

15143

BP UITBREIDING WINKELCENTRUM SPUIPLEIN





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54 811 554

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Ruimtelijke structuur omgeving	6
2.2	Bestaande situatie	8
3.	Toekomstige situatie	9
4.	Beleidskader	12
4.1	Rijksbeleid	12
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	14
4.3	Gemeentelijk beleid	15
5.	Randvoorwaarden	18
5.1	Inleiding	18
5.2	Bodemkwaliteit	18
5.3	Water	18
5.4	Luchtkwaliteit	19
5.5	Geluid	21
5.6	Bedrijven en milieuzonering	21
5.7	Externe veiligheid	22
5.8	Flora en fauna	23
5.9	Archeologie en cultuurhistorie	25
5.10	Mer-beoordeling	26
6	Juridische regelgeving	28
6.1	Inleiding	28
6.2	Systematiek van de regels	28
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	29
7	Economische uitvoerbaarheid	30
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
8.1	Wettelijk vooroverleg	31
8.2	Ter inzage legging voorontwerp	31



Afbeelding 1 Locatie plangebied Spuiplein te Breskens.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de gewenste uitbreiding van het winkelcentrum aan het Spuiplein te Breskens. Het bestaande winkelcentrum zal aan de zijde van het Spuiplein vergroot worden met circa 264 m². De bestaande inpandige vestiging van de broodjeszaak in het winkelcentrum zal verplaatst worden naar dit nieuwe gedeelte, waardoor ruimte ontstaat voor een zitgedeelte. Door deze ontwikkeling krijgt het Spuiplein een aantrekkelijk horecapunt aan het plein.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'kom Breskens'. Door middel van dit nieuwe bestemmingsplan wordt de uitbreiding van het winkelcentrum juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Het plangebied ligt in het centrumgebied van de kern Breskens. Het plangebied betreft het winkelcentrum aan het Spuiplein wat aan de oostelijke kant van het dorpscentrum is gelegen. Aan de zuidzijde van het plein loopt de Grote Kade.

Begrenzing

Het plangebied betreft een stuk openbare ruimte op het plein waar de uitbreiding van het winkelcentrum naar toe plaatsvindt.

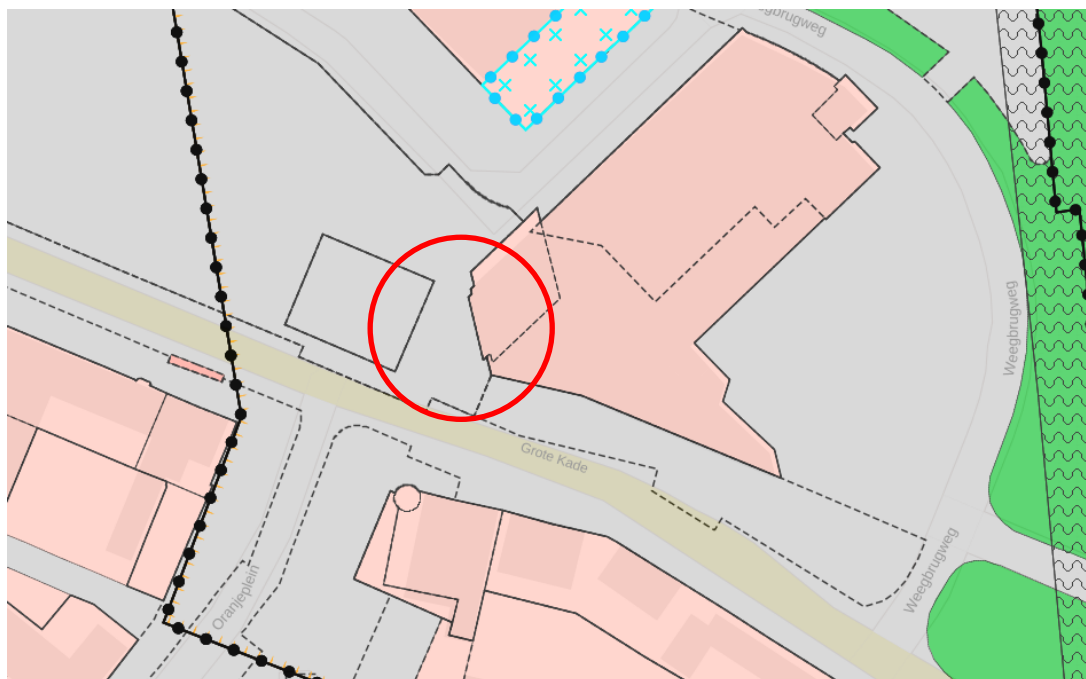
Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Sluis, nrs. 2787 en 2788 en heeft een oppervlakte van iets minder dan 300 m².



Afbeelding 2 Locatiefoto Spuiplein te Breskens.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan 'kom Breskens' van de gemeente Sluis. De gemeenteraad heeft dit bestemmingsplan op 23 juni 2011 vastgesteld.



Afbeelding 3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'kom Breskens'.

De locatie heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer' met de, de functieaanduidingen 'specifieke vorm van verkeer - 2' en 'specifieke vorm van verkeer - 3' en de gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie'. Middels het 'Paraplubestemmingsplan opheffen geluidszone Breskens' is deze laatste aanduiding 'geluidszone - industrie' niet meer van toepassing binnen het vigerend bestemmingsplan. Daarnaast is een maatvoering opgenomen voor de maximum bouw- en goothoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke 4 meter respectievelijk 3 meter bedraagt. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied' tevens:
 1. Verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van aangrenzende bestemmingen;
 2. Horecaterrassen en uitstallingsruimte ten behoeve van aangrenzende en/of naburige horeca- en detailhandelsbedrijven;
- c. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 2': de doeleinden als bedoeld in lid 15.1 onder b alsmede detailhandel en dienstverlening, horecabedrijven behorende tot ten hoogste categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten en een kustlicht;
- d. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 1': tevens de doeleinden als bedoeld onder lid 15.1 onder b alsmede een kustlicht;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen en water.

Op de te ontwikkelen locatie is geen bouwvlak aanwezig, maar is het enkel toegestaan om onder voorwaarden bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen te bouwen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – 3' zijn parkeervoorzieningen niet toegestaan.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 6. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 en 8 beschreven.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur omgeving

Ruimtelijke structuur omgeving

Kenmerkend voor Breskens is de T-vormige hoofdstructuur bestaande uit het langgerekte lint van de Dorpsstraat en haaks hierop de harde rand van de waterkering bestaande uit de Boulevard, Grote Kade en Scheldekade. Het Spuiplein op het knooppunt van beide assen vormt het hart van de kern en van het centrumgebied. Breskens is overwegend een woonkern. Ook buiten het centrumgebied zijn verspreid over de kern diverse maatschappelijke en commerciële voorzieningen, enige bedrijvigheid en (overige) niet-woonfuncties aanwezig. Ruimtelijke bebouwingsaccenten zijn met name in de noordelijke helft van Breskens.

De noordelijke kernrandzone tussen het water en de oude dorpskern is divers met een promenade over de “duinen”, een oud vissersbuurtje (Oesterput) en de havens (oude veerhaven, handelshaven en jachthaven). Voor de kern Breskens is deze randzone beeldbepalend. Diverse gebouwen van forse omvang in deze randzone en op het havenplateau bepalen het silhouet van het dorp vanaf het water.

Vanuit de T-vormige hoofdasen is de kern geleidelijk gegroeid. De oudste gevarieerde bebouwing ligt langs en evenwijdig aan de structuurassen. De diepe tuinen zijn kenmerkend. Aan weerszijden van de Dorpsstraat liggen de eerste planmatige woongebieden. Het gebied aan de oostzijde is het oudst. Aan de westzijde is de bebouwing grotendeels naoorlogs. De N676 aan de westkant en het Molenwater aan de zuidoostzijde vormen de globale begrenzing van deze groeiperiode. Aan de oostkant schermt een parkstrook het woongebied af van het bedrijventerrein Deltahoek. Aan de westzijde ligt tussen het woongebied en de N676 een langgerekte groenstrook met park en moestuinen.

Een recentere groeifase is vooral zuidwaarts gericht. Hier zijn ruime en groen opgezette woonbuurten (Ghistelkerke), de sportvelden en een nieuwe begraafplaats gerealiseerd. De Roode Polder tussen de Oude Rijksweg en de N676 is momenteel in ontwikkeling als woongebied.



Afbeelding 4 ruimtelijke structuur Breskens

Ruimtelijke kenmerken en aandachtspunten

In de ruimtelijke opbouw van Breskens zijn ruimtelijk functioneel de volgende gebieden met specifieke kenmerken en aandachtspunten van belang.

Centrumgebied e.o.

Het centrum van Breskens wordt globaal gevormd door het Spuiplein, de Grote Kade, de Haven Westzijde, het Oranjeplein, de Mercuriusstraat en het noordelijk daarvan gelegen deel van de Dorpsstraat. Voor dit gebied wordt sinds enige tijd beleidsmatig ingezet op revitalisering, kwaliteitsverbetering en profilering van het dorpshart van Breskens en met name wordt concentratie van centrumvoorzieningen in een (vernieuwd) centrumgebied van groot belang geacht (bestaande voorzieningen buiten dit gebied worden gerespecteerd). In dit verband is de centrumfunctie van dit gebied versterkt door onder andere de herinrichting van het Spuiplein en de vestiging van een supermarkt aan de oostzijde van dit plein. De horecafuncties en andere centrumvoorzieningen hebben planologisch een beter toekomstperspectief gekregen. Dit geldt ook voor het gewenste behoud en versterking van de woonfunctie in en rond het centrumgebied alsook in de rest van Breskens. Het proces van ruimtelijke en functionele verbeteringen in dit gebied en de directe omgeving zal zich naar verwachting verder doorzetten. In het bestemmingsplan Centrum Breskens (2008) is het centrumbeleid en deze ontwikkeling vastgelegd.

2.2 Bestaande situatie

Spuiplein

De voorgenomen planontwikkeling betreft een uitbreiding van het winkelcentrum aan de oostzijde van het Spuiplein. Het plangebied is in gebruik als openbare ruimte voor langzaam verkeer en dient als entree voor het Spuiplein vanuit de oostelijke kant van de kern Breskens. Daarnaast heeft het een oriënterende functie door de lichttoren die naast het plangebied is gesitueerd.



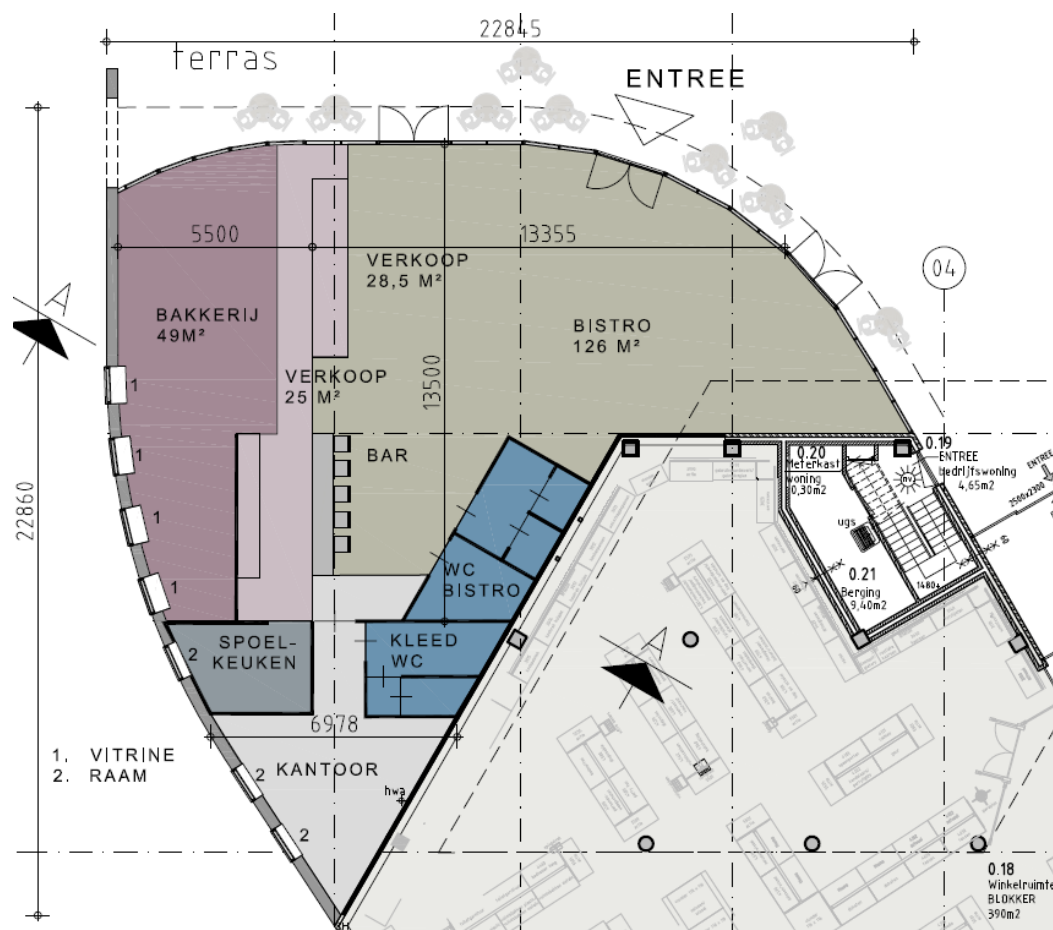
Afbeelding 5 Bestaande situatie plangebied.

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Toekomstige situatie Spuiplein

De uitbreiding van het winkelcentrum aan het Spuiplein betreft de verplaatsing van een horecaonderneming (broodjeszaak) die momenteel in het winkelcentrum is gevestigd, naar het te nieuw realiseren gedeelte. In het winkelcentrum wordt de oude vestiging met een oppervlakte van ongeveer 65 m² van de broodjeszaak opgevuld door de gevestigde supermarkt. In het vigerend bestemmingsplan is voor de oude vestiging reeds de functieaanduiding 'supermarkt' opgenomen, waardoor de bestemde oppervlakte voor de supermarkt niet groter wordt.

In het kader van het gemeentelijke detailhandelbeleid past de uitbreiding van het winkelcentrum in datgene wat de gemeente voor ogen heeft. De uitbreiding van het winkelcentrum voor een meerwaarde voor het functioneren van het centrumgebied en zorgt voor een kwalitatieve verbetering van het huidige winkelaanbod. De meerwaarde zit in het ontwikkelen van een aantrekkelijk horecapunt aan het plein aan het dragende, oostelijke gedeelte van het centrumgebied. De mogelijkheden van de huidige broodjeszaak worden uitgebreid door de verplaatsing, aangezien een bistrogedeelte toegevoegd kan worden ten opzichte van de oude situatie. De supermarkt gebruikt vervolgens de ontstane ruimte van 65 m² om de winkelinrichting te verbeteren. Er is te weinig ruimte om nieuwe elementen toe te voegen aan de supermarkt, waardoor het een ander type supermarkt zou worden. Op deze manier ontstaat een kwalitatieve verbetering van de supermarkt conform het detailhandelbeleid van de gemeente Sluis.



Afbeelding 6 Plattegrond plan voor de uitbreiding van het winkelcentrum (onder voorbehoud advies commissie Ruimtelijke kwaliteit (welstand)).

Het planvoornemen is een uitbreiding van het winkelcentrum van 264 m², waar binnen horecagerelateerde elementen zoals een bistro, een bakkerij en een verkoopgedeelte zullen worden gerealiseerd. Daarnaast zullen een aantal aan de horeca ondergeschikte delen worden ontwikkeld, zoals een kantoor, kleedruimte en toiletten. In de openbare ruimte is gelegenheid voor een terras bij het horecabedrijf.

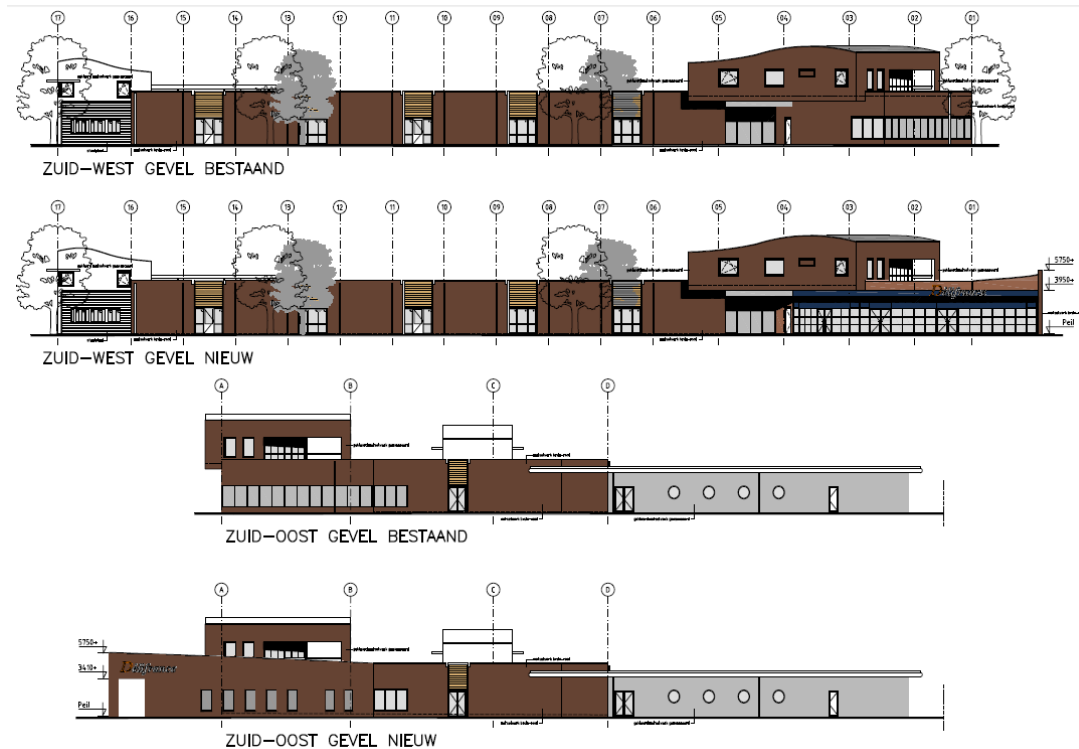
Op het gebied van materiaalgebruik sluit de uitbreiding aan op het bestaande winkelcentrum. Door de realisatie van de horecavoorziening wordt het plein voorzien van een attractief horecapunt.



Afbeelding 7 Impressie bestaande situatie Spuiplein (onder voorbehoud advies commissie Ruimtelijke kwaliteit (welstand)).



Afbeelding 8 Impressie nieuwe situatie Spuiplein (onder voorbehoud advies commissie Ruimtelijke kwaliteit (welstand)).



Afbeelding 9 Gevelaanzichten bestaande en nieuwe situatie (onder voorbehoud advies commissie Ruimtelijke kwaliteit (welstand)).

Parkeren

Het planvoornemen betreft de uitbreiding van het winkelcentrum, waarbinnen de bestaande inpandige horeca wordt verplaatst naar het nieuw te realiseren gedeelte. De uitbreiding betreft een toevoeging van circa 264 m² winkelvloeroppervlak. Voor het parkeren in het plangebied is aangesloten op de parkeerkencijfers uit het ASVV 2012 van het CROW (niet stedelijke gebied, centrumgebied) voor café/bar/cafetaria . De bandbreedte ligt tussen de 5 en 7 per 100 m² bvo, waarbij de gemeente Sluis voor deze situatie een norm van 5,5 parkeerplaats per 100 m² hanteert. Dit betekent dat 15 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn voor de uitbreiding. Om te voldoen aan de parkeernorm heeft de initiatiefnemer een afspraak gemaakt met de gemeente Sluis. In ruil voor € 2.500,00 per parkeerplaats heeft de initiatiefnemer 15 parkeerplaatsen afgekocht bij de gemeente Sluis.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Een onderwerp dat relevant is voor de ontwikkeling is de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. Herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het bestemmingsplan past binnen het beleid van de Structuurvisie, omdat bij deze ontwikkeling sprake is van een optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in

juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 inwerking getreden en aangevuld op 1 oktober 2012.

Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is er geen regelingen uit het Barro van toepassing. Bepalingen uit het Barro heeft voor het plangebied geen gevolgen.

Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro),

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. De motivatieverplichting voor ruimtelijke besluiten, welke geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan), bestaat uit drie eisen (treden):

- Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als:

- 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van plannen in vorm van bedrijfsbebouwing of voorzieningen geoordeeld dat de realisatie een maatschappelijke voorziening met een oppervlakte van maximaal 744 m² niet, maar de bouw van 6 kleinschalige bedrijfsgebouwen met een totale oppervlakte van 1.200 m² wel als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro wordt beschouwd (zie ABRvS 17 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4612, resp. ABRvS 10 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4482).

Dit bestemmingsplan betreft de uitbreiding van een bestaande winkelcentrum met 272 m². In lijn met de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt dit niet als een stedelijke ontwikkeling beschouwd gezien de beperkte oppervlakte die de uitbreiding betreft.

In het kader van leegstand valt bij het planvoornemen vast te stellen dat de uitbreiding geen nieuwe leegstand oplevert. Het bedrijf dat intrekt in de uitbreiding is momenteel al gevestigd in de aanwezige supermarkt in het winkelcentrum. Door de verplaatsing van de horeca is gewenste

vergroting van het bedrijf mogelijk. De ruimte die in het huidige winkelcentrum wordt bij de supermarkt getrokken, waardoor geen leegstand ontstaat. De ontwikkeling past in het gemeentelijk beleid van een geconcentreerde en aantrekkelijk centrumgebied in Breskens.

Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 van de provincie Zeeland is op 28 september 2012 vastgesteld. Inmiddels is op 11 maart 2016 de Herziening van het Omgevingsplan vastgesteld. Het bestaande plan vroeg op een aantal beleidsonderdelen om bijsturing, verduidelijking of een nadere uitwerking. Deze aanpassingen vroegen om directe actie en konden daarom niet wachten op een volgend Omgevingsplan. Dat is de aanleiding voor deze tussentijdse herziening. In hoofdlijnen is het plan wel gelijk gebleven.

Het Omgevingsplan is verdeeld in twee onderdelen: Hoofdlijnen beleid en de uitvoeringsagenda. Voortbordurend op het voorgaande omgevingsplan neemt duurzaamheid een belangrijke plaats in bij de provinciale beleidsvorming. Daarbij steekt de provincie in op innovatie, sterke economische sectoren als basis en het optimaal benutten van het bijzondere karakter van Zeeland. De Provincie heeft een lange termijn perspectief van een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van economie, vestigingsklimaat en ruimtelijke kwaliteit.

Beleids Hoofdlijn Sterke economie

De Zeeuwse economie heeft een bijzondere opbouw die aansluit bij de ligging in de delta. De havens, industrie en logistiek in het Sloegebied en de Kanaalzone benutten de ligging aan zee en de achterlandverbindingen via spoor, buisleiding, weg en water. De zee en de Deltawateren zijn ook het terrein van de schelpdiersector en visserij. De sector recreatie en toerisme is voornamelijk gericht op stranden, duinen en deltawateren. Landinwaarts liggen grote landbouwgebieden en bedrijventerreinen.

Het bevorderen van een gezonde regionale economie is een van de kerntaken van de provincie. De provincie Zeeland neemt daarbij haar positie van middenbestuur in en vervult de rol van beleidsbepaler, scheidsrechter, investeerder en belangenbehartiger. In de Economische Agenda wordt de keuze voor topsectoren in Zeeland gemaakt en verder uitgewerkt. Het Rijk zet in op topsectoren en clusters van nationaal belang. De gemeente richten zich op de lokale economie.

De provincie heeft binnen dit economische kader de volgende prioriteiten:

1. Beter benutten van havengebieden en bedrijventerreinen;
2. Verdere ontwikkeling van de biobased economy;
3. Vernieuwing in de recreatie, visserij, schelp- en schaaldiersector en de landbouw.

Voorzieningen

Binnen de hoofdlijn voor beleid 'Sterke economie' heeft de provincie als doelstelling opgenomen om voor een goed voorzieningenniveau te zorgen voor alle bewoners, toeristen en bedrijven, vanwege het grote belang voor de leefbaarheid en economie van Zeeland. Bovendien dienen deze betaalbaar, bereikbaar en divers te zijn.

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de lokale voorzieningen. Op bovengemeentelijk niveau draagt een adequaat voorzieningenpatroon bij aan de leefbaarheid en aan de aantrekkelijkheid van een regio.

Beoordeling

In het Omgevingsplan is het plangebied aangeduid als 'Bestaand bebouwd gebied'. In het bestaand bebouwd gebied is stedelijke ontwikkeling mogelijk. Het beter benutten van het bestaand bebouwd gebied door inbreiding, herstructurering en intensief en meervoudig ruimtegebruik is een belangrijk uitgangspunt. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen. Zorgvuldig ruimtegebruik en de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken. Met uitbreiding van het winkelcentrum wordt een kwalitatieve verbetering aangebracht in het voorzieningenniveau van de gemeente Sluis. Hierbij wordt het 'Masterplan voorzieningen Zeeuws-Vlaanderen' als leidraad gebruikt. Bovendien zorgt de uitbreiding voor een verbetering van de vitaliteit en attractiviteit van het kernwinkelgebied van Breskens.

De realisatie van de uitbreiding van het winkelcentrum aan het Spuiplein past binnen de beleidsuitgangspunten die gelden voor gebieden die in het Omgevingsplan zijn aangewezen voor het plangebied.

Verordening Ruimte Zeeland

De Verordening Ruimte Zeeland is vastgesteld op 28 september 2012. Met de Verordening maakt de Provincie vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Hiermee wordt invulling gegeven aan het streven naar duidelijkheid vooraf in plaats van toetsing achteraf. Hoofddoelstellingen van provinciaal beleid zijn:

- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Herstructurering van bebouwde terreinen / gebieden;
- Bundeling van functies.

De hiervoor genoemde elementen worden van provinciaal belang geacht. In verband hiermee is in artikel 2.0 van de Verordening een afwegingskader vastgelegd. Het gaat hier om de zogenaamde 'Ladder voor duurzame verstedelijking', die behandeld is in paragraaf 4.1.

4.3 Gemeentelijk beleid

Visiedocument 'Krachtig verbonden' gemeente Sluis

Op 17 december 2015 is het visiedocument 'Krachtig verbonden' vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sluis. Het doel van de visie 'Krachtig verbonden' is om de hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid helder vast te leggen en hiermee een koers te kunnen bepalen tot 2020. Deze beleidslijnen geven richting en vormen een kapstok voor verdere uitwerking in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten. Hierbij bewaakt het visiedocument de onderlinge samenhang tussen de verschillende deelvisies.

Het visiedocument is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken waarin per thema een beleidskoers wordt uitgestippeld. De uitwerking per thema vindt plaats aan de hand van drie centrale vragen:

1. Waar heeft de gemeente mee te maken?

2. Wat wil de gemeente bereiken?
3. Hoe wil de gemeente het bereiken?

Op het gebied van commerciële voorzieningen wil de gemeente Sluis in zijn algemeenheid zorgen voor behoud van werkgelegenheid binnen de gemeente/regio door een duurzaam en toekomstbestendig vestigingsklimaat voor nieuwe en bestaande bedrijven en detailhandelsvestigingen. Daarnaast wil de gemeente binnen de centrumgebieden een sterk kwalitatief hoogwaardig toeristisch koopcentrum Sluis, sterke (geconcentreerde) centrumgebieden met zo min mogelijk leegstand en een zo groot en aantrekkelijk mogelijk winkelaanbod voor inwoners en toeristen.

Dit wil de gemeente bereiken door middel van toepassing van de volgende punten:

- In de kernen Sluis, Breskens en Oostburg centrumgebieden aanwijzen, in de overige kernen gemengde gebieden aanwijzen;
- Wanneer er sprake is van centrumgebieden, vestiging van detailhandel in de aanloopstraten ontmoedigen en concentratie in de centrumgebieden stimuleren;
- Meer flexibiliteit creëren in de vestigingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijven binnen de centrumgebieden;
- Geen detailhandel in het buitengebied met uitzondering van boerderijwinkels. Ontwikkelingsmogelijkheden van detailhandel op recreatieparken beperkt toestaan, ook gelet op schaal en omvang van de detailhandel;
- Proef verminderen regeldruk voor ondernemers in de kern Sluis, en mogelijk na een positieve evaluatie breder inzetten.

Het winkelcentrum is gelegen in het centrumgebied van de kern Breskens, waarbij een bijdrage wordt geleverd aan de aantrekkelijkheid van het winkelaanbod.

Welstandsnota gemeente Sluis 2012

De kern Breskens is van oudsher een vissersdorp. In augustus viert de Bressiaanders de visserijfeesten. De naam Breskens verwijst naar een uitgestrekt schorrengebied, genaamd Breskinzand. Naast de inkomsten uit de visserij en bedrijven heeft Breskens veel inkomsten uit het toerisme. Breskens is altijd een militair strategische plaats geweest vanwege de ligging aan de monding van de Schelde. Het voormalig fort Frederik Hendrik aan de oostzijde van de plaats herinnert hieraan. Op het huidige Oranjeplein bevond zich het voormalige havenfort. Breskens is in de Tweede Wereldoorlog voor 80% verwoest of zwaar beschadigd. De wederopbouwplannen hebben het huidige karakter van de hoofdstraten en het centrum sterk bepaald. Na de wederopbouw is Breskens sterk in omvang toegenomen door de aanleg van grote planmatige uitbreidingen. Aan de oostzijde van Breskens bevindt zich een groot bedrijventerrein. Aan het Spui-plein, Oranjeplein en Scheldekade zijn recentelijk positieve veranderingen ingezet zoals wijziging van de zeewering en opwaardering van het Spui- en Oranjeplein.

Het plangebied valt binnen het welstandsniveau "nieuwbouw". De gebieden die vallen binnen het "nieuwbouw" welstandsniveau, kenmerken zich door bebouwing die voornamelijk dateert van na de Tweede Wereldoorlog. Trefwoorden voor de beoordeling van bouwplannen zijn: behoud en stimulering. De hieronder genoemde richtlijnen hanteren de welstandscommissie en de ontwerper altijd in samenhang met de algemene welstandscriteria en de omgeving waar het bouwwerk is gesitueerd.

Concrete richtlijnen:

- beperkte schaalvergroting mogelijk;
- eenduidige hoofdvorm, afgestemd op de omgeving;
- kapvorm van aanbouwen en bijgebouwen bij voorkeur afleiden van hoofdgebouw; dakvlakken groter dan 30m² bij voorkeur (gedeeltelijk) afdekken met een hellend dak (zie verder de sneltoetscriteria voor bijbehorende bouwwerken);
- maatvoering dakkapellen aan de straatzijde ontwerpen conform de sneltoetscriteria;
- kapvorm, -helling en -richting van het hoofdgebouw afleiden van het straatbeeld;
- het welstandstoezicht beperkt zich in principe tot de gevels die zijn gericht naar de openbare ruimte; blinde gevels gericht naar de openbare ruimte zijn niet toegestaan;
- toepassen van diverse raamvormen mogelijk mits consequent toegepast in het gehele gebouw;
- zeecontainers, prefab units, nissenhutten en geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan;
- detailleren in overeenstemming met de gekozen bouwstijl (stijlzuiver ontwerpen).

Het planvoornemen betreft een uitbreiding van het winkelcentrum, waarbij in het ontwerp rekening is gehouden met bestaand materiaalgebruik en bestaande maatvoeringen.

Detailhandelsbeleid DPO supermarkten Sluis 2015

In de notitie 'DPO supermarkten Sluis 2015' wordt het voorgaande afwegingskader uit 2011 geactualiseerd op basis van actuele ontwikkelingen en relevante trends. Middels het onderzoek is een helder ruimtelijk-economisch kader opgesteld voor de ontwikkeling van supermarkten binnen de gemeente Sluis. Op basis hiervan kunnen heldere keuzes worden gemaakt waar eventuele beschikbare uitbreidingsruimte wordt ingezet om zodoende een duurzame ontwikkeling van de supermarktsector in de gemeente Sluis en zorgvuldig ruimtegebruik te waarborgen.

Vanuit het detailhandelsbeleid is vastgesteld dat enkel ontwikkelingen worden toegestaan die bijvoorbeeld:

- Vastgesteld beleid realiseren;
- Een meerwaarde voor het functioneren van centrumgebieden bieden;
- Acute problemen oplossen;
- De keuzemogelijkheden voor de consumenten verbeteren.

Zoals in hoofdstuk 3 reeds is aangehaald, vormt het planvoornemen een meerwaarde voor het functioneren van het centrumgebied en zorgt het voor een kwalitatieve verbetering van de bestaande supermarkt. Het planvoornemen is passend binnen het detailhandelsbeleid van de gemeente Sluis zoals geformuleerd in het 'DPO supermarkten Sluis 2015'.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor het beoogde plan. Het gaat hierbij onder andere om bodem, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluid en archeologie.

5.2 Bodemkwaliteit

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu, én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

Onderzoek

In het kader van het planvoornemen zijn reeds twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Het betreft het eindrapport Verkennend bodemonderzoek Spuiplein te Breskens (SMA 840116 d.d. 30 juli 2004) en het eindrapport Verkennend bodemonderzoek Middenhavendam te Breskens (locatie Plus supermarkt) (SMA 2360125 d.d. 21 augustus 2006). Uit beide onderzoeken is geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor het voorgenomen gebruik. De grond die tijdens de bouwwerkzaamheden vrij komt conform het Bbk afgevoerd moet worden en dat op dat moment een partijkeuring plaats uitgevoerd dient te worden.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.3 Water

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Onderzoek

Hemelwater

Het plangebied is in de huidige situatie reeds volledig verhard. De verharding is momenteel aangesloten op het hemelwaterriool van het gescheiden rioolstelsel onder de weg/het plein. Het hemelwaterriool loost uiteindelijk op de watergang aan het Molenwater. Door het realiseren van een uitbreiding van het winkelcentrum blijft het verhard oppervlakte gelijk. Daarom is compensatie van waterberging niet aan de orde. De nieuwbouw sluit gescheiden aan op het bestaande

rioolstelsel. Uitgangspunt hierbij is dat vuilwateren hemelwaterstromen gescheiden aan de perceelsgrens wordt aangeleverd.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het meest nabij gelegen oppervlaktewater ligt ongeveer 200 meter van het plangebied verwijderd en het betreft de haven van Breskens.

Afvalwater

Het afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten op de DWA-afvoer van de bestaande riolering onder het Spuiplein. Het afvalwater van de uitbreiding van het winkelcentrum kan zonder belemmering aangesloten worden op het bestaande stelsel.

Conclusie

In het kader van de waterparagraaf wordt het te ontwikkelen plan aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Het huidige terrein is op dit moment volledig verhard. Met dit plan is sprake van een toename van het dakoppervlak door de bouw van de uitbreiding van het winkelcentrum. De afwatering van het (toegenomen) dakoppervlakte wordt aangesloten op de HWA-afvoer van het bestaande gescheiden rioleringsstelsel. De ontwikkeling vormt verder geen belemmering ten aanzien van water, aangezien het totaal aan verhard oppervlak binnen het plangebied niet toeneemt.

5.4 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintiguurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)". Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}. Inmiddels is derogatie verleend en het NSL in werking getreden. De definitie van NIBM is daardoor verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Plan

Het onderhavige planvoornemen betreft de uitbreiding van het winkelcentrum, waarbij extra oppervlakte wordt gecreëerd voor detailhandel/horeca. Om deze reden draagt het planvoornemen 'in betekende mate' (IBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Middels de NIBM-tool is een berekening gemaakt voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit, waarbij uit is gegaan van het slechtste scenario. Voor deze berekening dient eerst de verkeersgeneratie van het plan bepaald te worden.

Aangezien voor horeca geen kencijfers over verkeersgeneratie door het CROW gegeven zijn, is hier uitgegaan van vier keer de parkeernorm van een café/bar/cafetaria. Reden hiervoor is dat een café/bar/cafetaria qua parkeernorm representatief wordt geacht bij horeca en aangenomen mag worden dat dat bij verkeersgeneratie ook het geval zal zijn. Er is uitgegaan van bezoeken aan de horeca die verspreid liggen over de winkelopeningstijden in Breskens, waarbij een gedeelte van de bezoeken een combinatiebezoek zal zijn met bijvoorbeeld het winkelcentrum. Hierdoor is het 4 keer de parkeernorm gekozen als extra verkeersaantrekkende werking van de in de uitbreiding te realiseren horeca. Als parkeernorm is in overleg met de gemeente Sluis 5,5 p.p./100 m² bvo aangehouden zodat de verkeersaantrekkende werking uitkomt op 22 mvt/etmaal/100 m² bvo. De uitbreiding van het winkelcentrum met 272 m² geeft een verkeersgeneratie van maximaal 60 mvt/etmaal.

Wanneer de verkeersgeneratie van maximaal 60 mvt/etmaal wordt ingevoerd in de NIBM-tool, geeft dit een maximale bijdrage van NO₂ en PM₁₀ van 0,06 µg/m³ en 0,01 µg/m³. De grens waarop een plan in betekende mate (IBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit ligt op 1,2 µg/m³. De grens wordt niet overschreden, waardoor de bijdrage van het extra verkeer NIBM is. Er is geen nader onderzoek benodigd voor voorliggend plan.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		60
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,06
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het plan.

5.5 Geluid

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen. Met de uitbreiding van het winkelcentrum is geen sprake van de realisatie van een geluidsgevoelige functie. De afstand tot de dichtstbijzijnde geluidsgevoelige bedraagt meer dan 20 meter. De uitbreiding van het winkelcentrum met een restaurant, cafetaria, snackbar, ijssalon met eigen ijsbereiding, viskramen, e.d. valt binnen categorie 1 van de milieuzonering. De opgenomen richtafstand voor geluid voor deze categorie is 10 meter, waardoor de uitbreiding geen negatief effect zal hebben op geluidsgevoelige functies.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plangebied.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wabo en Wet milieubeheer of ze moeten voldoen aan het Activiteitenbesluit.

In de publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand.

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

De bestaande situatie van het plangebied en de omgeving kunnen worden gekenmerkt als een centrumgebied waar een diversiteit aan functies aanwezig is. Er kan daarom gesteld worden dat sprake is van het omgevingstype “gemengd gebied”. Het plan betreft de uitbreiding van een winkelcentrum met een horecafunctie. Een horecagelegenheid valt in milieucategorie 1. De bijbehorende richtafstand in een gemengd gebied bedraagt 0 meter. De meest nabij gelegen woningen liggen op een afstand van minimaal 25 meter, zodat aan de richtafstand voldaan wordt.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.7 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

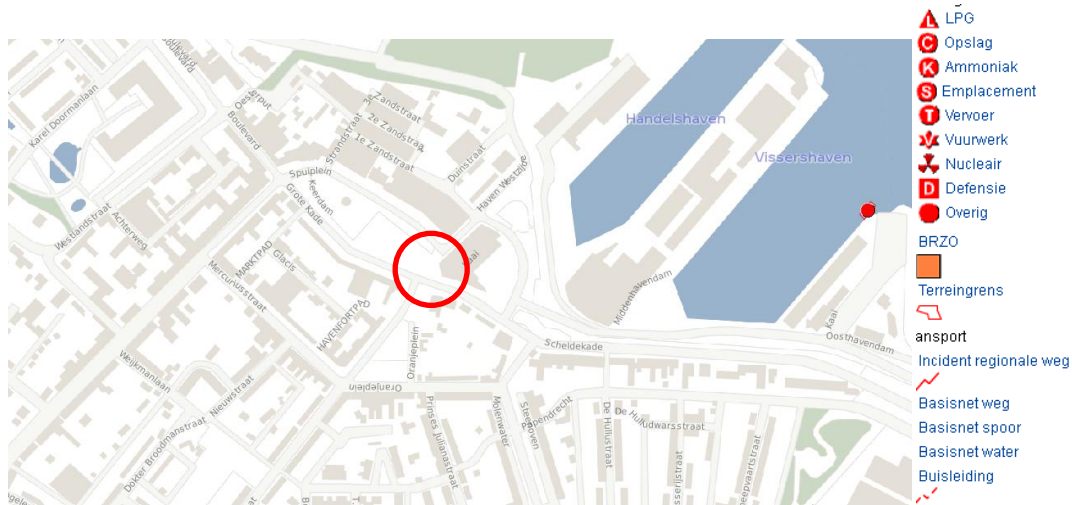
Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In het Bevi zijn grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico (PR). Voor het groepsrisico (GR) is een verantwoordingsplicht opgenomen. Hiermee worden de aan te houden afstanden tussen inrichtingen (bedrijven) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en kwetsbare en beperkte objecten gewaarborgd. Naast het Bevi is de bijbehorende ministeriële Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) van belang.

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wro en de Wm. Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijke besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt is een verantwoording van het groepsrisico is niet verplicht.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR: rond inrichtingen waarin opslag / verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt; langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Onderzoek

Risicokaart



Afbeelding 10 Uitsnede risicokaart

De Risicokaart geeft een beeld van de risico's in de woon- en leefomgeving. Via de kaart wordt informatie gegeven over de risicobronnen en de kwetsbare objecten. In onderstaande uitsnede van de risicokaart is de omgeving van de voorliggende planlocatie weergegeven (afbeelding 9).

Inrichtingen

Binnen of direct aangrenzend aan het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). Op meer dan 500 meter is een inrichting gelegen met laad-, los- en overslagactiviteiten en opslag. Het plangebied bevindt zich echter op een dermate grote afstand, dat het niet in het invloedsgebied ligt van de inrichting.

Niet gesprongen explosieven

In het kader van externe veiligheid dient in het plangebied rekening gehouden te worden met niet gesprongen explosieven (nge's). Als werkzaamheden wordt uitgevoerd in geroerde grond tot een diepte van maximaal 2 meter, is nge-onderzoek niet nodig. De grond is bij de aanleg en herinrichting van het Spuiplein geroerd tot een diepte van 2 meter. Wanneer werkzaamheden plaatsvinden in niet-geroerde grond van 2 meter of dieper, dan is een nge-onderzoek vereist. Het uitvoeren van nge-onderzoek is gewaarborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

Kerncentrale Borssele

Het plangebied bevindt zich binnen de 'schuilzone' voor de kerncentrale Borssele. Hier komen echter geen beperkingen uit voort voor planontwikkeling.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.8 Flora en fauna

Flora- en faunawet

De bescherming van plant- en diersoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. De wet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn

gebaseerd op het principe “nee, tenzij”. Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Naast de verbodsbepalingen geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende plant- en diersoorten. Deze zorgplicht geldt altijd.

Natura 2000

In de Natura 2000 staat onder andere de Vogelrichtlijn aangegeven. De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten die door de Vogelrichtlijn worden beschermd.

Naast de Vogelrichtlijn staat in de Natura 2000 tevens de Habitatrichtlijn aangegeven. Deze richtlijn heeft tot doel de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna.

De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. Het is van belang om bij ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet is sinds eind 2005 van kracht. Middels deze wet zijn verschillende gebieden in Nederland beschermd vanwege de aanwezigheid van flora en fauna. Het doel van de Natuurbeschermingswet is het beschermen en in stand houden van bijzondere gebieden in Nederland. De beschermde gebieden die onder Natura 2000 zijn aangewezen vallen onder de Natuurbeschermingswet.

Indien een plan negatieve gevolgen heeft of kan hebben is een vergunning noodzakelijk. Hierbij geldt eveneens het “nee, tenzij principe”. Ook als de ingreep in de omgeving van een beschermd gebied plaats vindt moet de externe werking worden onderzocht.

Onderzoek

Effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied bevindt zich op ruime afstand van het NNN. De voorgestane werkzaamheden en inrichting zullen daardoor geen negatieve effecten op het NNN hebben.

Effecten op Natura 2000-gebieden

Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten liggen op kleine afstand van het plangebied, namelijk de Westerschelde welke op ongeveer 200 meter afstand ligt. Het plangebied is reeds volledig verhard en bevindt zich in het bebouwde gebied van de kern Breskens. Er is daarom geen negatief effect te verwachten.

Plan

In het kader van flora en fauna is nader onderzoek niet benodigd voor de planrealisatie, aangezien het volledige oppervlak van het plangebied verhard is en geen groen of andere begroeiing aanwezig is binnen het terrein.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

Verdrag van Malta

In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Erfgoedwet

De implementatie van het Verdrag van Malta is gekomen met het in werking treden van de nieuwe Wet op de archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007. Het belangrijkste uitgangspunt om rekening met te houden is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond te behouden zodat deze beter geconserveerd worden. De herziening van de monumentenwet bepaald dat gemeenten een eigen archeologiebeleid op stellen. De Monumentenwet is per 1 juli 2016 samen met een vijftal andere wetten opgenomen in de Erfgoedwet. Bovendien worden elementen uit de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, opgenomen in de nieuwe Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt.

Gemeentelijk Archeologiebeleid en onderzoeksagenda Sluis

In 2013 is het gemeentelijke archeologiebeleid van de gemeente Sluis vastgelegd in het 'Gemeentelijke archeologiebeleid en onderzoeksagenda Sluis' (GOAS). Het GOAS bevat een korte samenvatting van alle tot dan toe opgestelde beleidsstukken, waarin een voorstel tot beleid is opgenomen. De GOAS maakt deel uit van het archeologiebeleid van de gemeente Sluis en heeft tot doel de thema's die in de agenda staan leidend te laten zijn in het nog uit te voeren onderzoek in de gemeente. Deze thema's worden meegenomen bij de advisering voor wel of niet uit te voeren onderzoek, in de plannen van aanpak en programma's van eisen in uit te voeren onderzoeken in de gemeente en bij advies over fysiek behoud, planaanpassing en planinpassing.

Gemeentelijke Erfgoedvisie

De gemeente Sluis heeft in de 'Erfgoedvisie' beleid opgenomen met betrekking tot de instandhouding van cultuurhistorisch erfgoed. Op basis van een aantal thema's geeft de Erfgoedvisie invulling aan de uitwerking van de richting welke de gemeente wil inslaan om het cultuurhistorisch erfgoed te behouden en te versterken. Van belang daarbij is dat het erfgoedbeleid onderdeel uitmaakt van en geïntegreerd wordt in andere beleidsvelden van de gemeente. De thema's die zijn opgenomen, zijn:

- Cultuurhistorisch erfgoed en (ruimtelijk) beleid;
- Gemeentelijke eigendommen;
- Religieus erfgoed;
- Molens;
- Militair erfgoed;
- Cultuurhistorisch erfgoed en toerisme.

Onderzoek

De relatief jonge ouderdom van de kern Breskens wordt door de gemeente niet archeologisch relevant geacht. Resten van bewoning zijn op oude kaarten vanaf 1811 goed gedocumenteerd, waardoor archeologie een beperkte toegevoegd waarde heeft naar onderzoeksvragen ten aanzien van de ontstaansgeschiedenis van deze kern.

In het vigerend bestemmingsplan 'kom Breskens' is voor het plangebied geen dubbelbestemming voor archeologie opgenomen. Hierdoor is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk, aangezien de archeologische verwachtingswaarde laag is, zoals ook beschreven staan in het gemeentelijk archeologiebeleid.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. De archeologische zorgplicht geldt wel bij de planontwikkeling.

5.10 Mer-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de Daklijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Beoordeling

Drempelwaarde lijst D

In het plangebied is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een klein stedelijke ontwikkelingsproject. Het gaat in dit geval om de uitbreiding van een winkelcentrum met 272 m². Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan wordt 272 m² extra bedrijfsvloeroppervlakte gerealiseerd. Het bouwen van bedrijfsbebouwing valt onder de activiteit D.11.2. in bijlage II van het Besluit m.e.r. waarvoor de term 'stedelijke ontwikkeling' geldt. De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit van D.11.2. in bijlage II van het Besluit vermeld:

- Een oppervlakte van 100 ha of meer;
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Gevoelige gebieden

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied is in geen van dergelijke gevoelige gebieden gelegen. Er is dus geen sprake van significante nadelige effecten voor het milieu.

Milieugevolgen

In voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, luchtkwaliteit etc. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

6 JURIDISCHE REGELGEVING

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan sluit wat betreft de juridische regelgeving aan op de regeling van het bestemmingsplan ‘kom Breskens’.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de kaart aangegeven bestemmingen en de daarop betrekking hebbende regels, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen.

Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

6.2 Systematiek van de regels

De gemeente Sluis hanteert een bestek waar een bestemmingsplan aan dient te voldoen. Een hulpmiddel wat de gemeente daarbij gebruikt is een standaard opzet voor het maken van regels bij bestemmingsplannen. Elk bestemmingsplan blijft echter maatwerk. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

Uiteraard is de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk opgenomen, om de specifieke eisen die een gebied stelt aan de bestemmingsplanregeling te kunnen verwerken. Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP2012 en IMRO 2012) vastgelegd welke kleuren, lijnen, symbolen e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor gebouwen;
- Bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Eventuele nadere eisen;
- Eventuele afwijkingen van de bouwregels;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;
- Eventuele afwijkingen van de gebruiksregels.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbeltelregel: met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden te voorkomen;
- Algemene bouwregels: dit artikel bevat de bouwregels van algemene bouwwerken die binnen het gehele plangebied kunnen worden opgericht;
- Algemene afwijkingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en percentages met betrekking tot het bouwen, het oprichten van gebouwen van openbaar nut en het in beperkte mate verschuiven van bestemmingsgrenzen;
- Algemene wijzigingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsgrenzen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Overgangsregeling: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Titel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Centrum – 1

In artikel 3 staan de regels voor de bestemming ‘Centrum – 1’ genoemd. Binnen dit artikel zijn in de bestemmingsomschrijving de mogelijke bestemmingen opgenomen voor het plangebied. Daarnaast worden deze aangevuld met bouwregels en bijbehorende mogelijkheden tot afwijken van deze bouwregels en met gebruiksregels en bijbehorende mogelijkheden tot afwijken van deze gebruiksregels.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan betreft een particulier initiatief op gronden van de gemeente. Ten behoeve van het plan zal door de gemeente Sluis de grond aan de initiatiefnemer verkocht worden.

Met de initiatiefnemer is een intentieovereenkomst opgesteld. Het planvoornemen betreft de uitbreiding van een hoofdgebouw, waardoor er geen sprake is van een aangewezen bouwplan en dus geen anterieure overeenkomst wordt gesloten. Het kostenverhaal wordt gedekt door het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst waarin de kosten op basis van de legesverordening, planschade en dergelijke worden geregeld. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Wettelijk vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de provincie Zeeland en het waterschap Scheldestromen.

Reacties PM

8.2 Ter inzage legging voorontwerp

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in de periode **PM tot en met PM** gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van inspraakreacties.

Inspiraakreacties PM