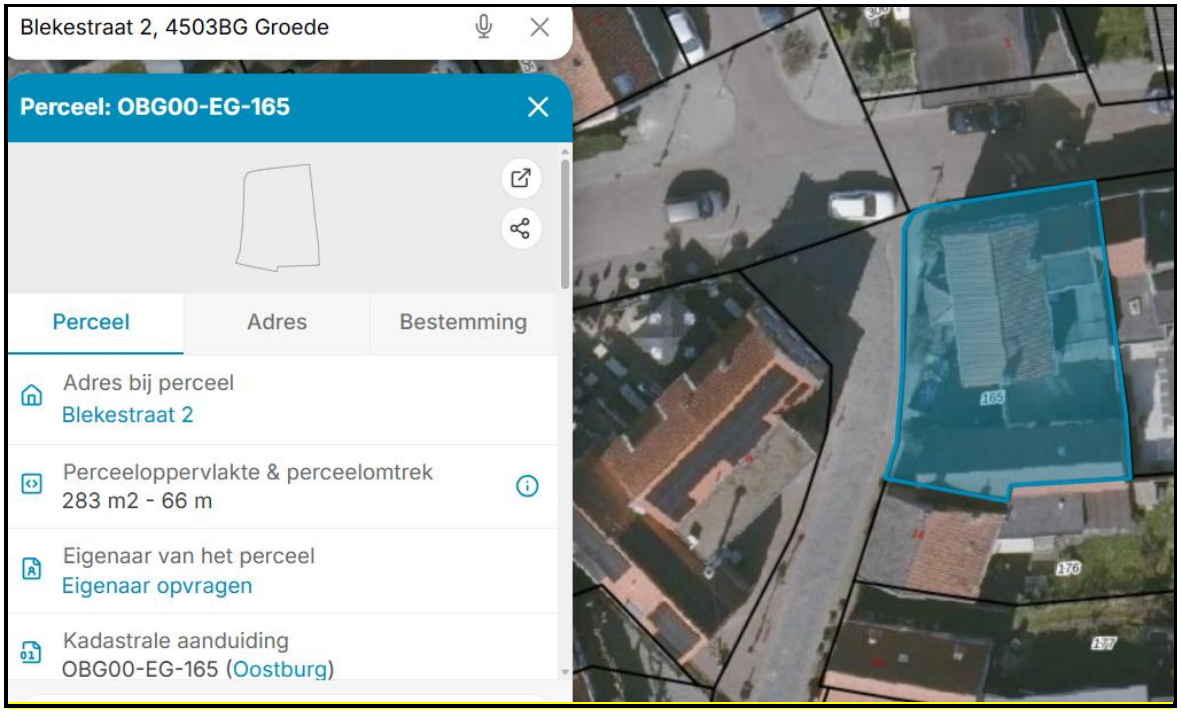
Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

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 Groede op het kadastrale perceel bekend als OBG, sectie EG, nummer 165. Het perceel is bij de initiatiefnemer in eigendom. Het betreft een perceel met de functie wonen, waarbij het woonhuis gedeeltelijk is ingericht als kunstgalerie en gedeeltelijk als woonhuis. Op het perceel is daarnaast een bijgebouw aanwezig waarin de slijterij met proeflokaal wordt gerealiseerd. Het bijgebouw is gelegen in het centrum van Groede met in de korte omgeving andere woningen en bedrijvigheid in de vorm van hotel, café, bakkerij en andere detailhandel. 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 Groede. Op het perceel staat een woning met kunstgalerie en een bijgebouw.



Figuur 2: Projectgebied huidige situatie, links galerie en woning, rechts het bijgebouw.

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 slijterij met proeflokaal 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 wordt voorzien van een slijterij met sanitair en een keukenblokje. Het gehele gebouw heeft een oppervlakte van 45,9 m^2, de slijterij zelf heeft een oppervlakte van 25,05 m^2, waarvan 6 m^2 benut kan worden als proeflocatie.

Slijterij "Zeeuws Wijntje" is een gespecialiseerde wijnhandel, gericht op de verkoop van wijn en aan wijn gerelateerde dranken. Daarnaast vormt het verzorgen van wijnproeverijen een belangrijk onderdeel van de bedrijfsactiviteiten. De wijnproeverijen kunnen dan ook zowel op locatie bij particuliere en zakelijke klanten als vanuit de vestiging vanuit de slijterij zelf plaatsvinden.

Tijdens de proeverijen krijgen klanten de gelegenheid om verschillende wijnen uit het assortiment te proeven voordat zij tot aankoop overgaan. De opzet is kleinschalig en gericht op het op een verantwoorde en deskundige wijze laten kennismaken met verschillende wijnsoorten, smaken en herkomstgebieden.

De eigenaar, tevens sommelier, van Zeeuws Wijntje beschikt over gespecialiseerde kennis op het gebied van wijn. Vanuit haar vakkennis begeleidt zij de deelnemers tijdens de proeverijen en geeft zij uitleg over onder andere de herkomst, druivensoorten, productiewijze, smaakprofielen en combinatiemogelijkheden van de geproefde wijnen. Hiermee heeft de activiteit nadrukkelijk een informatief, educatief en gastronomisch karakter.

Naast de verkoop aan particuliere klanten levert Zeeuws Wijntje eveneens wijnen aan verschillende horecabedrijven in de regio. Hiermee vervult het bedrijf tevens een rol als regionale leverancier van wijn en wijn gerelateerde producten.

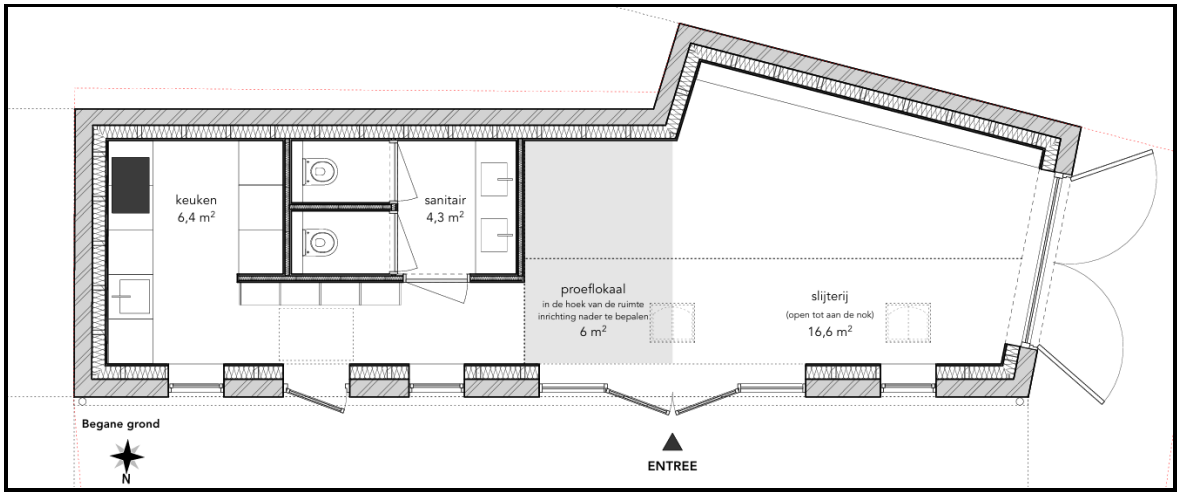
De bedrijfsactiviteiten van Zeeuws Wijntje zijn gericht op een kleinschalige en kwalitatieve bedrijfsvoering, waarbij gastvrijheid, deskundigheid en verantwoord omgaan met alcohol centraal staan. De activiteiten worden zodanig georganiseerd dat deze passen binnen de omgeving en geen onevenredige overlast voor de directe omgeving veroorzaken.

Zeeuws Wijntje houdt zich bij de uitvoering van de bedrijfsactiviteiten aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder de winkeltijdenwetgeving en de toepasselijke regels met betrekking tot de verkoop en het schenken/proeven van alcoholhoudende dranken.

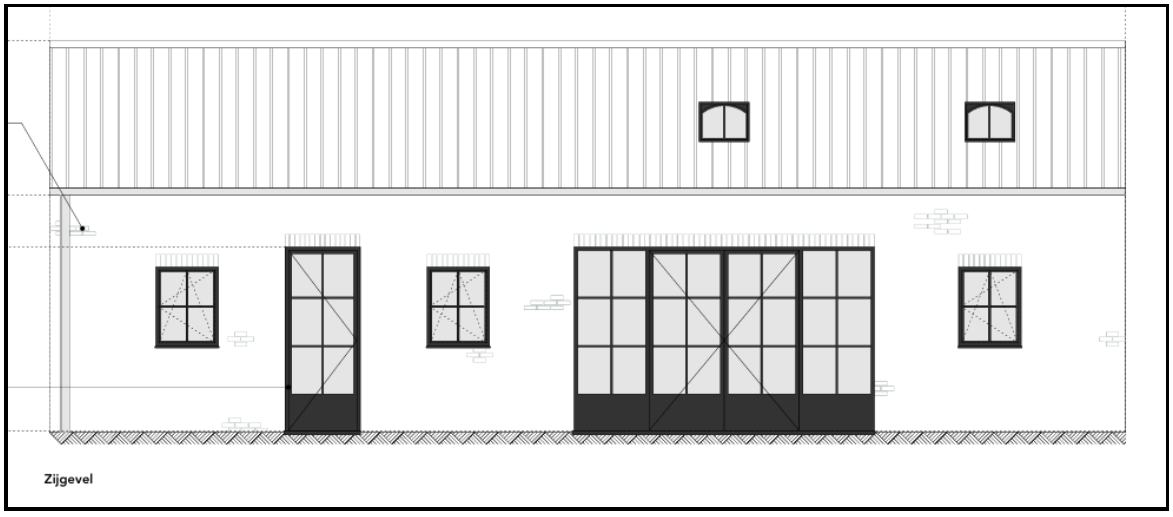
Doelstelling is om duidelijkheid te geven over wat wel kan en wat niet mag onder de regels van de Alcoholwet, mits er rekening wordt gehouden met de regels uit die wet en bijbehorend Alcoholbesluit zoals hieronder weergegeven:

- Voor het organiseren van proeverijen (tegen betaling) is een slijtersvergunning nodig op grond van artikel 3 van de Alcoholwet. (Let wel: een slijterij is geen horeca).
  Slijtersvergunning is aangevraagd, het hebben van een slijtersvergunning is een voorwaarde in de omgevingsvergunning.
- De vergunninghouder moet: 21 jaar zijn, van goed levensgedrag zijn, niet onder curatele staan, voldoende kennis en inzicht hebben van sociale hygiëne en ingeschreven staan in het register.
  De aanvrager van de slijtersvergunning is ouder dan 21 jaar, heeft geen strafblad, staat niet onder curatele en heeft sociale hygiëne behaald.
- De lokaliteit moet minimaal 15 m2 zijn.
  De lokaliteit is groter dan 15 m2.
- Alcoholhoudende dranken verkopen voor consumptie elders dan ter plaatse (detailhandel) en producten die hierbij horen (zoals kurkentrekkers, glazen, wijnkoelers, etc.).
  In de slijterij worden dranken verkocht voor consumptie elders en producten die daarbij horen zoals hierboven genoemd. Een proeverij is enkel mogelijk als de winkel gesloten is.
- Maximaal één proeverij per dag en maximaal drie proeverijen per week.
  Er wordt maximaal één proeverij per dag of drie proeverijen per week verzorgd.
- De kosten voor deelname aan een proeverij zijn vooraf vastgesteld.
  De kosten voor deelname aan de proeverij zijn vooraf vastgesteld.
- De deelnemers van een proeverij zijn vooraf bekend bij de leidinggevende.
  Deelnemers van de proeverij zijn vooraf bekend bij de leidinggevende.
- Tijdens de openingstijden van de slijterij op verzoek van een klant van een product laten proeven. Dit moet gratis zijn.
  In het geval een klant tijdens openingstijden van de slijterij een product wil proeven dan zal dat gratis zijn.
- De slijterij heeft openingstijden die binnen de Winkeltijdenwet en Winkeltijdenverordening moeten vallen.
  De slijterij is geopend binnen de Winkeltijdenwet van 6.00 tot 22.00 uur.

- Tijdens de openingstijden van de slijterij mag geen proeverij plaatsvinden.
  Tijdens openingsuren van de slijterij vindt er geen proeverij plaats. Openingstijden van 9.00-18.00 uur.
- Buiten de reguliere openingstijden, maar binnen de vastgestelde openingstijden van de Winkeltijdenwet en Winkeltijdenverordening, mag een proeverij plaatsvinden.
  Een proeverij zal plaatsvinden buiten de reguliere openingstijden, maar binnen de vastgestelde openingstijden. Zijnde tussen 18.00 en 22.00 uur.



Figuur 3: Plattegrond nieuwe situatie



Figuur 4: Voorgevel

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 slijterij met proeflokaal binnen bestaand bebouwd gebied. 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 12 december 2025 is door de provincie Zeeland de Zeeuwse Omgevingsvisie 2026 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 toevoeging van een slijterij met proeflokaal binnen het centrum van Groede is passend in de kern. De slijterij met proeflokaal heeft een kleine oppervlakte en voegt een functie toe aan het historische dorpje Groede. Het draagt bovendien bij aan extra voorzieningen binnen kleine kernen.

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 het toevoegen van de slijterij met proeflokaal niet in strijd is met de uitgangspunten van de Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Krachtig verbonden 2021 - 2025

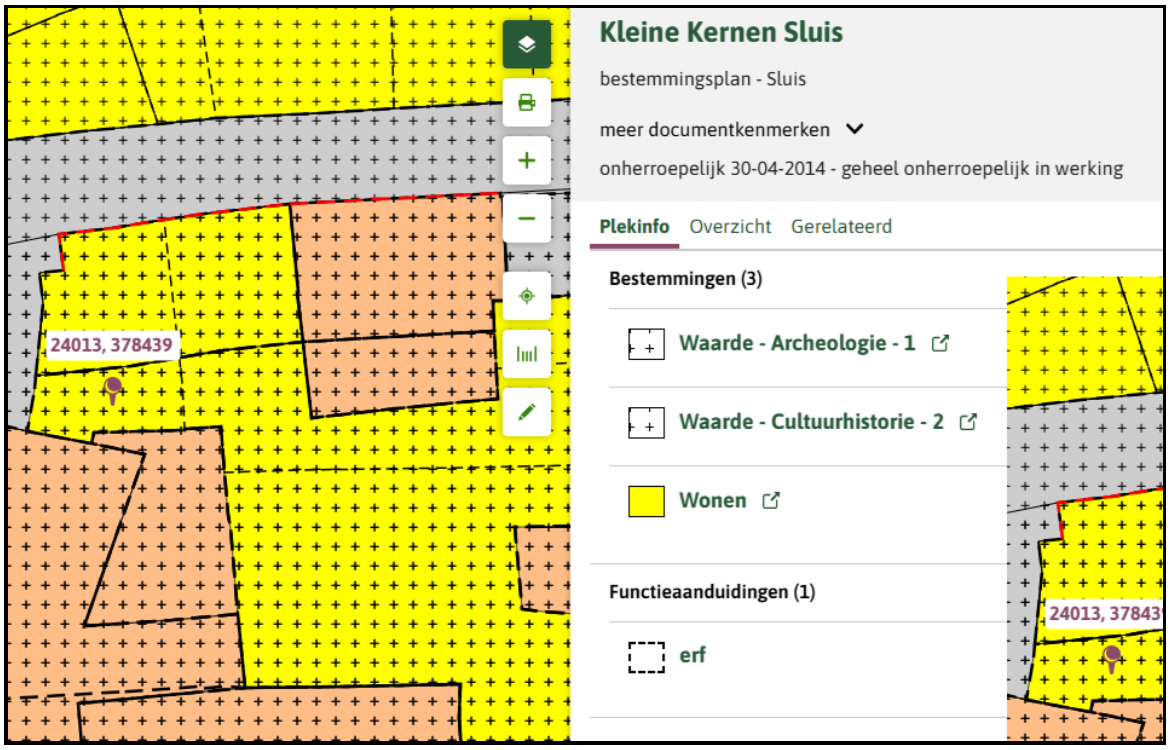
De Structuurvisie, vastgesteld 28 februari 2021, is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis op hooflijnen de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid. Het document vormt een 'Structuurvisie' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke

ordening. De hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid worden vastgelegd, geven richting en vormen het uitgangspunt en de basis voor verdere uitwerking in deelvisies, plannen en projecten. De structuurvisie geeft weer dat het op niveau houden van voorzieningen en vormen van ontspanning van belang zijn in kleine kernen. Initiatieven zoals het toevoegen van een slijterij met proeflokaal vormt naast het toevoegen van activiteiten voor lokale bewoners ook nog een positieve aantrekkingskracht voor bezoekers van de gemeente Sluis. De toevoeging van de slijterij met proeflokaal 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 het vigerende bestemmingsplan 1e herziening Kleine Kernen Sluis welke op 27 oktober 2016 is vastgesteld onderdeel geworden van het tijdelijke omgevingsplan. In dit bestemmingsplan is het perceel gelegen binnen de bestemming Wonen, de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie – 1A en Waarde – Cultuurhistorie 2 en de functieaanduiding erf. Tevens zijn de parapluplannen parkeren, vastgesteld 23 september 2021, en archeologie, vastgesteld 31 januari 2019, van toepassing.

Een slijterij met proeflokaal op het perceel is niet toegestaan, een ruimtelijke procedure (BOPA) is noodzakelijk.



Figuur 5: 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 slijterij met proeflokaal 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 slijterij met proeflokaal. 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 plangebied is de Parapluherziening gemeente Sluis van toepassing.

Beoordeling
Op basis van het gemeentelijke beleid parkeernormen zijn er geen specifieke normen opgenomen voor een slijterij met proeflokaal. Wel hanteert de gemeente Sluis voor ondernemingen in ondersteunende, kleinere, winkelgebieden de functie 'detailhandel in een dorpscentrum'. Hierbij wordt een parkeernorm van 4,1 parkeerplaats per 100 m2 bvo gehanteerd. Het gebouw heeft een oppervlakte van 45,9 m2 waardoor 1,88 oftewel 2 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Binnen de kern zijn er mogelijkheden om de beperkte toename van de benodigde twee parkeerplaatsen binnen de bestaande parkeercapaciteit van de openbare parkeerplaatsen binnen 600 meter loopafstand af te vangen zoals beleidsmatig is vastgelegd. De loopafstand van 600 meter bedraagt alle openbare ruimten binnen en aangrenzend aan de kern Groede.

Veel bezoekers brengen een bezoek aan de slijterij wanneer zij voor andere activiteiten in Groede zijn (dubbelgebruik). Tevens komen bezoekers met de fiets of te voet. Om die reden worden slechts in beperkte mate extra verkeersbewegingen en/of extra parkeerbehoefte verwacht. Met een verwacht aantal bezoekers van 25 per dag mag verwacht worden dat 10 bezoekers tot dubbelgebruik gerekend kunnen worden, 10 bezoekers met de fiets of te voet komen. Dan zijn 5 bezoekers specifiek toe te rekenen aan de slijterij. In dat geval gaat het om 10 extra verkeersbewegingen. Deze verkeersbewegingen zijn inpasbaar in de kern Groede.

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 de Westerschelde & Saeftinghe op een afstand van circa 2,5 kilometer.

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.

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 bijgebouw omgebouwd tot slijterij met proeflokaal. De omvang van het gebouw wijzigt niet.

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 zeer beperkt toe. Het toevoegen van een slijterij met proeflokaal in het bijgebouw 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 slijterij met proeflokaal in een bestaande woning. De locatie is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied, binnen de bebouwde kom van Groede. De maximale snelheid aan de Slijkstraat bedraagt 30 kilometer. De slijterij met proeflokaal zal bouwtechnisch voldoen aan de gestelde eisen aan de geldende wet- en regelgeving met betrekking tot het onderdeel geluid. Tevens zal de slijterij met proeflokaal 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,

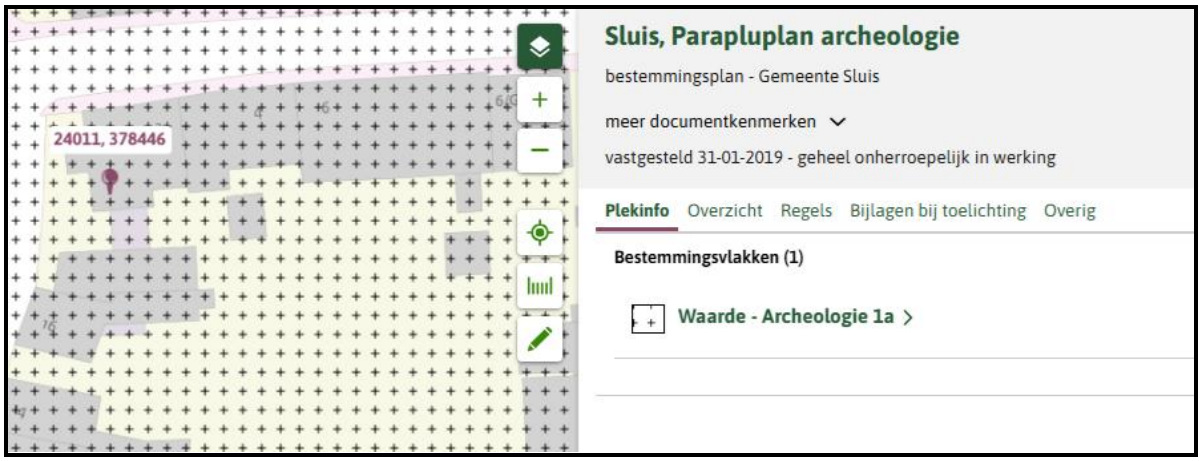
kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door 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, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten. Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is, indien aanwezig, opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Beoordeling archeologie
De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid verwerkt in het plan Parapluplan archeologie. De projectlocatie is aangeduid met archeologische Waarde Archeologie 1A. Bij bodemverstoringen met een grotere oppervlakte dan 50 m^2 dieper dan 40 centimeter is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Bij deze ontwikkeling vindt er geen bodemverstoring plaats dieper dan 40 centimeter. 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 6. Uitsnede Parapluplan archeologie

Beoordeling cultuurhistorie

De projectlocatie is gelegen in de bebouwde kom van Groede. Het plangebied is mede bestemd me de aanduiding Cultuurhistorie 2, wat wil zeggen dat gronden mede zijn bestemd voor het behoud en de versterking van het (beschermde) stadsgezicht. Het plangebied zelf is niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol, maar in de directe omgeving zijn wel woningen en gebouwen aangeduid als cultuurhistorisch waardevol, zie Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zeeland figuur 9. De omgevingsvergunning is voorgelegd aan de adviescommissie welke het bouwplan toetst mede in het licht van de aanduiding Cultuurhistorie 2. De ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied.



Figuur 7. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Zeeland

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

5.10 Omliggende 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 gebruiksruimte per bedrijf toegestaan. Op termijn wordt deze gebruiksruimte in de regels van het omgevingsplan opgenomen. Aangezien de gebruiksruimte 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 de nieuw te realiseren slijterij met proeflokaal is een café/restaurant, [redacted], gelegen op circa 9 meter. De richtafstand voor een horecapand in centrumgebied bedraagt standaard 10 meter, echter mag deze afstand met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied (dus van 10 naar 0 meter). De afstand tussen de perceelsgrens van de slijterij met proeflokaal tot het café/restaurant bedraagt 9 meter waarmee aan de richtafstanden wordt voldaan. De activiteiten van de slijterij met proeflokaal richting omliggende woningen leiden niet tot onevenredige overlast. In een gemengd gebied kunnen woningen aangrenzend aan deze functie worden gerealiseerd. De slijterij met proeflokaal is kleinschalig en biedt klanten de gelegenheid om verschillende wijnen uit het assortiment te proeven voordat zij tot aankoop overgaan. Tevens wordt voldaan aan de winkeltijdenwet. De activiteit draagt niet bij aan extra geur, geluid of andere vormen van overlast en het bouwplan dient bouwkundig te voldoen aan de daarvoor gestelde eisen. 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 ontplooien van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang (voorheen: watertoets).

Beoordeling

<table>
<tr><th>Thema en water(beheer)doelstelling</th><th>Uitwerking</th></tr>
<tr><td>Veiligheid waterkeringen
Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.</td><td>Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermingszone.</td></tr>
<tr><td>Voorkomen overlast door oppervlaktewater
Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water.
Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen.
Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.</td><td>
<table>
<tr><th></th><th>Huidig</th><th>Toekomstig</th><th></th></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>
Er is geen sprake van extra bebouwing. De slijterij met proeflokaal wordt gerealiseerd in de bestaande woning op de begane grond.</td></tr>
</table>

Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	*De situatie blijft ongewijzigd.*
Thema en water(beheer)doelstelling	*Uitwerking*
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	*De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken. Er is geen sprake van grondwateroverlast. De locatie wordt gekenmerkt door ruime infiltratiemogelijkheden.*

Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	*Situatie blijft ongewijzigd.*
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	*Situatie blijft ongewijzigd.*
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	*Situatie blijft ongewijzigd.*
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	*De locatie is aangeduid als weinig zettingsgevoelig gebied.*
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	*In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.*
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	*Situatie ongewijzigd.*

Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	*De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.*
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) *** in de bouwfase:** *Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?* *** na realisatie: verkeersaantrekkende werking**	• *Nee geen transporten over waterschapswegen.* • *Na realisatie is sprake van een zeer beperkte toename van verkeer.*

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

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.