



# Sluis

Havengebied Breskens  
ontwerpbestemmingsplan  
toelichting, regels, verbeelding



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



# Havengebied Breskens

Sluis

bestemmingsplan

<b>identificatie</b>	<b>planstatus</b>	
identificatiecode:	datum:	status:
NL.IMRO.1714.jachthavenBreskens-ON01	23-08-2017	concept
	23-08-2017	voorontwerp
projectnummer:	20-02-2018	ontwerp
161520.20150968		
projectleider:		
ing. J. van Jole		



## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>8</b>
1.1	Achtergronden	8
1.2	Planopgave	9
1.3	Huidige bestemmingsplannen	12
1.4	Bestemmingsplan en milieueffectrapport	12
1.5	Leeswijzer	15
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Totstandkoming Masterplan en plan Viscentrum</b>	<b>16</b>
2.1	Inleiding	16
2.2	Achtergronden van het Masterplan	16
2.3	Totstandkoming Masterplan en plan voor Viscentrum	19
2.4	Bestemmingsplan Viscentrum Breskens en de vernietiging ervan in beroep	21
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Projectbeschrijving en beschrijving plangebied</b>	<b>24</b>
3.1	Inleiding	24
3.2	Beschrijving huidige situatie plangebied	24
3.3	Masterplan havengebied Breskens	28
3.4	Alternatieven en afwegingen uit het MER	39
3.5	Voorkeursalternatief	44
3.6	Vertaling naar het bestemmingsplan	46
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Ruimtelijk beleid</b>	<b>50</b>
4.1	Inleiding	50
4.2	Rijksbeleid	50
4.3	Provinciaal beleid	54
4.4	Gemeentelijk beleid	61
4.5	Conclusie en randvoorwaarden	65
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Onderzoek</b>	<b>68</b>
5.1	Inleiding	68
5.2	Behoefteonderzoek	69
5.3	Ecologie	78
5.4	Verkeer en parkeren	83
5.5	Geluid	88
5.6	Water, dijkveiligheid en nautische veiligheid	95
5.7	Landschap en cultuurhistorie	99
5.8	Bodem, archeologie en niet-gesprongen explosieven (NGE's)	109
5.9	Luchtkwaliteit en geur	112
5.10	Externe veiligheid	115

5.11	Duurzaamheid en energie	118
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>120</b>
6.1	Inleiding	120
6.2	Toelichting en opzet bestemmingsplan	120
6.3	Planvorm	121
6.4	Bestemmingsregeling: artikelsgewijze toelichting	124
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>132</b>
7.1	Inleiding	132
7.2	Kostenverhaal en planschade	132
7.3	Economische uitvoerbaarheid	133
7.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	134
<b>Hoofdstuk 8</b>	<b>Overleg</b>	<b>136</b>
8.1	Inleiding	136
8.2	Resultaten inspraak- en overlegprocedure	136
8.3	Resultaten zienswijzenprocedure	136
<b>bijlagen bij toelichting</b>		<b>138</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Masterplan havengebied Breskens</b>	<b>140</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Transformatie havengebied Breskens, onderbouwing verschillende nieuwe</b>	<b>142</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Transformatie havengebied Breskens, onderbouwing appartementen</b>	<b>144</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Milieueffectrapport Transformatie havengebied Breskens</b>	<b>146</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Milieueffectrapportage Bijlagenboek deel 1</b>	<b>148</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Milieueffectrapportage Bijlagenboek deel 2</b>	<b>150</b>
<b>Bijlage 7</b>	<b>Inrichting openbare ruimte en parkeren blad 1</b>	<b>152</b>
<b>Bijlage 8</b>	<b>Inrichting openbare ruimte verkeer en parkeren blad 2</b>	<b>154</b>
<b>Bijlage 9</b>	<b>Beeldkwaliteitsplan</b>	<b>156</b>
<b>Bijlage 10</b>	<b>Theoretisch windhinderonderzoek</b>	<b>158</b>
<b>Bijlage 11</b>	<b>Rapport inspraak en overleg</b>	<b>160</b>
<b>Regels</b>		<b>162</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>165</b>
Artikel 1	Begrippen	165
Artikel 2	Wijze van meten	176
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>177</b>

Artikel 3	Bedrijf	177
Artikel 4	Gemengd - 1	181
Artikel 5	Gemengd - 2	185
Artikel 6	Gemengd - 3	188
Artikel 7	Recreatie - Jachthaven	191
Artikel 8	Verkeer	194
Artikel 9	Water - Haven	195
Artikel 10	Waterstaatswerken	197
Artikel 11	Waterstaat - Waterkering	198
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>201</b>
Artikel 12	Anti-dubbelregel	201
Artikel 13	Algemene bouwregels	202
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	203
Artikel 15	Algemene gebruiksregels	204
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	206
Artikel 17	Overige regels	207
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>209</b>
Artikel 18	Overgangsrecht	209
Artikel 19	Slotregel	210
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>211</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Staat van Bedrijfsactiviteiten</b>	<b>213</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Staat van Horeca-activiteiten</b>	<b>215</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Parkeernormen</b>	<b>217</b>







**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

**Toelichting**



# Hoofdstuk 1    Inleiding

## 1.1    Achtergronden

### Achtergronden

De activiteiten in het havengebied van Breskens lopen al enige jaren langzaam maar zeker terug. De indeling van de haven is inmiddels niet meer geschikt voor de moderne handels- en visserij-activiteiten. Tegelijkertijd bieden de al langer gewenste uitbreiding van de jachthaven en de ontwikkelingen in de verblijfsrecreatie kansen om het havengebied tot een levendig gebied te maken dat deel gaat uitmaken van het stedelijk gebied. Dan is er sprake van uitwisseling tussen het bestaande centrumgebied en de woongebieden met het havengebied. Om de visserij voor Breskens te kunnen behouden en tegelijkertijd de andere kansen te kunnen verzilveren, wordt het hele havengebied getransformeerd. Met deze transformatie wordt bereikt dat de samenhang tussen het havengebied en het bestaande stedelijk gebied aanmerkelijk wordt vergroot. Het plangebied is globaal weergegeven op figuur 1.1.

Het voornemen voor transformatie is vertaald in het Masterplan Havengebied Breskens. De gemeenteraad van de gemeente Sluis heeft het Masterplan in de raadsvergadering van 25 juni 2015 vastgesteld. Hiermee is het Masterplan onderdeel geworden van het gemeentelijke beleid. Het plan wordt hierna kortweg aangeduid als 'Masterplan'.

De gemeente Sluis en de provincie Zeeland zijn in samenspraak met HBV, Beheersmaatschappij Verstraeten en Aannemersbedrijf Van der Poel de samenwerkende partijen die de gebiedstransformatie vorm gaan geven. Zij worden hierna aangegeven als de 'initiatiefnemers'.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (bron: aangepast van ArcGIS, 2015)

### Doelstelling

De doelstelling voor de transformatie van het havengebied is als volgt.

- De volledige gebiedstransformatie heeft tot doel om het gebied gezamenlijk, integraal en op elkaar afgestemd te ontwikkelen tot een recreatieve hotspot met duidelijke toeristische aantrekkingskracht, met bijbehorende functies, recreatieve en permanente verblijfsfuncties en ondersteunende voorzieningen.
- Partijen streven er naar het gebied daarbij te transformeren tot een toonaangevend internationaal zeezeilcentrum.
- Belangrijk is dat de bestaande visserij-activiteiten voor de kern Breskens behouden blijven door verplaatsing van die activiteiten naar de Handelshaven (zie figuur 3.1).
- Het situeren van het nieuwe Viscentrum op een prominente plaats in het plangebied.
- Kwaliteitsverbetering van de bestaande jachthaven door herstructurering met een uitbreiding van maximaal 100 ligplaatsen.

Het Masterplan vormt de ruimtelijke onderlegger voor de diverse ontwikkelingen die plaats zullen vinden binnen het havengebied. Hiervoor zetten de initiatiefnemers zich gezamenlijk in.

## 1.2 Planopgave

### Planopgave

De planopgave uit het Masterplan Havengebied Breskens omvat het voorzien van de volgende delen van een juridisch-planologisch kader.

- Het realiseren van het beoogde programma uit het Masterplan, waaronder het zeezeilcentrum.
- Huisvesting van het toekomstige Viscentrum in het havengebied.
- Uitbreiding en de nieuwe verdeling van de ligplaatsen in de jachthaven.
- Behoud van de visserijactiviteiten door verplaatsing vanuit de vissershaven naar de Handelshaven.
- Het bieden van een nieuwe regeling voor de bestaande detailhandels- en horecafuncties.

Deze delen vormen samen de planopgave voor dit bestemmingsplan.

### Programma

In het Masterplan Havengebied Breskens (bijlage 1) worden verschillende deelgebieden onderscheiden met elk hun eigen functie binnen het totaalconcept. Het programma uit het Masterplan vormde de basis voor de verdere planvorming. In dat kader zijn verschillende onderzoeken verricht, met name in het MER (zie paragraaf 1.4) naar de effecten van het havenplan op de omgeving. Op basis van de onderzoeksuitkomsten is ervoor gekozen het volgende programma aan te houden.

#### *Appartementen en verschillende functies*

Op de Westhavendam, Middenhavendam en Kaai komen appartementen gebouwen met verschillende functies. Het programma is als volgt.

- De bouw van maximaal 460 appartementen, waarvan 360 appartementen voor verblijfsrecreatie en 100 appartementen voor permanente bewoning.
- De bouw van 5.000 m<sup>2</sup> nieuwe voorzieningen en kleinschalige havengerelateerde bedrijven in de onderste bouwlagen met de volgende maximale oppervlaktes:
  1. 1.000 m<sup>2</sup> detailhandel en dienstverlening;
  2. 1.000 m<sup>2</sup> cultuur, ontspanning en sport, zoals atelier, fitnesscentrum, sauna, sportschool, wellness;
  3. 1.500 m<sup>2</sup> zeezeilcentrum (logies 250 m<sup>2</sup>), jachthavenvoorzieningen en kantoren;
  4. 1.500 m<sup>2</sup> bedrijven uit categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
 Deze voorzieningen en kleinschalige havengerelateerde bedrijven zijn afgestemd op het beoogde toekomstige karakter van het havengebied.
- Het zeelzeilcentrum, zoals hiervoor genoemd, bestaat uit kantoren annex leslokalen, logiesaccommodatie met jachthavenvoorzieningen en sportruimtes met een gebouwde oppervlakte van maximaal 1.500 m<sup>2</sup>. Hiertoe kunnen ook andere kantooruimtes en jachthavenvoorzieningen behoren.
- De bouw van maximaal 2.500 m<sup>2</sup> nieuwe horecavoorzieningen.

#### *Het Viscentrum*

Het Viscentrum gaat invulling geven aan verschillende functies. Voor een deel gaat het om het huisvesten van bestaande functies in het havengebied, zoals de vismijn en het Visserijmuseum en een eventuele bijbehorende kantoorvestiging of dienstverlening. Deels gaat het ook om nieuwe functies, waaronder de Visserij-Experience, die bijdragen aan het totaalconcept. De totale oppervlakte bedraagt 4.270 m<sup>2</sup> (bvo). Dit zal worden onderverdeeld in de volgende deelfuncties en bijbehorende oppervlaktes.

- Vismijn tot maximaal 1.800 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo).
- Visserijmuseum tot maximaal 800 m<sup>2</sup> bvo.
- Visserij-Experience tot maximaal 300 m<sup>2</sup> bvo (inclusief ondergeschikte detailhandel).
- Boomkorkotter (maximaal 320 m<sup>2</sup>) met een interactieve tentoonstelling.
- Detailhandel in vis of visserij gerelateerde producten tot maximaal 200 m<sup>2</sup> bvo.
- Horecagelegenheid 400 m<sup>2</sup> bvo, met daarnaast 50 m<sup>2</sup> terras.
- Kantoor en dienstverlening tot maximaal 200 m<sup>2</sup> bvo.
- Gezamenlijke functies tot maximaal 250 m<sup>2</sup> bvo (entree, toiletten etc.).

Ten opzichte van het programma zoals opgenomen in het bestemmingsplan Viscentrum zijn de oppervlaktematen aangepast aan de meest actuele inzichten wat betreft het beoogde gebruik. KNRM heeft aangegeven de voorkeur te geven op de huidige locatie gevestigd te blijven. Hierover vindt overleg plaats. De oppervlaktemaat voor de vismijn is toegenomen van 1.550 m<sup>2</sup> naar 1.800 m<sup>2</sup>. De oppervlakte horeca is alleen opgenomen voor het gebouwde gedeelte; hierbij hoort ook een terras van 50 m<sup>2</sup>, gelijk aan de oorspronkelijke oppervlakte van 450 m<sup>2</sup> horeca inclusief terras. Onderzoeken richten zich op de relevante oppervlaktes die in gebouwen worden gerealiseerd. Dit komt ook tot uitdrukking in de gehanteerde normering waarbij wordt uitgegaan van bruto vloeroppervlak deel uitmakend van een gebouw.

### *Jachthaven Breskens: Vissershaven en het gebied op en rondom de Oosthavendam*

De uitbreiding van de jachthaven voorziet in toevoeging van maximaal 100 ligplaatsen ter plaatse van de bestaande Vissershaven (zie figuur 3.1). Deze uitbreiding wordt gecombineerd met het herstructureren van de bestaande jachthaven, het deel van de haven rondom de Oosthavendam. Dit betekent een nieuwe indeling van de bestaande ligplaatsen in de jachthaven, onder meer gericht op vergroting van een deel van de ligplaatsen. Tevens worden 70 sportvisboten verplaatst en is ook ruimte beschikbaar voor jachthavenvoorzieningen. De totale inrichting wordt zodanig opgezet dat er ruimte wordt gecreëerd voor superjachten en andere grote zeezeiljachten. Door het verplaatsen van de visserijactiviteiten naar de vrijkomende Handelshaven worden de visserijactiviteiten en gerelateerde bedrijven voor de kern Breskens behouden.

### *Verbindingen, parkeervoorzieningen en maatregelen vanuit het MER*

- Realiseren van een nieuwe verkeersverbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen de haven, het centrum van Breskens en het strand in het verlengde van de promenade.
- Het aanleggen van een rechtstreekse verbinding voor langzaam verkeer tussen de dorpskern en het havengebied.
- Aanleggen van voldoende parkeervoorzieningen.
- Het treffen van maatregelen die voortvloeien uit het MER.

Situering van het Viscentrum op het scharnierpunt van het centrumgebied en het getransformeerde havengebied, verbindt de gebieden op unieke wijze door de combinatie van visserij en vis voor een ieder beleefbaar te maken, kenmerkend voor Breskens.

### *Bestaande situaties van detailhandel en horeca*

Tot slot wordt in het bestemmingsplan de regeling voor bestaande situatie voor de aanwezige horeca- en detailhandelsbedrijven op de Oosthavendam geactualiseerd. Uitgangspunt daarbij is het handhaven van de bestaande rechten van de hier gevestigde bedrijven en het bieden van enige flexibiliteit voor onderlinge uitwisseling van functies.

## **Overzicht programma**

Het programma ziet er schematisch als volgt samengevat uit.

**Tabel 1.1 Programma bestemmingsplan**

functie	maximale aantal eenheden of oppervlakte (m <sup>2</sup> bvo)
<b>Appartementen</b>	<b>460 eenheden</b>
Appartementen voor verblijfsrecreatie	360 eenheden
Appartementen voor permanente bewoning	100 eenheden
<b>Uitbreiding jachthaven en herstructurering bestaande jachthaven</b>	
Uitbreiding ligplaatsen	<b>100 ligplaatsen</b>
<b>Voorzieningen en kleinschalige havengerelateerde bedrijven</b>	<b>5.000 m<sup>2</sup></b>
Detailhandel en dienstverlening	1.000 m <sup>2</sup>
Cultuur, ontspanning en sport, zoals atelier, fitnesscentrum, sauna, sportschool, wellness	1.000 m <sup>2</sup>
Zeezeilcentrum (kantoren, leslokalen, logies (250 m <sup>2</sup> ), sanitair, sportruimtes), jachthavenvoorzieningen en kantoren	1.500 m <sup>2</sup>
Bedrijven categorie 1 en 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten	1.500 m <sup>2</sup>
<b>Horeca</b>	<b>2.500 m<sup>2</sup></b>
<b>Viscentrum</b>	<b>4.270 m<sup>2</sup></b>
Vismijn	1.800 m <sup>2</sup>

Visserijmuseum	800 m <sup>2</sup>	1.420 m <sup>2</sup>
Visserij-Experience inclusief ondergeschikte detailhandel	300 m <sup>2</sup>	
Boomkorkotter met interactieve tentoonstelling	320 m <sup>2</sup>	
Detailhandel vis/visserij gerelateerde producten		200 m <sup>2</sup>
Horecagelegenheid, exclusief 50 m <sup>2</sup> terras		400 m <sup>2</sup>
Kantoor en dienstverlening		200 m <sup>2</sup>
Gezamenlijke functies: entree, toiletten etc.		250 m <sup>2</sup>
Voldoende parkeervoorzieningen Verkeersverbindingen voor gemotoriseerd verkeer Verkeersverbindingen voor langzaam verkeer Maatregelen die voortvloeien uit het MER		

### 1.3 Huidige bestemmingsplannen

#### Bestemmingsplan Waterfront (1993) en de eerste herziening (1996)

Het juridisch-planologische kader voor het plangebied wordt momenteel grotendeels gevormd door het bestemmingsplan Waterfront (vastgesteld op 17 juni 1993 en goedgekeurd op 1 februari 1994). Dit plan is in 1997 herzien (eerste herziening, vastgesteld op 22 november 1996 en goedgekeurd op 16 januari 1997). De gronden op de havendammen zijn hoofdzakelijk bestemd voor bedrijvigheid (bestemming Bedrijven, Horeca en Detailhandel). De jachthaven is voorzien van de bestemming Recreatie.

#### Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Sluis en bestemmingsplan Parapluplan opheffen geluidszone Breskens (2015)

De bestaande bedrijven aan de Middenhavendam en de Westhavendam worden juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Sluis. Dit bestemmingsplan is op 24 september 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn de bestaande bedrijven op de Middenhavendam en de Westhavendam voorzien van de bestemming Bedrijventerrein. Daarbij is in de planregeling een milieuzonering opgenomen voor de bedrijven. Ieder bedrijf heeft daarbij een milieucategorie toegewezen gekregen die passend is voor zijn bedrijfsactiviteiten (tot en met milieucategorie 4.1). Omdat geluidshinderlijke bedrijven in de nieuwe bestemmingslegging niet meer zijn toegestaan, is gelijktijdig de zone industrielawaai komen te vervallen. Dat is gebeurd door vaststelling van het bestemmingsplan Parapluplan opheffen geluidszone Breskens, gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen.

#### Verhouding van dit bestemmingsplan met huidige regelingen

De huidige bestemmingsregelingen staan de beoogde transformatie van het havengebied van een bedrijfsmatige haven naar een aantrekkelijk gebied voor watersport, wonen en verblijfsrecreatie niet toe. Ook is de beoogde uitbreiding van de bestaande jachthaven binnen de huidige bestemmingsregelingen niet toegestaan.

Het is noodzakelijk dat een nieuwe juridisch-planologische regeling tot stand komt. Dit bestemmingsplan voorziet in die nieuwe juridisch-planologische regeling. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de vraag hoe dit nieuwe bestemmingsplan zich verhoudt tot de geldende bestemmingsplannen.

### 1.4 Bestemmingsplan en milieueffectrapport

#### Combinatie van bestemmingsplan en milieueffectrapport

##### Wettelijke kader

Het opstellen van het bestemmingsplan en doorlopen van de bestemmingsplanprocedure wordt gecombineerd met het opstellen van een milieueffectrapport (MER), waarvoor de bijbehorende procedure wordt gevolgd.

- In het milieueffectrapport worden de milieueffecten van de beoogde transformatie in beeld gebracht.
- Het MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure (m.e.r.) hebben tot doel het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.
- Het MER beschrijft zo objectief mogelijk welke milieueffecten te verwachten zijn wanneer een bepaalde activiteit in een bepaald gebied wordt ondernomen.

De m.e.r.-procedure is wettelijk geregeld in de Wet milieubeheer.

#### *Waarom een MER voor het havenplan Breskens?*

Het plangebied grenst aan het gedeelte van de Westerschelde dat is aangewezen als beschermd natuurgebied en dat deel uitmaakt van het Europese netwerk van natuurgebieden (Natura 2000). Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat als gevolg van de transformatie van het havengebied in Breskens, zich negatieve effecten op de aangewezen natuurwaarden kunnen voordoen. Dit moet op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb) inzichtelijk worden gemaakt. Dit gebeurt in de vorm van een zogeheten 'passende beoordeling'.

Het gaat onder andere om het uitbreiden van een jachthaven met maximaal 100 ligplaatsen of meer. Zo'n ontwikkeling is in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. aangewezen als activiteit in categorie 10. Daaruit volgt dat voor het havenplan Breskens in ieder geval een m.e.r.-beoordelingsplicht van toepassing is. In zo'n geval wordt eerst beoordeeld of er bijzondere omstandigheden zijn die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Is dat het geval of kiest de initiatiefnemer daar zelf voor, dan moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Voor het havenplan Breskens is het opstellen van een planMER verplicht, omdat een 'passende beoordeling' moet worden gemaakt. Een planMER kan als onderdeel van een toelichting van een bestemmingsplan worden opgenomen. De initiatiefnemers en de gemeente hebben echter besloten de stap van de mer-beoordeling over te slaan en direct overgegaan tot het opstellen van een project-MER. De bijbehorende m.e.r.-procedure wordt gekoppeld aan de procedure voor het bestemmingsplan. Een project-MER is een geheel zelfstandig rapport, dat als bijlage bij het bestemmingsplan wordt gevoegd.

#### **Bestemmingsplan en de gemeentelijke coördinatie regeling (GCR)**

Om het Masterplan te kunnen realiseren is het nodig dat een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. Gebleken is voorts dat voor de realisatie van het programma zoals dat in het Masterplan is voorzien, meerdere vergunningen en toestemmingen nodig zijn. De terinzagelegging en verdere procedure van enkele vergunningen wordt gecombineerd met de procedure van het bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft op 28 januari 2016 besloten om de besluitvorming over het bestemmingsplan en de benodigde vergunningen via de gemeentelijke coördinatie regeling uit paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) te laten verlopen.

De gemeentelijke coördinatie regeling bestaat uit twee modules, een projectmodule en een uitvoeringsmodule. Beide modules zijn van toepassing op de besluitvormingsprocedure voor de transformatie van het havengebied Breskens.

#### *Projectmodule*

Voor het mogelijk maken van het Masterplan wordt een nieuw bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Het bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor de omgevingsvergunning voor bouwen en milieu. Het MER is gekoppeld aan het bestemmingsplan. De gemeenteraad is verantwoordelijk voor het nemen van de twee besluiten tot vaststelling van het MER en het bestemmingsplan. Dit is aan te merken als projectmodule van de coördinatie regeling.



### *Uitvoeringsmodule*

Het tweede onderdeel van de coördinatie-regeling is de uitvoeringsmodule. Deze houdt kort gezegd in dat alle andere voor het project benodigde besluiten gezamenlijk worden voorbereid en gecoördineerd. Dat gebeurt door het college van burgemeester en wethouders.

Eén van de besluiten is de omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten. Daarnaast zijn besluiten nodig op basis van de Wet natuurbescherming, een vergunning op grond van de Waterwet en een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet. Hiervoor zijn respectievelijk de provincie Zeeland, Rijkswaterstaat en het Waterschap Scheldestromen en het Ministerie van Economische Zaken het bevoegd gezag. Een overzicht van alle betrokken besluiten is opgenomen in het MER (bijlage 2 van het MER).

In het geval van het doorlopen van de uitvoeringsmodule blijven alle andere overheden verantwoordelijk voor de inhoud van hun eigen besluit, maar het college van burgemeester en wethouders bepaalt binnen welke termijnen alle (ontwerp)vergunningen verleend moeten worden en zorgt dat alle besluiten goed op elkaar afgestemd zijn. Ook zorgt het college ervoor dat alle besluiten gelijktijdig ter inzage worden gelegd en dienen zienswijzen aan het college te worden gericht. De voorbereiding van deze besluiten gaat op dezelfde manier als bij het bestemmingsplan: eerst wordt van alle besluiten een ontwerp ter inzage gelegd, waarop inspraak mogelijk is. Het bestemmingsplan wordt tegelijkertijd met de andere besluiten voorbereid. Het college verleent de vergunningen, nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld. Tabel 1.2 geeft dat schematisch weer.

**Tabel 1.2 Overzicht instrumenten en procedures**

<b>MER</b>	<b>bestemmingsplan</b>	<b>toestemmingsvereisten (vergunningen en meldingen)</b>
voorbereiden MER	voorbereiden (voorontwerp) bestemmingsplan	voorbereiden aanvragen vergunningen: - Wet natuurbescherming - Waterwet - Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
terinzagelegging concept-MER + voorontwerpbestemmingsplan		
afronden MER	opstellen ontwerp bestemmingsplan	voorbereiden ontwerp vergunningen
terinzagelegging ontwerp van alle besluiten + toetsingsadvies Commissie m.e.r.		
eventueel aanvulling MER	vaststellen bestemmingsplan	vergunningverlening

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) in werking getreden. De Wnb integreert en vervangt de bestaande Natuurbeschermingswet wet en Flora- en faunawet. Inhoudelijk zijn de toetsingskaders voor het ecologisch onderzoek uit de Wnb en de bestaande wetten nagenoeg gelijk en heeft deze wetswijziging geen gevolgen. Voor de procedure leidt de inwerkingtreding van de Wnb ertoe dat de dan lopende aanvragen op grond van de Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet worden omgezet naar aanvragen om vergunning en ontheffing op grond van de Wnb. In het vervolg van deze procedure wordt dan gesproken over de Wnb-vergunning/ontheffing. Dit heeft geen gevolgen voor de mogelijkheden van belanghebbenden voor het kunnen indienen van zienswijzen of eventueel beroep.

### *Inspraak en overleg, zienswijzen en beroep*

Bij de toepassing van de GCR, worden alle voor het project benodigde besluiten in één keer in ontwerp ter inzage gelegd. Een ieder kan een zienswijze indienen tegen deze besluiten. Daarna worden de definitieve besluiten vastgesteld. Tegen die besluiten kan in eerste en enige aanleg beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In deze situatie wordt de

vaststellingsprocedure voorafgegaan door de inspraak- en overlegprocedure.

### **Doorlopen procedurestappen**

Als voorbereiding op het MER is de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) opgesteld. Het concept van de NRD heeft van 10 december 2015 tot en met 20 januari 2016 ter inzage gelegen.

- Eenieder heeft gedurende deze periode de gelegenheid gekregen om een zienswijze naar voren te brengen.
- In MFC 'De Korre' in Breskens is op 5 januari 2016 een informatieavond gehouden. Gedurende deze avond konden belangstellenden zich laten informeren over het project en werd gelegenheid geboden voor het indienen van een zienswijze door middel van een reactieformulier.
- In deze periode is de concept NRD ook toegezonden aan andere bestuursorganen ter advisering. Hierbij zijn ook de vanuit België betrokken instanties geraadpleegd.

Vervolgens is advies gevraagd aan de Commissie voor de milieu-effectrapportage (Cie. m.e.r.) die de ontvangen zienswijzen en adviezen bij haar advies heeft betrokken. Op basis van de ontvangen zienswijzen en adviezen heeft het college van burgemeester en wethouders op 19 april 2016 de definitieve NRD vastgesteld.

## **1.5 Leeswijzer**

De opbouw van deze toelichting is afgestemd op de samenhang tussen het MER, de vergunningen en dit bestemmingsplan. In de plantoelichting komen achtereenvolgens de volgende onderwerpen aan bod.

- In hoofdstuk 2 wordt eerst ingegaan op de totstandkoming van het Masterplan dat ten grondslag ligt aan de herontwikkeling.
- Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie in het plangebied en het beoogde eindbeeld van de transformatie van het havengebied.
- Het ruimtelijke beleidskader wordt beschreven in hoofdstuk 4. Vanuit het beleid gelden een aantal randvoorwaarden die gevolgen hebben voor de planregeling van dit bestemmingsplan. Daar waar dat aan de orde is, worden die randvoorwaarden in dit hoofdstuk ook beschreven.
- Hoofdstuk 5 geeft een samenvatting van de resultaten van de verrichte onderzoeken. Allereerst bevat dit hoofdstuk de onderbouwing van de behoefte aan het programma (aantallen appartementen en nieuwe ligplaatsen, voorzieningen en kleinschalige havengerelateerde bedrijven, horeca en zeezeilcentrum met jachthavenvoorzieningen). Vervolgens is een samenvatting opgenomen van het verrichte milieuonderzoek, zoals dit is opgenomen in het MER. Daar waar een aanvullend onderzoek of nadere afweging is gemaakt, is dat in dit hoofdstuk nadrukkelijk aangegeven.

Uit de behoefteonderzoeken en de milieuonderzoeken zijn randvoorwaarden naar voren gekomen die zijn doorvertaald naar de planregeling van dit bestemmingsplan. Voor de aspecten waar dat aan de orde is, worden die randvoorwaarden in dit hoofdstuk vermeld.

- In hoofdstuk 6 wordt de juridische planregeling toegelicht. In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de randvoorwaarden uit het beleid (hoofdstuk 4) en het sectorale onderzoek (hoofdstuk 5) zijn vertaald in de juridische regeling.
- De economische en financiële uitvoerbaarheid worden beschreven in hoofdstuk 7.
- De resultaten van de inspraakprocedure en overlegprocedure met andere overheden zijn in hoofdstuk 8 weergegeven. Te zijner tijd worden hier de resultaten van de vaststellingsprocedure aan toegevoegd.

## Hoofdstuk 2 Totstandkoming Masterplan en plan Viscentrum

### 2.1 Inleiding

De verschillende ideeën en plannen die in de periode voorafgaand aan de totstandkoming van het Masterplan een rol hebben gespeeld, worden in paragraaf 2.2 beschreven. Vooral de wens de huidige jachthaven uit te breiden is daarbij destijds van belang geweest. Vervolgens wordt in paragraaf 2.2 beschreven hoe de gemeenteraad, na afronding van de planvorming rondom de jachthaven, tot het Masterplan is gekomen.

Als eerste stap in de verwezenlijking van de transformatieopgave, is tegelijkertijd met de vaststelling van het Masterplan in 2015, het bestemmingsplan voor het nieuwe Viscentrum vastgesteld. Tegen dat bestemmingsplan is beroep ingesteld. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan vernietigd. Het Viscentrum is een belangrijk onderdeel van het Masterplan. Daardoor maakt het Viscentrum deel uit van de nieuwe ontwikkelingen waarvoor dit bestemmingsplan wordt vastgesteld (zie paragraaf 2.4). Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak volgde dat een nader behoefteonderzoek moest worden verricht (17 februari 2016; ECLI:NL:RVS:2016:412). Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

### 2.2 Achtergronden van het Masterplan

#### **Afnemende bedrijvigheid en ontstaan structurele leegstand in het havengebied**

De huidige indeling van het havengebied is tot stand gekomen in 1958. De jachthaven is fors gegroeid en omvat thans de gehele oostelijke havenkom. Uitbreiding van het aantal ligplaatsen is in dit deel niet meer mogelijk.

Het gebruik van de Handelshaven is langzaam maar zeker teruggelopen. Dit is een trend van de afgelopen 20 jaar. Voor deze terugloop zijn verschillende oorzaken aan te wijzen. De stedenbouwkundige opzet van de Handelshaven staat verdere groei van de meer industriële bedrijfsactiviteiten niet toe. Alle bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan zijn benut en voor nieuwe activiteiten is zodoende geen ruimte meer.

De nabije ligging van de haven ten opzichte van de dorpskern van Breskens met het aangrenzende centrumgebied en verder overwegend woonbebouwing, maakt dat een toenemende zware bedrijvigheid al snel tegen beperkingen aanloopt. Deze beperkingen kunnen optreden op het gebied van geluid en leefomgeving. Ook het meervoudige gebruik van de haven (jachthaven, vissershaven en handelshaven; zie figuur 3.1) stelt grenzen aan de mogelijkheden voor groei van de bedrijfsactiviteiten. Tot slot speelt de ligging van de haven een rol. De verbinding over de weg met het achterland is minder geschikt voor zwaar vrachtverkeer. Ook is de haven op enige afstand gelegen van de vaarroute over de Westerschelde en kunnen zeeschepen de haven moeilijk bereiken.

Dat alles heeft ertoe geleid dat de bedrijvigheid in de haven van Breskens de afgelopen twee decennia is teruggelopen. Bebouwing van voorheen gevestigde bedrijven heeft de bedrijfsfunctie verloren of staat leeg. De huidige inrichting van het havengebied genereert geen groei en zorgt voor een afname van bedrijfsactiviteiten. Hiermee ontstaat het risico op structurele leegstand, verpaupering en daarmee een negatieve uitstraling van dit gebied voor de kern Breskens als geheel.

Het havengebied in Breskens steekt daarbij in negatieve zin af tegen de investeringen in de openbare ruimte rondom het havengebied die recent zijn gedaan. Zo is het Spuiplein getransformeerd naar een levendig en aantrekkelijk dorpsplein, zijn voor voetgangers fraaie voorzieningen en verbindingen tussen het centrumgebied en havengebied gerealiseerd op de keerwand, en zijn verschillende nieuwbouwplannen in en rondom het centrumgebied uitgevoerd, in aanbouw of in ontwikkeling.

### Plannen voor een nieuwe jachthaven

#### *Locatiestudie 2008-2010*

De wens om de bestaande jachthaven uit te breiden bestaat al enige jaren. In de periode 2008-2010 is een verkenning uitgevoerd waarin potentiële locaties voor uitbreiding van de bestaande jachthaven in beeld zijn gebracht. In deze plannen ging het nog om een uitbreiding van de jachthaven met 250 tot 500 ligplaatsen. Het betrof zodoende een veel grotere uitbreiding van de jachthaven dan nu is voorzien. In figuur 2.1 zijn de locaties weergegeven die destijds zijn onderzocht als mogelijke locaties waar de jachthaven kon worden uitgebreid.



Figuur 2.1 Onderzochte locatiealternatieven Jachthaven Breskens (bron: Locatiekeuzestudie Jachthaven Breskens)

#### *Tussentijds toetsingsadvies Commissie m.e.r.*

De verkenning naar potentiële locaties heeft geleid tot een tussentijds toetsingsadvies van de Commissie m.e.r.. Daarin is geconcludeerd dat de locatie Handelshaven op minder milieubelemmeringen stuit dan de andere onderzochte locaties. Het grotere initiatief voor 250 tot 500 ligplaatsen paste niet binnen de beschikbare ruimte die de locatie Handelshaven kan bieden. Die locatie had wel de voorkeur. Om die reden heeft hierover destijds geen verdere besluitvorming plaatsgevonden. De wens tot uitbreiding van de jachthaven bleef uiteraard wel bestaan.

#### *Periode 2010-2013: nadere verkenning en tot elkaar komen betrokken partijen*

Nadat de uitbreidingsplannen voor de jachthaven, na afronding van de hiervoor genoemde locatiestudie, niet tot definitieve besluitvorming kon komen, zijn in de daarop volgende jaren verschillende ideeën voor het havengebied parallel aan elkaar ontwikkeld. Deze parallelle ideeën zijn samengebracht en hebben uiteindelijk geleid tot het Masterplan als integrale visie op de transformatie van het havengebied in Breskens.

### **Plannen voor het Viscentrum Breskens**

De huidige vismijn in het havengebied voldoet al langere tijd niet meer aan de bouwkundige eisen die aan deze functie gesteld wordt. Daarnaast was het huidige (succesvolle) Visserijmuseum in het havengebied op zoek naar een nieuw geschikt onderkomen. Ook omdat de huidige huisvesting niet meer voldoet aan de hiervoor gestelde eisen.

In deze periode is door de gemeente Sluis, de Vismijn en lokale ondernemers een plan ontwikkeld voor een viscentrum in het havengebied van Breskens. Het centrum moet een unieke attractie en blikvanger voor Breskens worden. Alle ontwikkelingen staan in het teken van Maritiem Breskens en het creëren van een recreatieve (verblijfs)plaats voor toeristen. Ondanks deze ontwikkelingen ontbeert Breskens een aansprekende toeristische attractie. Breskens profiteert maar beperkt van de groeiende toeristische functie van Zeeuws-Vlaanderen. Het viscentrum tezamen met de daarmee samenhangende herontwikkeling van het havengebied van Breskens, moet hierin verandering brengen.

De plannen voorzien in het kwalitatief verbeteren van het havengebied en het toevoegen van een toeristisch-recreatief concept waarbij het bedrijfsproces van de visserij: van vangst tot bord, oftewel van 'Catch to Plate', duidelijk zichtbaar wordt gemaakt voor bezoekers. Het viscentrum omvat onder andere de vernieuwde vismijn. Het primaire bedrijfsproces van de vismijn blijft in het nieuwe gebouw ongemoeid: het viscentrum is een 'levende' attractie. Vanuit de visserij worden nieuwe verbindingen gelegd met gastronomie en toerisme om de continuïteit van de visserijsector in Breskens te waarborgen.

De bedoeling is om Breskens, zijn vis en de vissers, het museum en de vismijn te promoten met de modernste middelen, op een unieke manier. Daarbij wordt een nieuw gebouw gerealiseerd dat past bij het industriële en ambachtelijke proces van de visserij. Onderdeel van het nieuwe gebouw is een boomkorkotter wat de herkenbaarheid en authenticiteit van het viscentrum en maritiem Breskens benadrukt. Deze vissersboot wordt een volwaardig onderdeel van het complex en het concept. In en op de kotter ervaar je de beleving van de vissers op zee. Door middel van audiovisuele middelen wordt uitleg gegeven over het verhaal achter de vissers. Door het viscentrum te realiseren in de nabijheid van de bestaande visserij-schepen wordt de gedachte van een totaalconcept benadrukt.

Het is de bedoeling dat het nieuwe Viscentrum, naast de vismijn en het visserijmuseum, ook een eigen horecagelegenheid, een visserij-gerelateerde vorm van detailhandel en enige kantooruimte gaat huisvesten.

### **Zeezeilcentrum Breskens**

De provincie Zeeland heeft in het Omgevingsplan 2012-2018 en de Economische Agenda (2013-2015) haar toekomstvisie geformuleerd voor de Zeeuwse Delta. Via het Omgevingsplan zijn in Zeeland een aantal 'hotspots' benoemd en in de Economische Agenda zijn topsectoren benoemd voor de regio, die de komende jaren prioritair zijn.

De Economische Agenda is vertaald in verschillende business cases waaronder de Business Case 'Leisure Hotspot Breskens'. Om te komen tot verdere toeristische ontwikkeling van Breskens wordt ingezet op de realisatie van een aantal projecten in en rond het havengebied van Breskens. Centrale thema's zijn de visserij en de zeezeilvaart. In het kader van dit tweede thema leeft onder een aantal partijen al langer een wens tot de ontwikkeling van Breskens als 'zeezeilcentrum'. De ideeën over hoe een dergelijk zeezeilcentrum invulling moet krijgen zijn in deze periode verder verkend en geconcretiseerd (bijlage 2).

## 2.3 Totstandkoming Masterplan en plan voor Viscentrum

### Noodzaak voor een integraal plan voor het havengebied Breskens

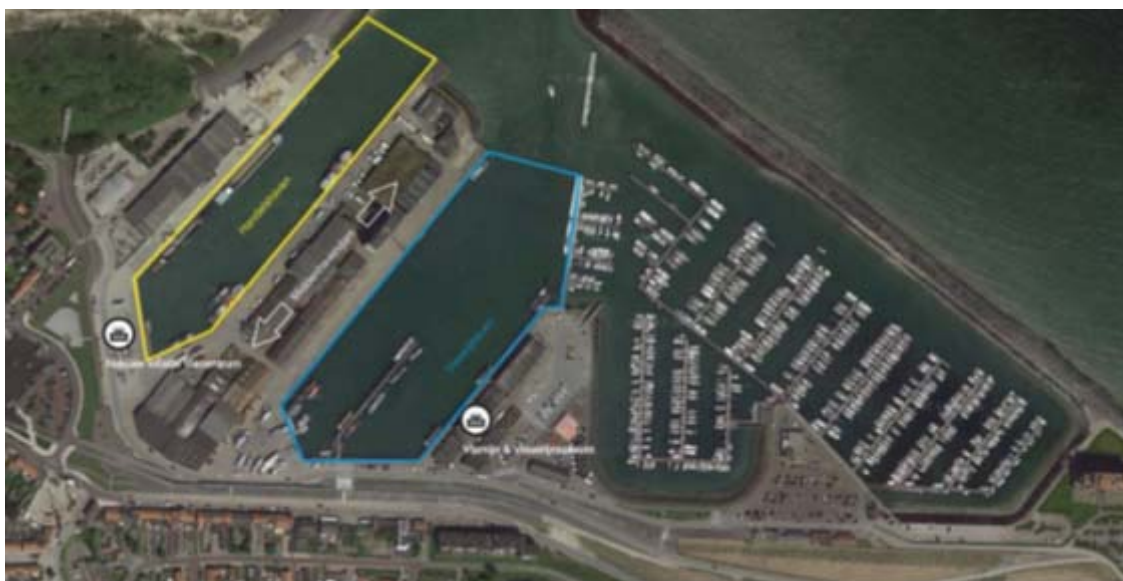
Tijdens een aantal sessies met alle belangrijke betrokken partijen bij het havengebied Breskens is inzicht verkregen in elkaars situatie en (beter nog) begrip gecreëerd. Dit heeft ervoor gezorgd dat er een plan is opgesteld waar in alle aanwezige en gewenste functies in het havengebied de juiste plaats hebben gekregen.

Belangrijkste aanleiding om deze gezamenlijke sessies te organiseren was de constatering dat een eventuele realisatie van het Viscentrum op de locatie vismijn/Visserijmuseum een eventuele uitbreiding of groei van de jachthaven in het havengebied onmogelijk maakt. De groei van de jachthaven in het havengebied kan immers alleen plaatsvinden in de huidige Vissershaven en is daarmee fysiek gekoppeld aan de noodzakelijke verplaatsing van de vissersschepen naar de Handelshaven.

### Raadsbesluit 27 februari 2014: keuze voor de locatie van het Viscentrum

Om de beste opzet voor het Viscentrum (met Visserij-Experience, vismijn, museum en schepen) in het havengebied te bepalen, is een variantenstudie opgezet. De volgende varianten zijn daarbij met elkaar vergeleken (zie ook figuur 2.2). In het raadsbesluit wordt gesproken over de Vis-Experience. Daarmee zijn de aanwezige activiteiten bedoeld, maar nog niet het toekomstige experience-concept.

- Variant 1. Behoud huidige locatie  
Behoud van de huidige locatie voor de Visserij-Experience en de vismijn/Visserijmuseum, waardoor geen jachthavenuitbreiding in het havengebied mogelijk is.
- Variant 2. Verplaatsing naar Handelshaven  
Verplaatsen van de Visserij-Experience (samen met de vismijn, museum en vissersschepen) naar de locatie aan de Handelshaven waardoor uitbreiding jachthaven in de Vissershaven mogelijk is.
- Variant 3. Splitsen van de Experience en de vismijn  
De vismijn zou worden verplaatst naar elders en de Visserij-Experience zou worden verplaatst naar de locatie aan de Handelshaven.
- Variant 4. Behoud huidige locatie en lossen vissersschepen in Handelshaven  
Behoud van de huidige locatie voor de Visserij-Experience en de vismijn, zoals bij variant 1, echter bij deze variant komen de schepen niet meer in de Vissershaven, maar worden ze gelost in de Handelshaven. Hierdoor is uitbreiding van de jachthaven in de vrijkomende Vissershaven mogelijk.



Figuur 2.2 Onderzochte varianten voor de uitbreiding van de jachthaven en realisatie van het Viscentrum (bron: Raadsvoorstel Masterplan 25 juni 2015)

Uit een afweging op de aspecten maatschappelijk/economisch rendement en financiële haalbaarheid bleek dat alleen variant 2 alle gewenste aspecten respecteerde.

- Bij variant 1 bleek een uitbreiding van de jachthaven niet mogelijk te zijn.
- Bij de varianten 3 en 4 wordt de 'Catch to Plate' gedachte niet gehaald, omdat de vismijn en het beoogde concept van de Visserij-Experience dan gesplitst zijn.
- In het geval van variant 4 kon zelfs de voortzetting van de bedrijfsvoering van de vismijn op langere termijn niet meer worden gegarandeerd als gevolg van de huidige staat van het gebouw.

De gemeenteraad heeft op 27 februari 2014 ingestemd met de nadere uitwerking van het Viscentrum conform variant 2:

- het verplaatsen van de vismijn en de realisatie van de Visserij-Experience naar de Handelshaven;
- het verplaatsen van de visserijschepen van de Vissershaven naar de Handelshaven;
- de vrijkomende Vissershaven benutten voor de uitbreiding van de jachthaven.

In samenhang met deze keuze heeft de gemeenteraad ook besloten de ontwikkeling van het Viscentrum als geheel, als eerste fase van de herontwikkeling van het havengebied uit te werken.

### **Sluiten intentieovereenkomst**

Het gemeentebestuur heeft met de betrokken partijen op 14 januari 2015 een intentieovereenkomst gesloten. Naast de initiatiefnemers zijn bij de overeenkomst ook de jachthaven Breskens en de provincie Zeeland betrokken. De laatste partij door de betrokkenheid bij de totstandkoming van de recreatieve 'hotspot', met de focus op visserij en mogelijkheden voor de positionering van Breskens als internationaal centrum voor zeezeilen.

Samenvattend hebben partijen de intentie uitgesproken om het havengebied van Breskens gezamenlijk, integraal en op elkaar afgestemd te ontwikkelen tot een recreatieve hotspot met duidelijke toeristische aantrekkingskracht. Partijen streven ernaar een toonaangevend internationaal zeezeilcentrum, de uitbreiding van de jachthaven en een Viscentrum te realiseren, evenals recreatieve en permanente verblijfsfuncties en ondersteunende voorzieningen.

### **Uitwerking van de locatiekeuze en vaststelling van het Masterplan**

De uitwerking van de locatiekeuze voor het Viscentrum heeft geresulteerd in een uitgewerkt bestemmingsplan voor deze deelontwikkeling (zie paragraaf 2.4) en het Masterplan voor het gehele havengebied. Het Masterplan voor het havengebied en het bestemmingsplan voor het Viscentrum zijn door de gemeenteraad op 25 juni 2015 vastgesteld.

### **Wijzigingen ten opzichte van de NRD en het Masterplan**

Nadat het Masterplan is vastgesteld, is de planuitwerking ter hand genomen. Daarbij is gekozen voor enkele aanpassingen ten opzichte van het oorspronkelijke Masterplan en de NRD.

- De varianten in de bouwfaseringsfase zoals die in de NRD zijn genoemd, zijn vervallen. Alleen de optie voor een tijdelijke verplaatsing van de bestaande scheepsherstelbedrijven naar de Deltahoek is als scenario onderzocht. Dit scenario is slechts voor enkele thema's relevant.
- In afwijking van de NRD is het Masterplan niet het voorkeursalternatief (VKA), maar het Basisalternatief. Het voorkeursalternatief bestaat uit het Basisalternatief met maatregelen om negatieve effecten te voorkomen dan wel te verminderen.
- In het Masterplan was een nieuwe parkeergelegenheid ten noordwesten van de Westhavendam voorzien. Vervolgens is die optie in de Nota Reikwijdte en Detailniveau (NRD) komen te vervallen. Die locatie werd bij nader inzien niet opportuun geacht voor parkeergelegenheid.
- De planvorming voor de transformatie-opgave heeft na de vaststelling van het Masterplan geresulteerd in een aantal veranderingen. In het Masterplan is uitgegaan van de realisatie van appartementengebouwen aan de voet van de Middenhavendam te midden van een groene omgeving. Deze opzet is komen te vervallen en heeft plaatsgemaakt voor behoud van een bedrijfslocatie voor enkele scheepsreparatiebedrijven aan de voet van de Middenhavendam.
- De appartementen die oorspronkelijk aan de voet van de Middenhavendam waren beoogd, kunnen

daar, met het oog op de bestaande bedrijven die blijven, niet meer worden gebouwd. Deze appartementen worden verspreid over de appartementengebouwen op de Westhavendam, de Middenhavendam en de Kaai.

- Om de overgang van het duingebied ten noorden van de Westhavendam naar het havengebied ruimtelijk vloeiender te realiseren, is het duingebied aan de voet van de Westhavendam en aan de entree van het havengebied aan de zeezijde meer geïntegreerd in de planopzet dan initieel in het Masterplan was voorzien.
- De gebouwen op de Westhavendam zijn iets in noordelijke richting opgeschoven om voldoende ruimte te bieden aan de ontsluitingsstructuur. Tevens is meer ruimte geboden voor ontsluiting en parkeervoorzieningen op de Westhavendam.
- De bewoners van het appartementengebouw de Remise aan de Scheldekade hebben verzocht de bouwmassa op de Kaai anders vorm te geven. Op basis van nader overleg is ervoor gekozen dat het bouwdeel over de eerste 98 meter vanaf het begin van het bouwvlak aan de zuidzijde - ter hoogte van het begin van het huidige gebouw - een bouwhoogte krijgt tot 9 meter +NAP. Op de kop van de Kaai, aan de noordzijde, komt een appartementengebouw tot 30 meter +NAP. Hiermee is het bouwvolume in noordelijke richting verschoven. De stedenbouwkundige opzet waarin de nieuwe bebouwing op de Westhavendam en Middenhavendam wordt gerealiseerd in meerdere appartementengebouwen blijft gehandhaafd.

Deze aanpassingen hebben geresulteerd in een planopzet passend binnen het huidige havengebied, goed aansluitend op het bestaande stedelijk gebied van Breskens.

## **2.4 Bestemmingsplan Viscentrum Breskens en de vernietiging ervan in beroep**

### **Bestemmingsplan Viscentrum Breskens (2015)**

Het bestemmingsplan Viscentrum Breskens is in 2015 tegelijk met het Masterplan voor het havengebied door de gemeenteraad vastgesteld. Het bestemmingsplan zou het Viscentrum mogelijk maken als eerste stap in de uitvoering van het Masterplan.

Het programma van het Viscentrum omvat de verplaatsing van de bestaande vismijn en het Visserijmuseum naar de nieuwe locatie op de grens tussen het Spuiplein en het havengebied. In het gebouw moeten daarnaast de Visserij-Experience en enige kantoorruimte gehuisvest worden. Het betreft een nieuw onderscheidend concept waarbij de verschillende componenten van de visserij samensmelten en de thema's 'vis' en 'visserij' verder worden uitgewerkt. Naast een plek voor de geschiedenis van de visserij krijgen de functies als proeven, kopen, verwerken en vangen een plek. Het doel is om een toeristisch-recreatief totaalconcept te realiseren. Daarbij wordt het bedrijfsproces van de vismijn in het havengebied van Breskens gecontinueerd.

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan was door verschillende appellanten beroep ingesteld. De beroepen zijn door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) in de uitspraak van 17 februari 2016 gedeeltelijk gegrond verklaard (ECLI:NL:RVS:2016:412). De ABRvS heeft vervolgens het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan vernietigd. Reden hiervoor was een gebrek in de onderbouwing van het bezoekersaantal en van de behoefte aan een deel van het programma. Dit betrof de nieuwe mogelijkheden voor horeca en visserij-gerelateerde detailhandel. Eveneens ontbrak een financiële onderbouwing van het plan.

Voor dit bestemmingsplan is naar aanleiding van deze uitspraak het volgende van belang.

- Met betrekking tot de nut en noodzaak voor de verplaatsing van het museum, vestiging van enige kantoorruimte en de vismijn als ook de locatiekeuze voor het nieuwe Viscentrum is de gemeente door de ABRvS in het gelijk gesteld. Dat betekent dat voor wat betreft deze onderwerpen de onderbouwing uit het eerdere plan in de besluitvormingsprocedure waarvoor het MER en destijds het bestemmingsplan is opgesteld, de Afdeling bestuursrechtspraak belangrijke standpunten in de uitspraak heeft ingenomen.



- De milieueffecten van het programma worden als nieuwe ontwikkeling in het MER betrokken.
- Ten aanzien van het deel van het programma aangaande de realisatie van nieuwe horeca en detailhandel moet een onderbouwing worden gegeven. Datzelfde geldt voor de financiële uitvoerbaarheid van het programma voor het Viscentrum.

Hieruit volgt dat nog steeds gerekend wordt op de realisering van het Viscentrum. In de ladderonderbouwing van de voorzieningen en kleinschalige havengerelateerde bedrijven en horeca (commerciële functies) wordt aandacht besteed aan het programma voor detailhandel en horeca als onderdeel van het Viscentrum (bijlage 2).



## Hoofdstuk 3 Projectbeschrijving en beschrijving plangebied

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie van het plangebied kort gekenschetst (paragraaf 3.2). Daarna wordt het Masterplan beschreven (paragraaf 3.3).

Het Masterplan is het vertrekpunt geweest voor met milieuonderzoek en de mogelijke effecten van het havenplan op de omgeving, zoals dit in het MER is opgenomen. Paragraaf 3.4 bevat een korte samenvatting met de belangrijkste uitkomsten uit het MER. Eén van de uitkomsten is het voorkeursalternatief (VKA). Dit VKA bevat enkele aanpassingen ten opzichte van het Masterplan. Uiteindelijk vormt dit VKA de gewenste toekomstige inrichting van het havengebied dat in dit bestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. Een beschrijving van het VKA is opgenomen in paragraaf 3.5. Tot slot wordt in paragraaf 3.6 aangegeven op welke wijze het VKA is vertaald naar de opzet voor dit bestemmingsplan.

### 3.2 Beschrijving huidige situatie plangebied

Momenteel bestaat de haven uit de westelijke Handelshaven en de Vissershaven aan de oostzijde. Beide havens worden van elkaar gescheiden door de Middenhavendam. Aan de oostzijde liggen verder Kaai, de bestaande jachthaven en de Oosthavendam. Ieder haventerrein heeft een eigen specifiek gebruik. De huidige indeling van de haven en de directe omgeving zijn weergegeven in figuur 3.1.



Figuur 3.1 Huidige situatie (bron: aangepast van ArcGIS, 2015)

### Handelshaven en Middenhavendam

In de Handelshaven vindt momenteel vooral op- en overslag plaats van zand en grind. Incidenteel worden tijdelijk binnenvaart-, bagger- en beunschepen aangemeerd voor overnachtingen en het uitvoeren van kleine onderhoudswerkzaamheden. In geval van slecht weer (storm) wijken deze schepen ook uit naar deze haven. De gebouwen worden door de gevestigde bedrijven ook benut voor opslag en stalling van jachten. De Handelshaven is de thuishaven van 'de Festijn', van origine een mosselkotter thans een passagiersschip waarmee rondvaarten over de Westerschelde worden gemaakt.

Op de Middenhavendam zijn enkele scheepsbouw- en reparatiebedrijven gevestigd (Meeusen en Breskens Yacht Service, hierna BYS). Meeusen bouwt ook kleine vaartuigen, met een lengte kleiner dan 25 m op de waterlijn, voor particuliere sportvissers en verzorgt interieurbetimmering voor zowel pleziervaartuigen als voor bedrijfswagens. BYS is gespecialiseerd in het repareren en onderhouden van pleziervaartuigen. Het bedrijf heeft een kraan en een helling voor pleziervaartuigen, hoofdzakelijk zeewaardige zeiljachten. Jachten worden zowel op de kade op een omheind gedeelte van de Keerdam/Middenhavendam gerepareerd als binnen in de bedrijfsloodsen op de Middenhavendam. Op de kade tussen de Westhavendam en de Middenhavendam vindt ook winterstalling plaats van pleziervaartuigen op zogenaamde scheepsstoelen en verkoop van jachten.

Het havengebied wordt ter plaatse geheel omsloten door de primaire waterkering die hier is uitgevoerd als een keerwand. Momenteel bevindt zich hier de entree voor motorvoertuigen in het gebied; via het Keipad wordt gemotoriseerd verkeer over de kering heen het havengebied ingeleid.

De voormalige graansilo op de kop van de Middenhavendam wordt op de oostelijke gevel gesierd door het schilderij 'Brood en vissen' van de kunstenaar Johnny Beerens (figuur 3.2).



Figuur 3.2 Schildering Brood en vissen op de graansilo (bron: website [www.museumbreskens.nl](http://www.museumbreskens.nl))

Bekeken wordt of een vervangende kunstuiting in het gebied kan worden gerealiseerd. Dit gebeurt in overleg met de kunstenaar.

### **Vissershaven**

Ten oosten van de Middenhavendam bevindt zich thans de Vissershaven. Hier meren de vissersschepen aan die Breskens als thuishaven hebben. Het betreft hoofdzakelijk kotters voor de garnalenvisserij. Aan de steiger in de haven is ook permanent een kotter aangemeerd ('Harlingen 10') waar aan boord paling wordt gerookt en verkocht. Deze ligplaatsen worden verplaatst naar de Handelshaven.

### **Brandstofpontons**

In het havengebied liggen twee brandstofpontons. Het eerste ponton is gelegen op de kop van de Middenhavendam. Het tweede brandstofponton, momenteel gesitueerd in de jachthaven aan de Kaai, wordt gebruikt voor het bevoorraden van de pleziervaartuigen aldaar. Een van de pontons wordt geëxploiteerd door het bedrijf FIWADO. Dat bedrijf bunkert 6 keer per week grote hoeveelheden brandstof in een klein bevoorradingsvaartuig. Dat bevoorradingsvaartuig voorziet vervolgens binnenvaartschepen op de Westerschelde van brandstof.

### **Kaai en bestaande jachthaven aan de Oosthavendam**

#### *Kaai*

Ter plaatse van de Kaai bevinden zich het huidige Visserijmuseum, enkele horecagelegenheden, een watersportwinkel, enkele visserij gerelateerde bedrijven en de vismijn. Het terrein tussen het museum en de Oosthavendam wordt gebruikt als parkeerterrein. De Kaai biedt toegang tot de eerste steiger van de jachthaven waaraan ook het bunkerstation is gevestigd voor recreatievaartuigen.

#### *Oosthavendam*

De Oosthavendam biedt toegang tot de overige steigers van de bestaande Jachthaven Breskens. De jachthaven biedt thans plaats aan 580 ligplaatsen. Op de centraal gelegen Oosthavendam zijn de centrale voorzieningen voor de recreanten gevestigd. Naast het restaurant (Jachtclub Breskens), bevinden zich hier de parkeerplaats (capaciteit ongeveer 300 parkeerplaatsen), de sanitaire voorzieningen, wasruimten en het kantoor van de havenmeester. Tegen de voet van de dijk bevinden zich nog enkele dienstverlenende bedrijven. Het betreft hoofdzakelijk detailhandel gespecialiseerd in watersportartikelen. In de winter vindt op het parkeerterrein ook stalling van recreatievaartuigen plaats.

### Verkeer

De Oosthavendam en de Kaai zijn voor het gemotoriseerd verkeer bereikbaar via de Scheldekade waar, over de primaire waterkering heen, de ontsluitingsweg (de Keerdam) is gesitueerd. Via de Duivelshoek en Duivelshoekseweg sluit deze weg aan op de recent aangelegde rondweg van Breskens (N675) en de Rijksweg (N676).

### Evenementen in de huidige situatie

Momenteel vinden in het havengebied jaarlijks enkele grotere evenementen plaats. Het gaat met name om de volgende evenementen.

- De Visserijfeesten: een jaarlijks terugkerend evenement dat twee à drie dagen duurt tezamen met de kermis (tot 02.00 uur).
- Damen Breskens Sailing Weekend: een jaarlijks terugkerend zeilevenement (duurt vijf dagen) met zeilwedstrijden buitengaats op de Westerschelde (tot 01.00 uur).

Het aantal bezoekers van de Visserijfeesten bedraagt 75.000. Velen komen lopend, met de fiets of parkeren in en om Breskens, bijvoorbeeld op het oorspronkelijke veerplein of kiezen de voor de trein met in het verlengde de veerdienst. Zeilweekenden kennen een vergelijkbaar patroon: veel bezoekers en voldoende parkeergelegenheid in en rondom Breskens. Het betreft evenementen die enkele keren per jaar worden gehouden. Breskens is dit gewend; de Visserijfeesten dateren van 1953. Het dorp is hierbij betrokken. De effecten voor de omgeving zijn passend gelet op de beperkte duur en dat een dergelijk evenement een enkele keer per jaar wordt georganiseerd.

In en rondom Breskens worden daarnaast uiteenlopende activiteiten en evenementen georganiseerd. Dit vloeit ook voort uit de actieve ondernemersvereniging. Gedurende het vakantie seizoen worden verschillende markten in en rondom het Spuiplein gehouden. Het evenement van één dag waarop meerdere trucks en oude motorvoertuigen een toertocht door de gemeente Sluis maken, doet Breskens aan.

Voor middelgrote en grote evenementen wordt jaarlijks een vergunning verleend door het college van burgemeester en wethouders op grond van de Algemene plaatselijke verordening (APV). Voor de Visserijfeesten wordt tevens een vergunning verleend krachtens de Waterwet door het Waterschap Scheldestromen. In de huidige bestemmingsplannen die gelden voor het havengebied is voor evenementen geen regeling opgenomen. De gemeente Sluis heeft in 2016 de Nota evenementenbeleid vastgesteld. Deze nota vormt de basis waarop de vergunningverlening in de periode gedurende de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden.

### Directe omgeving

Ten oosten van de jachthaven is Port Scaldis gelegen. Dit zijn drie appartementencomplexen met recreatieve en permanente bewoning. De appartementen hebben een eigen parkeergelegenheid. Port Scaldis wordt - evenals de jachthaven - ontsloten via de Keerdam en de Oosthavendam.

Aan de zuidzijde van de Oosthavendam en Port Scaldis ligt het bedrijventerrein Deltahoek waar lichte tot middelzware bedrijvigheid (tot milieucategorie 4.1) is toegestaan. Naast groothandelsbedrijven in vis, schaal- en schelpdieren zijn hier onder andere een constructiebedrijf en een groot productiebedrijf in snoep- en suikergoed gevestigd.

De Middenhavendam en Westhavendam grenzen aan het Spuiplein en de dorpskern van Breskens. Het Spuiplein en de directe omgeving ervan wordt gekenmerkt als een centrumgebied van de levendige dorpskern waar diverse detailhandels- en horecabedrijven zijn gevestigd. De overige delen van de dorpskern bestaan nagenoeg uitsluitend uit woningen en zijn te typeren als rustige woonbuurten. Langs de Scheldekade staan diverse appartementengebouwen met zicht op de Westerschelde.

De Westhavendam grenst aan de westzijde aan de duinovergang richting het strand ('Eerste Strange' geheten) en de Westerschelde. De overgang tussen het Eerste Strange en het havengebied is daar begrensd door de geasfalteerde dijk.

### Beter benutten van kansen

De jachthaven van Breskens is de enige jachthaven in Zeeland van waaruit de Noordzee en Westerschelde bevaren kunnen worden zonder het passeren van bruggen en sluisen. Door deze ligging is de haven uniek en onderscheidend ten opzichte van het overige aanbod aan jachthavens en spreekt tevens een andere doelgroep aan. In zuidwest-Nederland is Breskens één van de grootste havens, in ieder geval de grootste jachthaven direct aan zee. Het vaargebied in de directe omgeving van de jachthaven is vrij van grote beroepsvaart en biedt, zowel zeewaarts als in oostelijke richting, mogelijkheden om onder alle weersomstandigheden zeil- of toertochten te maken. Tevens kan worden uitgeweken naar de Westerschelde, voor 'rustiger' vaarwater. De jachthaven heeft een groeipotentie die al enige tijd niet meer binnen de begrenzing van de huidige jachthaven is te faciliteren. Daarnaast vragen de Handelshaven en Visserijhaven om een nieuwe functie door het teruglopen van de bedrijvigheid.

### 3.3 Masterplan havengebied Breskens

Het Masterplan bevat een weergave van de beoogde inrichting van het gebied en het te realiseren programma voor diverse functies. Hierin is het beeld geschetst van de transformatieopgave van de haven van Breskens. Het Masterplan geldt als het ruimtelijke onderlegger voor het bestemmingsplan. Een verdere uitwerking hiervan wordt in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. In het Masterplan worden verschillende deelgebieden onderscheiden met elk hun eigen functie binnen het totaalconcept. De visualisatie van het Masterplan is weergegeven in figuur 3.3.



Figuur 3.3 Visualisatie Masterplan (bron: Masterplan, geactualiseerd 2017, ARCAS ARCHITECTURE & URBANISM)

### Westhavendam

Op de Westhavendam zijn appartementengebouwen bovenop een sokkel (eerste twee bouwlagen) voorzien. De gebouwen lopen qua hoogte op naar de Westerschelde. Het achterliggende duingebied wordt doorgetrokken tot aan de achterzijde van de appartementsgebouwen waardoor meer interactie ontstaat tussen het havengebied en de duinen. In de sokkel worden parkeergelegenheid en voorzieningen en kleinschalige havengerelateerde bedrijven en horeca voorzien, gericht op een nautische beleving.



Figuur 3.4 Schetsontwerp Westhavendam (bron: Masterplan, mei 2015 ARCAS ARCHITECTURE & URBANISM)

### Middenhavendam

Op de Middenhavendam wordt het grootste gedeelte van de appartementen voorzien. Het worden verschillende appartementengebouwen aan weerszijden van de Middenhavendam. Hierbij is gekozen voor een natuurlijke hoogteopbouw, lager aan de kant van Breskens tot een woontoren als hoogteaccent op de kop. In de sokkel worden parkeergelegenheid en voorzieningen en kleinschalige havengerelateerde bedrijven en horeca voorzien, gericht op een nautische beleving.

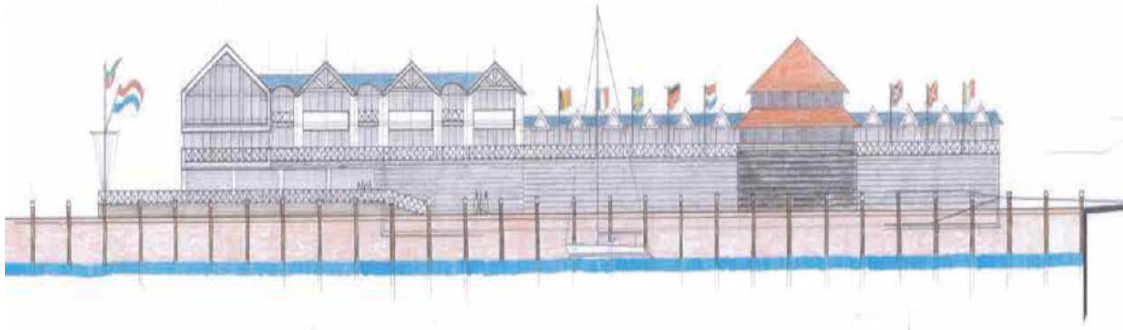


Figuur 3.5 Schetsontwerp Middenhavendam (bron: Masterplan, mei 2015 ARCAS ARCHITECTURE & URBANISM)

### Kaai

De huidige vismijn aan de Kaai wordt herontwikkeld tot een appartementengebouw met een ander karakter dan dat op de Middenhavendam (figuur 3.6). Het karakter van deze appartementen zal meer aansluiten bij de locatie tussen de uitbreiding van de jachthaven en de kleinschaligere horeca en kleinschalige havengerelateerde bedrijven op de Kaai. In het gebouw krijgt ook het zeezeilcentrum met jachthavenvoorzieningen een plaats.





Figuur 3.6 Schetsontwerp locatie Vismijn (bron: Masterplan, mei 2015 ARCAS ARCHITECTURE & URBANISM)

### Viscentrum

Het Viscentrum gaat invulling geven aan verschillende functies. Een indruk van hoe het centrum eruit komt te zien is weergegeven op figuur 3.7. In totaal omvat het Viscentrum een oppervlakte van circa 4.270 m<sup>2</sup> (bvo). In de praktijk zal dit worden onderverdeeld in deelfuncties en bijbehorende maximale oppervlaktes, zoals in het schematisch overzicht in tabel 3.1 vermeld.



Figuur 3.7 Schetsontwerp Viscentrum (bron: Masterplan, mei 2015 ARCAS ARCHITECTURE & URBANISM, ontwerp van Koch Adviesgroep in Terneuzen)

### Veiligheid

Waar appartementen worden gerealiseerd, geldt dat ten opzichte van het huidige niveau van de kades de bebouwing wordt opgehoogd tot 8,80 m +NAP. Dit is ingegeven vanuit het feit dat het kan voorkomen dat waterstanden in het havengebied zo hoog zijn dat de bestaande kades onder water lopen (bij springtij of extreem weer). Voor zowel de Westhavendam als de Middenhavendam en Kaai is gekozen voor een algehele ophoging van een centraal gedeelte waarop de appartementengebouwen gesitueerd worden. Deze hele ophoging beslaat de onderste twee verdiepingen, zie voor een impressie figuur 3.8.

De ruimtes in de sokkel voor verschillende nieuwe functies en parkeergelegenheden worden voorzien van een plint (plint op circa 4,5 m +NAP) om te voorkomen dat bij een hoogwaterstand (boven 3,50 meter +NAP, maaiveldniveau van de kaden) deze ruimten onder lopen.



Figuur 3.8 Doorsnede met ophoging (bron: Masterplan, mei 2015 ARCAS ARCHITECTURE & URBANISM)

### Verschillende functies

De appartementengebouwen komen op een plint te staan. In de sokkel komen algemene voorzieningen ten behoeve van de appartementen, zoals de entree, bergingen, een lift en parkeergelegenheid. Voor het overige wordt deze sokkel benut door aan de buitenzijde van de sokkel verschillende ruimtes te creëren voor bestaande en nieuwe (jacht- of vissershaven gerelateerde) bedrijvigheid, detailhandel en dienstverlening, cultuur, ontspanning en sport, horeca, het zeezeilcentrum met jachthavenvoorzieningen en kantoren of andere functies die passen bij het recreatieve karakter van het gebied. Het gaat om bedrijvigheid in de planologische milieucategorieën 1 en 2 en om lichte tot middelzware horeca (maximaal categorie 2 Staat van Horeca-activiteiten). Alleen ter plaatse van de bedrijven aan de voet van de Middenhavendam (categorie 3.1 en 3.2), is zwaardere bedrijvigheid toelaatbaar, afgestemd op de bestaande woningen aan de zuidzijde van de dijk in Breskens en de appartementen aan de noordzijde. Deze appartementen worden op enige afstand van de bedrijven gesitueerd.

### Zeezeilcentrum

Het concept van het Zeezeilcentrum maakt deel uit van het Masterplan. Het gaat daarbij om een geïntegreerde gebouwde voorziening aan de Kaai. De organisatie zal gebruikmaken van de bestaande en toekomstige faciliteiten in het havengebied. Het Zeezeilcentrum heeft tot doel om Breskens als internationale hotspot voor zeezeilers op de kaart te zetten.

Voor de faciliteiten van het Zeezeilcentrum wordt gedacht aan:

- vijf leslokalen annex kantoren (25 m<sup>2</sup> per kantoor);
- een jachtclub (400 m<sup>2</sup>);
- een lesruimte (100 m<sup>2</sup>);
- een logiesaccommodatie (250 m<sup>2</sup>);
- sportruimtes;
- sanitaire voorzieningen;
- jachthavenvoorzieningen;
- bijbehorende 'grondgebonden' voorzieningen zoals parkeergelegenheid;
- 20 tot 30 ligplaatsen.

In principe is in het programma een maximum gebouwde oppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup> gereserveerd. Het zeezeilcentrum met jachthavenvoorzieningen maakt reeds deel uit van het Masterplan.

### Parkeren

Het middengedeelte van de ophoging (de plint) wordt ingericht voor parkeren. Hiermee kan in de parkeerbehoefte van het woon- en recreatieve programma alsmede het personeel van de commerciële functies worden voorzien. Tevens wordt in de directe omgeving voldoende ruimte voor in de parkeerbehoefte voor de bezoekers van de commerciële functies voorzien.

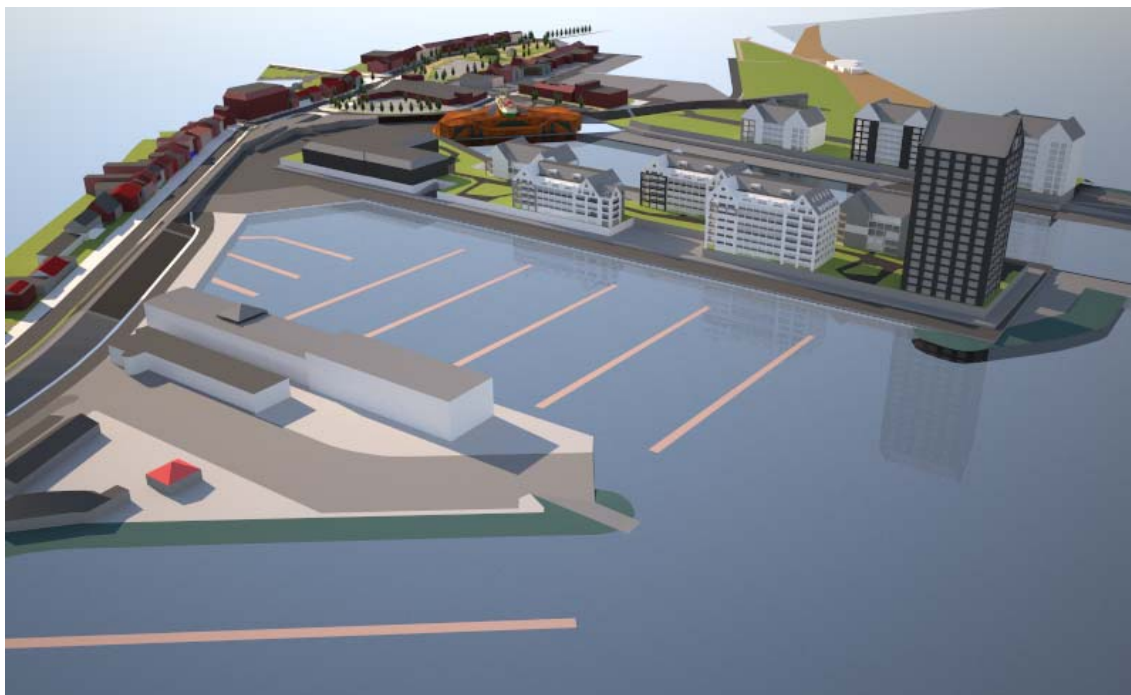
Het parkeren in de sokkel van de gebouwen gebeurt op een zodanig niveau dat mocht sprake zijn van hoogwater door extreem weer of springtij, hiervan geen hinder wordt ondervonden. Zo'n situatie is voortijdig te voorzien. In de huidige situatie houden mensen reeds rekening met springtij en extreem hoog water en parkeren hun auto nu al niet op locaties indien wateroverlast op de kade is te verwachten. In de praktijk doen zich daarbij ook in de huidige situatie geen knelpunten voor. Bij hoogwater door extreem weer of springtij zijn bovendien geen bezoekers van de voorzieningen te verwachten. Anders is in de omgeving, binnendijks, parkeerruimte te vinden, zoals op bedrijventerrein Deltahoek. Dit is in Breskens een gangbare situatie.

De toekomstige parkeersituatie en de infrastructuur zijn uitgewerkt in een modelmatige inrichtingsschets. Daaruit blijkt dat er voldoende ruimte beschikbaar is voor een verkeersveilige weginrichting en voor het voorzien in de parkeerbehoefte (bijlage 7 en bijlage 8).

### Planuitwerking in ontwikkeling

#### *Planuitwerking*

De planuitwerking voor het havenplan Breskens is nog in ontwikkeling. Door de initiatiefnemers wordt bestudeerd op welke wijze de appartementengebouwen het meest gunstig kunnen worden opgezet wat betreft bouwstijl, uitstraling, situering ten opzichte van elkaar en de bestaande woonbebouwing net buiten het plangebied en verdeling van appartementen over de afzonderlijke gebouwen en de bouwlocaties (Westhavendam, Middenhavendam en de Kaai). Tijdens de inspraak- en overlegprocedure hebben aanpassingen plaatsgevonden, zoals het bouwvolume van het appartementengebouw op de Kaai. Het kan zijn dat gedurende de vaststellingsprocedure het aantal gebouwen en appartementen per locatie nog wordt aangepast. Voor de laddertoets heeft dit geen gevolgen. Over de functies in de Vismijn vinden gesprekken plaats. Het kan zijn dat de situering of de oppervlaktematen, zoals die nu voorsnog worden aangehouden, een bijstelling krijgen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Inmiddels is gewerkt aan de uitwerking van de ontwerpen van de appartementengebouwen in een beeldkwaliteitsplan (bijlage 9), te beginnen met de ontwerpen van de gebouwen op de Westhavendam en voor het Viscentrum. Hiervoor zijn de volgende volumestudies uit het Masterplan gebruikt, die in het beeldkwaliteitsplan zijn uitgewerkt tot referentiebeelden voor de architectuur.



Figuur 3.9 3D-animatie havenplan Breskens in westelijke richting (Bron: ARCAS; juli 2017)



Figuur 3.10 3D-animatie havenplan Breskens in oostelijke richting (Bron: ARCAS; juli 2017)

#### *Uitwerking beeldkwaliteit*

Er zijn duidelijk twee designfamilies aanwezig in het havengebied. De nijverheidsgebouwen met een industrieel karakter en de nautische designstijl van de cruiseschepen. De stijlprincipes van beide designfamilies hebben verschillende kenmerken.

- Kenmerken industriële familie: gesloten, gericht naar binnen, verticaal en werken.
- Kenmerken nautische familie: open, gericht naar buiten, horizontaal en recreatief.

#### *Identiteit en diversiteit*

Om tot een architectuurbeeld te komen dat specifiek is voor het havengebied van Breskens wordt er gezocht naar een interessante mix van de twee belangrijke designprincipes. De nautische en de industriële kenmerken worden afgewisseld door het gebied. Deze diversiteit is van toepassing zowel voor de drie havendammen als voor de gebouwen zelf. Deze afwisseling zal leiden tot hybride verschijningsvormen met een architectuur die enerzijds kiest voor één stijlprincipe maar ook tot architectuur die beide stijlprincipes in zich draagt.

#### *Specifieke plekken*

- De Westhavendam  
Door de ligging aan de duinen en het strand kiest de Westhavendam voor een duidelijk horizontaal karakter gestoeld op de nautische stijlprincipes. Deze stijl sluit perfect aan bij het verwachtingspatroon van badplaats- en strandarchitectuur.
- De Middenhavendam  
De Middenhavendam kiest voor een meer hybride verschijningsvorm. De mix van beide stijlprincipes is hier aangewezen omwille van het grotere aantal gebouwen, het torengebouw en de directe relatie met de jachthaven. Bovendien wordt er een reminiscente knipoog gemaakt naar de silo, een industrieel landmark voor de omgeving. De gebouwen zijn hier diverser qua vormtaal. Sommige gebouwen kiezen duidelijk voor één stijlprincipe, andere dragen zowel het nautische als het industriële karakter met zich mee.
- De Kade  
Ook de Kade kiest voor een meer hybride verschijningsvorm. De mix van beide stijlprincipes is hier aangewezen omwille van de centrale ligging in de jachthaven. Er staan slechts 2 gebouwen op de

Kade. Er kan gekozen worden voor specifiek één stijlprincipe en/of de hybride vormgeving. Op de Kaai verschuift de stijl richting de industriële architectuur.

De op het eerste gezicht tegenovergestelde kenmerken kunnen samengebracht worden tot een boeiend hedendaags geheel door abstractie te maken van industriële architectuur.

- Markante silhouetten

Bij het ontwikkelen van de architectuur afgeleid uit de industriële stijlprincipes wordt er rekening gehouden met een aantal specifieke kenmerken: verticale ritmiek en geleding, kleuren en materialen die refereren aan de staal- en baksteenarchitectuur en sterke silhouetten die refereren aan silo's en pakhuizen. Dit alles resulteert in residentiële architectuur. Voldoende terrassen en raampartijen zijn een noodzaak.

- Open en horizontaal

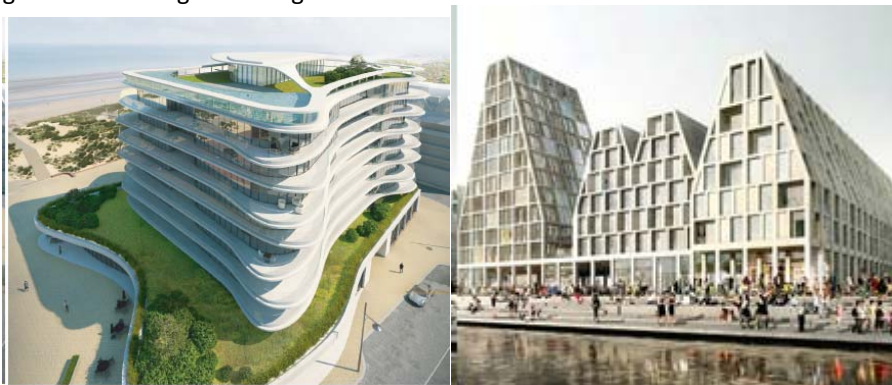
De architectonische keuzes van het beeldkwaliteitsplan worden gemaakt om zo goed mogelijk bij te dragen aan de residentiële en recreatieve toekomst van het havengebied en deze te ondersteunen. Woonkwaliteit met een optimale beleving van de omgeving staat hierbij centraal. De aanwezige designkenmerken van boten in de jachthaven worden het vertrekpunt voor de te ontwikkelen nautische architectuurtaal. De gebouwen krijgen hierdoor een horizontaal, hedendaags, open karakter. Ruime expressieve woonterrassen en veel glas worden de basiselementen van de architectuur in het havengebied.



Figuur 3.11 Impressie uit het Beeldkwaliteitsplan als inspiratie voor horizontaliteit (Bron: ARCAS, november 2017)

#### *Expressieve woonkwaliteit*

Bij de uitwerking van de architectuur afgeleid van de nautische stijlprincipes wordt voornamelijk ingezet op terrasarchitectuur. De gebouwen worden gekenmerkt door een spel van uitkragende horizontale terrassen en grote raampartijen geheel gericht op de beleving van de omgeving. De bovenste bouwlagen van de verschillende gebouwen kunnen ook verbijzonderingen krijgen. Dit kan door middel van architectonische vormgeving en/of kleuraccenten. De ruime woonterrassen creëren ook ruimte om groen in te brengen in het gevelbeeld.



Figuur 3.12 Impressie uit het Beeldkwaliteitsplan van organische horizontaliteit en markante silhouetten

(Bron: ARCAS, november 2017)

De uitwerking voor de Westhavendam ziet er voorts als volgt uit.



Figuur 3.13 Impressies uit het Beeldkwaliteitsplan van bebouwing op de Westhavendam; oktober 2017

(Bron: ARCAS, november 2017)

De gebouwen op de Westhavendam lopen in hoogte op naar zee toe. De appartementen hebben een groen voet; een tuin die op natuurlijke wijze overloopt in de duinen. De architectuur is open, horizontaal en hedendaags. De hoeken zijn opengewerkt en er is een expressief spel van ruime woonterrassen.

Voorts zijn in het beeldkwaliteitsplan uitwerkingen opgenomen ten aanzien van de optimale beleving van de omgeving, maritieme daktuinen en natuurlijke diversiteit.

### *Inrichting Publieke Ruimte*

De aanleg en inrichting van de kades is zowel stoer als geraffineerd. Er wordt gezocht naar een balans tussen harde en zachte materialen. Dit zorgt voor afwisseling binnen de grote schaal van het havengebied en versterkt het verblijfskarakter.

Referenties van materialisatie zijn bijvoorbeeld: natuursteen van kademuren en golfbrekers, hout van steigers en staketsels. Ook strakkere elementen in beton kunnen voor mooie contrasten zorgen. Op strategische plaatsen worden zones gedefinieerd en afgebakend. Deze zones kunnen verschillende activiteiten ondersteunen. Bijvoorbeeld een kleine overdekte vismarkt of een zone met zitbanken, een tribune.



Figuur 3.14 Impressie uit het Beeldkwaliteitsplan (Bron: ARCAS, november 2017)

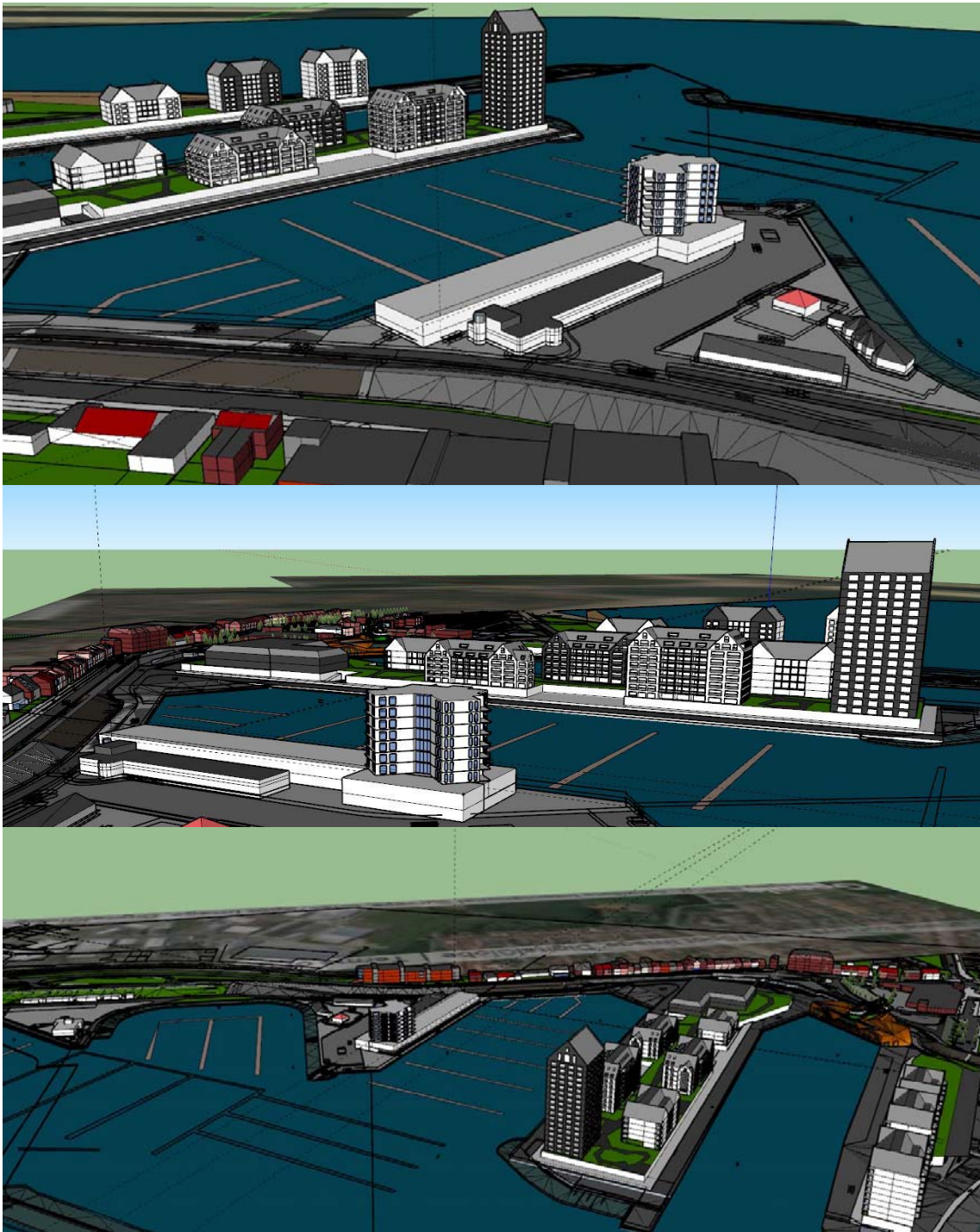
### *Verdere uitwerking beeldkwaliteit plangebied*

Ten opzichte van de huidige situatie met functionele loodsen, is het een belangrijke transformatie in uitstraling. In de twee andere deelgebieden kan een mix van de 'industriële familie' en de 'nautische familie' worden gekozen of één van beide stijlprincipes. De uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan zijn geformuleerd waarborgen een hoogwaardige architectuur met herkenbare stijlkenmerken. In ieder geval draagt de architectuur van de appartementengebouwen bij aan de transformatie van de uitstraling van het gebied.

Vanaf het stedenbouwkundig ontwerp worden de massastudies getoetst aan de gewenste beeldkwaliteit per deelgebied door de Welstandscommissie tijdens het gebruikelijke vooroverleg over bouwplannen.

### *Kaai*

De bewoners van het appartementengebouw de Remise aan de Scheldekade hebben verzocht de bouwmassa op de Kaai anders vorm te geven. Op basis van nader overleg is ervoor gekozen dat het bouwdeel over de eerste 98 meter vanaf het begin van het bouwvlak aan de zuidzijde - ter hoogte van het begin van het huidige gebouw - een bouwhoogte krijgt tot 9 meter +NAP. Op de kop van de Kaai, aan de noordzijde, komt een appartementengebouw tot 30 meter +NAP. Hiermee is het bouwvolume in noordelijke richting verschoven. De stedenbouwkundige opzet waarin de nieuwe bebouwing op de Westhavendam en Middenhavendam wordt gerealiseerd in meerdere appartementengebouwen blijft gehandhaafd. In de volgende figuren is een mogelijke stedenbouwkundige massastudie weergegeven.



Figuur 3.15 Impressies appartementengebouw op de Kaai (Bron: ARCAS; december 2017)

### **Bestaande bedrijfsactiviteiten en functies in het havengebied**

#### *Beëindigen bedrijfsactiviteiten Westhavendam (Handelshaven)*

In het Masterplan is voorzien dat de bestaande bedrijvigheid in de Handelshaven, hoofdzakelijk op- en overslag van zand en grind ten behoeve van de nu gevestigde bedrijven, in zijn geheel wordt beëindigd, door het beëindigen van de erfpachtovereenkomsten. In het Masterplan wordt alleen nog rekening gehouden met de mogelijkheid dat binnenvaartschepen langs de Westhavendam nog tijdelijk aan kunnen meren, maar het verrichten van bedrijfsactiviteiten op deze locatie wordt niet meer voorzien.



#### *Verplaatsen en huisvesten bestaande bedrijven Middenhavendam*

Op de Middenhavendam zijn enkele scheepsreparatiebedrijven gevestigd (Meeusen en Breskens Yacht Service (BYS)). Meeusen bouwt ook kleine vaartuigen, met een lengte kleiner dan 25 meter op de waterlijn, voor particuliere sportvissers en verzorgt interieurbetimmering voor zowel pleziervaartuigen als voor bedrijfswagens. BYS is gespecialiseerd in het repareren en onderhouden van pleziervaartuigen. Het bedrijf heeft een kraan en een helling waarmee pleziervaartuigen, hoofdzakelijk zeewaardige zeiljachten, in en uit het water worden getakeld. Jachten worden zowel op de kade op een omheind gedeelte van de Keerdam/Middenhavendam gerepareerd als binnen in de bedrijfsloodsen op de Middenhavendam. Op de kade tussen de Westhavendam en de Middenhavendam vindt ook winterstalling plaats van pleziervaartuigen op zogenaamde scheepsstoelen.

Na de vaststelling van het Masterplan is ervoor gekozen dat beide bedrijven ook gedurende en na afloop van de transformatie in het havengebied van Breskens blijven gehuisvest. Omdat de bedrijven zijn verbonden aan deze locatie in Breskens, ook in verband met de mogelijkheid eenvoudig jachten voor reparatie en onderhoud te lichten, en ze bedrijfsactiviteiten uitvoeren die passend zijn bij het concept van het Masterplan voor jachthaven gerelateerde bedrijvigheid is ervoor gekozen de bedrijvigheid opnieuw positief te bestemmen. Verplaatsen naar elders in Breskens, buiten het havengebied, is vanwege het specifieke karakter van hun bedrijfsvoering bovendien niet eenvoudig.

#### *Verplaatsen brandstofpontons*

In het havengebied liggen twee brandstofpontons. Het eerste ponton is gelegen op de kop van de Middenhavendam. Het tweede brandstofponton, momenteel gesitueerd in de jachthaven aan de Kaai, wordt gebruikt voor het bevoorraden van de pleziervaartuigen aldaar. Een van de pontons wordt geëxploiteerd door het bedrijf FIWADO. Dat bedrijf bunkert 6 keer per week grote hoeveelheden brandstof in een klein bevoorradingsvaartuig. Dat bevoorradingsvaartuig voorziet vervolgens binnenvaartschepen op de Westerschelde van brandstof.

In het Masterplan is voorzien dat beide pontons in het havengebied zullen blijven gehuisvest, maar mogelijk wel worden verplaatst. Dat die pontons op voldoende afstand, 20 meter, moeten worden gesitueerd, wordt in de bestemmingsregeling opgenomen in verband met externe veiligheid. De afstandsmaat van 20 meter correspondeert met actuele inzichten, zoals opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving zoals dit thans beschikbaar is.

#### *Handhaven bestaande voorzieningen rondom de huidige jachthaven*

Aan de oostelijke zijde van de Kaai bevinden zich enkele horeca- en detailhandelsbedrijven in het oostelijk deel van het plangebied. De bedoeling is dat deze voorzieningen ook gedurende en na de transformatie van het havengebied worden gehandhaafd. Het is denkbaar dat de bebouwing langs de Keerdam een keer wordt gesaneerd. Daar wordt niet actief naar gestreefd. Een optie is dat deze functies uiteindelijk een plaats krijgen in de sokkels van de appartementengebouwen, in aansluiting op de daar te ontwikkelen voorzieningenstructuur.

Het clubgebouw (horecavoorziening) en de faciliteiten van de jachthaven op de kop van de Oosthavendam, inclusief de grote parkeerplaats ter plaatse, worden gehandhaafd.

#### **Evenementen**

Momenteel vinden in het havengebied jaarlijks enkele grotere evenementen plaats. Het gaat om de volgende evenementen.

- De Visserijfeesten: een jaarlijks terugkerend evenement dat twee à drie dagen duurt tezamen met de kermis (tot 02.00 uur).
- Damen Breskens Sailing Weekend: een jaarlijks terugkerend zeilevenement (duurt vijf dagen) met zeilwedstrijden buitengaats op de Westerschelde (01.00 uur).

Het aantal bezoekers van de Visserijfeesten bedraagt circa 75.000 tot 100.000. Velen komen lopend, met de fiets of parkeren in en om Breskens, bijvoorbeeld op het oorspronkelijke veerplein. Ook de zeilweekenden kennen een vergelijkbaar patroon. Veel bezoekers en voldoende parkeergelegenheid in

en rondom Breskens. Het betreft evenementen die enkele keren per jaar worden gehouden. Breskens is dit gewend; de Visserijfeesten dateren van 1953. Het dorp is hierbij betrokken. De effecten voor de omgeving zijn passend gelet op de beperkte duur en dat een dergelijk evenement een enkele keren per jaar wordt georganiseerd.

In en rondom Breskens worden daarnaast uiteenlopende activiteiten georganiseerd. Dit vloeit ook voort uit de actieve ondernemersvereniging. Gedurende het vakantie seizoen worden uiteenlopende markten gehouden op het Spuiplein en in de direct aangrenzende gebieden. Een evenement van één dag waarop meerdere trucks en oude motorvoertuigen een toertocht door de gemeente Sluis maken waarbij onder andere Breskens wordt aangedaan.

In de toekomstige situatie zullen de bestaande evenementen in het havengebied plaats blijven vinden. De huidige evenementen passen in dit gebied. Dat deze passend zijn blijkt uit de gang van zaken in de praktijk. Effecten zoals geluid, parkeerbehoefte, bezoekersstromen en effecten voor de toegankelijkheid van het gebied zijn steeds goed geregeld. Parkeren vindt bijvoorbeeld plaats op het oorspronkelijke Veerplein. Dat is mede het resultaat van de juiste vergunningverlening en de wijze waarop de organisatie van de evenementen wordt verzorgd en de effecten in goede banen worden geleid. Intensivering hiervan wordt voorgestaan. Immers, in het Masterplan wordt uitgegaan van een hoogwaardig dag- en verblijfsrecreatief gebied met een grote mate van levendigheid. Wanneer deze evenementen worden georganiseerd binnen dezelfde randvoorwaarden, is het aannemelijk dat ook intensivering inpasbaar is. In het bestemmingsplan zal voor die randvoorwaarden een specifieke regeling worden opgenomen.

### **3.4 Alternatieven en afwegingen uit het MER**

#### **3.4.1 Masterplan als enig alternatief: het basisalternatief**

De wet schrijft voor dat ten behoeve van een MER alle redelijkerwijs in ogenschouw te nemen alternatieven bij de effectenstudie moeten worden betrokken. Doel van het onderscheiden van alternatieven is het actief zoeken naar mogelijkheden om plannen te verbeteren en milieugevolgen te beperken. Hierbij is het wel van belang dat de alternatieven voldoen aan de volgende criteria: daadwerkelijk uitvoerbaar, technisch mogelijk, betaalbaar en relevant gezien de milieugevolgen. Uiteraard moet een alternatief zodanig zijn dat de initiatiefnemer daarmee de doelstellingen van het project kan realiseren. Dit volgt uit de Handreiking Milieueffectrapportage. Op basis van de uitleg die de Afdeling bestuursrecht daaraan heeft gegeven, blijkt dat het moet gaan om reële alternatieven (uitspraak ABRvs; Windpark Noordoostpolder, 8 februari 2012, no. 201100875/1/R2, ECLI:NL:RVS:2012:BV3215). In het MER, dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag is gelegd, is één alternatief onderzocht: het Masterplan als basisalternatief. Er zijn geen andere, wezenlijk verschillende varianten onderzocht.

#### **Reden waarom geen inrichtingsalternatieven zijn onderzocht**

Voor het havengebied van Breskens is in het Masterplan een transformatie-opgave gedefinieerd. Het Masterplan vormt de ruimtelijke onderlegger voor de diverse ontwikkelingen die plaats zullen vinden binnen het havengebied. Door het vaste gegeven van de locatie van de jachthaven en de inrichting hiervan, zijn wezenlijk onderscheidende inrichtingsalternatieven, waarbij de doelstelling van de initiatiefnemer wordt behaald, niet voorhanden.

Voorts is van belang dat met de transformatie aanzienlijke kosten zijn gemoeid. Hiertoe behoren de kosten van aankoop van terreinen, gebouwen en verplaatsing van bedrijven. In verband met hoogwaterveiligheid is de bouw van een plint - sokkel - nodig waarop de appartementengebouwen worden gebouwd. De uitbreiding en herinrichting van de jachthaven zijn kostbare ingrepen. Om dit mogelijk te maken worden appartementen, voorzieningen en kleinschalige havengerelateerde bedrijven alsmede horeca gerealiseerd. Dit programma is zorgvuldig afgestemd, zowel wat betreft effecten op de omgeving als wat betreft kosten en baten. Door de fysieke omstandigheden liggen de locaties op voorhand vast voor de nieuwe gebouwen met de genoemde functies, voor de uitbreiding en herstructurering van de jachthaven, locatie van de Vismijn, de nieuwe locatie voor de vissersboten en ontsluiting. Duidelijk is dat geen wezenlijk andere alternatieven zijn te onderscheiden.

De huidige indeling en ligging van de haven vormen een obstakel voor een verdere ontwikkeling als handelshaven. In Zeeland zijn de havens van Vlissingen en Terneuzen (Kanaalzone) de aangewezen locaties voor de ontwikkeling van zeehavengebonden activiteiten. Een verdere ontwikkeling in die richting is voor de haven van Breskens dan ook niet reëel. Temeer niet door de nabije ligging van de woonbebouwing in de dorpskern en de ontsluitingen die niet op zwaar verkeer zijn berekend. Een alternatief voor een meer bedrijfsmatige ontwikkeling van de haven wordt om die reden niet in beschouwing genomen.

Het vorenstaande maakte deel uit van de NRD (paragraaf 2.3). De Commissie m.e.r. heeft hierover geen specifieke aanbevelingen gedaan of opmerkingen gemaakt (hoofdstuk 5, Transformatie havengebied Breskens, Advies over reikwijdte en detailniveau van het milieueffectrapport, 11 februari 2016 / projectnummer: 3092, Commissie voor de milieueffectrapportage).

#### **Reden waarom geen locatie-alternatieven zijn onderzocht**

De opgave uit het Masterplan voorziet in herontwikkeling en verbetering van het bestaande havengebied Breskens. Behoudens het alternatief 'niets doen' (oftewel de huidige situatie continueren), is geen reëel alternatief voorhanden. Voor het behoud en het versterken van Breskens als toeristische trekpleister is het van economisch en maatschappelijk belang dat het havengebied wordt herontwikkeld. De transformatieopgave voor het havengebied van Breskens bestaat uit een aantal pijlers die onlosmakelijk verbonden zijn met het havengebied zelf. Het zoeken naar alternatieve locaties voldoet niet aan de doelstelling van de initiatiefnemer om het havengebied van Breskens te herontwikkelen.

In de periode 2008-2010 is een verkenning uitgevoerd waarin potentiële locaties voor uitbreiding van de bestaande jachthaven in beeld zijn gebracht (zie MER, paragraaf 3.2). Uit deze studie bleek dat uitbreiding van de bestaande jachthaven binnen het bestaande havengebied het enige haalbare alternatief was. In de transformatie-opgave uit het Masterplan wordt hieraan vervolg gegeven. De ligging van Breskens ten opzichte van de Noordzee en de Westerschelde als buitengaatse (jacht)haven voor (zee)zeilactiviteiten is uniek. De bestaande jachthaven heeft al enkele jaren de wens en de economische potentie om uit te breiden.

De genoemde studie betrof een verkenning. De daarin verkende locaties anders dan het havengebied bleken geen reële alternatieve locaties te zijn. Vandaar dat het genoemde verkenning niet als alternatievenonderzoek wordt aangemerkt.

De intensiteit van de bedrijvigheid op de Westhavendam en de Middenhavendam loopt al jaren terug. Dit is een knelpunt op een bestaande locatie. Uit het overheidsbeleid volgt dat voor dit soort gevallen het de voorkeur heeft om bestaande stedelijke gebieden te transformeren boven het uitbreiden naar elders. Juist dit gegeven pleit ervoor om geen andere locatie-alternatieven te onderzoeken: een bestaand knelpunt moet op deze locatie worden aangepakt. Het alternatief 'niets doen' is dan ook ongewenst.

Uit het voorgaande blijkt dat geen reëel locatie-alternatief voorhanden is voor de transformatie van het havengebied Breskens. De locatie is gelegen in een recreatief interessant gebied (hot spot) waarbij de locatie en het beoogde concept voor verblijfscreatie met voorzieningen zoals de jachthaven, Viscentrum en het Zeezeilcentrum elkaar versterken. Het zoeken naar locatie-alternatieven blijft in het MER daarom achterwege.

In het MER wordt het programma van het Masterplan als het 'Basisalternatief' aangeduid. Vervolgens wordt gezien waar verbetering van het Basisalternatief mogelijk zijn. Dit resulteert in het Voorkeursalternatief (VKA).

### Beoordeling alternatievenonderzoek

De initiatiefnemer wenst ter plaatse van het bestaande havengebied over te gaan tot transformatie. Die opgave is alleen in het plangebied uitvoerbaar. De transformatie is gericht op het benutten van de unieke kwaliteiten van deze locatie. Uitbreiding van de kades of verkleining is technisch niet mogelijk als gevolg van het kustfundament en het waterkeringsbelang. Uit de transformatie-opgave volgt een benodigd programma om de ontwikkeling betaalbaar te maken. In het milieuonderzoek is specifiek aandacht besteed aan het beperken van de milieugevolgen. Het is niet zo dat een sterk verkleind programma met bijvoorbeeld beperktere effecten voor de verkeersintensiteit kansrijk is. Een programma met lagere bebouwing is voor de initiatiefnemers niet uitvoerbaar. In dat opzicht is gericht bekeken welke verbeteringen mogelijk zijn. De hiervoor genoemde motieven zijn in het voorgaande uitvoeriger weergegeven. Op basis daarvan is gekozen voor het onderzoeken van het Basisalternatief en de verbeteringen die hierin zijn te bereiken, op te nemen in het voorkeursalternatief.

### Programma Basisalternatief

#### Onderdelen van het Basisalternatief uit het MER

Het programma van het Masterplan, zoals dat hiervoor in paragraaf 3.3 is beschreven, is het programma voor het Basisalternatief. Hiervan maken het Viscentrum, het Zeezeilcentrum en de daarbij behorende evenementen tevens deel uit van het Basisalternatief. In tabel 3.1 is een samenvattend overzicht gegeven van alle onderdelen die met het Basisalternatief samenhangen.

**Tabel 3.1 Programma Basisalternatief**

functie	Maximum aantal eenheden of oppervlakte (m <sup>2</sup> bvo)
<b>Appartementen</b>	<b>460 eenheden</b>
Appartementen voor verblijfsrecreatie	360 eenheden
Appartementen voor permanente bewoning	100 eenheden
<b>Uitbreiding jachthaven en herstructurering bestaande jachthaven</b>	
uitbreiding ligplaatsen	<b>100 ligplaatsen</b>
<b>Voorzieningen en kleinschalige havengerelateerde bedrijven</b>	<b>5.000 m<sup>2</sup></b>
Detailhandel en dienstverlening	1.000 m <sup>2</sup>
Cultuur, ontspanning en sport, zoals atelier, fitnesscentrum, sauna, sportschool, wellness	1.000 m <sup>2</sup>
Zeezeilcentrum (kantoren, leslokalen, logies (250 m <sup>2</sup> ), sanitair, sportruimtes), jachthavenvoorzieningen en kantoren	1.500 m <sup>2</sup>
Bedrijven categorie 1 en 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten	1.500 m <sup>2</sup>
<b>Horeca</b>	<b>2.500 m<sup>2</sup></b>
<b>Viscentrum</b>	
Vismijn	4.270 m <sup>2</sup>
Visserijmuseum	1.800 m <sup>2</sup>
Visserij-Experience inclusief ondergeschikte detailhandel	800 m <sup>2</sup>
	300 m <sup>2</sup>

Boomkorkotter met interactieve tentoonstelling	320 m <sup>2</sup>	
Detailhandel vis/visserij gerelateerde producten		200 m <sup>2</sup>
Horecagelegenheid, inclusief 50 m <sup>2</sup> terras		400 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte en dienstverlening		200 m <sup>2</sup>
Gezamenlijke functies: entree, toiletten etc.		250 m <sup>2</sup>
Voldoende parkeervoorzieningen		
Verkeersverbindingen voor gemotoriseerd verkeer		
Verkeersverbindingen voor langzaam verkeer		
Maatregelen die voortvloeien uit het MER		

Om de verkeerseffecten van de ontwikkeling op een juiste manier te beoordelen wordt uitgegaan van een realistische benadering die uitgaat van de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Deze benadering gaat uit van een volledig gerealiseerd programma in het plangebied voortvloeiend uit de onderscheiden functies. Per functie is de verkeersgeneratie berekend. Voorts wordt als uitgangspunt genomen dat geen maatregelen gericht op voor een bepaalde verkeerscirculatie worden genomen.

### Voorkeursalternatief

Het is gebleken dat het Basisalternatief op enkele onderdelen ongewenste effecten heeft, zoals verkeerseffecten en akoestische gevolgen. De maximum capaciteit van enkele wegen zou worden bereikt of worden overschreden. Voor enkele woningen zouden akoestische maatregelen wenselijk zijn. Om deze effecten te ondervangen zijn verbeteringen van de planopzet onderzocht. Dit betreft het geleiden van het verkeer. Met de variant 'accentueren rondweg Sterreboschweg' ontstaat een verbetering van het Masterplan en van het Basisalternatief. Rekening houdend met deze variant en nog enkele andere maatregelen, ontstaat het Voorkeursalternatief. Het Voorkeursalternatief is in dit bestemmingsplan vertaald.

### 3.4.2 Onderzochte varianten

#### Variant voor verkeer: benutten rondweg

Voor het aspect verkeer is gewerkt met een variant. Voor wat betreft de verkeersafwikkeling is namelijk gebleken dat een afwikkeling uitsluitend via de bestaande wegen door de dorpskern van Breskens, op meerdere wegen tot mogelijke knelpunten kan leiden. Door gebruik te maken van een specifieke bewegwijzering via de nieuwe rondweg aan de oost- en zuidzijde (zie figuur 3.16) kan de verkeersafwikkeling worden verbeterd. Deze variant is daarom betrokken bij het verkeersonderzoek dat deel uitmaakt van het MER en van het voorkeursalternatief.



Figuur 3.16 Variant 'accentueren rondweg Sterreboschweg' (bron: Milieueffectrapport Transformatie Havengebied Breskens, DATUM, Rho Adviseurs voor Leefruimte)

#### Variant voor tijdelijke effecten: aangepaste bouwfasering

De bouwfasering, zowel qua volgorde van de te bouwen nieuwe onderdelen als het tempo (in tijd) waarin dat gaat gebeuren zijn momenteel nog niet zeker. Daarbij komt dat met de uitspraak van de Raad van State inzake het beroep tegen het bestemmingsplan voor het Viscentrum (zie hoofdstuk 2) de oorspronkelijke bouwfasering met een start van de uitvoering van de werkzaamheden in 2016 (variant 1, zie figuur 3.10) niet langer uitvoerbaar is.

In overleg met de gemeente hebben de initiatiefnemers daarom twee varianten voor de bouwfasering beoordeeld.

- Variant 2 betreft een bouwfasering met tijdelijke huisvesting van de bestaande scheepsreparatiebedrijven op de Middenhavendam. In deze variant wordt in de bouwfasering rekening gehouden met een gelijktijdige uitvoering van het Viscentrum en de jachthaven. De bestaande bedrijven worden tijdelijk gehuisvest op de Middenhavendam.
- Variant 3 is een variant waarin de twee bestaande scheepsbedrijven tijdelijk worden gehuisvest op het nabij gelegen bedrijventerrein Deltahoek.

Gekozen is voor het starten met de bouw van het Viscentrum en verhuizing van de visserijvloot naar de Handelshaven. De tweede fase omvat de bouw van de Westhavendam. Min of meer gelijktijdig wordt met de inrichting van de nieuwe jachthaven, bouw van appartementen op de Kaai en de transformatie van dit gebied begonnen. Aansluitend komen de bedrijfsverplaatsingen aan de orde en als afsluiting de bouw van de Middenhavendam.



Figuur 3.17 Bouwfasering havenplan Breskens

### 3.5 Voorkeursalternatief

#### Basisalternatief vergeleken met de referentiesituatie en autonome ontwikkeling

In het MER zijn de milieuonderzoeken verricht. Gebleken is dat het Basisalternatief ten opzichte van de referentiesituatie (huidige situatie) en de autonome ontwikkelingen (hierna AO) als volgt scoort.

- Het blijkt dat het Basisalternatief op veel punten neutraal scoort ten opzichte van de AO. Voor die aspecten zijn de gevolgen voor het milieu door het ontwikkelen van het Basisalternatief zonder meer aanvaardbaar.
- Ten aanzien van een aantal milieuaspecten scoort het Basisalternatief positief ten opzichte van de AO. Dit is te verwachten bij enkele verkeersaspecten, zoals de bereikbaarheid van het gebied die wordt verbeterd. Zo zal ook de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van het Basisalternatief leiden tot een lichte verbetering van de milieusituatie. Deze milieueffecten zijn uiteraard eveneens aanvaardbaar.
- Op een aantal aspecten scoort het Basisalternatief negatief. Dat wil zeggen dat de ontwikkeling van het Basisalternatief ten opzichte van de AO tot een (beperkte) verslechtering leidt van het betreffende milieuaspect. Dit betreft ecologie en enkele deelaspecten van het verkeersaspect (verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid). Hiervoor zijn verbeteringen gewenst.

Het Basisalternatief scoort op de meeste aspecten voldoende positief en vormt daarmee de basis voor het VKA. Op een aantal punten zijn verbeteringen gewenst of is een nadere overweging nodig.

#### Verbeteringen van het Basisalternatief mogelijk: Voorkeursalternatief

Gebleken is dat er verbeteringen mogelijk zijn ten opzichte van het Basisalternatief. Voor het Voorkeursalternatief wordt uitgegaan van het treffen van de volgende maatregelen en de keuze van de verkeersvariant 'accentueren rondweg Sterreboschweg'.

- Ecologie  
Het nemen van maatregelen zorgt ervoor dat effecten op beschermde soorten afnemen.

- Verkeer  
Door maatregelen te treffen kan het effect van de plantontwikkeling op de verkeersveiligheid als neutraal beoordeeld worden. De maatregelen die worden getroffen zijn gericht op de optimalisering van de verkeersveiligheid in de autonome situatie op de Promenade, de entree van Breskens ter hoogte van de Scheldekade en de oversteekplaats voor fietsers op de Scheldekade/Grote Kade. Het is niet zo dat deze maatregelen per se noodzakelijk zijn. De initiatiefnemer van het plan zal deze maatregelen wel treffen in samenwerking met de gemeente.
- Geluid  
Voor het beperken van de effecten op het gebied van geluid wordt uitgegaan van maatregelen die nodig zijn om het geluidniveau bij nieuwe woningen te kunnen garanderen. Er zijn verschillende opties mogelijk, zoals geluidreducerend asfalt of gevelisolatie. De geluidsruimte in de jachthaven wordt door het bevoegd gezag verruimd. Maatregelen in het jachthavenreglement voorkomen tuigagehinder. Voor te verplaatsen bedrijven wordt uitgegaan van passende maatwerkvoorschriften in de omgevingsvergunning inzake geluid.
- Water, dijkveiligheid en nautische veiligheid  
Voor de nautische veiligheidssituatie zijn geen extra maatregelen noodzakelijk. Voor de borging van de nautische veiligheidssituatie na uitbreiding van de jachthaven met maximaal 100 ligplaatsen blijven maatregelen in het jachthavenreglement behouden, zoals adequate informatievoorziening aan de passanten van de jachthaven. In het MER is hiervan een overzicht opgenomen (paragraaf 5.5).
- Landschap en cultuurhistorie  
Voor deze aspecten zijn op grond van het MER geen extra maatregelen noodzakelijk. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan vindt een nadere uitwerking plaats cultuurhistorie (inpassing kunstwerk).
- Bodem, archeologie en niet-gesprongen explosieven (NGE's)  
Het bestemmingsplan zal bepalingen bevatten voor tijdig onderzoek naar bodemkwaliteit en NGE's.
- Luchtkwaliteit en geur  
Voor deze aspecten zijn geen extra maatregelen noodzakelijk, met dien verstande dat de doorzet van polyesterhars tot 300 liter per bedrijf wordt begrensd; twee keer zoveel als in de huidige praktijk gangbaar is. Hieruit volgt dat zich geen relevante geurhinder kan voordoen zodat geen relevante afstandsmaat aan de orde is waar het gaat om het geuraspect. Er zijn verder geen voorzieningen in het bedrijf nodig ter beperking van geuruitstoot.
- Externe veiligheid  
In de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan wordt gewaarborgd dat de beide brandstofpontons ook in de toekomstige situatie voldoen aan de geldende risicoafstanden door het opnemen van een afstandsmaat in het bestemmingsplan. De beperkte toename van het GR wordt in de toelichting van het bestemmingsplan verantwoord.
- Duurzaamheid en energie  
Voor het aspect duurzaamheid en energie worden geen aanvullende maatregelen bovenop de verbeteringen die al in het Basisalternatief zijn opgenomen, voorgesteld.
- Tijdelijke effecten  
De effecten van het bouwverkeer en van het verkeer van evenementen worden zo goed mogelijk gereduceerd en in ieder geval in een verkeersplan opgenomen.

Rekening houdend met deze maatregelen en de variant 'accentueren rondweg Sterreboschweg', ontstaan de volgende scores voor het VKA.

#### **Programma en opzet Voorkeursalternatief**

Het Voorkeursalternatief is qua programma en opzet gelijk aan het Basisalternatief, zie paragraaf 4.2. Het belangrijkste is dat met de keuze voor de variant 'accentueren rondweg Sterreboschweg' de effecten inzake verkeer en geluid kunnen worden ondervangen.

#### **Bouwfasering**



De bouwwerkzaamheden worden over een periode van meerdere jaren uitgevoerd. De definitieve bouwfaserings staat momenteel nog niet vast. Duidelijk is wel dat door de onderlinge samenhang tussen de verschillende plandelen, een aantal stappen in een vaste volgorde zullen moeten plaatsvinden. In figuur 3.12 is de bouwfaserings gevisualiseerd.

### **Begrenzing transformatiegebied**

In het Masterplan is uitgegaan van het situeren van de nieuwe functies direct nabij het centrumgebied. Prioriteit is om het centrum van Breskens op die manier te versterken. Daarmee wordt ook als eerste het gebied aangepakt dat in de huidige situatie niet meer goed functioneert en om transformatie vraagt. Om dit alles te bewerkstelligen is reeds een aanzienlijke opgave. Gebleken is dat de kosten voor aankoop en realisering enerzijds en de opbrengsten van het programma anderzijds in balans zijn. De logische begrenzing van het bestemmingsplan houdt niet in dat de transformatieopgave verandert ten opzichte van het Masterplan. Duidelijk is dat realisering van het thans beoogde programma al een forse opgave betekent. Spreiding van het huidige programma over een groter gebied is economisch gezien niet mogelijk. Er is dan sprake van aanzienlijk meer kosten (aankoop van gronden en gebouwen, sloop hiervan en nieuwbouw) zonder dat hier vergelijkbare opbrengstmogelijkheden tegenover staan. Indien alleen vervangende nieuwbouw plaatsvindt, gaan de aankoopkosten van gronden en gebouwen verloren. Om dat te financieren is een extra programma als kostendrager nodig. De huidige eigenaren van het resterende deelgebied kunnen overigens ook zelf kiezen voor revitalisering, de planregeling kent hiervoor ruimere mogelijkheden toe dan in het geldende bestemmingsplan zijn opgenomen. Het oostelijke gebied functioneert op dit moment ook goed, er zijn sterke ondernemingen gevestigd, de gebouwen zijn relatief nieuw en de functies voorzien in een behoefte. De situatie is hier dan ook aanzienlijk beter dan de situatie met verouderde bedrijfsgebouwen in het westelijk deel van het havengebied waar sprake is van relevante leegstand en achteruitgang.

## **3.6 Vertaling naar het bestemmingsplan**

De beoogde transformatie met het bijbehorende programma, zoals opgenomen in het VKA, vormen de basis voor inrichting en bebouwing van het havengebied. Op basis daarvan wordt dit bestemmingsplan opgesteld en worden de vergunningen en toestemmingen verleend. Voor wat betreft de vertaling van het VKA naar dit bestemmingsplan zijn een aantal aandachtspunten van belang.

### **3.6.1 Programma**

#### **Programma**

Het programma zoals dat in het VKA is voorzien, vormt de basis voor dit bestemmingsplan. Het beoogde programma met de 460 nieuwe appartementen, de 100 nieuwe ligplaatsen en de aan de jachthaven gerelateerde nieuwe functies (detailhandel en dienstverlening, cultuur, ontspanning en sport, kantoren, kleinschalige havengerelateerde bedrijven en horeca) worden van een adequate juridisch-planologische regeling in dit bestemmingsplan voorzien. Het toekomstige Viscentrum en het zeezeilcentrum met jachthavenvoorzieningen maken daar ook deel van uit.

#### **Onderbouwing behoefte**

De onderbouwing naar de behoefte van de onderdelen van dit programma, zoals de 460 nieuwe appartementen, de invulling van de onderste bouwlagen met de verschillende functies, het Viscentrum en de 100 nieuwe ligplaatsen in de jachthaven, en het zeezeilcentrum met jachthavenvoorzieningen en kantoren vindt plaats in dit bestemmingsplan. De behoefteonderzoeken komen in hoofdstuk 5 aan bod. Het betreft separate onderzoeken (bijlage 2 en bijlage 3).

### **Onderbouwing nadere invulling parkeerbehoefte en wijze van verkeersafwikkeling**

De nieuwe inrichting en het gebruik van het havengebied brengen een parkeerbehoefte met zich mee evenals nieuwe verkeersstromen. Deze zijn in het MER onderzocht waarbij steeds is uitgegaan van een benadering 'worst case' oftewel het slechts denkbare geval. In paragraaf 5.4 van deze plantoelichting wordt aangegeven hoe de uiteindelijke parkeerbehoefte is ingevuld en hoe de uiteindelijke verkeersafwikkeling wordt vormgegeven.

### **Aanwijzing havengebied voor evenementen**

In het bestemmingsplan zal het havengebied expliciet worden aangewezen voor het houden van evenementen. Tevens wordt een specifieke regeling opgenomen.

### **3.6.2 Toekomstig gebiedsprofiel: gemengd gebied en geen rustige woonwijk**

In de huidige situatie is reeds sprake van een gemengd gebied, anders dan een regulier woongebied. De combinatie van bedrijvigheid, haven, visserij, jachthaven en recreatie zorgt voor een de karakteristiek van het gebied als een gemengd gebied. In de toekomstige situatie neemt de levendigheid alleen maar toe en wordt een levendig recreatief verblijfsgebied gerealiseerd waar verschillende soorten functies, naast het wonen en recreatief verblijf mogelijk zijn (gebied met functiemenging). Dit gemengde gebiedsprofiel is bepalend voor de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de relatief kleine afstanden tussen de appartementen voor wonen en verblijfsrecreatie en de bedrijfsmatige functies in en rondom de jachthaven en het Viscentrum. Bij de verdere vergunningverlening en het toezicht en handhaving in het milieuspoor moet hiermee rekening worden gehouden.

### **3.6.3 Water**

#### **Wateradvies**

In het kader van deze bestemmingsplanprocedure wordt het Waterschap Scheldestromen geconsulteerd over de uitkomsten van het onderzoek (zogenoemd wateradvies). De aandachtspunten zoals die uit het MER naar voren zijn gekomen voor het VKA worden in dit kader met het waterschap besproken.

#### **Nautische veiligheid**

In het kader van de procedure voor dit bestemmingsplan wordt de vaarwegbeheerder om instemming gevraagd met de uitkomsten van het onderzoek naar de nautische veiligheid. In overleg met deze partij wordt ook afgestemd op welke wijze de maatregelen op dit aspect verankerd moeten worden.

### **3.6.4 Externe veiligheid**

#### **Ligging brandstofpontons**

In het bestemmingsplan wordt de ligging van de brandstofpontons juridisch-planologisch mogelijk gemaakt met voldoende aandacht voor externe veiligheid door een afstandsmaat in het bestemmingsplan op te nemen. De wijze waarop dat is gebeurd, is beschreven in hoofdstuk 6.

#### **Verantwoording groepsrisico vanwege transport over de Westerschelde**

In de plantoelichting van dit bestemmingsplan is de beperkte toename van het groepsrisico verantwoord (paragraaf 5.10).

### **3.6.5 Afstemming met bestaande functies en bebouwing**

Het Masterplan en de effectbeschrijving uit het MER zien toe op het gedeelte van het havengebied dat in het kader van de transformatieopgave wordt betrokken. Globaal gaat het om het westelijke deel van het bestaande havengebied, gerekend vanaf de Kaai.

Het gebied van de bestaande jachthaven en alles ten oosten van de Kaai maakt eveneens deel uit van het plangebied. Voor deze gebieden geldt dat de gemeente de bestaande situatie in beginsel wenst te continueren. Daarom is in dit bestemmingsplan de planregeling voor deze delen van het plangebied zoveel mogelijk consoliderend van aard. Dat wil zeggen dat in ieder geval de bestaande juridisch-planologische mogelijkheden voor de bestaande functies in dit deel ongewijzigd kunnen worden voortgezet. Voor de detailhandels- en horecafuncties op de Kaai is een gemengde bestemming opgenomen, zodat in de bestaande gebouwen zowel detailhandel als horeca is toegestaan. Gelet op de bestaande situatie zijn ook dienstverlening en kantoren toegestaan. Dit bevordert de dynamiek in het gebied en verplaatsing van functies naar de nieuwe sokkels, doordat vervangende functies zijn toegestaan. Daar waar een andere afweging noodzakelijk bleek te zijn, is dat in de toelichting van dit bestemmingsplan specifiek aangegeven.



## Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleid

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijk beleidskader geschetst dat van toepassing is op de herontwikkeling van het havengebied in Breskens. Achtereenvolgens komen het ruimtelijk beleid vanuit het Rijk (paragraaf 4.2), de provincie Zeeland (paragraaf 4.3) en de gemeente Sluis (paragraaf 4.4) aan bod. Vanuit het beleidskader gelden enkele randvoorwaarden. Daar waar dat aan de orde is in dit hoofdstuk, worden die randvoorwaarden beschreven en wordt getoetst of en zo ja, onder welke voorwaarden de transformatie van het havengebied in Breskens aan die beleidsvoorwaarden kan voldoen. In paragraaf 4.5 wordt uiteengezet waarom de transformatie past binnen het ruimtelijk beleid en op welke wijze invulling wordt gegeven aan de relevante randvoorwaarden.

### 4.2 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

Het ruimtelijke beleid vanuit de Rijksoverheid is neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (kortweg SVIR genaamd). In de SVIR heeft het Rijk 13 speerpunten benoemd: de Nationale belangen. Deze belangen betreffen hoofdzakelijk de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid en hebben geen betrekking op dit specifieke project. De Nationale Belangen zijn verder uitgewerkt in specifieke wet- en regelgeving. Voor zover relevant voor het bestemmingsplan wordt deze regelgeving in dit hoofdstuk en in hoofdstuk 5 nader toegelicht.

#### **Besluit ruimtelijke ordening (Bro)**

De wetgever heeft ervoor gekozen om enkele Nationale belangen te vertalen in wettelijke voorschriften die lagere overheden in acht moeten nemen bij hun besluitvorming over ruimtelijke plannen. Een deel van de 13 Nationale belangen is vertaald in naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro kent een aantal verplichtingen waaraan gemeenten bij de vaststelling van ruimtelijke besluiten (zoals bestemmingsplannen) moeten voldoen. In de hoofdstukken 5 tot en met 7 van deze plandoelichting worden deze verplichtingen nader toegelicht. Voor dit bestemmingsplan vormt de ladder voor duurzame verstedelijking een specifiek aandachtspunt.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Nationaal belang 13 uit de SVIR betreft de zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en moet overprogrammering worden voorkomen. Om beide te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het tweede lid van artikel 3.1.6 Bro. Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten die voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt met betrekking tot het ruimtegebruik.

*De ladder voor duurzame verstedelijking en een goede ruimtelijke ordening*

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Dit is de reden dat in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen. Vanaf 1 juli 2017 is het tweede lid vereenvoudigd en luidt dit lid als volgt.

*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

Om te voldoen aan artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro moet voor binnenstedelijke projecten de behoefte worden aangetoond, het effect op eventuele leegstand en de locatiekeuze worden beoordeeld. Het verouderde havengebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. De transformatie wordt gezien als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrin of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

In het havenplan Breskens gaat het om nieuwe appartementen, voorzieningen, extra ligplaatsen voor de jachthaven en het zeezeilcentrum met jachthavenvoorzieningen en kantoren. Hierom is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Belangrijk is dat het havenplan voorziet in zorgvuldig ruimtegebruik in de vorm van transformatie van een verouderd havengebied. Aan deze aspecten is in het bestemmingsplan aandacht besteed (paragraaf 5.2).

**Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

*Bouwen in het Kustfundament*

In het Barro is een verbod opgenomen om op gronden die deel uitmaken van het kustfundament (zie figuur 4.1) nieuwe bouwmogelijkheden toe te staan, buiten het stedelijk gebied (artikel 2.3.5).

Het plangebied maakt deel uit van het kustfundament. Echter, het plangebied wordt in zijn geheel gerekend tot het 'bestaand stedelijk gebied'. De Basiskustlijn (Bkl) waaraan Rijkswaterstaat toetst, is gelegen buiten het plangebied. Het bouwverbod uit artikel 2.3.5 van het Barro staat de transformatie van het havengebied daarom niet in de weg. Het vragen van een ontheffing bij de minister van Infrastructuur en Milieu (IenM) is dan ook niet noodzakelijk. Dit aspect wordt verder uitgewerkt in de watertoets.



Figuur 4.1 Begrenzing kustfundament Barro (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het Nationaal Waterplan (NWP) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Op basis van de Waterwet is het NWP voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is daarom ook deels de uitwerking van een aantal nationale belangen uit de SVIR (zie hiervoor). Provincies en gemeenten moeten met de uitwerking van hun ruimtelijk beleid rekening houden met de doelstellingen uit het NWP.

Vanuit het NPW zijn twee beleidsdocumenten voor de transformatieopgave voor de haven in Breskens relevant: de Beleidslijn Kust (2015) en het Deltaprogramma Waterveiligheid. In het Barro is echter de Beleidslijn kust 2007 nog steeds vigerend beleid. Daardoor zijn deze beleidsdocumenten hieronder opgenomen:

#### *Beleidslijn Kust 2007*

De beleidslijn geeft inzicht in de verdeling van verantwoordelijkheden tussen verschillende overheden. Bestaande regels veranderen niet, maar er wordt aan provincies, waterschappen en gemeenten een kader geboden voor het toetsen van ontwikkelingen. Het uitgangspunt is de veiligheid van het achterland. De beleidslijn biedt binnen dat belang ruimte voor de ontwikkeling van wonen, werken en recreëren. Voor jaarrond aanwezigheid en exploitatie van strandpaviljoens geldt een 'ja, mits-beleid', als ze passen in het ruimtelijk beleid en de zonering van gemeente en provincie. Hierbij moet rekening worden gehouden met de relatie van het strand met een kustplaats of recreatie concentratiepunt, met dynamisch duinbeheer en de handhaving van de kustlijn door middel van zandsuppleties. Voorwaarden vanuit het waterkeringsbelang worden doorgaans uitgewerkt in de beheersplannen van de waterschappen, met de keurvergunning als instrument. Het Rijk hanteert in het algemeen als voorwaarde dat de vergunning tijdelijk is. Er moet een minimumafstand worden aangehouden tot duinvoet en de fundering moet op palen worden geplaatst of op een andere manier aan te passen zijn. Voor de jaarrond aanwezigheid en exploitatie van strandpaviljoens geldt voorts een eigen risico. Er kan geen aanspraak worden gemaakt op extra zandsuppleties.

#### *Beleidslijn Kust 2015*

Deze Beleidslijn kust 2015 vertaalt het nationale waterveiligheidsbeleid voor de kust in voorwaarden die op hoofdlijnen aan initiatieven in het kustfundament (zie figuur 2.1) worden gesteld. Onder initiatieven worden ingrepen of activiteiten verstaan die ruimte in beslag nemen. Bovendien beschrijft de beleidslijn verantwoordelijkheden van de verschillende overheden op het gebied van waterveiligheid. De beleidslijn biedt input voor wat betreft het onderdeel waterveiligheid.

Eén van de randvoorwaarden voor initiatieven binnen het kustfundament is dat een initiatief rekening moet houden met eventuele toekomstige versterkingen. Als een kering niet meer aan de veiligheidsnorm voldoet, moeten maatregelen worden genomen om de kering weer aan de norm te laten voldoen. Nieuwe initiatieven moeten deze mogelijkheid openlaten, rekening houdend met een termijn van minimaal 50 jaar. Het is aan de waterkeringbeheerder om te beslissen of hij de toekomstige versterking zonder meerkosten (veroorzaakt door het initiatief) kan realiseren. Voor eventuele verbeteringen die op lange termijn nodig zijn, moet de reserveringszone (het profiel van vrije ruimte) bruikbaar blijven. De begrenzing van de reserveringszone voor 200 jaar zeespiegelstijging is vastgelegd in de leggers van de waterkering. Mogelijk verandert de begrenzing in de toekomst naar aanleiding van de nieuwe veiligheidsnormering. In voorkomende gevallen kan met de waterkeringbeheerder worden afgesproken dat de reserveringszone gedurende een aantal decennia beschikbaar is voor bebouwing.

De minister van Infrastructuur en Milieu heeft het voornemen kenbaar gemaakt om de nieuwe Beleidslijn Kust door te vertalen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (18 december 2015), waardoor meer ruimte zou worden geboden aan ruimtelijke ontwikkelingen aan de kust. Dit leidde tot maatschappelijke en politieke commotie. In reactie hierop heeft de minister op 21 januari 2016 aangegeven haar voorstel in te trekken en met de maatschappelijke en bestuurlijke partijen in overleg te willen treden over het kustbeleid. Vervolgens is op 15 februari 2016 besloten tot het opstellen van een 'Kustpact' voor de kust in brede zin. Dit Kustpact is op 21 februari 2017 door de 59 samenwerkende partijen ondertekend. De afspraken die zijn gemaakt zullen onder andere op provinciaal niveau worden uitgewerkt (zie hierna Kustpact).

#### *Deltaprogramma Waterveiligheid*

Het NWP zet de werkwijze uit het eerdere Deltaprogramma voort. Eén van de Deltaprogramma's betreft het Deltaprogramma Waterveiligheid waarin de nieuwe dijkveiligheidsnormering is uitgewerkt. Op 1 januari 2017 zijn deze normen wettelijk verankerd in de Waterwet.

Met de nieuwe normen krijgt iedereen die achter dijken of duinen woont een beschermingsniveau van een overstromingsrisico van  $10^{-5}$  per jaar als basis. Oftewel de kans dat hij of zij overlijdt door een overstroming mag niet groter zijn dan 1:100.000 per jaar. Waar grote groepen slachtoffers kunnen vallen of grote schade kan optreden door overstromingen, geldt een hoger beschermingsniveau. Waterkeringen die nu al het gewenste beschermingsniveau bieden, worden goed op orde gehouden. Waar de waterkeringen een hoger beschermingsniveau moeten bieden, vindt dijkversterking plaats.

Bij het ontwerp van de nieuwe bebouwing is expliciet rekening gehouden met de omstandigheid dat het hier een buitendijks gebied betreft. Dat is de reden dat de appartementen worden gebouwd vanaf het niveau van 8,80 meter +NAP. Dit niveau is in overleg met het Waterschap Scheldestromen bepaald en voldoet aan de nieuwe eisen ter voorkoming van schade en eventuele onveilige situaties door hoogwater. In hoofdstuk 11 van het MER wordt nader ingegaan op de wateraspecten.

#### *Beheerplan Deltawateren 2016-2022*

Voor alle natuurgebieden die deel uitmaken van het Europese natuurnetwerk Natura 2000 wordt een beheerplan opgesteld. In een beheerplan worden de maatregelen beschreven die nodig zijn om de vastgestelde natuurdoelen voor het betreffende natuurgebied te kunnen behalen. Het beheerplan voor het Natura 2000-gebied Westerschelde & Saefinghe is opgenomen in het Beheerplan Deltawateren 2016-2022. In hoofdstuk 8 en de passende beoordeling wordt nader ingegaan op het beheerplan.

#### **Kustpact**

Provincies en kustgemeenten hebben onder leiding van Minister Schultz van Haegen van Infrastructuur en Milieu overeenstemming bereikt over een nationaal kustpact, dat op 21 februari 2017 is gesloten. In dit kustpact maken partijen principe-afspraken over grenzen aan nieuwe recreatieve bebouwing op het strand en in de duinen.



De ambitie van het Kustpact is om te komen tot gezamenlijke waarden ten aanzien van toekomstige ontwikkelingen van de kust. Het Kustpact is niet het eindpunt, maar het vertrekpunt om te komen tot een visie op basis van gedeelde waarden. De onderkenning van de gezamenlijke waarden vormt aldus de basis voor de verdere plannen, bijvoorbeeld structuurvisies, verordeningen en bestemmingsplannen, van de betrokken bestuurlijke partijen.

De inhoud van het Kustpact is, kort samengevat, als volgt.

- In het Kustpact hebben de partijen afspraken gemaakt om de overeengekomen waarden van de kust te beschermen en te komen tot een goede balans tussen bescherming en ontwikkeling van de Nederlandse kust in brede zin.
- In het Kustpact is vastgelegd dat voor het kustgebied, met het strand, de duinen en gebieden landinwaarts, zones worden aangewezen waar géén nieuwe recreatieve bebouwing is toegestaan, waar wél en waar onder voorwaarden. De provincies zullen deze zonerings in overleg met de betrokken partijen in het komende jaar uitwerken in beleid en regelgeving.
- Het Rijk zal de kernkwaliteiten en collectieve waarden van de kust, die de provincies in samenwerking met de partijen uitwerken, en de nationale belangen in het kustgebied verwerken in de Nationale Omgevingsvisie. Het Rijk zal onderzoeken op welke wijze de ambities, opgaven en maatregelen op de lange termijn in een Gebiedsagenda kunnen worden opgenomen.
- Het Rijk onderzoekt op welke wijze aanpassing op de regels uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) over het Kustfundament nodig zijn. De bestaande regelgeving in het Barro, waaraan plannen en projecten in het Kustfundament moeten voldoen, is niet gewijzigd. Deze regelgeving zal doorwerken in de beoordeling van lopende plannen voor nieuwe recreatieve bebouwing.

De provincies Zeeland, Noord-Holland en Zuid-Holland actualiseren hun beleid voor de kustzone aan de hand van de in artikel 3 genoemde kernkwaliteiten en collectieve waarden. Daarbij maken zij voor de eigen kustzone een zonerings als bedoeld in artikel 4, die passend is binnen de lokale en regionale landschappelijke context. Op de Zeeuwse uitwerking van het Kustpact wordt in paragraaf 4.3 ingegaan.

#### **Overwegingen en conclusie**

Het rijksbeleid en de bijbehorende regelgeving, zoals voor de waterveiligheid en verstedelijking, bieden ruimte voor de transformatie van het havengebied. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 5.6 en paragraaf 5.7.

### **4.3 Provinciaal beleid**

#### **Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en Verordening Ruimte**

Het ruimtelijk en het milieubeleid van de provincie Zeeland zijn opgenomen in het Omgevingsplan Zeeland (2012-2018). Voor wat betreft de onderdelen uit het Omgevingsplan die het provinciebestuur van groot belang acht, is een nadere uitwerking gemaakt in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (hierna: VRPZ). Gemeenten dienen bij het nemen van ruimtelijke besluiten (zoals een bestemmingsplan) de bepalingen uit de VRPZ in acht te nemen. Voor de herontwikkeling van het havengebied in Breskens zijn de volgende onderdelen uit het Omgevingsplan en de VRPZ van belang.

#### *Visie op Zeeland: Beleven van Land en Zee*

Breskens is gelegen in het gebied dat in het Omgevingsplan is aangeduid als 'Beleven van Land en Zee'. De kwaliteit van de Zeeuwse kust hangt bij uitstek samen met mooie stranden, maar zeker ook met de mooie natuur en het landschap in de vorm van de duinen en het gebied daar net achter. De steden en dorpen in deze strook maken het gebied 'Beleven van Land en Zee' compleet. Versterking van dit gebied is te realiseren door te investeren in de recreatieve en omgevingskwaliteit van het gebied.

De beoogde herontwikkeling van de bestaande bedrijfsmatige haven van Breskens tot een gebied voor watersport met een aantrekkelijk milieu voor verblijfsrecreatie en permanent wonen, past binnen deze strategie en geeft daar uitvoering aan.

### Recreatie

De recreatieve aantrekkelijkheid van de wateren is in combinatie met de kust erg groot. Langs de kust en vooral aan de randen van de noordelijke deltawateren liggen veel recreatiegebieden, jachthavens en locaties voor actieve watersporten. Behoud van recreatieve aantrekkelijkheid vraagt om versterking van omgevingskwaliteiten, innovatie in de uiteenlopende producten en ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Het provinciale beleid staat een verdere ontwikkeling van verblijfsrecreatie en jachthavens toe in de zogenaamde 'hotspots'. Breskens is aangewezen als een dergelijke 'hotspot', zie figuur 4.2. Het initiatief past daarmee binnen de uitgangspunten van het Omgevingsplan en geeft daaraan ook invulling.

De provincie geeft in het Omgevingsplan aan, dat zij ook voor zichzelf een rol ziet weggelegd in de ontwikkeling van deze 'hotspots'. Dat is ook de reden dat het Masterplan mede wordt geïnitieerd door het provinciebestuur.



Figuur 4.2 Uitsnede Recreatiekansenkaart Zeeland (bron: Omgevingsplan Zeeland 2012-2018)

### Recreatiewoningen

Aan de realisatie van nieuwe recreatiewoningen met een verblijfsrecreatieve bestemming zijn specifieke voorwaarden gekoppeld. Het gaat met name om een centrale bedrijfsmatige exploitatie, die bestemmingsplanmatig en contractueel dient te worden vastgelegd. In het provinciaal beleid staat dat permanente bewoning binnen een recreatieve bestemming niet is toegestaan. Gemeenten worden geacht dit te handhaven.

In het bestemmingsplan worden regels opgenomen gericht op de centrale bedrijfsmatige exploitatie van de recreatieappartementen. De regeling wordt zodanig opgezet dat de appartementen voor verblijfsrecreatie niet mogen worden gebruikt voor permanente bewoning. Dit laat onverlet dat naast de 360 recreatieappartementen, 100 appartementen voor permanente bewoning worden toegestaan.

#### *Woningbouw*

De provincie heeft ten aanzien van woningbouw de volgende doelstelling opgenomen in het Omgevingsplan. Het gaat daarbij specifiek om woningbouw voor permanente bewoning of deeltijd wonen. Het beleid ten aanzien van recreatiewoningen is hiervoor beschreven.

*Een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop.*

Om dit te kunnen realiseren, sluit de provincie aan bij het Rijksbeleid ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik en duurzame verstedelijking dat is opgenomen in het Bro onder de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

De oorspronkelijke regionale afstemming voor woningbouw dateert uit 2013 en houdt geen rekening met dit nieuwe beleid en de nieuwste provinciale prognose, inclusief de forse instroom van Vlamingen. De provincie Zeeland en de drie gemeenten zijn bezig met de nieuwe regionale woningmarktafspraken van Zeeuws-Vlaanderen. Inmiddels zijn de uitgangspunten vastgesteld, daarna worden alle plannen op een rij gezet en langs een kwalitatieve lat gelegd. In het najaar worden een nieuwe regionale woningmarktafspraken verwacht. Die afspraken worden tussen de drie gemeenten en de provincie gemaakt. De beoogde 100 appartementen voor permanente bewoning worden in die afspraken opgenomen.

De 100 appartementen voor permanente bewoning worden opgenomen in de regionale planning, mede geleid op het bijzondere woonmilieu met zicht op zee, nabij het strand en voorzieningen en met goede bereikbaarheid van de regio (inclusief Gent en Antwerpen). Het project is gericht op de lokale markt en Vlamingen.

#### *Nautische veiligheid jachthavenontwikkeling*

Vanuit het provinciaal beleid uit het Omgevingsplan heeft de vaarwegbeheerder een toetsingskader voor nautische veiligheid opgesteld. Het gaat met name om de afstand tot de hoofdvaargeul, de complexiteit van de havenomgeving, stroming bij de haventoeegang en de breedte van de vaargeul in de directe omgeving.

In het MER is aan de nautische veiligheid expliciet aandacht besteed. Geconcludeerd wordt dat aan de criteria voor nautische veiligheid wordt voldaan. Zie hiervoor paragraaf 5.6.

#### *Natuurnetwerk Zeeland (NNZ)*

Het beleid voor gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ, voorheen ook wel Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genaamd) is neergelegd in het Omgevingsplan. Dit beleid komt erop neer dat alle gronden die deel uitmaken van de NNZ (waaronder alle Natura2000-gebieden) in beginsel beschermd worden tegen ontwikkelingen die de ecologische waarden aan kunnen tasten. Als aantasting van natuurwaarden per saldo onvermijdelijk is, moeten negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt (mitigatie), dan wel moet verlies worden gecompenseerd.

In de verordening is het beleid vertaald in een beschermende regeling waaraan de transformatieopgave in het MER is getoetst. Daaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling inpasbaar is (paragraaf 5.3). In de regeling behorend bij het Natuurnetwerk Zeeland is uitgegaan van een afwegingszone van 100 meter. Die afwegingszone is voldoende voor het voorkomen van aantasting van natuurwaarden. De afstand bedraagt meer dan 250 meter. Aantasting van ecologische waarden is dan ook niet aan de orde.

### *Nationaal Landschap*

Geheel West Zeeuws-Vlaanderen is aangewezen als Nationaal Landschap door de Rijksoverheid. In dit gebied gelden op grond van het provinciale beleid dezelfde planologische ontwikkelingsmogelijkheden en beperkingen als in de rest van Zeeland. Op landschappelijk en cultuurhistorisch vlak staan de in dit gebied benoemde kwaliteiten en de daaraan gekoppelde strategie 'behouden door ontwikkelen' centraal. De provincie roept vooral marktpartijen en ondernemers op de kansen en mogelijkheden die deze bijzondere status met zich meebrengen op economisch en landschappelijk verantwoorde wijze te vermarkten.

Het voorliggende plan draagt bij aan het realiseren van de planologische ontwikkelingsmogelijkheden volgens het concept 'behouden door ontwikkelen'. Het havengebied wordt getransformeerd waarbij ingespeeld wordt op de kwaliteiten en unieke ligging van de haven aan de Westerschelde en Noordzee, zodanig dat de havenstructuur herkenbaar en behouden blijft. Dit blijkt uit het onderzoek dat is verricht in het kader van het MER (hoofdstuk 3 en hoofdstuk 5).

### **Herziening Omgevingsplan Zeeland 2012-2018**

#### *Bebouwing in het kustfundament*

In de herziening van het Omgevingsplan, vastgesteld op 11 maart 2016, is opgenomen dat het Rijk overweegt de nieuwe Beleidslijn Kust door te vertalen in het Barro. Hiermee kan het onderscheid tussen stedelijk en niet-stedelijk gebied vervallen en zal door het Rijk geen aandacht meer worden besteed aan de ruimtelijke kwaliteit in het kustfundament. Nieuwe bouw mogelijkheden in het kustfundament worden vanuit Rijksoptiek voortaan alleen nog maar bepaald door eisen vanuit waterveiligheid. In dit geval betekent dit dat de provincie Zeeland aan zet is om vanuit een ruimtelijke context te bepalen waar bebouwing mogelijkheden in het kustfundament wenselijk zijn.

De ongerepte kustlijn is een belangrijke kernkwaliteit van het Zeeuwse landschap. Het niet verder bebouwen van het kustfundament, waartoe de haven van Breskens wordt gerekend, beschermt deze kwaliteit. Tegelijkertijd ziet de provincie kansen voor hoogwaardige recreatieve ontwikkelingen op de locaties van de recreatieve hotspots. Het is daarom van belang om enerzijds de landschappelijke waarden van het kustfundament te bewaren, maar anderzijds recreatief-economische kansen te verzilveren. Concreet betekent dit dat nieuwbouw in het kustfundament mogelijk blijft binnen de grenzen van bestaand bebouwd gebied, inclusief de bebouwingsconcentraties Cadzand-Bad en Nieuw-Haamstede. Aanvullend hierop wordt nieuwbouw binnen de hotspots mogelijk indien dit de aanwezige omgevingskwaliteiten nadrukkelijk versterkt, onderscheidende recreatieve kwaliteiten toevoegt en wordt voorzien van een goede inbedding in het landschap. Het Havengebied van Breskens betreft zowel een hotspot als bestaand bebouwd gebied.

Naar aanleiding hiervan neemt de provincie, mede als uitwerking van het nationale 'Kustpact', het initiatief tot het opstellen van een Provinciale Kustvisie (zie hierna); centraal daarin staat de manier waarop nieuwe ontwikkelingen voor economie, landschap en natuur gezamenlijk een plek aan de Zeeuwse Kust vinden. Hierbij zal onderzocht worden welke ontwikkelingen mogelijk zijn in de direct aan het kustfundament grenzende bredere kustzone.

#### *Verschillende functies*

In de verordening is opgenomen dat in de toelichting bij een bestemmingsplan zoals voor nieuwe kantoren, detailhandel, niet zijnde kleinschalige detailhandel, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen en de uitbreiding daarvan, aannemelijk moet worden gemaakt dat het plan voorziet in een aantoonbare regionale behoefte. Deze behoefte wordt primair voorzien binnen het stedelijk gebied.

Binnen het plangebied worden verschillende nieuwe functies, zoals detailhandel, zeezeilcentrum met jachthavenvoorzieningen en kantoren, horeca en bedrijvigheid mogelijk gemaakt. In de onderbouwing ten behoeve van de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarop ingegaan. Gekozen wordt voor functies die passen in de haven en hierop zijn gericht. Het programma wordt afgestemd op de mogelijkheden die worden verwacht, zonder dat dit nadelig is voor het functioneren van het centrumgebied. In paragraaf 5.2 wordt daar uitvoerig op ingegaan.

### **Kustvisie**

De Kustvisie is de Zeeuwse uitwerking van het landelijke convenant 'Kustpact'. De Zeeuwse Kustvisie is een gezamenlijk product van de Zeeuwse kustgemeenten Schouwen-Duiveland, Noord-Beveland, Veere, Vlissingen en Sluis, Rijkswaterstaat, Waterschap Scheldestromen, de Zeeuwse Milieufederatie, Het Zeeuws Landschap, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, Toeristisch Ondernemend Zeeland (inclusief bracheorganisaties Recron, HISWA, VEKABO, Horeca Nederland), ZLTO en de provincie Zeeland. In de kustvisie worden uitgangspunten en strategieën beschreven voor de toekomstige ontwikkeling van de Zeeuwse kust. Het document vormt een bouwsteen voor het toekomstige beleid van de Zeeuwse overheden.

#### *Uitgangspunten*

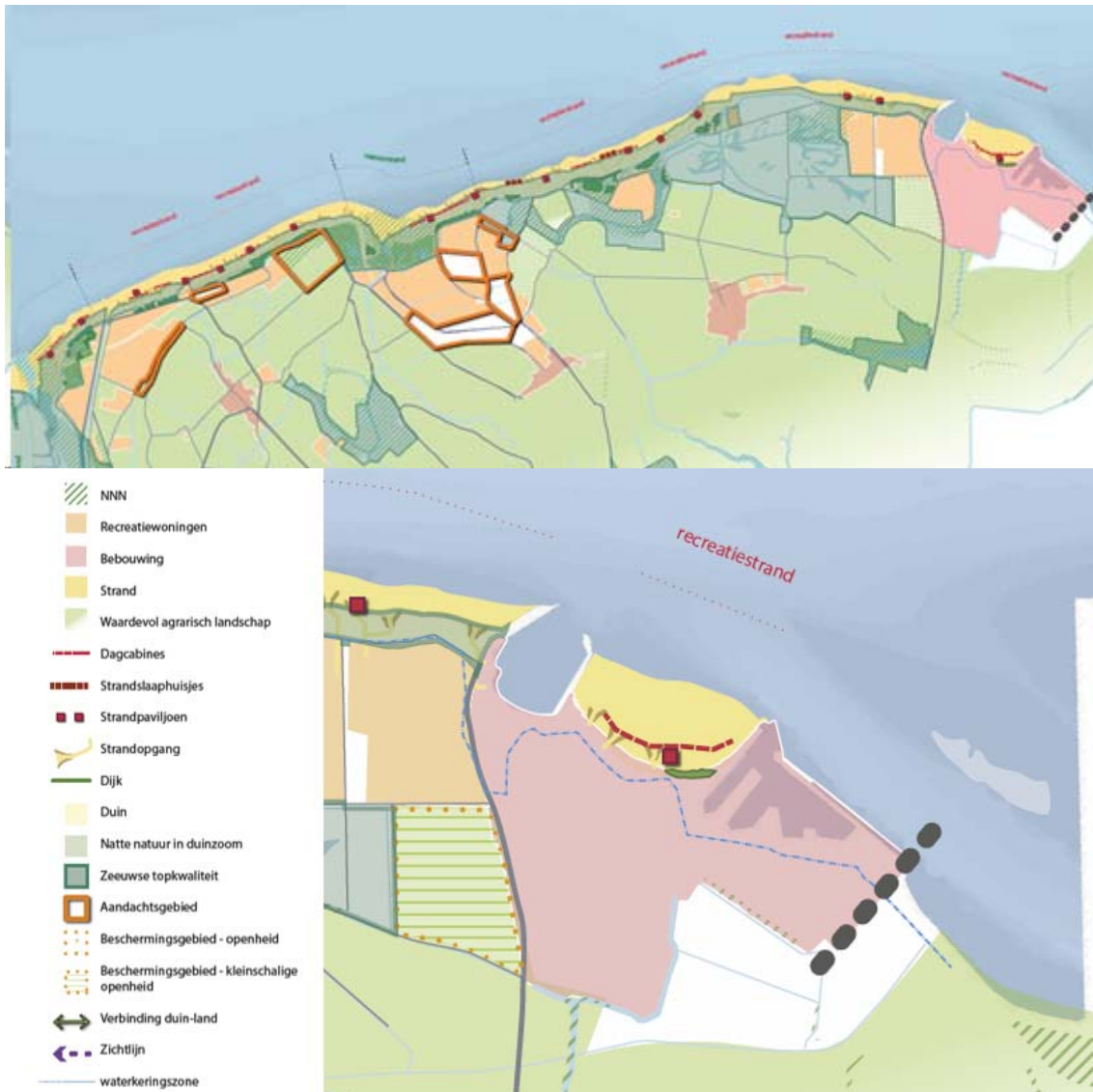
Met de Kustvisie wordt ingezet op het beschermen en versterken van de Zeeuwse Kwaliteitskust en het herstellen ervan waar nodig. De focus ligt op kwaliteit in plaats van op kwantiteit. De uitgangspunten voor de Kustvisie zijn:

- symbiose van de omgeving, accommodaties en de onderliggende organisatie ervan;
- prioriteit aan de Zeeuwse identiteit;
- herstel van kwaliteiten;
- differentiatie van het recreatieve product en het creëren van toekomstwaarde.

#### *Strategie en koppeling met gebieden*

De ontwikkelingsstrategie van de Kustvisie is zowel gericht op het beschermen, versterken en beleven van bestaande kwaliteiten als het gebiedsgericht ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten. De ontwikkelstrategieën zijn gekoppeld aan de volgende gebieden.

- Gebieden voor beschermen en versterken bestaande waarden en kwaliteiten:
  1. strand en waterkering;
  2. groene topkwaliteit;
  3. Zeeuwse badplaatsen;
  4. verblijfsrecreatief gebied;
  5. open agrarisch gebied;
  6. mobiliteit.
- Gebieden voor ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten (voor zover van belang):
  1. aandachtsgebieden voor een gebiedsgerichte aanpak.



Figuur 4.3 Uitsnede kaart behorende bij de Kustvisie

De ontwikkelingsstrategieën zijn voor elk type gebied apart uitgewerkt. Deze zijn van toepassing op de gehele Zeeuwse kust. Het havengebied van Breskens is aangewezen als onderdeel van de 'Zeeuwse badplaatsen'. De volgende uitgangspunten zijn hiervoor van belang.

- Voor verblijfsrecreatieve ontwikkelingen binnen de grenzen van de badplaatsen wordt ingezet op herstructurering en kwaliteitsverbetering van het bestaande product. Ook nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk.
- Van belang is dat verblijfsrecreatief aanbod zich in gelijke mate ontwikkelt met de behoefte daar aan. Ontwikkelingen dienen plaats te vinden op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie.
- Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE! staan hier centraal.
- Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

Het Havengebied in Breskens is in de Kustvisie aangewezen als bestaand stedelijk gebied (bebouwing, rood). Het gebied maakt daarmee onderdeel uit van de badplaats Breskens. Daarover staat in de Kustvisie het volgende.

- Voor verblijfsrecreatieve ontwikkelingen binnen de grenzen van de badplaatsen wordt ingezet op

herstructurering en kwaliteitsverbetering van het bestaande product. Binnen de benoemde grenzen zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk (ook nieuwvestiging). Gezien het bebouwde karakter is bij ontwikkelingen in de badplaatsen (vrijwel) altijd sprake van een koppeling met een bestaand product. In alle gevallen wordt aansluiting gezocht bij het lokale DNA en de bijbehorende kwaliteiten. Belangrijke uitgangspunten in de badplaatsen zijn ruimtelijke kwaliteit en het aspect leefbaarheid. Daarnaast wordt verwezen naar onderdeel B t/m D van het Ontwikkelkader in de volgende paragraaf waarin de basiskwaliteit van nieuwe ontwikkelingen benoemd zijn.

B. Economische haalbaarheid: Ontwikkelingen vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie.

C. Markt en onderscheidend vermogen van het concept: Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product in de Zeeuwse kust. Het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE! staan hier centraal. Met oog op de dynamiek en verdere vernieuwing in de sector, wordt ingezet op circulair bouwen.

D. Sociaal maatschappelijke bijdrage: Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

- Binnen de waterkeringszone (met name het waterstaatswerk en de beschermingszone A) in het bebouwd gebied kan niet zonder meer gebouwd worden. Met het oog op de waterveiligheid worden bouwinitiatieven getoetst aan het waterveiligheidsbeleid (inclusief de vastgestelde bebouwingscontouren) waarbij in de lijn van het Deltaprogramma en de Nationale Visie Kust een integrale afweging plaats vindt tussen waterveiligheid enerzijds en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling anderzijds. Hierbij is oog voor het leveren van maatwerk bij de toepassing van de regelgeving.
- Het is van belang dat het verblijfsrecreatieve aanbod zich in gelijke mate ontwikkelt met de behoefte daaraan. De omvang van het aanbod is hierbij afgestemd op de vraag. Om dit te borgen wordt verkend op welke manier de balans tussen vraag en aanbod in evenwicht kan worden gebracht. Hierbij is oog voor de dynamiek in de recreatiesector, de veranderende wens van de gast en de steeds verdere vervaging van de scheiding tussen de woon- en recreatiefunctie in de badplaatsen.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen de als zodanig aangewezen 'badplaats Breskens'. Enerzijds is sprake van herstructurering en kwaliteitsverbetering, maar dat ziet vooral op de oorspronkelijke havenfunctie en niet op verouderd recreatief aanbod. Anderzijds is dus sprake van een nieuwe ontwikkeling, zoals dat expliciet is toegestaan. Deze nieuwe ontwikkeling kan gefaseerd worden gerealiseerd, afgestemd op de marktvrage en dus de behoefte. In de regels wordt bepaald dat de verhuur via centrale bedrijfsmatige exploitatie plaatsvindt. Tevens is onderzoek gedaan ingevolge artikel 3.2.1 Bro. Dit betreft de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (Transformatie Havengebied Breskens, twee rapportages, onderbouwing appartementen, onderbouwing verschillende functies, 10 augustus 2017, Rho adviseurs voor leefruimte). Daarin is de motivering voor het opnemen van de functies in het programma en in het bestemmingsplan opgenomen.

De locatie en de beoogde bebouwing zijn onderscheidend van andere ontwikkelingen. Het betreft een herontwikkeling op een locatie direct aan de Westerschelde en Noordzee, dus met zeezicht, te midden van een havencomplex. Het betreft algehele transformatie van het gebied inclusief herstructurering en uitbreiding van de jachthaven naar een hoogwaardige voorziening. Hieraan wordt een zeezeilcentrum met jachthavenvoorzieningen toegevoegd met daarnaast bijbehorende voorzieningen en kleinschalige havengerelateerde bedrijven en horeca die bijdragen aan een goed woon-, leef- en verblijfsklimaat. Dit voldoet aan de voorwaarden inzake hoogwaardigheid. Dat komt ook tot uitdrukking in de opzet van bebouwing en de uitstraling van appartementengebouwen.

Het project heeft een innovatief karakter door de transformatie, waarbij de kwaliteiten van de locatie worden benut, en door de combinatie met nautische functies. Met deze nieuwe bebouwing en functies in het havengebied op dammen wordt overtuigend invulling gegeven aan het principe LAND IN ZEE.

Deze ontwikkeling zorgt voor nieuwe werkgelegenheid, nieuwe voorzieningen en de herstructurering heeft een duidelijke toegevoegde waarde voor de omgeving en voor Breskens. Er verblijven alleen al meer recreanten en bewoners dichtbij het centrumgebied. Uit de analyses blijkt dat Breskens met deze transformatie een belangrijke impuls krijgt.

#### *Regiovisies*

Binnen de provincie Zeeland heeft elke regio zijn eigen unieke kenmerken. In aanvulling op de algemene strategieën per gebiedstype is daarom in de regiovisies voor de verschillende eilanden gedetailleerder ingegaan op de specifieke regionale kwaliteiten en opgaves. De herontwikkeling van het havengebied staat in de regiovisie voor West Zeeuws-Vlaanderen specifiek benoemd.

*'Breskens ontwikkelt zich verder met een vergrote toeristische aantrekkingskracht door het bestaande havengebied en de omgeving te transformeren. Breskens behoudt haar belangrijkste pijler visserij, maar focust daarnaast op het uitbouwen van een internationaal centrum voor zeezeilen in combinatie met de uitbreiding en modernisering van de jachthaven. Het aangrenzend bedrijventerrein verandert in een verblijfsrecreatief gebied met commerciële functies gekoppeld aan visserij en de jachthaven. Om de verbinding met de omgeving te versterken wordt geïnvesteerd in routestructuren naar het dorp, strand en de haven.'* (pagina 40).

De transformatie van de haven van Breskens maakt integraal deel uit van de regiovisie voor West Zeeuws-Vlaanderen, specifiek voor de badplaats Breskens. Alle relevante facetten van de transformatie zijn in de regiovisie vermeld.

#### **Conclusie**

De ontwikkelen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, geven uitvoering aan het provinciaal beleid, houden voldoende rekening met de gestelde randvoorwaarden en geven invulling aan de specifieke ambitie voor het gebied zoals deze in de Kustvisie is beschreven.

## **4.4 Gemeentelijk beleid**

### **Masterplan Havengebied Breskens (2015)**

Het Masterplan Havengebied Breskens, vormt de ruimtelijke onderlegger voor de diverse ontwikkelingen die plaats zullen vinden binnen het havengebied. De gemeenteraad van Sluis heeft het Masterplan in de raadsvergadering van 25 juni 2015 vastgesteld.

In het Masterplan staan de volgende doelstellingen geformuleerd.

- Behoud van de visserij in Breskens. Op deze manier blijft het Haven karakter van de haven van Breskens gewaarborgd.
- Breskens als Zeezeilcentrum positioneren. De haven van Breskens is een prima uitvalsbasis voor zeezeilers, gezien de ligging dichtbij de Noordzee. Breskens wil zich op deze wijze profileren als hotspot voor zeezeilers.
- Uitbreiding Jachthaven. Deze is noodzakelijk voor de profilering als hotspot voor zeezeilers en het daarbij behorende voorzieningenaanbod.
- Versterken van de ruimtelijke relaties tussen de haven, het dorp en het strand.
- Versterken van het karakter en de authenticiteit van Breskens.
- Aantrekkelijke sfeervolle en dynamische leefomgeving.
- Het realiseren van een Viscentrum.

Op het Masterplan is in hoofdstuk 2 uitvoerig ingegaan. In het ontwerpbestemmingsplan wordt een nadere uitwerking van het Masterplan opgenomen.



### **Krachtig verbonden, Visiedocument 2016-2020 (2016)**

Het Visiedocument Krachtig Verbonden is een samensmelting van de gemeentelijke ruimtelijke structuurvisie en het beleidsplan op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). In het visiedocument worden randvoorwaarden vanuit het gemeentelijke beleid gegeven waaraan het toekomstige bestemmingsplan voor het havengebied in Breskens moet voldoen. Voor wat betreft de transformatieopgave van het havengebied in Breskens zijn de volgende onderwerpen uit het visiedocument van belang.

- Breskens is aangewezen als dragende kern met een centrumgebied. Vestiging van detailhandel wordt zoveel mogelijk geconcentreerd in de centrumgebieden. Ook wenst de gemeente hier meer flexibiliteit te creëren voor de vestigingsmogelijkheden van nieuwe bedrijven.
- Breskens is aangewezen als hotspot voor verblijfsrecreatie die verder moet worden uitgebouwd. Naast de komst van nieuwe verblijfsrecreatie en het zeezeilcentrum met jachthavenvoorzieningen, wordt daarbij ingestoken op het realiseren van een slechtweervoorziening (zoals het Visicentrum) om een bijdrage te leveren aan een verlenging van het seizoen. Dit heeft een positief effect op de werkgelegenheid (meer jaarrond en minder seizoensarbeid).
- Behoud van de menselijke maat in de woonomgeving door het beperken van nieuwe hoogbouw tot de kernen Breskens en Cadzand-Bad.
- Betere afstemming van vraag en aanbod van parkeerplaatsen, met name ten aanzien van de ontwikkelingen in Breskens. Bij de realisatie van parkeerplaatsen dient de ruimtelijke inpassing en afstemming in de omgeving meegenomen te worden (beeldkwaliteit).
- Bij nieuwbouwplannen dient nadrukkelijk onderbouwd te worden dat er in een specifieke behoefte voor een bepaalde doelgroep voorzien wordt. Nieuwbouw moet vraaggericht zijn en niet andersom.
- In de woonvisie wordt aangegeven waar qua doelgroepen specifieke kansen kunnen worden benut: zorgbehoevende ouderen en ook op het gebied van kleinschalige kwalitatief hoogwaardige woningbouwontwikkelingen liggen er kansen.
- Elke nieuwe woning dient in de basis levensloopbestendig te zijn.
- Woningbouwplannen dienen aantoonbaar bij te dragen aan het aantrekkelijker maken van de woon- en leefomgeving waarbij herontwikkeling van ruimtelijke knelpunten voorop staat.
- Er is sprake van een overaanbod aan recreatiewoningen (kwantiteit), terwijl de kwaliteit van de woningen in veel gevallen te wensen over laat (recreatieparadox). Deze problematiek speelt ook over de grens. Behoudens de bestaande zoeklocatie voor nieuwvestiging van verblijfsrecreatie (Lampzinspolder), is geen nieuwvestiging meer toegestaan.
- Om te voorkomen dat recreatieappartementen voor langere perioden leeg staan, er voor leegstand gebouwd wordt en de gewenste economische spin of achterwege blijft, wordt verhuur van een complex gedeeltelijk verplicht gesteld. Momenteel wordt in opdracht van de provincie Zeeland onderzoek verricht naar het al dan niet opnemen van deze verplichting.

### **Evenementenbeleid Gemeente Sluis 2016**

De gemeente Sluis heeft in 2016 de Nota evenementenbeleid vastgesteld. Samengevat is het doel van het evenementenbeleid het zorgen voor een goede balans tussen vermaak en veiligheid, tussen orde en overlast en tussen regels en ruimte en het formuleren van beleidsuitgangspunten (het bieden van een kader voor de belangenafweging) voor het al dan niet verlenen van evenementenvergunningen op grond van artikel 2:25 van de 'Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Sluis', hierna te noemen APV. Deze nota vormt de basis waarop de vergunningverlening in de periode gedurende de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden.

- De nota is van toepassing op evenementen in de openlucht, inclusief tenten, en gebouwen.
- Het criterium hierbij is dat het evenement 'voor het publiek toegankelijk' moet zijn.
- Evenementen verschillen ook naar de benodigde voorbereiding c.q. advisering bij gemeentelijke en operationele diensten en overlasteffecten naar de omgeving. Sinds 2006 zijn de evenementen (voor wat betreft het evenementenbeleid in de gemeente Sluis) onderverdeeld in de volgende categorieën.
- Klein evenement

Duurt maximaal één dag, en heeft geen versterkte muziek na 21.00 uur, en duurt tot uiterlijk 24.00 uur, en heeft lokale uitstraling, en er worden geen doorgaande wegen afgesloten, en vormt uit milieu- of natuurbeschermingsoogpunt geen bezwaar en zal (eventueel op basis van ervaring) niet leiden tot klachten.

- Middelgroot evenement  
Heeft een bovenlokale uitstraling, en/of versterkte muziek in avond- en nachtperiode, en/of vergt nadere verkeersmaatregelen, en/of enige hinder of overlast voor de omgeving, een en ander ter beoordeling van de burgemeester, en/of vergt nadere aandacht politie of brandweer, en er kan naast een aantal specifieke voorschriften doorgaans worden volstaan met standaardvoorschriften.
- Groot evenement  
Heeft een (boven-)regionale uitstraling, en/of zal naar verwachting extra hinder of overlast opleveren voor omgeving, een en ander ter beoordeling van de burgemeester, en/of verwacht risico op aantasting openbare orde, eventueel gelet op ervaringen uit het verleden, en/of inzet politie, brandweer of GHOR (= Geneeskundige Hulp bij Ongevallen en Rampen) is noodzakelijk.
- Het stellen van een op maat gesneden geluidsnorm levert in de praktijk niet altijd het gewenste resultaat op. Het koppelen van geluid aan de eindtijd van het evenement geeft duidelijkheid naar de burger toe en creëert een groter draagvlak dan het opleggen van op maat gesneden geluidsnormen of het bijvoorbeeld verplicht instellen van geluidsbegrenzers.
- Als eindtijd voor evenementen is in de Nota evenementenbeleid 24.00 uur voor muziek gehanteerd en als eindtijd voor het evenement 00.30 uur (zondag tot en met donderdag). Op vrijdag, zaterdag en dagen vóór een officiële feestdag geldt 01.00 uur als eindtijd voor de muziek en 01.30 uur voor het evenement zelf. De evenement moeten voldoen aan dit beleid.
- De overlast voor omwonenden moet zoveel mogelijk voorkomen of beperkt worden. Voor wat betreft de parkeersituatie dient de organisatie (voor zover mogelijk) ervoor te zorgen dat er voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers is en moet de organisatie er voor zorgen dat er voldoende bewegwijzering is aangebracht naar het parkeerterrein en verkeersregelaars worden ingezet. Omwonenden mogen gedurende de evenementen zo min mogelijk overlast ondervinden van geparkeerde auto's van bezoekers. Bij de parkeergelegenheid moeten medewerkers aanwezig zijn om het parkeren in goede banen te leiden en toezicht te houden.

Het havengebied van Breskens wordt op basis van het Masterplan als een passende alternatieve locatie aangemerkt voor meerdere en ook voor enkele grotere evenementen.

### **Toetsing aan gemeentelijk beleid**

De transformatie van de haven van Breskens beantwoordt nadrukkelijk aan het algemene beleid gericht op het aanpakken van ruimtelijke knelpunten en het verbeteren van de leefomgeving. Dat gebeurt met het transformatieplan in vele facetten.

- De plannen voorzien in het aantrekkelijker maken van de woon- en leefomgeving van Breskens. Met de herontwikkeling worden ruimtelijke knelpunten aangepakt en opgelost. Het verouderde havengebied wordt getransformeerd naar een levendig gebied. Dit gebied gaat deel uitmaken van het stedelijk gebied gezien de uitwisseling van functies tussen de gebieden en toevoeging van verblijfsaccommodatie voor recreanten en bewoners.
- Nabij het centrumgebied ontstaat een gebied met een specifieke aantrekkingskracht voor zeezeilers en andere bezoekers van de jachthaven die wordt geherstructureerd en uitgebreid. De voorzieningen en horeca spelen specifiek in op die doelgroep. De aantrekkingskracht van Breskens krijgt daarmee een impuls. Dat zal ook in het centrumgebied van Breskens, met een goed voorzieningenniveau en reeds nu al met een specifieke aantrekkingskracht voor toeristen en recreanten, merkbaar worden.
- De positie van Breskens wordt versterkt, dat is een onmiskenbaar gegeven. Het centrumgebied zelf wordt weliswaar niet uitgebreid. Binnen dat centrumgebied zijn overigens wel uitbreidingen mogelijk. De gemeente werkt actief mee aan plannen voor versterking van de centrumpositie, zoals aan uitbreiding van detailhandelsvestigingen in het centrum. Door de toename van recreanten, bewoners en van de bezoekers aan het Viscentrum, zal het bezoek aan het centrumgebied ook

toenemen.

- Met hoogbouw aan de kades wordt een ander segment aan het woningaanbod toegevoegd, in aanvulling op de appartementenbouw die reeds binnen het dorpsgebied heeft plaatsgevonden. De nieuwe appartementengebouwen zorgen voor extra bewoners en verblijfsrecreanten in een vorm die in Breskens passend is. Daarbij wordt uitgegaan van een hoogwaardig marktsegment. Samen met de reeds bestaande behoefte aan hoogwaardige recreatie- en woonvoorzieningen die zich al in de bestaande situatie voordoet, biedt deze toevoeging een impuls aan de versterking van het voorzieningenniveau.
- Het Viscentrum voegt een aparte dimensie toe aan het voorzieningenniveau en aanbod van Breskens op de eerste plaats en voor de gemeente Sluis als geheel. Het wordt een belangrijke slechtweervoorziening en een voorziening die zorgt voor seizoensverlenging. De combinatie van verschillende functies, zoals de vismijn en visserijmuseum, heeft een grotere aantrekkingskracht ten opzichte van de bestaande verspreid gelegen functies in het havengebied.
- De parkeerbehoefte wordt binnen het plangebied opgevangen. Er zullen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiervoor is onder meer ruimte in de sokkel van de appartementengebouwen. Deze sokkel krijgt een passende beeldkwaliteit omdat in die sokkel ook ruimte wordt geboden voor voorzieningen en kleinschalige havengerelateerde bedrijven alsmede horeca. Aanvullend kan in de openbare ruimte voldoende parkeergelegenheid worden aangelegd.
- De nieuwbouwplannen richten zich op het marktsegment met bewoners en recreanten die specifiek zeezicht wensen. In dat opzicht voorzien de bouwprogramma's in Breskens en Cadzand-Bad weliswaar deels in die vraag, maar duidelijk is dat daaraan nog meer behoefte bestaat. Deze vorm van bouw onderscheidt zich wat dat betreft van recreatiewoningen en reguliere woningen in grondgebonden vorm. Voor die vormen wordt gelet op het overaanbod, geen toevoeging meer toegestaan, behalve in de Lamzinspolder. De bouw van appartementengebouwen zorgt voor een vorm van recreëren aan de oever van de Westerschelde met zeezicht, die onderscheidend is en Breskens en de gemeente Sluis als recreatiegemeente een unieke impuls geeft.
- Er is ruimte voor een hoge servicegraad, zodat dit plan ook interessant is voor zorgbehoevende ouderen; enige clustering van appartementen voor gezamenlijke zorgvoorziening is denkbaar. Dit laat onverlet dat dit project andere kleinschaliger projecten niet in de weg staat. De appartementenbouw staat op zichzelf al borg voor levensloopbestendigheid, gecombineerd met toepasselijke maatregelen in die appartementen op het niveau van de inrichting. Dat zijn echter zaken die op een te klein detailniveau spelen ten opzichte van dit bestemmingsplan.
- De appartementenbouw kan fasegewijs worden ontwikkeld, zodat steeds wordt ingespeeld op de behoefte. Hiermee wordt voorkomen dat recreatieappartementen voor langere perioden leeg staan en dat voor leegstand gebouwd wordt. De afgelopen jaren is de verkoopsnelheid van appartementen opmerkelijk groot geweest. De gerealiseerde appartementenbouw heeft niet geleid tot leegstand. Verhuur van de complexen vindt plaats via een centrale bedrijfsmatige exploitatie.
- De wijze waarop evenementen, zeker ook de jaarlijkse grootschalige evenementen, worden georganiseerd waarborgen een goed verloop. Natuurlijk zijn de effecten merkbaar. Kenmerkend is dat de organisatie steeds zorgt voor passende maatregelen en een ordelijk en juist ook veilig verloop hiervan. Via het vergunningenstelsel zal dit als zodanig worden gecontinueerd.

In navolging van de transformatie en kwaliteitsverbetering van het Spuiplein wordt nu ingezet op transformatie van het havengebied. Dat is een meer ingrijpende ontwikkeling. De locatie kan hiervoor uitstekend worden benut; dat is ook nodig om verloedering te voorkomen. Het recreatieve verblijf, de nieuwe woonkwaliteit, aanvullende voorzieningen en uitbouw van de jachthaven met extra ligplaatsen, een herverdeling van de bestaande ligplaatsen en een zeezeilcentrum met jachthavenvoorzieningen vormen het unieke concept voor een kwaliteitsimpuls voor Breskens. Daarbij speelt het Viscentrum een belangrijke rol door de situering op het scharnierpunt van het centrumgebied en het havengebied.

## 4.5 Conclusie en randvoorwaarden

### Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de beleidskeuze van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Sluis om de haven van Breskens te transformeren van de huidige handels- en vissershaven naar een aantrekkelijk woon- en recreatiemilieu en een hotspot voor verblijfsrecreatie en watersport (zeezeilen). Een unieke kans voor versterking van de positie en aantrekkelijkheid van Breskens en van de gemeente Sluis wordt op een onderscheidende wijze benut.

De initiatiefnemers, de provincie Zeeland en de gemeente Sluis hebben een intentieovereenkomst gesloten om hun afspraken over en inzet voor dit project vast te leggen. Hiermee hebben de gemeente en de provincie het Masterplan als uitgangspunt voor de besluitvorming overgenomen. Het Masterplan is bepalend voor wat betreft het beoogde eindbeeld van het havengebied zodra de transformatie gereed is (zie hoofdstuk 2). Daar waar wordt afgeweken van het Masterplan, wordt dat in hoofdstuk 5 van deze plandoelichting (bij het onderdeel landschap) nadrukkelijk aangegeven. Daar wordt ook gemotiveerd waarom het aanvaardbaar is dat op enkele onderdelen van de uitgangspunten wordt afgeweken.

### Randvoorwaarden

Vanuit het ruimtelijk beleidskader geldt voorts een aantal randvoorwaarden.

- Omdat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de realisatie van de nieuwe appartementen voor recreatieve en permanente bewoning te worden onderbouwd overeenkomstig de criteria van 'de ladder voor duurzame verstedelijking'. Dat geldt ook voor de uitbreiding van het aantal ligplaatsen in de jachthaven en de toevoeging van verschillende functies (voorzieningen en kleinschalige havengerelateerde bedrijven, horeca en zeezeilcentrum met jachthavenvoorzieningen). Deze onderbouwing komt in paragraaf 5.2 van deze plandoelichting aan bod.
- De uitbreiding van de jachthaven moet worden getoetst aan de hand van de criteria van de vaarwegbeheerder. Deze toetsing is gedaan in een separate rapportage bij het MER. In paragraaf 5.6 worden de resultaten van deze toetsing samengevat weergegeven.
- De uitkomsten van het ecologisch en landschappelijk onderzoek dat is uitgevoerd in het MER zijn weergegeven in paragraaf 5.3 en 5.7. In deze paragrafen wordt ingegaan op de effecten van de voorgenoemde transformatie op de NNZ en op de effecten op het landschap.
- In paragraaf 5.7 wordt ook ingegaan op de vraag hoe invulling is gegeven aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het Masterplan.

Het project heeft een innovatief karakter door transformatie waarbij de kwaliteiten van de locatie worden benut, zowel verblijfsrecreatie en permanente bewoning in appartementen worden mogelijk gemaakt en door de combinatie met nautische functies, waaronder met name de nautisch georiënteerde voorzieningen en het zeezeilcentrum. De opzet van de transformatie geeft invulling aan het principe van LANDINZEE zoals de provincie Zeeland die als doelstelling voor de ontwikkeling van Zeeland voorstaat.

### Aanbieden van appartementen voor recreatieve verhuur

De provincie Zeeland en de gemeente Sluis hebben door middel van een pilot beoordeeld op welke wijze de verhuurplicht voor verblijfsrecreatie in beleid en in een bestemmingsregeling kan worden opgenomen. Het algemene uitgangspunt is dat de appartementen voor verblijfsrecreatie worden aangeboden voor verhuur voor verblijfsrecreatie voor ten minste 120 dagen per jaar en tegen een marktconforme prijs. Die verhuur zal alleen gebeuren in de vorm van centrale bedrijfsmatige exploitatie. Daarmee wordt bereikt dat (een deel van) het aanbod beschikbaar komt en blijft voor verblijfsrecreanten in het algemeen. Als gevolg van de pilot is het mogelijk om van deze voorwaarde, die in beginsel geldt voor alle recreatieappartementen binnen het plan, af te wijken. In de planregels is een

afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarbij voor twee derde van het aantal appartementen dat wordt gebruikt voor verblijfsrecreatie, kan worden afgezien van verplichte verhuur. Bij het toepassen van die afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk per appartement duidelijkheid te bieden of de verplichting tot het aanbod van verhuur wel of niet van toepassing is. Een afwijking van de verplichting tot verhuur betekent overigens niet dat het appartement gebruikt mag worden voor permanente bewoning.

Voorts is onderzoek verricht naar het realiseren van appartementen in het hoge segment van de markt voor wonen en verblijfsrecreatie (Brief Gedeputeerde Staten aan Presidium Provinciale Staten, Afspraken verhuurplicht Sluis, 7 december 2017; Besluit gemeenteraad Sluis, 25 januari 2018). Uit dit onderzoek blijkt dat het aanbod van dat segment geen invloed heeft op de het bestaande of nog te realiseren aanbod aan appartementen in de gemeente Sluis. Het betreft appartementen die in een hogere prijsklasse zitten als gevolg van een onderscheidende ruimtelijke kwaliteit van een appartement, ten opzichte van andere appartementen. Deze onderscheidende kwaliteiten worden onder meer gevormd door een onderscheidende ligging gelet op uitzicht, zonlichtinval, zonuren, daglichttoetreding in combinatie met een zeker minimum aan gebruiksoppervlak. Met een wijzigingsbevoegdheid kan het gebruik van deze appartementen worden gewijzigd, zodanig dat deze appartementen gebruikt kunnen worden voor zowel permanente bewoning als voor verblijfsrecreatie. Daartoe behoren ook de mogelijkheden van deeltijdwonen en het gebruik van het appartement als tweede woning. De maxima voor appartementen voor verblijfsrecreatie (360 appartementen) en voor wonen (100 appartementen) zijn op dit additionele aanbod niet van toepassing. Die appartementen mogen namelijk voor beide functies en dus ook afwisselend worden gebruikt. Het additionele aanbod zorgt in de praktijk voor vermindering van het aantal appartementen voor verblijfsrecreatie in een ander segment dan het hogere, additionele segment. Van belang is dat het maximum aantal te realiseren appartementen met 460 appartementen ongewijzigd blijft. Het maximum aantal van 460 appartementen is in de wijzigingsbevoegdheid vastgelegd. In een wijzigingsplan kan het adres van het betreffende appartement worden vermeld.

De in de regels opgenomen verplichting geldt alleen indien die verplichting als zodanig is opgenomen in de Verordening Ruimte provincie Zeeland. Wordt de provinciale verordening nog aangepast, dan biedt een tweede wijzigingsbevoegdheid ruimte voor afstemming van de regels op de dan gewijzigde provinciale regelgeving.

Het vorenstaande wordt verwerkt in de provinciale verordening. Het wordt aangemerkt als het additionele programma op grond van de pilot. Daarbij is de genoemde pilot van belang. Dat onderzoek betreft een aanvulling op de laddertoetsen die zijn weergegeven in paragraaf 5.2. De genoemde laddertoetsen behoeven geen aanpassingen. De toevoeging van het additionele programma betekent namelijk een vervanging van het programma voor alleen verblijfsrecreatie. Dat betekent concreet dat van de aangetoonde behoefte aan recreatieappartementen een kleiner aantal appartementen daadwerkelijk enkel en alleen voor die behoefte wordt gerealiseerd. Er wordt een aanvullend gebruik voorzien binnen een segment waarvan de behoefte reeds is aangetoond. Deze aanvullende gebruiksmogelijkheden als gevolg van het toevoegen van de permanente woonfunctie, worden gerealiseerd in een marktsegment dat geen invloed heeft op de markt voor permanent bewoonde appartementen en appartementen voor verblijfsrecreatie in de gemeente Sluis.



## Hoofdstuk 5      Onderzoek

### 5.1      Inleiding

#### Onderbouwing van de behoefte en zorgvuldige afweging

In dit hoofdstuk wordt een samenvatting gegeven van de sectorale onderzoeken die zijn uitgevoerd om de transformatieopgave van de haven in Breskens te onderbouwen. In paragraaf 5.2 wordt als eerste een samenvatting gegeven van het behoefteonderzoek voor de nieuwe (recreatie)appartementen, voorzieningen en kleinschalige havengerelateerde bedrijven, horeca, zeezeilcentrum met jachthavenvoorzieningen en uitbreiding van ligplaatsen die gedurende de transformatie in het gebied worden gerealiseerd.

Voor een zorgvuldige beoordeling van het project in het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderzoek verricht naar de locatiekeuze en de effecten op de bestaande dorpskern van Breskens.

#### Programma

In het onderzoek is het volgende programma onderzocht.

**Tabel 5.1      Programma transformatie havengebied Breskens**

functie		maximale aantal eenheden of oppervlakte (m <sup>2</sup> bvo)
<b>Appartementen</b>		<b>460 eenheden</b>
Appartementen voor verblijfsrecreatie		360 eenheden
Appartementen voor permanente bewoning		100 eenheden
<b>Jachthaven en herstructurering bestaande jachthaven</b>		
Uitbreiding ligplaatsen		<b>100 ligplaatsen</b>
<b>Voorzieningen en kleinschalige havengerelateerde bedrijven</b>		<b>5.000 m<sup>2</sup></b>
Detailhandel en dienstverlening		1.000 m <sup>2</sup>
Cultuur, ontspanning en sport, zoals atelier, fitnesscentrum, sauna, sportschool, wellness		1.000 m <sup>2</sup>
Zeezeilcentrum (kantoren, leslokalen, logies (250 m <sup>2</sup> ), sanitair, sportruimtes), jachthavenvoorzieningen en kantoren		1.500 m <sup>2</sup>
Bedrijven categorie 1 en 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten		1.500 m <sup>2</sup>
<b>Horeca</b>		<b>2.500 m<sup>2</sup></b>
<b>Viscentrum</b>		<b>4.270 m<sup>2</sup></b>
Vismijn		1.800 m <sup>2</sup>
Visserijmuseum	800 m <sup>2</sup>	1.420 m <sup>2</sup>
Visserij-Experience inclusief ondergeschikte detailhandel	300 m <sup>2</sup>	
Boomkorkotter met interactieve tentoonstelling	320 m <sup>2</sup>	
Detailhandel vis/visserij gerelateerde producten		200 m <sup>2</sup>
Horecagelegenheid		400 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte en dienstverlening		200 m <sup>2</sup>
Gezamenlijke functies: entree, toiletten etc.		250 m <sup>2</sup>

Voldoende parkeervoorzieningen  
 Verkeersverbindingen voor gemotoriseerd verkeer  
 Verkeersverbindingen voor langzaam verkeer  
 Maatregelen die voortvloeien uit het MER

### **Milieuonderzoeken**

Vervolgens zijn de toetsingskaders, de samenvattingen en de conclusies van de milieuonderzoeken voor het programma weergegeven, zoals deze op basis van het MER in dit bestemmingsplan mogelijk is gemaakt. Hierbij worden de effecten van de beoogde herontwikkeling van het havengebied in Breskens getoetst aan het beleid en de normstelling. Tevens is per aspect beschreven op welke wijze een vertaling naar de bestemmingsregeling heeft plaatsgevonden. In dit hoofdstuk wordt volstaan met een beknopte toetsing aan geldende normen en toetsingskaders. Voor een gedetailleerde beschrijving van de effecten (en de onderzochte alternatieven) wordt verwezen naar het MER (bijlage 4) en het Bijlagenboeken in de bijlagen 5 en 6.

## **5.2 Behoeftonderzoek**

### **5.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking en goede ruimtelijke ordening**

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte vraagt om een onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag. Dit is de reden dat in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen. Vanaf 1 juli 2017 is het tweede lid vereenvoudigd en luidt dit lid als volgt.

*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, moet daarom aan de 'ladder' worden getoetst.

#### *Goede ruimtelijke ordening*

Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte worden aangetoond (hoofdstukken 4 en 5). Het betreft hier een ontwikkeling die binnen het stedelijk gebied wordt gerealiseerd. De aspecten locatie en het aspect leegstand binnen de kern worden eveneens getoetst (hoofdstuk 6).

### **5.2.2 Behoeft aan verschillende nieuwe functies**

Het onderzoek 'Transformatie Havengebied Breskens, onderbouwing verschillende functies' is als bijlage 2 opgenomen.

#### **Onderzoeksresultaten marktruimte verschillende functies**

Voor de ladder voor duurzame verstedelijking is het relevant of sprake is van een actuele behoefte. Op basis van onderzoek is het volgende geconcludeerd.

Het bestaande havengebied van Breskens is gedateerd en voldoet niet aan de huidige wensen en eisen van de hedendaagse watersporter. Het ontbreekt aan voorzieningen en de ligplaatsen zijn te klein. Daarbij is de bezettingsgraad hoog, waardoor nieuwe watersporters geen plek hebben voor hun boot. Tevens ontbreekt ruimte voor een kwaliteitsverbetering en herstructurering van ligplaatsen.



- Het Masterplan voor de haven van Breskens voorziet in een integrale herontwikkeling. Hiermee wordt een totaalconcept in het havengebied mogelijk gemaakt. Het gaat om een combinatie van havengerelateerde functies, het zeezeilcentrum met jachthavenvoorzieningen, het Viscentrum en herstructurering van de jachthaven met een uitbreiding van 100 ligplaatsen, met op de kades tevens de bouw van 460 appartementen (360 voor verblijfsrecreatie en 100 voor permanente bewoning). Deze transformatie resulteert in een recreatieve hotspot en een aantrekkelijk verblijfsgebied. Juist door de diversiteit aan functies, die elkaar wel onderling versterken, is het perspectief voor het havengebied zeker gunstig. Dit is ook gebleken uit de vergelijking met andere jachthavens, zowel met enkele Zeeuwse jachthavens als met de zeezeiljachthavens in IJmuiden en Scheveningen.
- Door de grote afstand tot deze twee andere havens is er geen concurrentie voor deze twee jachthavens. Ook Cadzand-Bad heeft al snel een sterke positie ingenomen in het jachthaven aanbod. Aangezien de ontwikkelingen gedurende een langere periode kunnen worden gerealiseerd, zoals dit ook bij Aquadelta is te zien, kan op zorgvuldige wijze uitbreiding plaatsvinden. Gezien de hoge bezettingsraad is te verwachten dat die als zodanig kan worden gehandhaafd.
- Door de transformatie kan Breskens zich gaan onderscheiden als recreatieve hotspot met een zeezeilcentrum. Dat biedt kansen voor het vestigen van nieuwe functies, zoals detailhandel, dienstverlening en dergelijke. Deze functies zullen havengerelateerd zijn en bijdragen aan een nautische beleving. De beoogde transformatie van het havengebied in Breskens voorziet daarmee in de behoefte van de consumenten, toeristen en watersporters aan een totaalconcept van dag- en verblijfsrecreatie met verschillende functies, als aanvulling op de bestaande jachthaven.
- De situering van verschillende functies past uitstekend op de havenlocatie door de sterke combinatie van het nautisch concept. Zeker is ook de ligging naast het centrumgebied van betekenis, zodat uitwisseling kan ontstaan en beide gebieden een impuls krijgen. De transformatie biedt goede uitgangspunten voor verdere versterking van het centrumgebied. Dit centrumgebied zorgt voor aantrekkingskracht van de toeristen in en rondom Breskens en de gemeente Sluis. De afgelopen jaren is in het centrumgebied geïnvesteerd. Nieuwe gebouwen zijn gerealiseerd. Modernisering en vernieuwing van enkele zaken heeft in de loop der tijd plaatsgevonden. Steeds opnieuw worden plekken die vrijkomen door beëindiging van de winkelfunctie door horecaondernemingen ingevuld of vervangen door appartementen al dan niet met dienstverlening in de plint hiervan. Voor enkele herstructureringslocaties op enige afstand van de directe centrumstraten, zijn plannen in voorbereiding of gepresenteerd voor nieuwbouw. In het centrumgebied is sprake van een gezonde dynamiek. Daarnaast zorgt de combinatie van nieuwe functies in het havengebied voor een onderscheidend concept en aantrekkingskracht. Cadzand-Bad kan daarbij als een goede referentie dienen. Ook daar zijn gunstige omstandigheden gecreëerd met een goed perspectief voor recreatieappartementen en verschillende voorzieningen.
- Op basis van de algemene kengetallen die voor niet-dagelijkse goederen worden gehanteerd en toegespitst op de situatie in Breskens, is er ruimte voor circa 1.875 m<sup>2</sup> bvo uitbreiding. Dit is mogelijk door de toevoeging van appartementen, nieuwe ligplaatsen en met name door de groei van bestedingen vanuit het toerisme, die zich reeds meerdere jaren voordoet. Voor horeca is het ook meer dan aannemelijk dat een groei van horeca-aanbod mogelijk is met behoud van de bestaande vestigingen. Breskens krijgt een sterkere positie door de grotere diversiteit aan horeca-aanbod. Op basis van een DPO en vergelijking met andere jachthavens kan worden uitgegaan van een verantwoorde toevoeging van het programma voor detailhandel en dienstverlening, cultuur, ontspanning en sport, zeezeilcentrum met jachthavenvoorzieningen en kantoren, havengerelateerde bedrijvigheid en horeca. Geconstateerd is voorts dat wanneer zich enige verplaatsing van zaken voordoet, de detailhandelsfunctie van met name het Spuiplein kan worden versterkt door uitbreiding van gevestigde winkels of uitbreiding van het aanbod aan detailhandel in niet-dagelijkse goederen. Voor de huidige activiteiten en bedrijvigheid kan enige ruimte worden geboden voor uitwisseling van functies of intensivering van bijvoorbeeld botenverkoop.

- Het realiseren van goede verbindingen voor met name voetgangers en de situering van het Viscentrum op het scharnierpunt van het centrumgebied en havengebied, zorgen voor verbinding van de twee gebieden. De specifieke kwaliteiten van het centrumgebied en havengebied zorgen voor een unieke aantrekkingskracht.

Vanuit het totaalconcept is er behoefte aan de versterking van het voorzieningenaanbod, passend bij de rol en ambities die Havengebied Breskens voor de toekomst heeft. De voorgenomen ontwikkeling van commerciële functies voorziet in een actuele behoefte en daarmee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

### **Conclusies voor het zeezeilcentrum met jachthavenvoorzieningen , uitbreiding van 100 ligplaatsen en het viscentrum**

#### *Zeezeilcentrum*

Binnen het programma is ruimte gereserveerd voor leslokalen en kantoorruimte, die nodig zijn voor het faciliteren van de zeezeilcentrum. De leslokalen zijn nodig om de cursisten theorie bij te brengen over de vaardigheden die nodig zijn voor het zeezeilen. Tevens wordt ruimte gereserveerd voor een logiesruimte, sanitaire voorzieningen en sportruimte. Op deze wijze biedt deze voorziening de mogelijkheid aan (jonge) cursisten om meerdere dagen kennis te laten maken met het (zee)zeilen. Tot slot zal er kantoorruimte worden gerealiseerd waaruit de bedrijfsvoering van het zeezeilcentrum kan worden uitgeoefend. Het grootste deel zal als zeezeilcentrum in gebruik worden genomen. Daarnaast is er ruimte voor jachthavenvoorzieningen. Aanvullend resteert enige ruimte voor kantoorruimte die ook door anderen kan worden gebruikt. In een dergelijke sportieve en op educatie gerichte locatie is het inspirerend te werken. Uit het advies blijkt dat Breskens kansrijk is als locatie voor een zeezeilcentrum.

#### *Uitbreiding jachthaven met 100 ligplaatsen*

Voor continuering van de bezettingsraad en mogelijke uitbouw hiervan geldt het eenduidige advies van kwaliteitsverbetering en een onderscheidend concept. De transformaties van Bruinisse en Cadzand-Bad laten zien dat dit succesvol kan worden gecombineerd met uitbreiding van ligplaatsen. Ook in Scheveningen is er een verband tussen het kwaliteitsniveau van voorzieningen, de nautische omgeving en de hoge bezettingsgraad van 100%. Op basis van de gunstige omstandigheden en specifieke kwaliteiten van de jachthaven in Breskens kan worden verwacht dat in combinatie met revitalisering van de huidige ligplaatsen, behoefte ontstaat aan circa 100 extra ligplaatsen. De jachthaven van Breskens krijgt immers een zodanige kwaliteitsimpuls door de situering van appartementen en verschillende functies, dat een aantrekkelijke nautische omgeving ontstaat. Dit hangt ook samen met een te verwachten toename van ligplaatsen voor botenverhuur en voor het zeezeilcentrum. De combinatie met herinrichting van de jachthaven biedt mogelijkheden voor doorstroming van boten naar andere ligplaatsen. Tevens zullen enkele ligplaatshouders vanuit jachthavens in de regio kiezen voor verplaatsing naar Breskens gezien de transformatie die wordt gerealiseerd.

#### *Viscentrum*

De nieuwe locatie van het Viscentrum maakt deel uit van de integrale gebiedsontwikkeling van het Havengebied Breskens. Het nieuwe Viscentrum is in feite een verplaatsing van grotendeels reeds bestaande functies in het havengebied, naar een centrale locatie. Door het nieuwe Viscentrum dicht tegen het centrumgebied en in de haven te realiseren liggen 'vis' en 'visserij' binnen handbereik voor bezoekers aan Breskens. Daarnaast draagt het Viscentrum in positieve zin bij aan de nautische belevingswaarde van het (jacht)havengebied Breskens. De bundeling van bestaande ondernemers in het Viscentrum vormt hierdoor een toegevoegde waarde in het totaalconcept 'Hotspot Breskens'.

Uit een studie van Kenniscentrum Kusttoerisme, verbonden aan de Hogeschool Zeeland, blijkt dat gemiddeld 25.000 bezoekers per jaar een bezoek zullen brengen aan het nieuwe Viscentrum. In het Viscentrum wordt ruimte geboden aan (ondergeschikte) horeca- en detailhandelsfuncties. De omvang is relatief beperkt en verbonden aan het van 'catch to plate' concept.

### Onderzoeksresultaten locatieafweging transformatie haven Breskens

Voor een zorgvuldige beoordeling van het project in het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderzoek verricht naar de locatiekeuze en de effecten op de bestaande dorpskern van Breskens.

- Uit de inventarisatie van de huidige leegstand blijkt verder dat deze behoefte, zowel vanwege de beperkte omvang als vanwege het geheel ontbreken van een goede relatie met het havengebied, in zijn geheel niet kan worden gefaciliteerd binnen de bestaande leegstand in de kern Breskens. Om deze reden worden evenmin onaanvaardbare effecten verwacht op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in Breskens als gevolg van de ontwikkeling van jachthaven gerelateerde commerciële functies. De commerciële functies die in het havengebied worden gevestigd, zullen het centrum juist aanvullen en versterken. Solitaire vestiging van nautisch georiënteerde winkels elders in Breskens geeft onvoldoende vertrouwen in een duurzaam voortbestaan van die winkels. Voor het havengebied wordt ingezet op detailhandel gericht op het nautisch karakter. Dat wordt ook in de bestemmingsregeling als zodanig opgenomen. Voor zover winkels worden verplaatst vanuit het centrumgebied, die zich nautisch oriënteren, kan die ruimte worden benut door nieuwvestiging van detailhandel in niet-dagelijkse goederen of uitbreiding van bestaande winkelvestigingen. Hiervoor is voldoende marktruimte beschikbaar. Relevante leegstand van winkelpanden is zeker niet te verwachten.
- In de horecabranche kan door een toename van horecagelegenheden, verdere versterking van de positie van Breskens met een hoogwaardig voorzieningenniveau optreden. Het is ook denkbaar dat zich enige verschuiving voordoet van het Spuiplein of omgeving, naar het havengebied. Door de berekende marktruimte voor nieuwe detailhandelsvestigingen of vergroting van bestaande winkelpanden ter plaatse van horecazaken, kan het Spuiplein een sterker winkelgebied worden. Zo'n verschuiving heeft daarmee voordelen voor Breskens als geheel. Structurele leegstand is niet te verwachten.
- Aanvullend kunnen voorzieningen in de sfeer van cultuur, ontspanning en sport de bijzondere karakteristiek van het haven gebied met gemengde functies, accentueren. Het aantal vestigingen hiervan in Breskens is beperkt. Enige toevoeging van dit soort voorzieningen, zorgt voor versterking van het voorzieningenniveau. Dat past bij de ontwikkeling die Breskens doormaakt waarbij steeds opnieuw toevoeging van functies plaatsvindt of uitbreiding van bestaande oppervlaktes aan voorzieningen. Dit hangt mede samen met de investeringen die worden gedaan in nieuwbouw en zeker ook in de fysieke openbare ruimte zoals het Spuiplein en de Keerdam.
- Het verdwijnen van een areaal van 47.500 m<sup>2</sup> bedrijfsaanbod in het huidige havengebied door de transformatie, zorgt ervoor dat de vraag naar bedrijfsperven op bijvoorbeeld Deltahoek zal toenemen. Deltahoek kan profiteren van de transformatie van het havengebied. In elk geval wordt met de beoogde transformatie een bijdrage geleverd aan de afname van het bestaande overaanbod in de provincie Zeeland als het gaat om bedrijfsperven.

### Conclusie toets ladder voor duurzame verstedelijking en locatieafweging

De transformatie van het havengebied van Breskens zal resulteren in aanvulling en versterking van het voorzieningenniveau van Breskens. Hieraan wordt een nieuw marktsegment toegevoegd met een sterke aantrekkingskracht voor zeezeilers en recreanten. Initiatieven die doorgaans niet in het centrum plaats kunnen nemen, kunnen in het havengebied worden gevestigd. De beoogde ontwikkeling aan jachthaven gerelateerde functies hebben geen nadelige effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de kern Breskens, maar juist een versterkend effect.

Deltahoek kan profiteren van het verdwijnen van een areaal van 47.500 m<sup>2</sup>. De vraag naar bedrijfsperven Deltahoek zal toenemen. In elk geval wordt met de beoogde transformatie een bijdrage geleverd aan afname van het bestaande overaanbod in de provincie Zeeland als het gaat om bedrijfsperven.

Met de transformatie van deze, deels leegstaande, locatie en de functionele relatie met de jachthaven is sprake van zorgvuldig en intensief ruimtegebruik. Hiermee wordt bij uitstek invulling aan gangbare

principes voor een goede ruimtelijke ordening en bijbehorende zorgvuldige afweging. Bestaand stedelijk gebied wordt optimaal benut.

De beoogde ontwikkeling van de verschillende functies in het havengebied van Breskens voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De locatiekeuze heeft zorgvuldig plaatsgevonden. Er zijn geen nadelige effecten op de dorpskern van Breskens te verwachten. Er zijn juist kansen voor versterking van Breskens als hotspot voor de zeezeilsport en de recreatieve sector.

### 5.2.3 Behoeftes aan appartementen

Het onderzoek 'Transformatie Havengebied Breskens, onderbouwing appartementen' is als bijlage 3 opgenomen. Hierin zijn de volgende onderzoeksresultaten opgenomen.

#### Onderzoeksresultaten behoefte verblijfsrecreatie appartementen

De relevante regio voor recreatieve bewoning is de regio Zeeuws-Vlaanderen en dan met name de westkust. De regio Zeeuws-Vlaanderen trekt vooral recreanten uit België, Nederland en Duitsland.

Voor de ladder voor duurzame verstedelijking is het relevant of sprake is van een behoefte. Dit aspect is kwalitatief en zo mogelijk kwantitatief onderbouwd.

- Gebleken is dat er behoefte bestaat aan nieuwe plancapaciteit voor recreatieappartementen. De afgelopen 6 jaar zijn aan de kust van de gemeente Sluis jaarlijks gemiddeld 66 appartementen verkocht. Op basis van deze praktijkgegevens en de beschreven marktverwachting wordt geconcludeerd dat er binnen de planperiode een blijvende jaarlijkse vraag is van minimaal 66 recreatiewoningen, waarvan 76% aan buitenlanders wordt verkocht.
- Voor de ladder voor duurzame verstedelijking is het relevant of sprake is van een behoefte. Gelet op het voorgaande is behoefte aan nieuwe plancapaciteit voor recreatieappartementen. De afgelopen jaren zijn in Cadzand-Bad jaarlijks gemiddeld 66 appartementen verkocht. Op basis van deze praktijkgegevens en de beschreven marktverwachting wordt geconcludeerd dat het havenplan Breskens voorziet in een behoefte. Hiermee is de behoefte aan de appartementen in het havenplan aangetoond.
- Bij recreatieappartementen speelt het uitzicht en daarmee de locatie een veel grotere rol dan bij recreatiewoningen. Waar vrijstaande recreatiewoningen in de buurt van een bos, strand of binnenwater mogen liggen, moet een appartement daar letterlijk op uitkijken (NVM, 2016). Alleen Breskens en Cadzand-Bad zijn in Zeeuws-Vlaanderen geschikte plaatsen om de behoefte aan recreatieappartementen te faciliteren. De havenlocatie in Breskens is hiervoor zeer geschikt.
- De meerderheid van kopers van recreatief vastgoed, combineert het recreatieve gebruik met de verhuur aan derden op momenten dat zij zelf geen gebruik ervan maken. Het eigen recreatief gebruik blijft het voornaamste aankoopmotief. Vanuit België bestaat een specifieke belangstelling voor recreatieobjecten in Zeeland en Zeeuws-Vlaanderen in het bijzonder.

Het aanbod aan bestaande recreatieappartementen in Zeeland en Zeeuws-Vlaanderen met zicht op zee is beperkt. In Breskens is het aanbod aan nieuwe appartementen met zeezicht zeker uiterst beperkt. Het toevoegen van recreatieappartementen in Breskens voorziet in het opvangen van de Nederlandse en Vlaamse en overige buitenlandse vraag.

#### Onderzoeksresultaten behoefte permanente bewoning

De relevante regio voor permanente bewoning is de regio Zeeuws-Vlaanderen, zoals dit ook op provinciaal niveau wordt onderscheiden. De regio Zeeuws-Vlaanderen trekt vooral recreanten uit België, Nederland en Duitsland. De regio voorziet in de eigen woningbehoefte maar trekt ook veel Belgen die in Zeeuws-Vlaanderen willen wonen.

Voor de ladder voor duurzame verstedelijking is het relevant of sprake is van een behoefte. Dit aspect is kwalitatief en kwantitatief onderbouwd.

- Uit de actuele provinciale prognose blijkt dat het aantal inwoners in de gemeente Sluis de komende

jaren licht afneemt, maar het aantal huishoudens nog met 250 toeneemt tot de huishoudenspiek in 2025 toeneemt als gevolg van gezinsverdunding en instroom van Belgen. Het aantal huishoudens neemt volgens de prognose na 2025 af, maar de vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens is blijvend. De woningvoorraad dient hierop te worden aangepast. Het realiseren van appartementen speelt hier uitstekend op in.

- In de praktijk worden per jaar in de gemeente Sluis ongeveer 75 reguliere woningen aan Belgen verkocht. Hieruit wordt geconcludeerd dat de woningbehoefte tussen de 25 en 75 woningen per jaar is. Het is door de vergrijzing aannemelijk dat de vraag naar 0-tredenwoningen (zoals appartementen) groot is.
- Uit de Vlaamse prognose blijkt dat het aantal huishoudens in België nog fors toeneemt. De groei zit met name in het aantal eenpersoonshuishoudens. In de aan Zeeuws-Vlaanderen grenzende arrondissementen is dit beeld vergelijkbaar. De kust is het meest vergrijsd en de groei van het aantal huishoudens is volledig toe te schrijven aan het aantal eenpersoonshuishoudens. Na 2030 groeit het aantal huishoudens hier ook niet meer. Het project is geschikt voor eenpersoonshuishoudens.
- Het is zeer aannemelijk dat een deel van de Vlaamse woningzoekenden tussen 2016 en 2030 in de aangrenzende gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen gaat wonen, omdat de kust een grote aantrekkingskracht heeft op Belgen, de kust van Vlaanderen vrijwel geheel volgebouwd is, de woningprijzen aan de kust van Vlaanderen zeer hoog zijn en het gebied ruimtelijk gezien één gebied is door de doorlopende kustlijn met zandstrandwoningen in Zeeuws-Vlaanderen goedkoper zijn dan in Vlaanderen, er voldoende groen is en de steden in Vlaanderen op korte afstand liggen.
- Naast de volgebouwde Vlaamse kust is ook de ontwikkeling van het havengebied Zeebrugge e.o. relevant. Dit tezamen met de aanmerkelijke verbetering van de infrastructuur aldaar, maakt Zeeuws-Vlaanderen een aantrekkelijk woongebied voor onder andere de werknemers in Zeebrugge en omgeving.
- Een blijvende jaarlijkse instroom van 75 huishoudens in de gemeente Sluis is een voorzichtige inschatting. De verwachting is dat de instroom toeneemt.
- In Zeeuws-Vlaanderen is sprake van verouderde grondgebonden woningen die de aansluiting met de markt verliezen. Voor appartementen is dit niet het geval.
- Op basis van de inventarisatie van het huidige aanbod en nieuwe plannen worden geen onaantvaardbare effecten verwacht op het woon- en leefklimaat in Breskens als gevolg van de ontwikkeling van appartementen. Voor zover woningen beschikbaar komen, waaronder ook woningen in het lagere segment, dan worden die in belangrijke mate door Vlamingen gekocht. Doorstroming vanuit het lagere segment betekent verhuizing naar duurdere, bestaande woningen. Die bewoners stromen door naar de appartementen in het havengebied. Dit is een trend die in de gemeente Sluis, met name in Cadzand-Bad en Breskens voordoet. De doorstroming die met de appartementenbouw wordt bereikt is gunstig voor de woningmarkt.
- Het aanbod aan appartementen in de gemeente Sluis is beperkt (Funda, gegevens makelaars, juli 2017).

Op basis van de analyses van de woningmarkt en rekening houdend met de ontwikkeling van de actuele projecten, wordt geconcludeerd dat het toevoegen van 100 appartementen die permanent mogen worden bewoond, kan voorzien in een deel van de te verwachten totale vraag.

#### **Onderzoeksresultaten toetsing aan principes goede ruimtelijke ordening**

Voor een goede ruimtelijke ordening is onderzoek verricht naar de locatiekeuze en de effecten op de bestaande dorpskern van Breskens.

- Op basis van de inventarisatie van het huidige aanbod en nieuwe plannen worden geen onaantvaardbare effecten verwacht op het woon- en leefklimaat in Breskens als gevolg van de ontwikkeling van appartementen. De leegstand zal niet als zodanig toenemen. Ter plaatse wordt juist een leegstandsvraagstuk van aanzienlijke omvang (verouderde bedrijfslocatie) opgelost. Met de transformatie van het havengebied wordt een voormalig bedrijfsgebied hergebruikt voor nieuwe woon- en recreatiefuncties. De verwachting is dat het opknappen van een verouderd havengebied

- en het toevoegen van een nieuw woon-recreatiemilieu de leefbaarheid van Breskens vergroot.
- De ontwikkeling zorgt ervoor dat het havengebied wordt herontwikkeld, waarbij de verpaupering wordt aangepakt, de belevingswaarde van de (jacht)haven wordt verhoogd en dit resulteert in een aantrekkelijke locatie om te wonen, recreëren en te verblijven.
- Met de transformatie van deze, deels leegstaande locatie, en de functionele relatie met de zee, het strand, de jachthaven en voorzieningen is sprake van zorgvuldig en intensief ruimtegebruik. Dit past bij uitstek binnen een goede ruimtelijke ordening. Hiermee wordt immers invulling gegeven aan de principes van een goede ruimtelijke ordening, gericht als eerste gericht op het optimaal benutten van beschikbaar stedelijk gebied en bijbehorende transformatie.

De beoogde ontwikkeling voldoet dan ook ruimschoots aan de principes van een goede ruimtelijke ordening.

#### **Onderzoeksresultaten ladder voor duurzame verstedelijking en goede ruimtelijke ordening**

De beoogde ontwikkeling van appartementen voor permanente bewoning en voor recreatief gebruik in het havengebied van Breskens voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. De locatiekeuze heeft zorgvuldig plaatsgevonden. Er zijn geen nadelige effecten op de dorpskern van Breskens. Er zijn juist kansen voor versterking van Breskens als belangrijke kern voor de recreatieve sector, als hotspot voor de zeezeilsport en als kern met exclusief woonmilieu.

Voor het verouderde havengebied in Breskens is een sterke behoefte aan een nieuwe invulling. De aansluiting met de recreatieve hotspots, zoals een jachthavenontwikkeling, ligt daarbij voor de hand. De beoogde ontwikkeling van het havengebied in Breskens voorziet in de behoefte van de consument, toerist en de watersporter vanwege het totaalconcept van dag- en verblijfsrecreatie met verschillende nieuwe functies, als aanvulling op de bestaande (zee)jachthaven. Zicht op zee en strand op loopafstand is hierbij cruciaal. Met de ontwikkeling van het Havenplan Breskens wordt een positieve impuls gegeven aan het havengebied van Breskens met de integrale gebiedsontwikkeling. Hiermee ontstaat een nieuw woon- en verblijfsmilieu dat er nog niet is in Breskens. Door het toevoegen van appartementen voor recreatief gebruik en voor permanente bewoning zal het gebied een kwalitatieve impuls krijgen. Dit is gunstig voor de aantrekkelijkheid van het gebied en van Breskens.

#### **5.2.4 Uitbreiding jachthaven met 100 ligplaatsen**

Het onderzoek naar de kansen en mogelijkheden om Breskens te positioneren als internationaal centrum voor zeezeilen is verricht door Waterrecreatie Advies uit Lelystad met als opdracht het ontwikkelen van een toekomstbestendig en innovatief scenario waarmee Breskens zich als toonaangevende hotspot voor zeezeilers kan profileren in de internationale zeilwereld. Dit onderzoek is als bijlage in het onderzoek naar de behoefte aan verschillende functies opgenomen (bijlage 2). Daarin zijn de volgende resultaten opgenomen.

#### **Onderzoeksresultaten**

Voor het onderzoek zijn een groot aantal deskundigen en kenners van de watersportmarkt en jachthaven gesproken en geraadpleegd over de kansen voor en mogelijkheden in Breskens. Tijdens een excursie zijn voorbeelden bekeken. Er is daarna een bijeenkomst georganiseerd met de Begeleidingsgroep hetgeen tot een aanscherping van het concept voor Breskens heeft geleid.

#### *Zeezeilcentrum, centrum voor zeezeilers*

Breskens mist een aantal voorzieningen en faciliteiten. Ook is de kwaliteit van bepaalde voorzieningen in de bestaande jachthaven niet meer up-to-date. De prijs-kwaliteitverhouding is misschien redelijk, maar de kwaliteit past niet bij een internationale hotspot voor zeezeilers.

Herinrichting van het havengebied van Breskens biedt mogelijkheden de kwaliteit op een aantal punten te verbeteren en faciliteiten toe te voegen die voor het concept noodzakelijk of gewenst zijn. Om een centrum voor zeezeilers te worden is in ieder geval een RYA gecertificeerde zeezeilschool nodig. Wanneer dit in samenwerking met Hans Bouscholte zou gebeuren, dan is het hele spectrum aan cursussen, opleidingen en trainingen, van recreatief tot topsportniveau in Breskens vertegenwoordigd. Dat kan in combinatie met het aanbieden van varianten op gedeeld bootbezit en verhuurconcepten. Vergelijkbare zeezeilschoolorganisaties zijn ook mogelijk. Ook de mogelijkheden voor verschillende nieuwe functies moeten beter worden benut. Meer en betere voorzieningen voor de makelaars en importeurs van jachten en bijvoorbeeld een aparte (verkoop)steiger voor de boten van de zeezeilschool en voor boten die te koop of te huur zijn.

#### *Internationale hotspot*

Om de in het Masterplan beoogde aantrekkelijke, sfeervolle en dynamische leefomgeving in Breskens te creëren en een internationale hotspot voor zeezeilen en zeezeilers te worden, zijn meer evenementen nodig. Dit kunnen zeilwedstrijden zijn, maar ook aan het zeezeilen of de visserij gerelateerde publieksevenementen. Er zijn gedurende het proces suggesties gedaan voor een bootshow (Gent in Water Boat Show), voor praktijkdagen waar men proef kan varen met een zeiljacht of een catamaran (i.s.m. internationaal opererende charterorganisaties), evenementen voor historische en moderne viskotters, visserijdagen, informatiedagen over nautische opleidingen in Nederland, etc. Op het gebied van evenementen hebben de beroepsvaart, de visserij, de recreatievaart en Breskens een gezamenlijk belang. Hoe meer reuring en promotie, hoe beter het is voor iedereen.

#### *Zeezeilcentrum*

Realisering van het Zeezeilcentrum op de Kaai biedt de mogelijkheid de voorzieningen en faciliteiten, ook voor de jachthaven, te vestigen in het nieuwe Havengebouw en de ligplaatsen voor het Zeezeilcentrum in een apart deel van de nieuwe jachthaven. Voor de exacte situering en uitwerking is overleg met diverse partijen nodig.

#### *Uitbreiding 100 ligplaatsen*

De uitbreiding van de jachthaven met maximaal 100 ligplaatsen maakt deel uit van een algehele herverdeling van ligplaatsen en bijbehorende kwaliteitsverbeteringsslag. Hiervoor worden ligplaatsen vergroot, ligplaatsen voor superjachten worden toegevoegd. Dit alles biedt ruimte de jachthaven beter geschikt te maken voor zeezeilers en luxe jachten.

Beoogd wordt een zeezeilcentrum te realiseren. Daarnaast vindt transformatie van het havengebied plaats, zodanig dat tal van functies worden toegevoegd. Deze samenhangende ontwikkeling speelt nadrukkelijk in op de eisen die vanuit de markt aan jachthavens worden gesteld, zoals blijkt uit de branche-informatie Jachthavens (Rabobank Cijfers & Trends; 2017) en onderzoek van Waterrecreatieadvies (Watersport in 2030, 2040 en 2050; augustus 2016; Breskens, internationale hotspot voor zeezeilen en zeezeilers, augustus 2017; ). In de studies zijn de volgende belangrijke zaken genoemd.

- Op langere termijn is het noodzakelijk om nieuwe doelgroepen aan te boren. Dat gebeurt door de sterkere oriëntatie op zeezeilers en het realiseren van een zeezeilcentrum.
- Om de consument aan boord te houden en te krijgen maken de initiatiefnemers voor het transformatieplan duidelijke keuzes, waaronder de transformatie en het zeezeilcentrum. Staat er ook al.
- De jachthaven ligt op de juiste locatie voor zeezeilen, dat is van essentieel belang voor het blijven trekken van voldoende gasten. Daarnaast zijn de investeringen gericht op het creëren van het onderscheidend vermogen.
- Ingezet wordt op een hogere bezettingsgraad, die bepaald wordt door een aantoonbaar verband tussen het voorzieningenniveau en de bezettingsgraad. Meer voorzieningen geven een hogere bezettingsgraad. Het plan voorziet in beduidend meer en hoogwaardiger voorzieningen.

- Bij de 100 ligplaatsen worden passende voorzieningen gerealiseerd zoals stroom, water, sanitair etc. Het zeezeilcentrum als concept levert een belangrijke bijdrage aan de bezetting van de 100 extra plaatsen.
- De ligging van de jachthaven in een toeristisch sterke regio is gunstig, te midden van een recreatief sterke plek en aan groot water. Dit wordt belangrijker omdat de consument de jachthaven steeds vaker ziet als recreatieplek. Door de verandering in het vaargedrag neemt de verblijfsduur van passanten toe.
- Uit de praktijk blijkt voorts dat revitalisering en uitbreiding van het aantal ligplaatsen een sterke combinatie is. De jachthaven Aquadelta is bijvoorbeeld nog steeds aan het groeien. In 2010 beschikte de jachthaven over 600 ligplaatsen. De afgelopen vier jaar zijn hier 400 ligplaatsen aan toegevoegd. In tussentijd is ook een algehele vernieuwing van voorzieningen op de kade gerealiseerd.  
De transformatie van de haven van Cadzand-Bad heeft geresulteerd in een relatief hoge bezettingsgraad van de beschikbaar gekomen 160 ligplaatsen. Ook daar zorgt een stevige gebiedstransformatie, grootschaliger dan in Bruinisse, voor een toenemende belangstelling voor recreanten, in appartementen, recreatiewoningen en ook voor ligplaatsen.
- De uitbreiding van ligplaatsen in Breskens is weliswaar op andere doelgroepen gericht dan in Cadzand-Bad (Belgen) en Aquadelta in Bruinisse. Het zijn niet zo specifiek Belgische zeezeilers, maar ook veel meer andere passerende zeezeilers. In Bruinisse gaat het meer om zeilers die op dat moment de binnenwateren bevaren. De overeenkomst is wel dat de vernieuwing rondom de jachthaven is gecombineerd in een toename van het aantal ligplaatsen en een hoge bezettingsgraad. In Breskens zijn kansen aanwezig voor een vergelijkbare ontwikkeling richting de 100 extra ligplaatsen.

Voor continuering van de bezettingsraad en mogelijke uitbouw hiervan geldt het eenduidige advies van kwaliteitsverbetering en een onderscheidend concept. De transformaties van Bruinisse en Cadzand-Bad laten zien dat dit succesvol kan worden gecombineerd met uitbreiding van ligplaatsen. Ook in Scheveningen is er een verband tussen het kwaliteitsniveau van voorzieningen, de nautische omgeving en de hoge bezettingsgraad. Op basis van de gunstige omstandigheden en specifieke kwaliteiten van de jachthaven in Breskens kan worden verwacht dat in combinatie met revitalisering van de huidige ligplaatsen, behoefte ontstaat aan circa 100 extra ligplaatsen. De jachthaven van Breskens krijgt immers een zodanige kwaliteitsimpuls door de situering van appartementen en verschillende functies, dat een aantrekkelijke nautische omgeving ontstaat.

Door de toename van het aantal ligplaatsen zal mogelijk een verschuiving in de markt optreden door de kwaliteitsverbetering van (de faciliteiten in) de jachthaven zelf en het voorzieningenniveau. Daarnaast worden ligplaatsen ingenomen door het zeezeilcentrum, eventuele verhuur- en charterconcepten en het aanbod van de diverse jachtmakelaars. Gelet op het totale aanbod van ligplaatsen binnen de regio Zeeland en langs de Belgische kust, betekent dit maar een relatief geringe verschuiving in de vraag naar ligplaatsen vanuit andere jachthavens naar Breskens.

#### *Inrichting van de jachthaven*

De uitbreiding van de jachthaven wordt benut om de kwaliteit van de bestaande jachthaven te verbeteren en aan te passen aan de meest actuele inzichten. Op die wijze kan worden geanticipeerd op de behoefte van betere bereikbaarheid van de ligplaatsen direct ten oosten van de Kaai en van de trailerhelling. Ook het enkele jaren geleden aangelegde uitkijkpunt komt daarmee beter tot zijn recht.

Daartoe zullen de ligplaatsen voor visbootjes worden verplaatst naar het nieuwe deel tussen de te slopen visserssteiger en de Kaai. Het brandstofverkooppunt verhuist eveneens. De ruimte, die in de bestaande jachthaven ontstaat door deze verplaatsing, wordt opgevuld door nieuwe steigers van verschillende lengtes. Deze steigers worden bestemd voor bezoekers, voor ligplaatsen voor superjachten met bovenmaatse afmetingen en voor opleidingsschepen en rondvaartboten.



De invaart naar en uitvaart van de nieuwe ligplaatsen in de bestaande Vissershaven geschiedt via een ongeveer 25 meter brede vaarroute langs de oostzijde van de Middenhavendam. Deze vaarroute houdt ook de bereikbaarheid in stand van de bestaande bedrijven op de Middenhavendam en biedt de reddingsboot de mogelijkheid uit te varen. De drijvende steigers voor de uitbreiding van de jachthaven komen dan in ongeveer oost - westrichting te liggen. De visserssteiger wordt geamoveerd om deze logische indeling mogelijk te maken. Op de steigers komen voorzieningen voor E- aansluitingen aan boord, watertappunten en internetbereik via wifi. De nieuwe steigers komen uit op een drijvende steiger langs de oostzijde van de Vissershaven. Via een brug ter hoogte van het bestaande (Fiwado - bunkerstation) is deze steiger met de wal verbonden.

In het nieuw te bouwen complex op de plaats van de huidige vismijn komt een kantoor voor de havenmeester, alsmede was-, douche- en toiletvoorzieningen. Deze voorzieningen zullen ook beschikbaar zijn voor docenten en leerlingen van het zeezeilcentrum. Ten behoeve van dit centrum zijn in het complex leslokalen, kleed- en slaapruiden gepland. De omvang van deze voorzieningen zullen worden afgestemd op de behoefte van toekomstige gebruikers. Dat geldt uiteraard ook voor de gescheiden afvalbergingen, die bij voorkeur ondergronds plaatsvinden met uitzondering van verontreinigende stoffen als oliën. Daarvoor zal op een logistiek logisch en veilige plaats ruimte worden gereserveerd in directe omgeving.

De bestaande golfbreker bij de ingang van de jachthaven wordt in westelijke richting opgeschoven en komt globaal te liggen tussen de kop van de Oosthavendam en de kop van de Middenhavendam. Het doel hiervan is om ook de jachten op de nieuwe ligplaatsen in de bestaande Vissershaven te vrijwaren van golfslag. De ligging is bepaald na zorgvuldig onderzoek (Svasek). De doorvaartopening komt aan de zuidkant bij de Middenhavendam. De plaats van de golfbreker is mede afgestemd op grotere schepen die onder alle getijomstandigheden tussen de golfbreker en de Westhavendam kunnen keren om een ligplaats te vinden in de Handelshaven.

Door het inspelen op de vraag in de markt naar ligplaatsen voor grotere schepen zal het aantal ligplaatsen in het nieuwe deel beperkt worden tot 100, exclusief de 70 verplaatste ligplaatsen voor sportvisbootjes in het meest zuidelijke deel van de uitbreiding. De op deze wijze geplande uitbreiding resulteert dus in 100 nieuwe ligplaatsen, alsmede een vergroting van steigerlengte voor passanten.

## 5.3 Ecologie

### 5.3.1 Toetsingskader

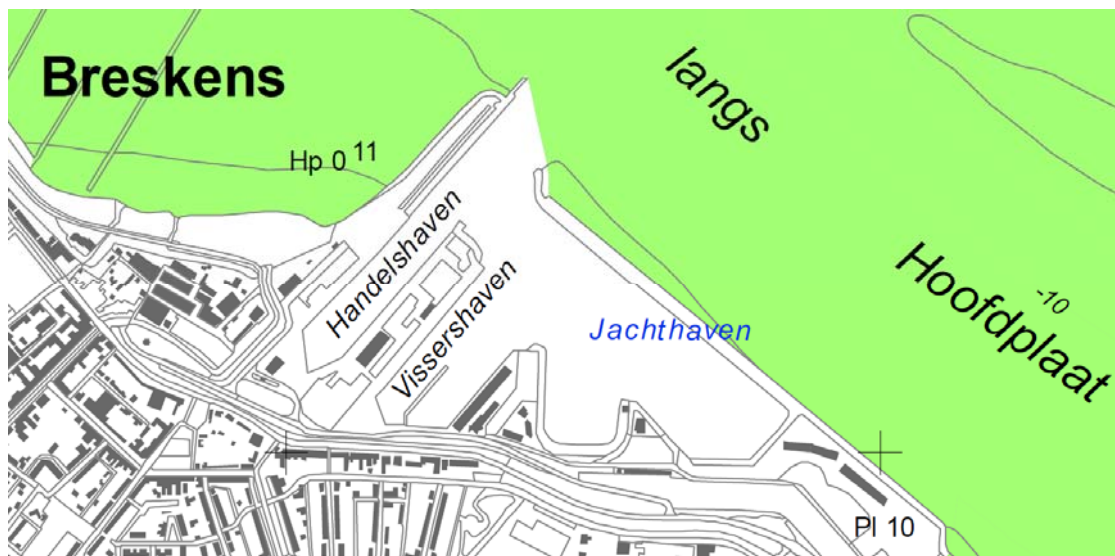
Sinds 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. In de Wet natuurbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998, Flora- en faunawet en Boswet opgenomen. Dit betekent dat deze wet zowel gebiedsbescherming als soortbescherming omvat, daar waar deze in het verleden nog opgesplitst waren. In de wet is nog steeds wel een duidelijk onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming (beschermde gebieden en de bescherming van bijbehorende soorten) en soortbescherming (beschermde soorten waarvan zowel de individuen als de functionele leefgebieden beschermd zijn). Dit onderscheid is ook gemaakt in de beoordeling natuur van het MER.

#### **Wet Natuurbescherming, aspect gebiedsbescherming**

Voor het Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor verschillende habitattypen, Habitat- en Vogelrichtlijnsoorten. In bijlage 2 van de passende beoordeling (Soortenbeschermingstoets bestemmingsplan Haven Breskens; Arcadis 12 mei 2017) is een uitgebreid overzicht gegeven van deze instandhoudingsdoelstellingen (zie hierna voor een overzicht).

Voor de effectbeoordeling zijn de aanwezigheid van habitattypen die meteen binnen de begrenzing van het Natura 2000-gebied liggen, zeezoogdieren en vissen in de Westerschelde en niet-broedvogels die zich in de haven bevinden en waarvoor in het aanwijzingsbesluit van het Natura 2000-gebied Westerschelde & Saetinghe instandhoudingsdoelstellingen zijn opgenomen van belang.

De haven van Breskens grenst aan het Natura 2000-gebied Westerschelde & Saetinghe. Door de ligging buiten de begrenzing van het Natura 2000-gebied Westerschelde & Saetinghe zijn directe effecten uitgesloten. Echter, externe effecten kunnen evenwel plaatsvinden op het gebied of de aangewezen natuurwaarden. Bijvoorbeeld geluidsverstoring kan het gebied indringen en aangewezen soorten kunnen gebruik maken van de haven.



Figuur 5.1 Kaart met ligging van het Natura 2000-gebied Westerschelde & Saetinghe (groen) ter plaatse van Breskens. (bron: aanwijzingsbesluit Natura 2000-gebied)

### Beheerplan Deltawateren 2016-2022

Voor alle natuurgebieden die deel uitmaken van het Europese natuurnetwerk Natura 2000 wordt een beheerplan opgesteld. In een beheerplan worden de maatregelen beschreven die nodig zijn om de vastgestelde natuurdoelen voor het betreffende natuurgebied te kunnen behalen. Het beheerplan voor het Natura 2000-gebied Westerschelde & Saetinghe is opgenomen in het Beheerplan Deltawateren 2016-2022. In hoofdstuk 8 van het MER en de passende beoordeling wordt nader ingegaan op het beheerplan.

### Natuurnetwerk Nederland (Provinciale ruimtelijke verordening)

Effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS) worden niet beoordeeld in het MER. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied nabij het plangebied ligt op 250 m afstand, aan de rand van de bebouwde kom van Breskens. Voor het Natuurnetwerk wordt in de Verordening Ruimte uitgegaan van een afstandsmaat van 100 meter. Door de afstand tussen het havengebied en het meest nabij gelegen NNN-gebied, worden uitstralende of versturende effecten bij voorbaat uitgesloten.

### Wet natuurbescherming, aspect soortenbescherming

De Wnb (voorheen Flora- en faunawet) regelt de bescherming van in het wild voorkomende planten en dieren. Beschermde soorten zijn ingedeeld in drie beschermingscategorieën met eigen verbodsbepalingen en wettelijk belangen bij ontheffingsaanvragen.

- Vogelrichtlijnsoorten. Hierbij gaat het om alle inheemse Vogelsoorten.
- Habitatrichtlijnsoorten. Hierbij gaat het om soorten van bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn.

- Andere soorten. Dit zijn soorten die op nationaal niveau zijn aangewezen. De provincies kunnen door middel van Verordeningen vrijstelling geven voor de verbodsbepalingen die gelden voor deze soorten. De provincie Zeeland heeft dit gedaan in de Verordening Wet natuurbescherming Zeeland 2017.

In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en beschermde planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor alle in het wild levende planten en dieren (algemene zorgplicht).

Beschermde soorten zijn niet gebonden aan natuurgebieden en kunnen ook in menselijke omgeving voorkomen zoals in de stad of in een industriegebied. De ontwikkelingen in de haven van Breskens worden getoetst op de effecten op beschermde soorten.

### 5.3.2 Onderzoeksresultaten vanuit het MER

#### Onderzoeksopgave

Effecten op beschermde natuurwaarden kunnen optreden in de aanlegfase en de gebruiksfase. Het verschil tussen beide fasen is dat effecten in de aanlegfase vaak verdwijnen op het moment dat deze is afgerond. Dit is niet het geval voor de gebruiksfase waarbij effecten permanent zijn. Toch is het ook mogelijk dat effecten in de aanlegfase een permanent karakter hebben, bijvoorbeeld de sloop van een gebouw in de aanlegfase kan leiden tot permanente effecten, omdat verblijfplaatsen in de bebouwing permanent verdwijnen. Permanente effecten in de aanlegfase, werken door in de gebruiksfase. In de volgende beschrijving is daarom geen onderscheid gemaakt in effecten in de aanleg- of gebruiksfase. Bovendien is het voor de wet niet relevant of effecten het gevolg zijn van de aanleg- of gebruiksfase. Het onderscheid is alleen gemaakt als het een belangrijk gegeven is en niet goed te herleiden is uit de omschrijving.

#### Wet natuurbescherming, aspect gebiedsbescherming

Voor het Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor verschillende habitattypen, Habitat- en Vogelrichtlijnsoorten. In bijlage 2 van de passende beoordeling (Soortenbeschermingstoets bestemmingsplan Haven Breskens; Arcadis 12 mei 2017) is een uitgebreid overzicht gegeven van deze instandhoudingsdoelstellingen.

- Voor de broedvogels en niet-broedvogels zijn behoudsdoelstellingen opgenomen, evenals voor enkele habitattypen en habitatsoorten.
- Voor de habitattypen estuaria en buitendijkse schorren en zilte graslanden zijn uitbreidingsdoelstellingen opgenomen, zowel voor het oppervlakte als voor de kwaliteit.
- Voor zilte pionierbegroeiingen (zeekraal) is een uitbreidingsdoelstelling voor het oppervlak opgenomen.
- Voor de habitatsoorten zeeprik, rivierprik, fint en gewone zeehond zijn uitbreidingsdoelstellingen voor de populatie opgenomen.
- Voor de gewone zeehond is daarnaast ook een uitbreidingsdoelstelling voor de verbetering van de kwaliteit van het leefgebied opgenomen.

Voor de effectbeoordeling zijn de aanwezigheid van habitattypen die meteen binnen de begrenzing van het Natura 2000-gebied liggen, zeezoogdieren en vissen in de Westerschelde en niet-broedvogels die zich in de haven bevinden en waarvoor in het aanwijzingsbesluit van het Natura 2000-gebied Westerschelde & Saetinghe instandhoudingsdoelstellingen zijn opgenomen van belang.

#### Ruimtebeslag

Binnen het Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe vindt geen ruimtebeslag plaats. Daarom is geen sprake van het verliezen en beschadigen van habitattypen en leefgebieden van soorten die aangewezen zijn voor Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe. Dit wordt daarom als neutraal (0) beoordeeld.

### *Stikstofemissies*

Uit het uitgevoerde effectonderzoek blijkt dat de maximale toename van stikstofdepositie 0,23 mol N/ha/jr. bedraagt voor het voorkeursalternatief. Deze toename treedt uitsluitend op wanneer het havengebied volledig is ontwikkeld. Deze maximale toename is voorzien op niet-overbelaste delen van het Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe. Het feit dat deze toename niet in overbelast habitatype is en dat de toename dermate gering is dat dit niet leidt tot overschrijding van de kritische depositiewaarden van het betreffende habitatype, maakt dat negatieve effecten van stikstofdepositie zijn uitgesloten.

### *Verstoring*

De verschillende vormen van verstoring zijn hier samengenomen. Verschillende vormen van verstoring treden namelijk tegelijkertijd op en het is niet altijd duidelijk wat doorslaggevend is geweest is de verstoring van aanwezige soorten. Verstoring is het gevolg van geluid en beweging en treedt op vanaf de aanlegfase tot in de gebruiksfase. Effecten zijn beperkt. Verstoring beperkt zich tot de haven, waar in de huidige situatie ook al sprake is van bedrijvigheid, voertuigbewegingen, vaarbewegingen en menselijke activiteit. Verstoring in de haven is met name relevant voor vogels die in de haven verblijven. Vooral de havendam vormt een geschikte hoogwatervluchtplaats waar mogelijk verschillende steltlopers zoals scholekster kunnen verblijven om te wachten tot de slikken droogvallen. Eventuele verstoring betreft slechts individuen, daarnaast blijven effecten beperkt doordat er in de huidige situatie al de nodige bedrijvigheid, voertuigbewegingen, vaarbewegingen en menselijke activiteiten zijn waardoor een bepaalde mate van gewenning is opgetreden bij fauna in en rond de haven. Bovendien zijn voor aanwezige individuen voldoende uitwijkmogelijkheden in de directe omgeving aanwezig, waaronder de inlaag bij Nummer Eén inclusief de dijk en de Hooge Platen. De lichte toename van verstoring zorgt niet voor significante effecten op kwalificerende soorten aangezien de effecten van de haven zelf beperkt zijn. Met betrekking tot onderwatergeluid is beoordeeld dat de toename van pleziervaartuigen niet onderscheidend is ten opzichte van de huidige situatie. Die toename is niet merkbaar.

In de periode dat de recreatievaart intensief is, het late voorjaar en de zomer, is het aantal foeragerende vogels relatief laag, omdat het vooral de in Nederland overwinterende vogels zijn die in grote aantallen in het Deltagebied foerageren. In de zomermaanden zijn de aantallen veel lager. Grote delen van de droogvallende platen zijn niet toegankelijk. Hierdoor kunnen de platen de nodige rust bieden. Zodoende zijn er geen gevolgen voor de instandhoudingsdoelstelling als gevolg van extra betreding van de reeds verstoorde platen als gevolg van de uitbreiding van de haven. Er is geen sprake van een aantasting van de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied.

Een toename van recreatie kan gevolgen hebben voor de aanwezige zeehonden. Er is geen sprake van verstoring van gevoelige functies (ligplaatsen pups). De verstoorde zeehonden op de platen hebben een rustgebied in de onmiddellijke omgeving. Daardoor zal de extra verstoring als gevolg van de voorgenomen uitbreiding van de haven van Breskens niet leiden tot significante verstoring van zeehonden. Er is geen sprake van een aantasting van de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied.

### *Conclusie*

De effecten op kwalificerende waarden van het nabijgelegen Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe is gering. Er is sprake van lichte verstoring van kwalificerende vogelsoorten, maar dit leidt niet tot effecten op de instandhoudingsdoelstellingen. Significante negatieve effecten zijn uitgesloten. Verstoring door onderwatergeluid treedt niet op.

### **Wet natuurbescherming, aspect soortbescherming**

In het kader van de soortbescherming is de aanwezigheid van de volgende soorten relevant.

- Algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van verbodsbepalingen bij ruimtelijke ontwikkelingen.
- Broedvogels die in en op de gebouwen voorkomen. De aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten is echter uitgesloten.

- In één van de gebouwen is een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig. Het gaat om een verblijfplaats aan de rand van het leefgebied van de populatie van Breskens die slechts in gebruik is door een enkele vleermuis.
- In de omgeving komen mogelijk vissen en zeehonden voor.

#### *Ruimtebeslag*

Soorten die aanwezig zijn of hun verblijfplaatsen hebben in de aanwezige panden kunnen door de sloopactiviteiten en de bouwactiviteit verstoord, gedood of verwond worden en/of hun verblijfplaats kwijtraken. Het gaat hier om algemene broedvogelsoorten, gewone dwergvleermuis en algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Het gaat hier met name om soorten van een lichter beschermingsregime (Andere soorten) maar de gewone dwergvleermuis is zwaarder beschermd (Habitatrichtlijnsoort). Het compenseren voor het verlies van de paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis maakt integraal deel uit van het VKA. Hiervoor is een ontheffing nodig. Uit praktijkervaring blijkt dat adequate maatregelen kunnen worden getroffen. Op basis van die ervaringen is het aannemelijk dat de benodigde ontheffing wordt verkregen.

Wanneer maatregelen worden genomen voor de soorten met een lichter beschermingsregime (zie bijlage 5 van het MER), wordt verstoring en het doden en verwonden van individuen zoveel mogelijk voorkomen.

#### *Verstoring*

Verstoring door geluid is met name het gevolg van de bouwwerkzaamheden. Effecten blijven beperkt doordat er in de huidige situatie al de nodige bedrijvigheid, voertuigbewegingen, vaarbewegingen en menselijke activiteiten zijn waardoor een bepaalde mate van gewenning is opgetreden bij fauna in en rond de haven. Alleen bij de grootschalige ingrepen als sloop is het mogelijk dat beschermde soorten verstoord worden (zie voor andere effecten ruimtebeslag). Dit is relevant voor algemeen voorkomende soorten en broedende vogels en gewone dwergvleermuis. Het effect van verstoring is beperkt gezien de huidige mate van verstoring. Ruimtebeslag is een meer bepalende factor. Door het nemen van maatregelen zijn de effecten van verstoring te beperken. Hiervoor is een ontheffing nodig. Uit praktijkervaring blijkt dat met het plaatsen van kasten een passende doeltreffende maatregel kan worden getroffen. Het is aannemelijk dat de ontheffing kan worden verleend.

#### *Conclusie*

De effecten op beschermde soorten is beperkt tot een gering aantal soorten. Effecten zijn vooral het gevolg van ruimtebeslag en in mindere mate verstoring. Soorten waar het met name om gaat zijn de gewone dwergvleermuis en broedvogels. Er zijn ook effecten mogelijk om algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën, maar voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor deze soorten. Het is noodzakelijk om maatregelen te nemen. Het nemen van maatregelen zorgt dat effecten op beschermde soorten afnemen. Met de maatregelen geformuleerd in paragraaf is het mogelijk om effecten op beschermde soorten grotendeels te voorkomen. Er blijft echter sprake van het verdwijnen van de huidige paarverblijfplaats. Daarom is de beoordeling bij het nemen van maatregelen niet neutraal. Hiervoor is een ontheffing nodig. Uit praktijkervaring blijkt dat met het plaatsen van kasten een passende doeltreffende maatregel kan worden getroffen. Het is aannemelijk dat de ontheffing kan worden verleend.

### **5.3.3 Maatregelen en vertaling in bestemmingsregeling**

#### **Maatregelen**

Het is noodzakelijk om maatregelen te nemen. Het nemen van maatregelen zorgt ervoor dat effecten op beschermde soorten afnemen. Met de maatregelen geformuleerd in het MER is het mogelijk om effecten op beschermde soorten grotendeels te voorkomen. Er blijft echter sprake van het verdwijnen van de huidige paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Daarom is het noodzakelijk om ondanks het nemen van maatregelen, een ontheffing aan te vragen.

### *Maatregelen algemene zorgplicht*

De volgende algemene maatregelen moeten worden genomen in het kader van de algemene zorgplicht.

- Werk langzaam, in één richting en bij voorkeur van het water af zodat individuele dieren een open vluchtroute hebben.
- Houd zo veel mogelijk vaste rijroutes en depotlocaties aan en rijd zoveel mogelijk op bestaande bouwwegen en verharding.
- Bij de sloop van een pand, voer de werkzaamheden op een manier uit waardoor dieren die zich in het pand bevinden niet ingesloten raken.

### *Soortspecifieke maatregelen*

De volgende maatregelen worden genomen voor de gewone dwergvleermuis.

- Werk overdag.
- Plaats vier alternatieve verblijfplaatsen voor het verlies van de paarverblijfplaats. Het gaat hier om specifieke kasten die tijdelijk moeten worden geplaatst en een permanente oplossing in de te realiseren bebouwing. Gelet op de bouwfasering is het goed mogelijk de vleermuiskasten binnen het gebied tijdig en op de juiste plaatsen op te hangen, zodat de vleermuizen uit de bestaande verblijfplaats kunnen trekken naar de nieuwe verblijfplaatsen.
- Sloop de gebouwen buiten de gevoelige periode dat de vleermuizen hierin verblijven, of maak gebouwen ongeschikt zodra de verblijfplaats niet meer in gebruik is. Dit is gezien de bouwfasering ook haalbaar.
- Een deskundige op het gebied van gewone dwergvleermuizen moet aangeven of de activiteiten plaats kunnen vinden.

### *Broedvogels*

De volgende maatregelen moeten worden genomen voor broedvogels.

- Werk buiten het broedseizoen. Als dit niet mogelijk is: voer in ieder geval hei-werkzaamheden, kap en snoeiwerkzaamheden en sloop van gebouwen buiten het broedseizoen uit of begin werkzaamheden voorafgaand aan het broedseizoen.
- Indien werkzaamheden aan waterkering buiten het stormseizoen dienen te worden gepland, voer ze dan na 15 juli en voor 1 oktober uit. Is dit niet mogelijk kijk dan met een deskundig ecoloog welke maatregelen er voor vogels genomen kunnen worden (voorafgaand maaien, check op aanwezige nesten etc.).

### **Vertaling in het bestemmingsplan**

Het grootste deel van de maatregelen past binnen het werken volgens het protocol, gericht op het tegengaan van verstoring van flora en fauna.

De maatregel bestaande uit het plaatsen van vier alternatieve verblijfplaatsen voor het verlies van de paarverblijfplaats wordt wel in de bestemmingsregeling opgenomen (lid 17.1.1).

## **5.4 Verkeer en parkeren**

### **5.4.1 Toetsingskader**

Voor het omgevingsaspect verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de aanvaardbaarheid van nieuwe ontwikkelingen in beeld gebracht. Dit geldt voor de aspecten verkeersafwikkeling, bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), diverse regionale en provinciale verkeer- en vervoersplannen en jurisprudentie is de toepassing van een mobiliteitsscan (ook wel 'Mobiliteitstoets' genoemd) als beleid opgenomen.

In het kader van de Mobiliteitsscan wordt onderbouwd dat:

- op zorgvuldige wijze naar de mobiliteitsaspecten is gekeken;
- tijdig en voldoende maatregelen worden genomen om een goede ontsluiting, parkeervoorziening en bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid te garanderen voor gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer en openbaar vervoer.

#### **5.4.2 Onderzoeksresultaten verkeer vanuit het MER**

##### **Onderzoeksopgave**

Door de gebiedstransformatie ontstaat een nieuwe verkeersaanrekkende in het havengebied. Om de veranderende verkeersstromen in beeld te brengen, is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd voor het Basisalternatief. Daarnaast is de variant 'accentueren rondweg Sterreboschweg', waarbij de verkeersroutering over de rondweg aan de oost- en zuidzijde wordt geleid, onderzocht.

##### **Uitgangspunten en onderzoeksresultaten uit het MER**

De transformatie van het havengebied zorgt voor nieuwe functies. Die genereren extra verkeer zodat de verkeersintensiteiten op de wegen van Breskens toeneemt. Tevens brengen de nieuwe functies een parkeerbehoefte met zich mee. Van belang is te bepalen of de huidige wegenstructuur de toekomstige verkeersintensiteit aankant en dat voor de parkeerbehoefte voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Voor de beoordeling worden de volgende uitgangspunten gehanteerd die hierna zijn vermeld, en zijn de aansluitend vermelde conclusies relevant.

##### **Autonome situatie 2027**

De huidige verkeersintensiteiten van de relevante wegen binnen de kern Breskens zijn bepaald op basis van verkeersstellingen in 2016. Voor de omliggende wegen is gebruik gemaakt van de verkeerscijfers van de provincie Zeeland (2016). Ieder jaar groeit het verkeer met 1%. Op basis hiervan zijn de verkeersintensiteiten voor 2027 bepaald. Aangezien dit zonder de ontwikkeling van het havengebied is, wordt dit als de autonome situatie in 2027 aangemerkt.

##### **Transformatie zorgt voor toename van verkeer**

De nieuwe functies in het havengebied zorgen voor een toename van verkeer. Weliswaar doet zich ook een afname voor door beëindiging van diverse bedrijven. Enkele bedrijven worden binnen het gebied verplaatst en blijven zorgen voor verkeer. In totaliteit neemt het verkeer toe. Deze toename is berekend op basis van kengetallen die door het CROW zijn gepubliceerd. In die kengetallen staat per functie het aantal mvt/etmaal vermeld.

In figuur 5.2 is de verdeling van het verkeer weergegeven.



Figuur 5.2 Verdeling verkeer (bron ondergrond: Google Maps).

### Bestaande wegen en kruispunten zijn geschikt voor het afwikkelen van verkeer

De wegen in en om Breskens kunnen de toename van het verkeer goed verwerken. In de rustige periodes, buiten de vakantieperiodes (voorjaar, zomer), is de toename minder dan tijdens de vakantieperiodes (mei, juli/augustus). In de vakantieperiodes is het altijd al drukker. Dat verkeersbeeld hoort bij een regio met veel recreatie.

In de praktijk kunnen de verhoudingen verschuiven, zodanig dat er meer verkeer via de oostzijde wordt afgewikkeld dan in de eerder beschreven verkeerssituatie na de ontwikkeling van het havengebied. De verwachting is dat het verkeer vanaf de Westhaven met name zal ontsluiten via de Promenade en de Weegbrugweg/Grote Kade. Het is gunstig voor de kern van Breskens als er meer verkeer via de Sterreboschweg wordt afgewikkeld.

Uit de kruispuntberekeningen blijkt dat de capaciteit van de verschillende takken op het kruispunt aanzienlijk groter is dan de getelde verkeersintensiteit. Dit verklaart dat er geen knelpunten op de kruispunten zijn te verwachten.

De resultaten van het onderzoek naar de verkeersintensiteiten en capaciteit van kruispunten is op figuur 5.3 weergegeven.





Figuur 5.3 Beoordeling verkeersafwikkeling Basisalternatief.

#### Maatregelen verkeersveiligheid planontwikkeling

In de planontwikkeling worden maatregelen getroffen ter verbetering van de bereikbaarheid van het plangebied en de algehele verkeersveiligheid. De fietsoversteekplaatsen op de Scheldekade (weerszijden) worden aangepast en het haaks parkeren op de Promenade wordt opgeheven. Hierover worden separate afspraken gemaakt. Bekeken kan worden of dit in het kader van reguliere onderhoudswerkzaamheden gebeurt of in het kader van aanleg transformatie van het gebied. De gemeente beschikt over de gronden en heeft het zelf in haar macht om de verbeteringen te realiseren. Het is niet zo dat deze maatregelen per se noodzakelijk zijn. De initiatiefnemer van het plan zal deze maatregelen treffen in samenwerking met de gemeente.

Tevens zou het gebruik vanaf de Promenade over de Keerdam en vice versa als fietsvoorziening voor doorgaand fietsverkeer gestimuleerd kunnen worden evenals het gebruik van de rondweg voor autoverkeer zodat de intensiteiten in de kern van Breskens lager komen te liggen.

Overige aandachtspunten op het gebied van verkeersveiligheid die reeds in de huidige situatie aanwezig zijn worden niet in het kader van de planontwikkeling aangepast, zoals de herinrichting van de Scheldekade.

#### 5.4.3 Onderzoeksresultaten parkeren vanuit het MER

##### Onderzoekopgave

De samenstelling van het functieprogramma heeft invloed op de parkeerbehoefte. In tabel 5.2 is de parkeerbehoefte voor het maaiveld en de sokkels weergegeven. De parkeerkencijfers zijn gebaseerd op de CROW-richtlijnen die voor dit gebied zullen worden gehanteerd.

### Onderzoeksresultaten vanuit het MER

Voor de nieuwe functies is nieuwe parkeergelegenheid nodig. Die parkeergelegenheid wordt aangelegd in de openbare ruimte langs de nieuwe gebouwen op de kades. Tevens wordt in de sokkels van de gebouwen parkeerruimte gerealiseerd voor gebruikers en bezoekers van appartementen en personeel van de voorzieningen. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van kengetallen uit de CROW-publicatie die voor dit soort ontwikkelingen landelijk wordt gehanteerd. Daarbij is als uitgangspunt genomen dat de parkeerbehoefte 10% lager zal liggen dan op basis van de CRIW-normen is berekend. De overweging hiervoor is dat het gebied tegen het centrumgebied aanligt. Deze gebieden zullen samenhang vertonen, zodat het parkeren ook gespreid in de gebieden plaatsvindt. Daarbij is het aannemelijk dat intensief combinatiebezoek ervoor zorgt dat bezoekers langer in het gehele gebied verblijven. In feite worden parkeerplaatsen dubbel gebruikt en parkeren bezoekers van het havengebied ook op andere locaties. Daaruit volgt dat niet iedere bezoeker een extra parkeerplaats nodig heeft. De bezoekers zullen bijvoorbeeld parkeren in de Veerhaven en dan het centrum van Breskens en het havengebied bezoeken. De beperking van de berekende parkeerbehoefte ligt naar verwachting 10% lager overeenkomstig het ervaringscijfer dat 10% van het verkeer verband houdt met interne verplaatsingen in de kern.

**Tabel 5.2 Parkeerbehoefte planontwikkeling maaiveld en sokkels VKA**

	<b>parkeerbehoefte (aantal parkeerplaatsen)</b>	<b>rekening houdend met combinatiebezoek (mindering 10%)</b>
maaiveld	285	
sokkels	784	
Totaal (afgerond)	1.019	917

Uit een verkenning van de ruimte voor parkeerplaatsen blijkt dat in het havengebied voldoende parkeerruimte kan worden gecreëerd.

#### 5.4.4 Maatregelen en vertaling in bestemmingsregeling

##### Maatregelen

Bij de bouw wordt uitgegaan van het realiseren van parkeergelegenheid in de sokkel van het appartementencomplex op de Westhavendam, Middenhavendam en Kaai. Voorts wordt parkeergelegenheid in de openbare ruimte aangelegd. Bij de uitwerking van de plannen, zoals ook voor het Viscentrum, zal in voldoende parkeergelegenheid worden voorzien.

Het parkeren in de sokkel van de gebouwen gebeurt op een zodanig niveau dat er geen last is van een hoge waterstand. Extreem hoog water en sprintij zijn voortijdig te voorzien. In de huidige situatie houden mensen hiermee reeds rekening door hun auto nu al niet te parkeren op locaties waar wateroverlast op de kade is te verwachten. Ook waarschuwborden attenderen bezoekers en gebruikers op deze eventualiteit. In de praktijk doen zich geen knelpunten voor, mede door de waarschuwborden. Bij hoogwater door extreem weer of springtij zijn bovendien geen bezoekers van de voorzieningen te verwachten. Anders is in de omgeving, binnendijks, parkeerruimte te vinden, zoals op bedrijventerrein Deltahoek. Dit is in Breskens een gangbare situatie. Voorafgaand aan de realisering wordt met de Veiligheidsregio een ontruimingsplan opgesteld.

##### Vertaling in de bestemmingsregeling

In de bestemmingsregeling wordt als verplichting opgenomen dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien (per bestemming). Anders is het bouwen en het als zodanig gebruiken van de appartementengebouwen, de ruimtes voor verschillende nieuwe functies en het Viscentrum niet toegestaan. Als toetsingskader geldt hiervoor de gemeentelijke parkeernormen.

## 5.5 Geluid

### 5.5.1 Toetsingskader

Onder het milieuaspect 'geluid' worden alle geluidseffecten die samenhangen met de transformatieopgave van Breskens bedoeld. Het gaat hierbij zowel om geluidseffecten vanuit de bestaande en nieuwe bedrijvigheid (industrielawaai), de geluidsuitstraling vanuit het scheepvaart- en wegverkeer (scheepvaart- en wegverkeerslawaai) alsmede de geluidseffecten vanwege de evenementen die in het gebied plaatsvinden en de geluidseffecten als gevolg van de bouw- en aanlegwerkzaamheden (bouwlawaai).

#### Industrielawaai

##### *Activiteitenbesluit*

Voor de overige bedrijfsactiviteiten gelden de geluidsnormen uit het Besluit algemene regels milieubeheer (Barim of Activiteitenbesluit genaamd). Afhankelijk van de periode van de dag (dag-, avond- of nachtperiode) gelden generieke geluidsnormen voor bedrijfsactiviteiten van respectievelijk 50, 45 of 40 dB(A) op de dichtstbijzijnde gevel van geluidsgevoelige objecten.

Geluid als gevolg van het laden en lossen voor bedrijven, alsmede menselijk stemgeluid op terrassen en geluid als gevolg van evenementen wordt niet geregeld in het Activiteitenbesluit. Hiervoor geldt dat een specifieke beoordeling gemaakt moet worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening (zie hierna).

##### *VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering*

Om in het MER en bestemmingsplan de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen, wordt gebruikgemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. De VNG-publicatie gaat uit van het aanhouden van richtafstanden tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies. De milieuzoneringssystematiek uit de VNG-publicatie met de bijbehorende richtafstanden worden vaak bij ruimtelijke plannen gebruikt om te onderbouwen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij de realisatie van milieubelastende en milieugevoelige functies in elkaars omgeving.

##### *Omgevingsplan Zeeland (2012-2018)*

De Provincie Zeeland hanteert in het omgevingsplan voor recreatiewoningen en kampeerterreinen vanuit de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer dezelfde normen als bij gewone woningen.

##### *Evenementenbeleid gemeente Sluis*

Zoals is verwoord in hoofdstuk 4 heeft de gemeente Sluis een eigen evenementenbeleid. De mate van geluidsoverlast wordt betrokken bij het verlenen van de evenementenvergunning.

#### Scheepvaatlawaai

Voor scheepverkeerslawaai is in Nederland geen wettelijke toetsingskader beschikbaar. De mate van geluidhinder die wordt veroorzaakt door schepen is niet zodanig dat de wetgever daarvoor grenzen heeft gesteld. Het ontbreken van een wettelijk kader voor scheepverkeerslawaai betekent niet zonder meer dat er geen voorwaarden aan gesteld worden, zo blijkt uit jurisprudentie. Indien redelijkerwijs aannemelijk is dat scheepverkeerslawaai relevant is, moet de geluidbelasting van de scheepverkeer ter hoogte van de geluidsgevoelige bestemmingen inzichtelijk worden gemaakt.

### Wegverkeerslawaai

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen akoestisch relevante situaties onderzocht te worden op gebied van wegverkeerslawaai. De transformatieopgave van het havengebied Breskens vraagt om een zorgvuldige toetsing van de effecten van dit planvoornemen op de verkeerskundige situatie. In dit hoofdstuk worden op het gebied van wegverkeerslawaai het Basisalternatief en de Variant 'accentueren rondweg' onderzocht. De verkeerskundige situatie na realisatie van de transformatieopgave zorgt voor een verandering in de effectbeleving voor de omgeving voor wegverkeerslawaai. In deze paragraaf wordt inzicht gegeven in het wettelijk kader van de Wgh en de gehanteerde onderzoekmethode.

#### *Geluidszones langs wegen*

Langs alle wegen bevinden zich op grond van de Wgh geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen aan wettelijke normen te voldoen. De breedte van een geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). De geluidszone ligt aan weerszijden van de weg, gemeten vanuit de as van de weg. Wegen met een geluidszone worden hierna als gezoneerde weg aangeduid.

**Tabel 5.3 Schema zonebreedte aan weerszijden van de weg volgens artikel 74 Wgh**

aantal rijstroken	breedte van de geluidszone (in ms)	
	buitenstedelijk gebied	stedelijk gebied
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

In artikel 1 van de Wgh zijn de definities opgenomen van binnenstedelijk en buitenstedelijk gebied. Deze definities luiden:

- binnenstedelijk gebied: het gebied binnen de bebouwde kom met uitzondering van het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg;
- buitenstedelijk gebied: het gebied buiten de bebouwde kom, alsmede het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

#### *Dosismaat $L_{den}$*

De geluidhinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat  $L_{den}$  (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. De berekende geluidswaarde in  $L_{den}$  vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

#### *Artikel 110g Wgh*

De in de Wgh genoemde grenswaarden aan de buitengevels betreffen waarden inclusief artikel 110g Wgh. Dit artikel houdt in dat een aftrek mag worden gehanteerd welke anticipeert op het stiller worden van het verkeer in de toekomst door innovatieve maatregelen aan de voertuigen. Bij binnenwaardenberekeningen dient te worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidsbelasting exclusief de aftrek conform artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift 2012. Bij wegen met een maximumsnelheid van minder dan 70 km/h wordt een aftrek van 5 dB gehanteerd.

De wegen met een maximumsnelheid van 70 km/h of hoger, zoals de provinciale wegen N675 en N676, geldt een aftrek van 2 dB. De Wgh geeft voor deze wegen een verruiming van de aftrek bij een geluidsbelasting van 56 dB (aftrek van 3 dB toegestaan) en bij 57 dB (aftrek van 4 dB toegestaan).

#### *30 km/h-wegen*

Wegen met een maximumsnelheid van 30 km/h of lager zijn op basis van de Wgh niet-gezoneerd. Akoestisch onderzoek zou in zowel nieuwe als gewijzigde situaties achterwege kunnen blijven. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk te worden gemaakt of sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van

de geluidsbelasting wordt bij gebrek aan wettelijke normen aangesloten bij de benaderingswijze die de Wgh hanteert voor gezoneerde wegen. Vanuit dat oogpunt worden de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde als referentiekader gehanteerd. De voorkeursgrenswaarde geldt hierbij als richtwaarde en de maximale ontheffingswaarde als maximaal aanvaardbare waarde.

### **Tijdelijke hinder (bouwlawaai)**

*Circulaire Bouwlawaai 2010 en de beleidsregels handhaving bouwoverlast Sluis (2012)*

Mogelijke (tijdelijke) geluidshinder als gevolg van de bouw- en aanlegwerkzaamheden tijdens de uitvoeringsfase wordt getoetst aan de 'Circulaire bouwlawaai 2010'. Hierin wordt een normstelling aanbevolen, tijdens de gehele duur van de werkzaamheden, van 60 dB(A) voor het equivalent geluid niveau ( $L_{\text{Aeq}}$ ) in de dagperiode (07.00 - 19.00 uur). Indien dat noodzakelijk is, biedt de circulaire de mogelijkheid om tijdelijk (voor ten hoogste een gegeven aantal dagen) een hogere geluidsbelasting, tot ten hoogste 80 dB(A), toe te staan. In de gemeentelijke beleidsregel wordt voor de gehele gemeente Sluis invulling gegeven aan de algemene normstelling uit de circulaire. Bijzondere aandacht wordt daarin besteed aan geluidshinder van bouw- en heiwerkzaamheden in de perioden juli tot oktober, de voorjaarsvakantie, de herfstvakantie en de kerstvakantie van elk jaar. Dit laatste vanwege het belang van de verblijfsrecreatie in de gemeente.

## **5.5.2 Onderzoeksresultaten vanuit het MER**

### **Gebiedsprofiel: gemengd gebied**

In de huidige situatie is reeds sprake van een gemengd gebied, anders dan een regulier woongebied. De combinatie van bedrijvigheid, haven, visserij, jachthaven en recreatie zorgt voor een de karakteristiek van het gebied als een gemengd gebied. In de toekomstige situatie neemt de levendigheid alleen maar toe en wordt een levendig recreatief verblijfsgebied gerealiseerd waar verschillende soorten functies, naast het wonen en recreatief verblijf mogelijk zijn (gebied met functiemenging). Dit gemengde gebiedsprofiel is bepalend voor de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de relatief kleine afstanden tussen de appartementen voor wonen en verblijfsrecreatie en de bedrijfsmatige functies in en rondom de jachthaven en het Viscentrum. Bij de verdere vergunningverlening en het toezicht en handhaving in het milieuspoor moet hiermee rekening worden gehouden.

### **Jachthaven**

Er is grotendeels sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe appartementen. Alleen ter hoogte van het nieuw te ontwikkelen appartementencomplex aan de Kaai is een overschrijding te verwachten van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. In de nachtperiode wordt de geluidsnorm hier met 5 dB (A) overschreden. De geluidsbron die deze overschrijding van de richtwaarden veroorzaakt, is het klapperen van de tuigage tegen de masten van de zeiljachten.

Het bevoegd gezag heeft altijd de mogelijkheid om ter plaatse een hogere geluidsbelasting toe te staan. Hiervoor zijn in dit geval duidelijke argumenten aanwezig.

- De overschrijding is enkel en alleen het gevolg van het klapperen van tuigage van zeiljachten die in de jachthaven zijn aangemeerd.
- Dit type geluid is inherent aan het beoogde eindbeeld dat in het gebied wordt nagestreefd (levendige jachthaven met verblijfsrecreatie en permanente bewoning).

Daarnaast heeft het bevoegd gezag altijd de mogelijkheid om het vastmaken van het tuigage op zeiljachten verplicht voor te schrijven in de omgevingsvergunning voor milieu. Dit zal in het havenreglement worden vastgelegd. Hiermee is een goed verblijfsklimaat verzekerd.

### *Nieuwe bedrijvigheid*

In de toekomstige situatie wordt voldaan aan de geldende geluidsnormen door de nieuwe bedrijvigheid. Het gebied wordt namelijk aangemerkt als een 'gemengd gebied' waarvoor ruimere normen gelden dan voor een 'rustig woongebied'. In de huidige situatie is reeds sprake van een gemengd gebied, anders dan een regulier woongebied. De combinatie van bedrijvigheid, haven, visserij, jachthaven en recreatie zorgt

voor een de karakteristiek van het gebied als een gemengd gebied. In de toekomstige situatie neemt de levendigheid verder toe en wordt een levendig recreatief verblijfsgebied gerealiseerd waar verschillende soorten functies, naast het wonen en recreatief verblijf mogelijk zijn (gebied met functiemenging). Hiermee ligt het gemengde karakter van het gebied vast. Bij de beleving van de geluidhinder moet hier in de toekomstige situatie rekening mee worden gehouden.

#### *Wegverkeerslawaai*

De milieueffecten zoals wegverkeerslawaai, luchtkwaliteit en stikstofdepositie worden op basis van een jaargemiddelde weekdag inzichtelijk gemaakt. De piekmomenten tijdens de vakantieperiodes zijn niet representatief voor een jaargemiddelde. De invloed van het toerisme in laag- en hoogseizoen in combinatie met de weersomstandigheden maken het verkeersbeeld in de kern Breskens zeer gevarieerd. Om een representatief jaargemiddelde te bepalen zijn daarom in januari, mei en augustus 2016 verkeerstellingen uitgevoerd. De telling in januari vertegenwoordigt een weekdag uit het laagseizoen. De mei-telling vertegenwoordigt het voorseizoen tijdens vakantie- en feestdagen, maar ook weekdagen buiten de vakantie. De verkeerstellingen die in augustus hebben plaatsgevonden zijn representatief voor het hoogseizoen. Het gemiddelde van deze drie telperiodes geven een representatief beeld van de gemiddelde verkeersbelasting.

Op basis van de genoemde uitgangspunten wordt het volgende geconcludeerd.

- Nieuwe woningen ten opzichte van bestaande wegen  
 Uit de modelberekeningen blijkt dat alleen de Keerdam akoestisch relevant is voor de nieuwe woningen. De geluidsbelasting ten gevolge van de overige omliggende wegen is marginaal en daarom niet in de resultaten opgenomen.  
 Uit de geluidsberekeningen blijkt dat de richtwaarde van 48 dB op de gevel van nieuwe woningen op de Middenhavendam en Kaai ten gevolge van de Keerdam wordt overschreden (tabel 10.11). Dit geldt voor in het Basisalternatief. In de variant 'accentueren rondweg Sterreboschweg' geldt dat enkel op de woningen aan de Kaai een overschrijding plaatsvindt van de richtwaarde en niet meer ter hoogte van de Middenhavendam zoals in het basisalternatief. De maximale aanvaardbare geluidswaarde wordt niet overschreden.
- Nieuwe woningen ten opzichte van de nieuwe weg  
 In zowel het Basisalternatief als bij het benutten van de rondweg wordt de richtwaarde van 48 dB niet overschreden.
- Bestaande woningen ten opzichte van nieuwe weg  
 Uit de geluidsberekeningen blijkt dat de richtwaarde van 48 dB op geen van bestaande woningen wordt overschreden, waardoor sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Er treedt geen effect op. Dit geldt zowel voor het Basisalternatief, als de variant 'accentueren rondweg Sterreboschweg'.
- Uitstralingseffecten  
 In het Basisalternatief is aan de Promenade voor het appartementengebouw Residence De Wulpen een geluidstoename berekend van 1,79 dB; de maximale geluidsbelasting bedraagt niet meer dan 50 dB. Dit is een aanvaardbare geluidssituatie, een goed woon- en leefklimaat blijft gewaarborgd gelet op de zeer beperkte overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale binnenwaarde van 33 dB is op voorhand te behouden; het verschil is immers niet groter dan 17 dB. Die geluidsreductie volgt uit gebruikelijke bouwconstructies. De norm voor de maximale aanvaardbare geluidstoename van 5 dB en de norm voor de maximaal aanvaardbare geluidsbelasting van 63 dB worden niet overschreden, zodat in het Basisalternatief formeel gezien sprake is van een akoestisch aanvaardbaar klimaat. Aangezien wel sprake is van een toename van meer dan 1,5 dB is het effect in het Basisalternatief als licht negatief (-) beoordeeld. De maat van 1,5 dB vloeit voort uit de regelgeving inzake reconstructie van een weg in de zin van de Wet geluidhinder. Daarvan is sprake indien naast een fysieke wijzigingen aan een weg, de geluidstoename 2 dB of meer bedraagt. Bij akoestisch onderzoek wordt een toename vanaf 1,5 dB beschouwd als een toename van 2 dB. In dit kader is overigens geen sprake van een daadwerkelijke

fysieke reconstructie.

De uitstralingseffecten zijn volgens de reconstructiekaders uit de Wet geluidhinder getoetst. Omdat het geen formele reconstructiesituatie betreft, kunnen geen hogere waarden voor de betreffende woningen aangevraagd worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden in paragraaf 10.5 wel maatregelen onderzocht om de geluidsbelasting op de gevel van de betreffende bestaande woningen terug te dringen.

- Conclusie  
In het VKA doen zich geen knelpunten wat betreft het geluid voor.



Figuur 5.4 Uitstralingseffecten geluidstoename > 1,5 dB uitsluitend in het Basialternatief

Tabel 5.4 Uitstralingseffecten hoogste geluidstoename per weg

nr.	naam wegvak	hoogste geluidstoename Basialternatief
1	N676 noord	0,33 dB
2	N676 zuid	1,03 dB
3	N675 oost	0 dB
4	Duivelshoekseweg	0 dB
5	Rijksweg	0 dB
6	Singel	0 dB
7	Promenade	1,79 dB
8	Westlandstraat	0,33 dB
9	Grote Kade	0,39 dB
10	Dorpsstraat	0,51 dB
11	Weegbrugweg	0,66 dB
12	Scheldekade	0,17 dB
14	Keerdam	0,56 dB

### Evenementen

In de toekomstige situatie zullen de bestaande evenementen in het havengebied ook plaats blijven vinden. Het beoogde eindbeeld zoals dat in het Masterplan is neergelegd, gaat uit van een hoogwaardig verblijfsrecreatief gebied met een grote mate van levendigheid. De huidige evenementen zijn passend in dat eindbeeld. Het gros van de evenementen is afgelopen voor 23:00 uur. Enkel de Visserijfeesten gaan door tot in de nachtperiode (gedurende 02.00 uur). Daarmee wordt de nachtperiode voor het overgrote deel gerespecteerd.

Voor alle evenementen blijft gelden dat ze uiteraard dienen te voldoen aan de normen die gesteld zijn in de APV van de gemeente Sluis. Als eindtijd voor evenementen is in de Nota evenementenbeleid 24.00 uur voor muziek gehanteerd en als eindtijd voor het evenement 00.30 uur (zondag tot en met donderdag). Op vrijdag, zaterdag en dagen vóór een officiële feestdag geldt 01.00 uur als eindtijd voor de muziek en 01.30 uur voor het evenement zelf. De evenementen moeten voldoen aan dit beleid, waarmee een passende regeling voor de omgeving is vastgelegd.

In het onderzoek naar verkeer en geluid is rekening gehouden met een groot evenement zoals de Visserijfeesten, een middelgroot evenement en meerdere kleine evenementen. Uit het onderzoek zoals opgenomen in het MER (hoofdstuk 9) blijkt dat het aandeel van het verkeer en de toename van geluid alleszins aanvaardbaar is. In feite zijn er geen noemenswaardige, nadelige effecten voor de kern Breskens. Vandaar dat op basis daarvan enkele grote evenementen zijn toegestaan, enkele middelgrote evenementen en meerdere kleine evenementen. De grote en middelgrote evenementen worden geconcentreerd in het hoogseizoen, kleinere evenementen zijn het hele jaar mogelijk. Hierop is de bestemmingsregeling afgestemd. daarin is ook aandacht besteed aan de geluidsbelasting vanuit het evenement op de omgeving. Deze geluidsnormen volgen uit gebruikelijke berekeningen.

De gemeente Sluis weegt de milieuhinder bij elke aanvraag voor een evenement nauwkeurig af, en geeft indien voldaan wordt aan de APV een vergunning af voor het evenement. Daarmee wordt voldoende gewaarborgd dat onevenredige geluidhinder kan worden voorkomen. Tevens wordt het evenementenbeleid in de bestemmingsregeling vertaald.

#### **Bedrijfsfuncties in de directe omgeving van het havengebied**

In de omgeving van het havengebied zijn geen bedrijfsfuncties die van invloed zijn op de milieusituatie in het havengebied aanwezig. Ten zuiden van de Scheldekade is wel een bedrijventerrein gelegen met een maximaal milieucategorie 3.2, maar dit terrein ligt op voldoende afstand zodat ruimschoots aan de richtafstanden uit de VNG-brochure wordt voldaan. Dit betekent dat de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals (recreatie)appartementen, geen belemmering vormt voor de omliggende bedrijfsfuncties. Omgekeerd is, omdat aan de richtafstanden uit de VNG-brochure wordt voldaan, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe (recreatie)appartementen gegarandeerd.

#### **Toekomstige verschillende nieuwe functies in het havengebied**

Binnen het havengebied worden enkele specifieke bedrijven bestemd en wordt ruimte geboden aan een diversiteit van kleinschalige bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2. In tabel 5.5 is hiervan een overzicht opgenomen inclusief de bijbehorende milieucategorie uit de VNG-brochure.

**Tabel 5.5 Indeling in milieucategorieën van toekomstige bedrijvigheid in het havengebied**

inrichting		type functie(s)	SBI-code	milieu-categorie	richtafstand ten opzichte van gemengd gebied	feitelijke afstand
jachthaven		jachthaven	932.G	3.1	30 m	> 50 m
viscentrum		visafslag, museum, detailhandel en horeca	0311, 52, 9101, 9102	3.2	50 m	50 m
Breskens Yacht Services (BYS)	Meeusen	Scheepsbouw-kunststof schepen	301, 3315.2	3.2	50 m	50 m
overige bedrijvigheid, zoals Vermeire, detailhandel, horeca en dienstverlening				1 en 2	0 m	0 m



Ten aanzien van de milieucategorisering is voorts het volgende overwogen.

- Voor de vismijn is uitgegaan van de maatgevende activiteiten voor de effecten op de omgeving. Dat zijn de zeevisserijbedrijfsactiviteiten. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten is als grootste afstand genoemd 100 meter. Die afstand geldt ten opzichte van reguliere woonwijken. Het havengebied is een gemengd gebied. Voor dat soort gebieden kan rekening worden gehouden met een 'afstandscategorie' minder, dus 50 meter.
- De vismijn is niet vergelijkbaar met de 'veilingen voor landbouw- en visserijproducten'. Dan zou de visveiling in Breskens vergelijkbaar zijn met de landelijk bekend zijnde vis- en groenteveilingen in IJmuiden, Urk en Westland. De veiling in Breskens is aanmerkelijk kleinschaliger.
- Visverwerkingsactiviteiten met een ruimtelijke impact waardoor relevante afstanden moeten worden aangehouden tot woningen, die vinden niet plaats. Stel dat hiervan wel sprake zou zijn, dan kan worden voldaan aan de maatgevende afstand van 50 meter in dit gemengde gebied. Die afstand is hetzelfde als 100 meter ten opzichte van een regulier woongebied.
- De bedrijfsactiviteiten inzake schepen betreft reparatie van kunststof boten. Aan de relevante afstandsmaat van 50 meter (gemengd gebied; 100 meter reguliere woonwijk) wordt voldaan. Reparatie aan metalen schepen is niet van dien aard dat sprake is van bedrijvigheid met een afstandsmaat van 200 meter (woonwijk). Dergelijke activiteiten zijn ter plaatse niet aanwezig en ook niet beoogd. Voor reparatieactiviteiten waarmee een afstandsmaat gemoeid is (geluid), worden op scheepswerven elders verricht, zoals in Vlissingen of Hansweert. Ook het repareren van een loodsboot houdt niet in dat in dat geval motorrevisering of dergelijke werkzaamheden plaatsvinden. Ook die activiteiten worden elders verricht.
- Voor een goede afstemming tussen de bedrijvigheid en de omgeving wordt onder meer gewaarborgd dat de geuruitstoot beperkt blijft door het begrenzen van de jaarlijkse doorzet van polyesterhars tot 300 liter, twee keer zoveel als in de huidige praktijk gangbaar is. Het gaat dan om een hoeveelheid die alleen wordt gebruikt voor kleine reparaties en niet voor afbouw van schepen. Hieruit volgt dat zich geen relevante geurhinder kan voordoen zodat geen relevante afstandsmaat aan de orde is waar het gaat om het geuraspect.
- BYS verricht las- en slijpwerkzaamheden. Dit gebeurt binnen overeenkomstig de toepasselijke regelgeving. Hinder voor de omgeving treedt niet op.

De nieuwe appartementen worden direct boven de te realiseren bedrijvigheid uit categorie 1 en 2 gerealiseerd. Op het maaiveld vinden maatgevende hinderactiviteiten plaats (niveau van de havenkade). Denk aan terrassen, het laden en lossen en het winkelend publiek. Door het aanbrengen van voldoende bouwkundige voorzieningen (betonnen scheidingsvloer tussen de plint en de bovenliggende appartementen), wordt ter plaatse van de bovenliggende (recreatie)appartementen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Bij de keuze voor de toekomstige inrichting van het havengebied is voorts rekening gehouden met de aanwezigheid van de twee bestaande scheepsreparatiebedrijven (Meeusen en BYS) die ook na afronding van de transformatie in het havengebied gevestigd zullen blijven. Deze bedrijven worden aan de voet van de Middenhavendam gesitueerd. In de toekomstige situatie wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure die bij het gebiedstype 'gemengd gebied' voor deze twee bedrijven gelden (zie tabel 5.5). Voorwaarde daarbij is dat deze twee bedrijven van een passende bestemming worden voorzien.

Voor de vaarbewegingen van de KNRM en het geluid hiervan in relatie tot de appartementen in de directe omgeving is onderzoek verricht. Uitgegaan is van een bronvermogen van 98 dB(A) bij met vol gas en 88 dB(A) voor stationair binnenvaren. De geluidssituatie is berekend voor 1 keer vol gas uitvaren in de dag-, avond- en nachtperiode, stationair binnenvaren, in de dagperiode nog een keer stationair binnen- en uitvaren; in totaal 4 uitvaarten per etmaal. Dit levert equivalent de volgende geluidsniveaus op bij een richtwaarde van 50 dB(A) voor een gemengd gebied. Hiermee wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit. Voor het maximaal geluidsniveau is uitgegaan van een bronvermogen van +3 dB(A) ten opzichte van het equivalent bronvermogen. Het vol gas uitvaren veroorzaakt dan een maximaal

geluidniveau van 64 dB(A). De richtwaarde bedraagt 70/65/60 dB(A) voor de dag-, avond- en nachtperiode. In de nachtperiode zal sprake zijn van uitzonderingssituaties, een calamiteit. Vandaar dat de te verwachten zeer incidentele overschrijding aanvaardbaar is. Stationair uitvaren past met het geluidsniveau van 54 dB(A) binnen de maximale geluidswaarden.

Voor het laden en lossen van vissersschepen voor het Viscentrum is akoestisch onderzoek verricht naar de geluidseffecten voor de directe omgeving. Het gaat dan met name om het lossen van vis. Uit het onderzoek is gebleken dat het mogelijk is overdag en 's avonds schepen te lossen. Voor de nachtelijke periode wordt nader onderzoek verricht. Daarbij wordt gekeken naar het aantal te lossen schepen, de bedrijfsduur en het aantal keer dat dit voorkomt. Desgewenst wordt in een specifieke regeling in het bestemmingsplan voorzien. Tevens is het denkbaar dat met maatwerkvoorschriften een en ander adequaat kan worden geregeld.

### **5.5.3 Maatregelen en vertaling in bestemmingsregeling**

#### **Maatregelen**

De geluidshinder van de scheepsherstelbedrijven moet op de eerste plaats worden begrensd door de bestemmingsregeling. Hiermee wordt voorkomen dat deze zwaardere categorieën aan bedrijvigheid zich ook elders in het plangebied zou vestigen en dat nieuwe appartementen binnen de geldende richtafstand worden gebouwd.

Voor wat betreft de beoogde evenementen geldt in beginsel dat de vergunningverlening per evenement plaats zal vinden op grond van de APV van de gemeente Sluis. Het gebied is in de toekomst bij uitstek geschikt voor het houden van evenementen. Vandaar dat vanuit een goede ruimtelijke ordening bezien, in de bestemmingsregeling de toelaatbaarheid van evenementen wordt geregeld.

#### **Vertaling in de bestemmingsregeling**

De twee scheepsreparatiebedrijven die na voltooiing van de transformatieopgave in het plangebied gevestigd blijven, worden van een specifieke (bedrijfs)bestemming voorzien (lid 3.1). In de verschillende bestemmingen worden evenementen toegestaan. Er is geen nadere regeling nodig voor de geluidsmatregelen.

## **5.6 Water, dijkveiligheid en nautische veiligheid**

### **5.6.1 Toetsingskader**

#### **Wet ruimtelijke ordening (Wro)**

Een belangrijk onderdeel van de Wro is de watertoets. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. De waterbeheerders kijken of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geven een wateradvies. Voor Breskens is waterschap Scheldestromen de waterbeheerder. Voor de Westerschelde betreft dit Rijkswaterstaat.

#### **Keur & legger waterkering**

Om de zorg voor waterveiligheid goed te kunnen uitvoeren, hebben het Waterschap Scheldestromen en Rijkswaterstaat twee hoofdinstrumenten tot haar beschikking: de Keur en de legger. Deze instrumenten richten zich op de bescherming en instandhouding van het bestaande watersysteem. De legger geeft de ligging, de afmetingen en onderhoudsplichtigen of onderhoudsverplichtingen aan. De Keur bevat regels, die bestaan uit gebodsbepalingen en verbodsbepalingen. Voor een ontwikkeling binnen de kern- of beschermingszone van een legger is een ontheffing van de Keur nodig.

### Nautische veiligheid

Hoofdstuk 2 van het rapport Onderzoek naar de nautische effecten van jachthavenontwikkeling op de veiligheid en vlotheid van het scheepvaartverkeer op de (Wester)Schelde [Terp & IntraPlan, 2010] bevat het toetsingskader voor de nautische veiligheid op de Westerschelde. Het toetsingskader is opgebouwd vanuit de beleidsuitgangspunten van Verkeer en Waterstaat, namelijk vlotheid, veiligheid en toegankelijkheid van de vaarroutes en havens voor de beroepsvaart en veiligheid, bereikbaarheid en duurzaamheid voor de recreatievaart.

Het toetsingskader bevat vijf criteria.

- De afstand van de haventoeegang tot de hoofdvaargeul.
- De complexiteit van de omgeving van de haven.
- De stroming bij de haventoeegang.
- De breedte van de vaargeul in de directe omgeving van de haven.
- De kosten van preventieve maatregelen.

De klasse-indeling voor jachthavenontwikkeling op grond van de toetsing aan de criteria in relatie tot de nautische veiligheid en vlotheid van het scheepvaartverkeer op de Westerschelde is als volgt.

- Klasse 1: score 4 t/m 9 punten  
geen nautische beperkingen voor jachthavenontwikkeling; geen of zeer beperkte maatregelen.
- Klasse 2: score 10 t/m 15 punten  
nautische bezwaren tegen jachthavenontwikkeling, geen ontwikkeling mogelijk, tenzij wordt voldaan aan nader uit te werken maatregelen:
  1. 2a: score 10 t/m 13: beperkte maatregelen;
  2. 2b: score 14 of 15: uitgebreide maatregelen.
- Klasse 3: score 16 t/m 18 punten  
zwaarwegende bezwaren tegen jachthavenontwikkeling, nautisch gezien is aanleg / uitbreiding van jachthavens niet verantwoord.

### Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Sluis 2014 - 2018

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) beschrijft de wijze waarop de gemeente Sluis invulling geeft aan haar wettelijke zorgplicht voor gemeentelijke watertaken. Om dit eenduidig vast te leggen, is de systematiek van 'doelen, functionele eisen, maatstaven en meetmethoden' toegepast. Met de doelen en functionele eisen wordt de gewenste situatie beschreven en vastgelegd over de toestand en het functioneren van bestaande en nieuwe voorzieningen voor de gemeentelijke watertaken. Door het formuleren van maatstaven en de daarbij behorende meetmethoden, wordt de zorg voor de gemeentelijke watertaken geconcretiseerd en toetsbaar gemaakt.

Voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater wordt bij in- en uitbreidingen, altijd riolering aangelegd. Bij de aanleg van riolering bij nieuwbouw wordt bewust nagegaan hoe er met hemelwater wordt omgegaan. In uitbreidingsgebieden voor woningbouw worden gescheiden rioolstelsels aangelegd. Daarbij wordt sterk gelet op het voorkomen van risico's van vervuiling van het afstromende hemelwater.

#### 5.6.2 Onderzoeksresultaten vanuit het MER

##### Water

In het MER dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt zijn de hierna genoemde deelaspecten onderzocht. Deze deelaspecten zijn afgeleid van de zogenaamde watertoetstabel die het waterschap hanteert voor het wateradvies.

#### *Wateroverlast vanuit oppervlaktewater*

Bij het ontwerp van de nieuwe bebouwing wordt expliciet rekening gehouden met de omstandigheid dat het hier een buitendijks gebied betreft. Dat is de reden dat de appartementen worden gebouwd vanaf het niveau van 8,8 m +NAP. Dit niveau is in overleg met het Waterschap Scheldestromen bepaald en voldoet aan de nieuwe eisen inzake hoogwaterveiligheid. Het komt voor dat het hoogwater het niveau van de kades overstijgt. Ter voorkoming van hinder worden de appartementen op een sokkel gezet.

De in de sokkel gelegen ruimtes voor verschillende nieuwe functies en parkeergelegenheden worden voorzien van een dorpel (op circa 4 m +NAP) om te voorkomen dat bij een hoogwaterstand (boven 3,50 +NAP, maaiveldniveau van de kaden) deze ruimten onder lopen.

De transformatie van het havengebied is sprake brengt een toename van de oppervlakteverharding mee. Deze oppervlakteverharding dient normaliter gecompenseerd te worden in de vorm van open water. Het plangebied is echter in zijn geheel buitendijks gelegen, waardoor hemelwater direct afgevoerd kan worden op het oppervlaktewater van de haven van Breskens. Het treffen van maatregelen wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

#### *Grondwaterkwaliteit en verdroging*

Ten behoeve van de transformatie van het havengebied zijn geen handelingen voorzien die van invloed kunnen zijn op het grondwater.

#### *Hemel- en afvalwater*

De nieuwe bebouwing wordt voorzien van een gescheiden riolering zodat (indien aanwezig) het afvalwater en het hemelwater gescheiden afgevoerd kan worden op de bestaande gescheiden riolering.

#### *Volksgezondheid*

Ten gevolge van de transformatie van het havengebied zal het aantal personen ter plaatse dat in aanraking komt met open water met een stijl talud enigszins toenemen. Het beoogde eindbeeld van beeldkwaliteit verzet zich echter tegen het aanbrengen van valbeveiliging in de vorm van hekwerken. In de huidige situatie is dat overigens ook niet het geval. Gelet op de aard van het gebied (een havengebied met open water) zal de transformatie op dit punt dan ook geen verandering met zich mee brengen.

#### *Bodemdaling*

Het plangebied is weinig zettingsgevoelig. Hier hoeft dan ook geen rekening mee gehouden te worden bij bouwwerkzaamheden.

#### *Kwaliteit grond- en oppervlaktewater*

Bij zowel de bouw, als het gebruik van de bebouwing worden zoveel mogelijk duurzame materialen gebruikt. De ontwikkeling van het Basisalternatief heeft dan ook geen (negatief) effect op de kwaliteit van het grond- of oppervlaktewater.

#### *Natte natuur*

Binnen het plangebied is geen natte natuur gelegen die beïnvloedt kan worden door de ontwikkeling.

### Dijkveiligheid

De uitgevoerde aanpassingen aan de zeedijk in het plangebied die in januari 2016 zijn afgerond, hebben geen invloed op de voorziene transformatieopgave van het havengebied. Het havengebied ligt volledig buitendijks. De ontwikkeling zorgt voor enkele noodzakelijke aanpassingen aan de zeedijk. Hiervoor vindt nauwe afstemming plaats met het Waterschap Scheldestromen en Rijkswaterstaat. Uitgangspunt daarbij is dat het huidige veiligheidsniveau gehandhaafd blijft. De doorkruising van de zeedijk ter hoogte van De Grote Kade en Weegbrugweg komt te vervallen. Hiervoor in de plaats komt een dijkovergang die de huidige Promenade ontsluit en een verbinding gemaakt wordt met het havengebied.

Ter hoogte van de Middenhavendam wordt een brug aangebracht naar de zeedijk. Deze brug is bedoeld voor langzaam verkeer en is de ontsluiting voor de bewoners/ recreanten van de Middenhavendam. Deze ontsluitingsbrug zal constructief geen inbreuk geven op de waterkerende functie van de dijk. De exacte uitwerking hiervan zal in nauwe samenwerking met het Waterschap en Rijkswaterstaat ingevuld worden. Mogelijk wordt er nog grond opgebracht tegen de zeedijk/ keerwand aan de zijde van het havengebied. Indien bezwaren uit onderhouds- of veiligheidsoogpunt zijn om deze invulling te realiseren zal hiervan worden afgezien.

### Nautische veiligheid

Het voornemen is beoordeeld en getoetst aan de criteria van het geldende toetsingskader, zie tabel 5.6.

**Tabel 5.6 Eindscore nautische veiligheid uitbreiding jachthaven**

Criteria				
1. Afstand vaargeul	2. Complexiteit situatie	3. Stroming	4. Breedte vaargeul	5. Kosten
1	2	5	1	0

Criteria	Score 2010	Score 2020
Afstand tot de vaargeul (Songa) 1,25 mijl	1	1
Weinig tot matig complexe situatie	2	3
Stroming havenmond zeer sterk 130 – 146 cm/sec	5	5
Breedte van de hoofdvaargeul 850 – 900m	1	1
Geen extra investeringen nodig	0	0
<b>Totaalscore (exclusief kosten)</b>	<b>9</b>	<b>10</b>

#### *Relatie tot een eerdere beoordeling*

In 2005 heeft bureau TERP het eerdere voornemen om de jachthaven in Breskens uit te breiden ook al eens beoordeeld. Destijds scoorde de uitbreiding in de variant Handelshaven 9 punten in totaal. De variant was één van de zeven onderzochte locaties voor de toenmalige plannen voor uitbreiding van de jachthaven. In deze variant was sprake van een uitbreiding met 200 ligplaatsen.

In het TERP-rapport van 2010 staat dat voor de bestaande haven van Breskens is gekeken naar de mogelijkheid om de ligplaatscapaciteit uit te breiden met minimaal 200 tot maximaal 450 ligplaatsen. Hiervoor is, afhankelijk van de capaciteit, een herinrichting en herontwikkeling van de Westhaven en de Oosthaven noodzakelijk met uitplaatsing van bepaalde functies. Bij invulling van de maximumcapaciteit ontstaat een haven met totaal 1.100 ligplaatsen (inclusief 70 kleine boten van de Visclub). Hierdoor verandert de score van criterium 2 in een 3 omdat de vaarintensiteit in de omgeving van de haven toeneemt. Dit is in de situatie dat zich een toename voordoet van circa 100% aan ligplaatsen (van 580 naar 1.100). In het huidige plan wordt uitgegaan van een toename van 100 ligplaatsen, een uitbreiding met circa 17%. De complexiteit van de uitvaarbewegingen wordt gelijk gesteld met de bevindingen in 2010 en komt op een score van 9 uit.

Overige aspecten die in het vaargebied tussen Breskens en Vlissingen een rol spelen zijn de verschillende vaarrichtingen van de scheepvaart, de loodswissel, de veerboten, het ankergebied en het relatief grote aantal ongevallen. Dat houdt in dat de beoogde uitbreiding van de jachthaven voldoet aan de eisen van de vaarwegbeheerder. Het effect is neutraal (0).

### 5.6.3 Maatregelen en vertaling in bestemmingsregeling

#### Maatregelen

De volgende maatregelen moeten blijvend in het jachthavenreglement zijn opgenomen om de nautische veiligheidssituatie na uitbreiding van de jachthaven met maximaal 100 ligplaatsen te blijven waarborgen.

- De watersporters informatie te verschaffen over veilig varen op de Westerschelde in verband met de drukke beroepsvaart, het gebruik van de vaargeulen en het vermijden van ondiepten. Aanbevolen wordt om deze informatie te zijner tijd voor de nieuwe ligplaatshouders en passanten dan ook ter beschikking te stellen.
- Opnemen van een havenreglement waarin regels over in- en uitvaren van het havengebied staan om passanten en ligplaatshouders te informeren.
- Stimuleren en informeren over gebruik van de AISB-transponders in recreatieschepen waardoor deze schepen zichtbaar zijn voor de beroepsvaart.
- Aanbieden van gratis WIFI in de jachthaven zodat actuele weer- en verkeersomstandigheden altijd raadpleegbaar zijn voor het uitvaren van het havengebied.
- Registratie van bijna-ongevallen door de jachthaven.

#### Vertaling in de bestemmingsregeling

Het wateraspect behoeft geen specifieke regeling in dit bestemmingsplan. Voor het gebruik van de jachthaven is het in verband met de nautische veiligheid nodig dat hiervoor maatregelen worden getroffen. Het treffen van de maatregelen wordt als specifieke gebruiksregel voorgeschreven (lid 17.1.2).

Overeenkomstig de bestemmingsregeling van het oorspronkelijke bestemmingsplan Bedrijventerreinen, wordt in dit bestemmingsplan de beschermingszone van de primaire waterkering die deel uitmaakt van het plangebied voorzien van een aanlegverbod op werkzaamheden die de waterkering mogelijk kunnen schaden.

## 5.7 Landschap en cultuurhistorie

### 5.7.1 Toetsingskader

#### Landschap

Voor de bepaling van het effect van de voorgenomen nieuwbouw en de uitbreiding van jachthaven op het landschap zijn geen wettelijk vastgestelde methodieken, toetsingscriteria en normen voor handen. Het bepalen van de effecten en vooral het beoordelen daarvan is deels subjectief. Voor de bepaling van de landschappelijke effecten zijn de volgende deelaspecten van belang:

- openheid en zichtbaarheid vanuit de Westerschelde;

- openheid en zichtbaarheid vanuit de omliggende polders;
- landschappelijke structuur en stedenbouwkundige context;
- zichtlijnen en uitzicht;
- bezonning / schaduw hinder;
- kernkwaliteiten van het Nationaal landschap West Zeeuws-Vlaanderen.

#### **Openheid en zichtbaarheid vanuit de Westerschelde**

Het weidse karakter en de ongerepteheid van de Westerschelde zijn in het kader van de aanwijzing tot Natura 2000-gebied niet specifiek benoemd als te beschermen kwaliteit. Het zijn overduidelijk wel kenmerken van de enige ongerepte zee-arm in de Nederlandse delta.

Het effect op de aantasting van de openheid in de Westerschelde wordt beoordeeld op grond van de mate van zichtbaarheid van de bebouwing.

#### **Openheid en zichtbaarheid vanuit de omliggende polders**

De openheid van de polders in de omgeving is in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Sluis gedeeltelijk als landschappelijke kwaliteit benoemd en in de planregeling beschermd. In de effectbeoordeling wordt echter geen verschil gemaakt in polder met of zonder aangewezen landschappelijke waarden, omdat de beleving voor een individuele passant door het gebied gelijk is. Het effect op de aantasting van de openheid wordt beoordeeld op grond van de mate van zichtbaarheid van de bebouwing.

#### **Landschappelijke hoofdstructuur en stedenbouwkundig context**

Het plangebied ligt buitendijks en is een 'man made' landschap. De vorm is bepaald door de functie en de ligging op deze plek in de Westerschelde. Beoordeeld wordt in hoeverre de locatie en het patroon van de bebouwing de identiteit van Breskens en de haven versterken, of dat een nieuwe identiteit wordt toegevoegd. Dit aan de hand van de onderwerpen: macro schaal, patroonkenmerken, wandvorming en samenhang met het dorp.

#### **Zichtlijnen**

Van de bestaande gebouwen heeft een aantal woningen zicht op zee, omdat deze hoger dan de zeedijk zijn. Het betreft een beperkt aantal locaties, onder andere de appartementencomplexen Remise en het Wapen van Breskens. Deze appartementencomplex zijn hoger dan de overige bebouwing rondom de haven en hebben duidelijk zicht over het havengebied. Beoordeeld wordt of zichtlijnen over het water vanuit deze appartementen behouden blijven.

#### **Bezonning / schaduw hinder**

Hoogbouw kan leiden tot schaduw hinder in de omgeving dan wel dat de bezonning in de directe omgeving wordt verminderd. Om dat inzichtelijk te maken is een bezonningsstudie uitgevoerd (zie bijlage 9 bij het MER). In deze studie is de zonnestand op de maatgevende dagen (21 maart, 21 juni, 23 september en 22 december) op de meest maatgevende tijdstippen (09:00 uur, 12:00 uur, 15:00 uur, 17:30 uur en 22:00 uur op 21 juni) in de nieuwe situatie visueel weergegeven.

#### **Kernkwaliteiten van het Nationaal landschap West Zeeuws-Vlaanderen**

West Zeeuws-Vlaanderen is een onderdeel van het Nationale Landschap Zuidwest Zeeland. Afgezien van een smalle kuststrook (strand, duinenrij, binnenduintrand) en een kleinschalig zandgebied langs de Belgische grens bestaat dit deelgebied vooral uit een open polderlandschap, dat in stappen is ingedijkt. De indicatoren voor kernkwaliteiten die mede sturend zijn voor de gebiedsontwikkeling in West Zeeuws-Vlaanderen zijn:

- historische landschapselementen: geulen en dijken en verdedigingswerken van de Staats-Spaanse Linies;
- schaalcontrast tussen open polderland, kuststrook en kleinschalig dekzandlandschap.

In het plangebied komen geen kernkwaliteiten van het nationaal landschap voor. Dit aspect leidt dan

ook niet tot nadere toetsingscriteria.

### **Cultuurhistorie**

Verandering in kwaliteiten met mogelijke gevolgen voor historische-geografische patronen, elementen en ensembles met oog op de voorgenomen transformatieopgave van Breskens worden in dit hoofdstuk onderbouwd. Hierbij wordt ook de aanwijzing vanuit de gemeentelijke Erfgoedvisie als aandachtsgebied voor de wederopbouwperiode betrokken.

### **5.7.2 Onderzoeksresultaten vanuit het MER**

#### **Landschap**

De maatregelen die in het VKA zijn verwerkt hebben geen effect op het aspect landschap en cultuurhistorie. De effectbeoordeling van het VKA is gelijk aan dat van het Basisalternatief.

#### **Openheid en zichtbaarheid vanuit de Westerschelde en de omliggende polders**

Doordat in de nieuwe situatie meer en hogere gebouwen in het havengebied worden gerealiseerd, neemt de zichtbaarheid van de locatie vanuit de Westerschelde en de omliggende polders gezien met 79 % toe. Hiermee is duidelijk sprake van een grote verandering in het landschapsbeeld. Van een haven met een enkel hoogbouwwerk (de graansilo) naar een gebied met hoogbouw.

Deze verandering van het landschapsbeeld is een gevolg van de keuze voor transformatie van het havengebied. Gelet op de afstand tot bestaande woonbebouwing (50 tot 75 meter) en de karakteristiek van het toekomstige gebied is de hoogte van de eerstelijns appartementengebouwen aanvaardbaar. De nieuwe appartementengebouwen op het zuidelijk gedeelte van de havendammen hebben een hoogte die past binnen de bebouwingsstructuur zoals die ook voorkomt in de bestaande rand van Breskens (vier tot zes bouwlagen). De hoogte van de nieuwe appartementengebouwen in het havengebied is gedifferentieerd en op sommige plaatsen hoger dan de bestaande appartementengebouwen in Breskens. Dit past ook in het havengebied. Duidelijk is dat het hoogste appartementengebouw op de kop van de Middenhaven hiervan afwijkt. De afstand tot de woonbebouwing bedraagt ruim 250 meter. Dat is voldoende voor een goede landschappelijke inpassing. De visualisaties die hierna zijn opgenomen, geven hiervan een goed beeld.

#### **Relatie man-made karakter van het landschap (macroschaal)**

De locatie is geen willekeurige plek langs de Westerschelde, maar het betreft de haven van Breskens: een duidelijk herkenbare plek. In de nieuwe situatie is sprake van een 'sterke koppeling' met het landschap van de haven. Dit wordt vooral veroorzaakt door de bebouwing. Het vergroten van de jachthaven is daaraan verder ondergeschikt.

#### **Relatie met het man-made karakter van het landschap (patroonherkenning)**

Het patroon van de bebouwing is gekoppeld aan de twee havendammen. De bebouwing voegt zich dus in het bestaande patroon. Het hoogte accent op de kop is een duidelijke landmark, zowel voor de ingang van de havens als voor de markering van Breskens aan de Westerschelde. Het invullen van de vrijkomende haven als jachthaven is een logische aansluiting op de bestaande jachthaven.

#### **Wandvorming**

Kijkend vanaf de westelijke richting en vanuit het noorden (Vlissingen) vormt de nieuwe bebouwing een duidelijke wand die het silhouet van de bestaande bebouwing afschermt.

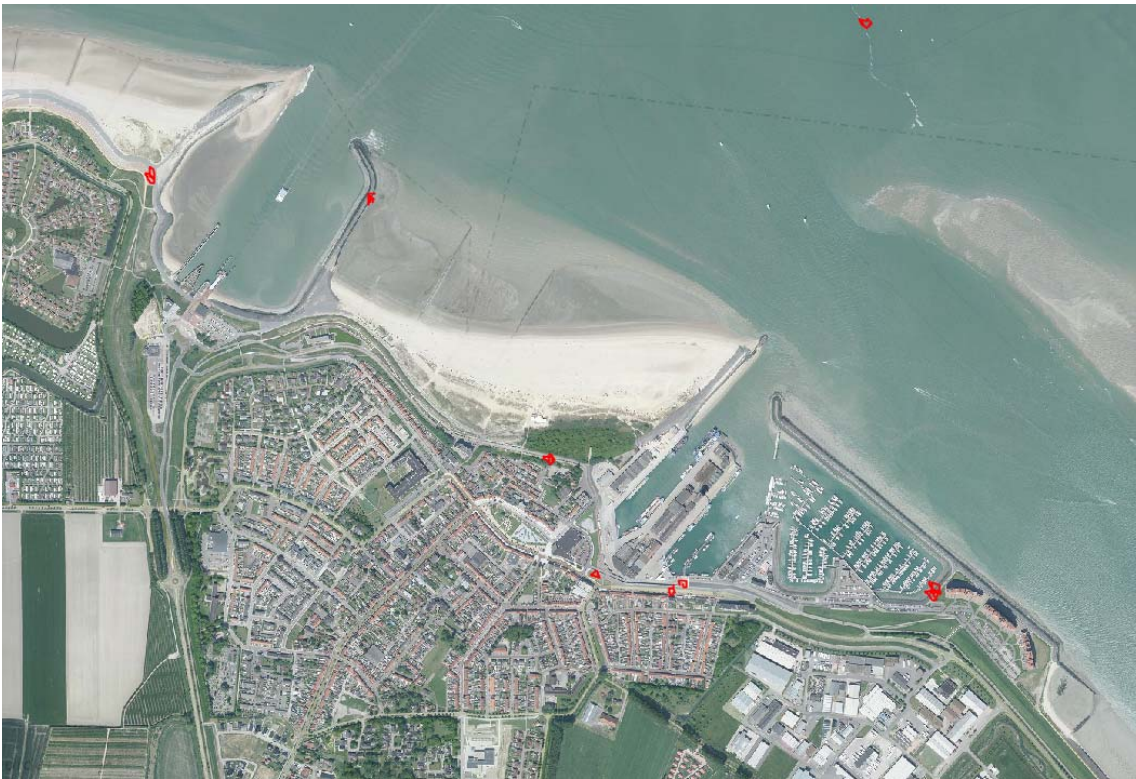


### Samenhang met het dorp

In de huidige situatie is vanwege de duidelijke scheiding tussen het havengebied en de rest van het dorp, vanwege de aanwezige zeedijk, geen samenhang tussen beide gebieden. De architectuur van de nieuwbouw vormt een duidelijke begrenzing van de haven aan de westzijde en heeft een sterke eigen identiteit.

### Zichtlijnen

Door de bebouwing verandert het karakter van het uitzicht van de appartementencomplexen de Remise en Het Wapen van Breskens. De lage havenbebouwing maakt plaats voor hoge woonbebouwing, die het uitzicht over de Schelde gedeeltelijk blokkeren. De oude, horizontaal georiënteerde, bebouwing maakt voor een deel plaats voor een meer verticaal georiënteerde bebouwing.



Figuur 5.5 Overzicht van locaties van de visualisaties, waarvan één vanaf Vlissingen (Bron: ARCAS)



Figuur 5.6 Huidige en toekomstige situatie gezien vanaf de strekdam van het veer (Bron: ARCAS)



Figuur 5.7 Huidig en toekomstig beeld gezien vanuit het oosten van de haven (Bron: ARCAS)



Figuur 5.8 Animate bezien vanuit het dorp: huidig en toekomstig beeld (Bron: ARCAS)



Figuur 5.9 Animatie gezien vanaf Vlissingen: huidig en toekomstig beeld (Bron: ARCAS)



Figuur 5.10 Zichtbaarheid van de nieuwbouw vanuit Het Wapen van Breskens



Figuur 5.11 Zicht op de nieuwbouw vanuit De Remise

### Schaduwghinder / bezonning

Het Basisalternatief zorgt niet voor schaduwghinder in de directe omgeving.

### Cultuurhistorie

Het VKA verstoort geen aangewezen cultuurhistorische waarden in het plangebied. Bovendien zijn mogelijkheden voor handen om de versterking van kenmerkende (cultuurhistorische) objecten (met name de oude aanlegsteiger en het kunstwerk Brood en vis) te conserveren.

### Architectuur

#### *Uitwerking beeldkwaliteit*

De leidraad van het masterplan is voor de Westhavendam uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan. Er zijn duidelijk twee designfamilies aanwezig in het havengebied. De nijverheidsgebouwen met een industrieel karakter en de nautische designstijl van de boten. De stijlprincipes van beide designfamilies hebben verschillende kenmerken.

- Kenmerken industriële familie: gesloten, gericht naar binnen, verticaal en werken.
- Kenmerken nautische familie: open, gericht naar buiten, horizontaal en recreatief.

Om tot een architectuurbeeld te komen dat specifiek is voor het havengebied van Breskens wordt er gezocht naar een interessante mix van de twee belangrijke designprincipes. De nautische en de industriële kenmerken worden afgewisseld door het gebied. Deze diversiteit is van toepassing zowel voor de drie havendammen als voor de gebouwen zelf. Deze afwisseling zal leiden tot hybride verschijningsvormen met een architectuur die enerzijds kiest voor één stijlprincipe maar ook tot architectuur die beide stijlprincipes in zich draagt. Door de ligging aan de duinen en het strand kiest de Westhavendam voor een duidelijk horizontaal karakter gestoeld op de nautische stijlprincipes. Deze stijl sluit perfect aan bij het verwachtingspatroon van badplaats- en strandarchitectuur. Op de Kaai ligt het accent op industriële architectuur.





Figuur 5.12 Impressies uit het Beeldkwaliteitsplan van bebouwing op de Westhavendam; oktober 2017 (ARCAS)

De gebouwen op de Westhavendam lopen in hoogte op naar zee toe. De appartementen hebben een groen voet; een tuin die op natuurlijke wijze overloopt in de duinen. De architectuur is open, horizontaal en hedendaags. De hoeken zijn opengewerkt en er is een expressief spel van ruime woonterrassen. Voorts wordt verwezen naar de toelichting met betrekking tot het beeldkwaliteitsplan in paragraaf 3.3.

### 5.7.3 Maatregelen en vertaling in bestemmingsregeling

Er zijn geen maatregelen nodig in verband met het landschap. Vandaar dat ook geen vertaling in de bestemmingsregeling plaatsvindt.

Verdere uitwerking Masterplan in zelfstandig stedenbouwkundig plan

De uiteindelijke stedenbouwkundige uitstraling van het havengebied na de transformatie is een belangrijke randvoorwaarde voor de doelstelling van het project (het creëren van een aantrekkelijk gebied voor verblijfsrecreatie, wonen en de levendige jachthaven). Daarom wordt geadviseerd om de stedenbouwkundige randvoorwaarden die op hoofdlijnen zijn benoemd in het Masterplan, verder uit te werken. Het Masterplan moet gezien worden als een illustratie van de beoogde kwaliteit en is niet het definitieve ontwerp. Deze uitwerking in een beeldkwaliteitsplan zal als verdere leidraad dienen bij het opstellen van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunningen voor het bouwen van de appartementencomplexen en de daaronder gelegen plint. In het ontwerpbestemmingsplan wordt een nadere uitwerking van het Masterplan opgenomen.

## 5.8 Bodem, archeologie en niet-gesprongen explosieven (NGE's)

### 5.8.1 Toetsingskader

#### Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) bevat regels die bedoeld zijn om bodemverontreiniging te voorkomen en bestaande verontreinigingen te saneren. In artikel 13 van de Wbb is de zorgplicht opgenomen. De zorgplicht geldt alleen voor 'nieuwe' gevallen van bodemverontreiniging, dit zijn gevallen die op of na 1 januari 1987 zijn ontstaan. Handelingen die onder de zorgplicht vallen zijn:

- het achterlaten van stoffen op of in de bodem;
- het beïnvloeden van de bodemstructuur of de -kwaliteit;
- het uitvoeren van werken;
- het transporteren;
- handelingen die het bovenstaande als nevengevolg hebben;
- handelingen die leiden tot erosie, verdichting of verzilting.

Voor de transformatieopgave van havengebied Breskens is de Wbb van belang bij grondroerende werkzaamheden waar zich bodemverontreinigingen bevinden. Verder dient bij werkzaamheden voorkomen te worden dat nieuwe verontreinigingen ontstaan.



### **Besluit bodemkwaliteit**

In het Besluit bodemkwaliteit zijn regels met betrekking tot kwaliteitsborging in bodembeheer, bouwstoffen, grond en baggerspecie vastgelegd.

Voor de transformatieopgave van havengebied Breskens betekent dit dat indien grond vrijkomt en die grond elders wordt toegepast, deze in depot gebracht dient te worden en moet worden gekeurd zoals vastgelegd in het besluit bodemkwaliteit.

### **Erfgoedwet**

Sinds 1 juli 2016 is de Wet op de archeologische monumentenzorg vervangen door de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het 'Verdrag van Malta' blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

### **Gemeentelijke Onderzoeksagenda Archeologie Sluis (GOAS)**

De gemeente Sluis heeft eigen archeologiebeleid vastgesteld. Het archeologisch onderzoek moet voldoen aan de uitgangspunten uit de GOAS.

### **NGE (Niet gesprongen explosieven)**

Breskens en West Zeeuws-Vlaanderen in het algemeen is een gebied waar in de Tweede Wereldoorlog zware oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden. Daardoor mag de aanwezigheid van niet gesprongen conventionele explosieven (CE), of delen daarvan, niet worden uitgesloten.

## **5.8.2 Onderzoekresultaten vanuit het MER**

### **Bodemkwaliteit**

De voorgenomen herontwikkeling van het havengebied zal ertoe leiden dat het aantal bodembedreigende activiteiten in het gebied afneemt. De resterende bedrijfsactiviteiten worden gehuisvest in gebouwen die voldoen aan de laatste stand der techniek, ook wat betreft het treffen van bodembeschermende maatregelen. Hoewel grootschalige grondwerkzaamheden en grondverzet niet aan de orde zijn, kan het voorkomen dat op enkele locaties toch graafwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Indien daarbij een verontreiniging in de (water)bodem wordt aangetroffen, moet die worden gesaneerd. De kwaliteit van de bodem zal dan lokaal zelfs verbeteren.

### **Bodemopbouw**

Het VKA heeft evenals het Basisalternatief geen substantieel effect op de bodemopbouw ter plaatse. De fundering van de betonconstructies waarop de appartementencomplexen gaan worden gerealiseerd, sluiten qua opbouw aan op de bestaande ondergrond. Behalve de fundatiepalen is slechts weinig grondverzet noodzakelijk.

### **Archeologie**

Uit het bureauonderzoek bij het MER blijkt dat het plangebied tot in de 20<sup>e</sup> eeuw voor het grootste deel bestond uit water. Op het uiterste zuidoosten van het plangebied na, lag het plangebied buiten de dijk (waterkering) die is aangelegd ter bescherming tegen hoge waterstanden in de Westerschelde. Tot aan het begin van de 19<sup>e</sup> eeuw bestond de haven uit een geul met enkele palen om schepen aan en af te meren. De geul werd door middel van spuigaten vrij van slib gehouden. In de 19<sup>e</sup> eeuw is de haven aangelegd in de vorm van twee havenhoofden. Deze situatie is in de loop van de 20<sup>e</sup> eeuw aangepast tot de huidige.

Op basis van het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied een zeer lage verwachting heeft op het voorkomen van archeologisch waardevolle resten. Worden desondanks bij graafwerkzaamheden archeologisch waardevolle resten tijdens de aanleg aangetroffen, dan dient hiervan conform de Monumentenwet direct melding te worden gemaakt.

### **Niet-gesprongen explosieven (NGE's)**

Met name het havengebied en de omgeving zijn doelwit geweest van beschietingen en zware bombardementen in de Tweede Wereldoorlog. Het bombardement op 11 september 1944 is daarvan het meest bekende. In de inventarisatie zijn opgaven gevonden van gevonden explosieven, zowel op deze locatie als in de omgeving van het plangebied. Op bestudeerde luchtfoto's zijn duidelijk zwaar beschadigde gebouwen en kraters van granaten en bommen waar te nemen. Gezien de opbouw van de bodem kunnen niet gesprongen explosieven, afhankelijk van kaliber en gewicht, aangetroffen worden in de bovenlaag en daaronder tot een diepte van circa 7 m beneden maaiveld en tot circa 5 m in de onderwaterbodem. Tijdens de uit te voeren grondwerkzaamheden is het niet ondenkbeeldig dat niet-gesprongen conventionele explosieven kunnen worden aangetroffen. Het ongewild in werking treden van zo'n explosief kan persoonlijk letsel en materiële schade veroorzaken voor betrokken werknemers en omgeving. Mocht een NGE gevonden worden, dan zal deze worden geruimd. Hiermee wordt voor de toekomst een verder risico voorkomen.

### **5.8.3 Maatregelen en vertaling in bestemmingsregeling**

#### **Conclusie**

Op basis van het onderzoek dat is uitgevoerd is het niet de verwachting dat de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied de beoogde transformatie in de weg staat. Daar waar nader onderzoek is geadviseerd wordt dat uitgevoerd en eventuele verontreinigingen worden gesaneerd.

Voor wat betreft archeologie geldt dat geen archeologische waardevolle restanten in het plangebied worden verwacht. Het opnemen van een beschermende regeling voor archeologische vondsten, zoals die thans nog geldt in bestemmingsplan Bedrijventerreinen, wordt daarom in dit bestemmingsplan niet overgenomen.

Vanwege de vele oorlogshandelingen in en rondom het plangebied is het voorkomen van NGE in de grond en de waterbodem in het gehele plangebied vrijwel zeker. Alvorens de graaf- en bouwwerkzaamheden te starten wordt door de initiatiefnemers een werkplan opgesteld. Dit werkplan is onderdeel van de bouwaanvraag en wordt betrokken bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor bouwen.

De aspecten bodem, archeologie en NGE staan de uitvoering van dit bestemmingsplan niet direct in de weg. Voor sommige locaties is wel bodemonderzoek nodig. In ieder geval is onderzoek naar niet-gesprongen explosieven noodzakelijk alvorens gebouwen worden gerealiseerd.

#### **Vertaling in de bestemmingsregeling**

Het aspect archeologie behoeft geen specifieke regeling in dit bestemmingsplan. Bouwen van gebouwen is toegestaan nadat uit onderzoek is gebleken dat geen niet-gesprongen explosieven aanwezig zijn en de bodemkwaliteit voldoende is voor de functie, al dan niet na uitvoering van een benodigde bodemsanering.

## 5.9 Luchtkwaliteit en geur

### 5.9.1 Toetsingskader

#### Luchtkwaliteit

##### *Wet milieubeheer*

De Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde <sup>1)</sup>) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL is goedgekeurd door de Europese Commissie waardoor Nederland uitstel heeft gekregen van de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 5.7 weergegeven. Andere stoffen uit de Wm hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom bij deze toetsing buiten beschouwing gelaten. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

**Tabel 5.7 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm**

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>
	uurgemiddelde concentratie	max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m <sup>3</sup>
fijn stof (PM <sub>10</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m <sup>3</sup>
fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m <sup>3</sup>

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wm behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden;
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbeterd of ten minste gelijk blijft;
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd;
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht;
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven NSL.

#### *Besluit niet in betekenende mate (nibm)*

In dit Besluit is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (= 1,2 µg/m<sup>3</sup>);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorie betreft onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen.

#### *Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007*

Op grond van de Wm is bepaald dat concentraties van stoffen die zich van nature in de buitenlucht bevinden en die niet schadelijk zijn voor de volksgezondheid, bij de beoordeling van de grenswaarden

voor fijnstof buiten beschouwing worden gelaten (bijdrage zeezout). Aangegeven is hoe groot de aftrek van het jaargemiddelde en 24-uurgemiddelde per gemeente bedraagt. Voor de gemeente Sluis bedraagt deze aftrek  $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$  en 3 overschrijdingsdagen.

De Regeling omvat eveneens regels voor het meten en berekenen van de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Gevolgen van luchtkwaliteit worden op maximaal 10 meter vanaf de wegrand berekend en beoordeeld. Hiervoor gelden enkele uitzonderingen.

- Geen beoordeling van de luchtkwaliteit op plaatsen waar het publiek geen toegang heeft en waar geen bewoning is (toepasbaarheidsbeginsel).
- Geen beoordeling van de luchtkwaliteit op bedrijfsterreinen of terreinen van industriële inrichtingen (hier gelden de ARBO-regels). Dit omvat mede de (eigen) bedrijfswoning. Uitzondering: publiektoegankelijke plaatsen; deze worden wel beoordeeld (hierbij speelt het zogenaamde blootstellingscriterium een rol). Toetsing vindt plaats vanaf de grens van de inrichting of bedrijfsterrein.
- Geen beoordeling van de luchtkwaliteit op de rijbaan van wegen, en op de middenberm van wegen, tenzij voetgangers normaliter toegang hebben tot de middenberm.

## Geur

### *Milieugevoelige functies*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

### *Beleid*

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen, wordt in het bestemmingsplan gebruikgemaakt van een milieuzonering. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de meest recente VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Deze Staat gaat uit van het aanhouden van richtafstanden tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies. Bij de richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof- en geluidshinder en gevaar. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'; voor andere omgevingstypen (zoals gemengd gebied) kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd.

## 5.9.2 Onderzoeksresultaten vanuit het MER

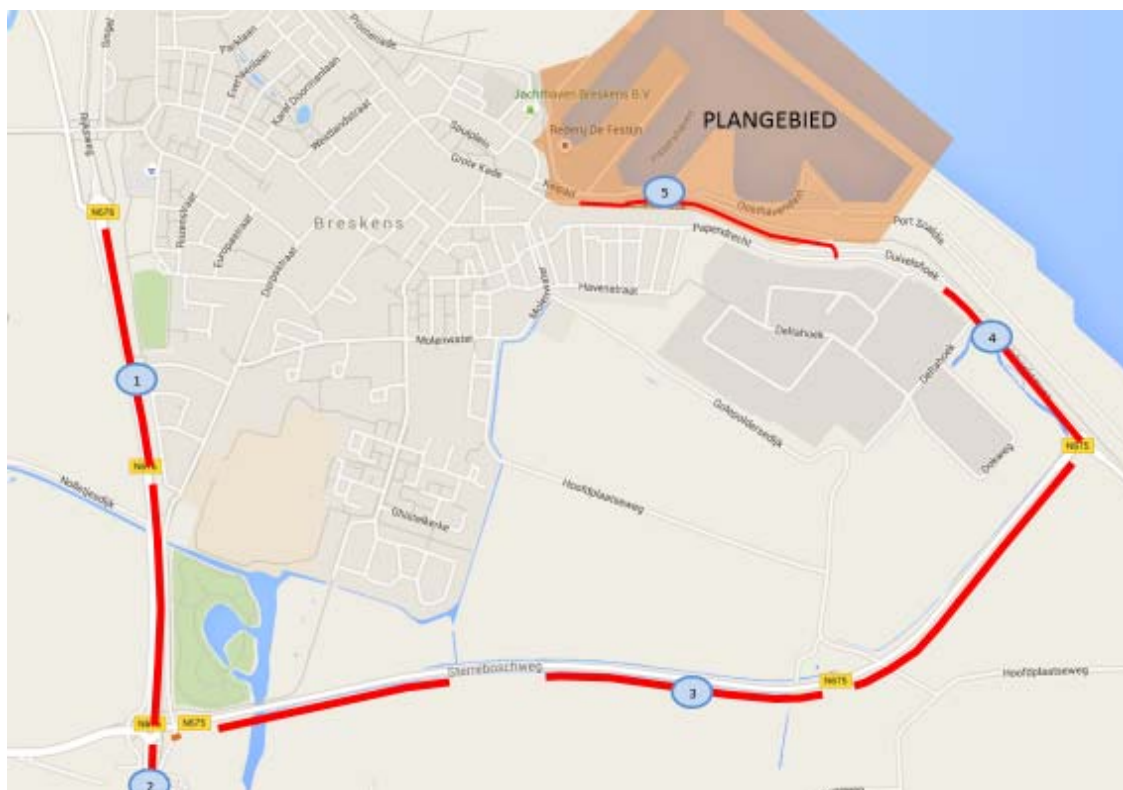
### Luchtkwaliteit

#### *Onderzoekopgave*

De effecten van de verkeerstoename op de luchtkwaliteit zijn onderzocht met de NSL-monitoring tool. De emissies voor de maatgevende verontreinigende stoffen op grond van de Wet luchtkwaliteit zijn berekend (fijn stof ( $\text{PM}_{10}$ ), ultrafijn stof ( $\text{PM}_{2,5}$ ) en  $\text{NO}_x$ ).

#### *Conclusies*

Om de luchtkwaliteit voor het VKA (2027) in beeld te brengen is gebruikgemaakt van de monitoringstool NSL. In tabel 5.128 zijn de verkeerscijfers voor het VKA weergegeven voor de omliggende maatgevende wegen. Dit betreffen de N676-noord, de N676-zuid, de N675-oost, de Duivelshoekseweg en de Keerdam, zie figuur 5.13.



Figuur 5.13 Ligging beoordeelde wegen luchtkwaliteit VKA

In tabel 5.8 zijn de concentraties luchtverontreinigende stoffen voor het voorkeursalternatief weergegeven. Te zien is dat ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In vergelijking met de referentiesituatie 2027 blijven de concentraties luchtverontreinigende stoffen PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> gelijk. De concentratie NO<sub>x</sub> neemt in zeer geringe mate toe met 0,1 µg/m<sup>3</sup>. De verkeerstoename als gevolg van de beoogde transformatie van het havengebied in Breskens heeft geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit.

**Tabel 5.8 Maximale concentraties luchtverontreinigende stoffen VKA (berekend met de NSL-monitoringstool)**

	AO		VKA
	2016	2027	2027
PM <sub>10</sub>	19,5 µg/m <sup>3</sup>	17,9 µg/m <sup>3</sup>	17,9 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>2,5</sub>	12,0 µg/m <sup>3</sup>	10,5 µg/m <sup>3</sup>	10,5 µg/m <sup>3</sup>
NO <sub>x</sub>	17,2 µg/m <sup>3</sup>	13,9 µg/m <sup>3</sup>	14,0 µg/m <sup>3</sup>

### Geur

#### Onderzoeksopgave

Onderzoek is nodig naar de mogelijkheden voor situering van woningen en recreatie-appartementen nabij scheepsherstelbedrijven.

#### Conclusie

Voor de scheepsherstelbedrijven kan worden voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Voor de scheepsherstelbedrijven wordt de jaarlijkse doorzet van polyesterhars tot 300 liter begrensd; twee keer zoveel als in de huidige praktijk gangbaar is. Hieruit volgt dat zich geen relevante geurhinder kan voordoen zodat geen relevante afstandsmaat aan de orde is waar het gaat om het geuraspect. Er zijn verder geen voorzieningen in het bedrijf nodig ter beperking van geuruitstoot.

### 5.9.3 Maatregelen en vertaling in bestemmingsregeling

#### Maatregelen

De scheepsreparatiebedrijven dienen maatregelen te treffen zodanig, dat woningen en appartementen binnen de beoogde afstand kunnen worden gerealiseerd. Een nog kleinere afstand is alleen toelaatbaar indien de bedrijven extra maatregelen treffen.

#### Vertaling in bestemmingsregeling

In het bestemmingsplan wordt in lid 3.3 bepaald dat de bij scheepsbouw- en reparatiebedrijven zijnde jaarlijkse doorzet van polyesterhars ten hoogste 300 liter bedraagt. Hiermee is gewaarborgd dat geen onaanvaardbare geurhinder voor de bewoners en gebruikers van appartementen kan ontstaan.

## 5.10 Externe veiligheid

### 5.10.1 Toetsingskader

#### Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Voor bedrijvigheid en vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.
- Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

#### Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van een kans  $10^{-6}$  per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan.

Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR, wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

#### Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 zijn de Wet Basisnet (Wbn) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. De Wbn en het Bevt vormen het toetsingskader voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of het water. De Wbn vormt de wettelijke grondslag voor het Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (kortweg het Basisnet genoemd).

Het Basisnet beoogt voor de lange termijn duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van een kans van  $10^{-5}$  per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van een kans van  $10^{-6}$  per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de contour van het PR met kans  $10^{-6}$  per jaar waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde bij

beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn in plaats van PR-contouren, vaste veiligheidsafstanden opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden (PAG) benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze PAG. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

### **5.10.2 Onderzoeksresultaten vanuit het MER**

#### **Inrichtingen**

In (de nabijheid van) het plangebied zijn enkele risicovolle inrichtingen gelegen. Geen van deze inrichtingen is een inrichting die binnen de werkingssfeer van het Bevi valt.

In het plangebied betreft dit de inrichting FIWADO. Dit bedrijf heeft een brandstofponton voor in de haven voor het bunkeren van binnenvaartschepen op de Westerschelde. Het reservoir van het brandstofponton heeft een grootte van maximaal 380 m<sup>3</sup>. Omdat het Bevi niet van toepassing is, geldt geen PR-contour of kan het GR worden bepaald. De activiteiten die plaatsvinden op het brandstofponton zijn de verkoop van brandstoffen (diesel) aan de beroepsscheepsvaart. Uit de bij het MER opgestelde risicobeoordeling blijkt dat de maatgevende risicocontour is gelegen op maximaal 20 meter afstand ligt van het ponton.

In de jachthaven is ook een brandstofponton aanwezig. Het reservoir van dit brandstofponton heeft een grootte van maximaal 15 m<sup>3</sup> voor benzine en maximaal 10 m<sup>3</sup> voor diesel en wordt gebruikt om recreatievaartuigen van brandstof te voorzien. Omdat het Bevi ook op dit ponton niet van toepassing is, geldt geen PR-contour of kan het GR worden bepaald. Uit de bij het MER opgestelde risicobeoordeling blijkt dat de maatgevende risicocontour is gelegen op maximaal 20 m afstand ligt van het ponton.

Op de huidige locatie van beide brandstofpontons komen kades voor de aanleg van plezierjachten. In de toekomstige situatie zal het brandstofponton van FIWADO op een andere locatie komen te liggen. De afstand van dit ponton tot de wal bedraagt circa 15 m en de afstand van de bebouwing tot de wal eveneens circa 15 m. De maatgevende risicocontour van het ponton zal ook in de nieuwe situatie de bebouwing niet raken. Datzelfde geldt voor het brandstofponton dat gebruikt wordt voor de recreatievaartuigen en dat integraal deel uitmaakt (en blijft maken) van de jachthaven in de nieuwe situatie.

Een brandstofponton is niet vergelijkbaar met een groothandel in brandstoffen. De afstandsmaat van 100 meter (woonwijk) is dan ook niet aan de orde. Brandstofpontons komen vaker voor in jachthaven. Deze maat komt overeen met de 20 meter die is opgenomen in het Besluit jachthaven (artikel 2.7.13). Actueel is dat in het Besluit kwaliteit leefomgeving dezelfde maat van 20 meter is vermeld (Bkl, Bijlage VII). Met de in het plan aangehouden 20 meter wordt hieraan voldaan.

### **Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water**

Ten noorden van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Westerschelde. De Westerschelde wordt conform de Regeling Basisnet aangeduid als een rode vaarweg. Bij 'rode' vaarwegen is in de regeling gekozen voor vastgestelde risicocontouren die vrijwel overeenkomen met de rand van de vaarweg. Wanneer gekeken wordt in de actualisatiestudie voor de Westerschelde uit 2011 van Det Norske Veritas, waarin de risico's van het transport gevaarlijke stoffen over de Westerschelde zijn beschouwd, dan blijkt uit ook dat de maatgevende contour voor het PR niet reikt tot over het plangebied. In de nieuwe situatie zijn ook geen (beperkt) kwetsbare objecten voorzien binnen de maatgevende contour van het PR ten gevolge van de het transport van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde. Evenmin zijn binnen een afstand van 200 m van de vaarroute (PAG) nieuwe objecten voorzien. Ook na de transformatie van het havengebied kan dus worden voldaan aan de risicoafstanden uit de Wbn en de Bevt.

Voor wat betreft het GR geldt dat het plangebied volledig gelegen is binnen het invloedsgebied van de Westerschelde. In de eerder genoemde actualisatiestudie uit 2011 blijkt echter dat het GR ter hoogte van Breskens niet is berekend. De reden hiervoor is dan de kern Breskens te ver weg ligt van de vaarroute op de Westerschelde. Breskens ligt buiten de contour van het PR met kans  $10^{-8}$  per jaar. Het GR is in de huidige situatie dan ook velen malen lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Uit de actualisatiestudie uit 2011 en de bij het MER opgestelde risicobeoordeling wordt geconcludeerd dat de transformatie van de haven in Breskens ertoe leidt dat het GR niet zal toenemen tot boven 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Een verantwoording van het groepsrisico is daarom op grond van artikel 8 Bevt in deze plantoelichting achterwege gebleven.

### **Verantwoording groepsrisico**

Ogenschijnlijk is het groepsrisico van het vervoer van gevaarlijke stoffen van invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden in het havengebied. Uit nadere bestudering blijkt evenwel dat het havengebied niet wordt geraakt door de groepsrisicocontour. De vaargeul ligt op een zodanige afstand dat Breskens buiten de groepsrisicocontour is gelegen.

In geval van een calamiteit met de brandstofpontons is te verwachten dat dan alleen een vluchtige brandsituatie zal ontstaan. De oever wordt niet geraakt wat betreft enige veiligheidscontour zo blijkt uit het vorenstaande. Voorts wordt een afstandsmaat van 20 meter aangehouden tot de appartementengebouwen. Dat is volgens de VNG-brochure een toereikende afstandsmaat. Mocht zich een calamiteit voordoen dan is van belang dat het gebied goed bereikbaar is. Bij de aanleg van infrastructuur wordt terdege rekening gehouden met bereikbaarheid van hulpdiensten. Die infrastructuur wordt hierop gedimensioneerd. Voorts zijn er voldoende vluchtroutes die ook direct zijn aangesloten op het lokale wegennet. Er kan in meerdere richting worden gevlucht. Het realiseren van de recreatieappartementen en woonappartementen is dan ook verantwoord.

### **Conclusies**

In en rondom het plangebied bevindt zich geen risicovolle bedrijvigheid waarmee rekening gehouden hoeft te worden. Ook na het afronden van de transformatie van de haven van Breskens wordt voldaan aan de risiconormen die gelden op grond van de Wbn en het Bevt vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde.

### **5.10.3 Maatregelen en vertaling in bestemmingsregeling**

#### **Maatregelen**

Het handhaven van de brandstofpontons in de jachthaven in de nieuwe situatie is mogelijk, maar hiervoor dient in de planregeling afstemming plaats te vinden met de nieuwe bebouwing in het havengebied.



### **Vertaling in de bestemmingsregeling**

Om te waarborgen dat ook in de toekomstige situatie aan de veiligheidsafstanden van de brandstofpontons kan worden voldaan, wordt bepaald dat brandstofpontons op voldoende afstand van appartementen wordt gesitueerd (lid 7.3 en lid 9.3).

## **5.11 Duurzaamheid en energie**

### **5.11.1 Toetsingskader**

#### **Bouwbesluit en EPC**

Voor alle gebouwen en bouwwerken in Nederland geldt het Bouwbesluit als het toetsingskader als het gaat om de energieprestaties van het betreffende bouwwerk. In het Bouwbesluit is een EPC (energieprestatiecoëfficiënt) voorgeschreven per gebruikstype van het beoogde bouwwerk. De EPC is uitgedrukt in een grenswaarde en geeft de mate van energiezuinigheid van een gebouw aan. De bij een bepaalde gebruiksfunctie gerealiseerde EPC is de uitkomst van een berekening, waarin voor de specifieke gebruiksfunctie verschillende kengetallen en een speciaal voor die gebruiksfunctie vastgesteld toelaatbaar energiegebruik een rol spelen. De uitkomst waardeert de belangrijkste energetische eigenschappen van een gebruiksfunctie, met inbegrip van de daarin aanwezige gebouwinstallaties. Deze bepalingmethode geeft veel ontwerpvrijheid en een prikkel tot het geïntegreerd ontwerpen van casco en installaties en het bedenken van energiezuinige gebouwconcepten.

Voor woonfuncties geldt op grond van art. 5.1 van het Bouwbesluit een EPC van 0,4. Voor (recreatieve) verblijfsfuncties (logiesfunctie) een EPC van 1,4.

### **5.11.2 Onderzoeksresultaten vanuit het MER**

#### **Duurzaamheid en energiebesparing**

In de planontwikkeling wordt rekening gehouden met algemene duurzaamheidsuitgangspunten voor de nieuwe gebouwen. Zo heeft de ontwikkelende partij aangegeven dat voor alle appartementsgebouwen de EPC-norm voor woonfuncties in plaats van logiesfuncties wordt gehanteerd. Oftewel het toepassen van een EPC van 0,4 in plaats van 1,4.

Ook de nieuwe bedrijven en de te verplaatsen bestaande bedrijven (BYS en Meeusen) worden in nieuwe gebouwen gehuisvest die aan de laatste stand der techniek op het gebied van energieprestaties en duurzaamheid zullen voldoen.

Voor jachthavens geldt dat ze al lange tijd aan strenge eisen voor gebruik van antifouling, afvallozing e.d. moeten voldoen.

#### **Duurzaam ruimtegebruik**

Het plan voorziet in het situeren van de parkeervoorzieningen in de plint van de appartementengebouwen. Dit levert een aanzienlijke ruimtebesparing op.

#### **Klimaatbestendigheid**

Bij het ontwerp van de nieuwe bebouwing wordt expliciet rekening gehouden met de omstandigheid dat het hier een buitendijks gebied betreft. Dat is de reden dat de appartementen worden gebouwd vanaf het niveau van 8,8 m +NAP. Dit niveau is in overleg met het Waterschap Scheldestromen bepaald en voldoet aan de nieuwe eisen ter voorkoming van hoogwater. Ook de daaronder gelegen ruimtes voor verschillende nieuwe functies en parkeergelegenheden worden voorzien van een dorpel (op circa 4 m +NAP) om te voorkomen dat bij een vaker voorkomende hoge waterstand (boven 3,5 m +NAP, oftewel het huidige maaiveld niveau van de kaden) deze ruimten onder water lopen.

### 5.11.3 Maatregelen en vertaling in bestemmingsplan

#### Maatregelen

Als maatregel voor duurzaamheid en energie wordt uitgegaan van een hoge EPC-norm. Dat wordt in het kader van de vergunningverlening gewaarborgd.

Het parkeren zal als het ware automatisch plaatsvinden in de sokkel van de appartementengebouwen. Er wordt immers meer gebouwd op de havendammen en de kaai, dan dat er ruimte voor parkeren is. Dit wordt in het bestemmingsplan geborgd.

#### Vertaling in bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt een bepaling opgenomen dat voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd. In de sokkel van de appartementengebouwen wordt specifiek de mogelijkheid van parkeren toegestaan. In die sokkel is ook ruimte voor verschillende nieuwe functies. De gestelde parkeereis waarborgt desondanks, dat parkeren in de sokkel plaatsvindt (bouwregels en specifieke gebruiksbepalingen bestemmingen). Dit draagt bij aan duurzaam ruimtegebruik.

In het bestemmingsplan wordt voorts vastgelegd dat de appartementen worden gerealiseerd vanaf een hoogte van minimaal 8,80 m +NAP (lid 17.1.3). Het kunnen blijven wonen en het verblijfsrecreatief gebruik is daarmee voldoende gewaarborgd ondanks een hogere waterstand die het gevolg is van de klimaatontwikkelingen.

### 5.11.4 Windhinder

Door Cauburgh Huygen is een theoretisch onderzoek uitgevoerd naar het te verwachten windklimaat op loopniveau in het plangebied 'Havengebied Breskens' (bijlage 10), conform het beslismodel uit de NEN 8100. Hiervoor is in eerste instantie een theoretisch onderzoek uitgevoerd.

Naar verwachting is het windklimaat in het zuidwestelijke deel van het plangebied, dat dicht op de bestaande bebouwing ligt en waar minder hoge nieuwbouw gepland is overwegend goed voor doorlopen (klasse C). In de meer beschutte gebieden, bijvoorbeeld aan de noordoostzijde van de gebouwen, zal het windklimaat beter zijn dan dat, klasse B, goed voor slenteren. Echter bij de gebouwhoeken moet rekening gehouden worden met turbulentie en cornerstreams, waardoor windklimaat tot klasse D (matig voor doorlopen, slecht voor slenteren) kan optreden.

De hoogste bebouwing is gesitueerd op de koppen van de dammen (noordoostzijde). Hier moet met name bij de gebouwhoeken rekening gehouden worden met windklimaat klasse D, matig voor doorlopen. Rondom de woontoren op het uiteinde van de Middenhavendam kan ook windklimaat klasse E (slecht voor alle functies) optreden en is een risico op windgevaar aanwezig.

Omdat het windklimaat door vele factoren beïnvloed wordt, geeft een theoretische benadering niet een even nauwkeurig beeld als een CFD-onderzoek (Computational Fluid Dynamics) of windtunnelonderzoek conform de NEN 8100. Om het windklimaat nauwkeurig te kunnen beoordelen, analoog aan de NEN 8100, wordt bij de gebouwontwerpen onderzoek verricht middels CFD uit te voeren. Ook kan middels een dergelijk onderzoek het effect van verschillende voorzieningen (beplanting, schermen, luifels en dergelijke) nauwkeurig onderzocht worden. Dit zal zoals aangegeven bij de verdere planuitwerking plaatsvinden.

In de bestemmingsregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, zodat desnoods maatregelen worden getroffen en het hiervoor benodigde onderzoek wordt verricht (gebouwen vanaf 33 m +NAP) of een oordeel van een deskundige wordt verkregen of een oordeel van een deskundige (gebouwen tot 33 m +NAP). Voorgescreven is dan in ieder geval een matig windklimaat moet worden bereikt voor gebruiksfuncties en gebiedstypen. Dit volgt uit paragraaf 3.3 van het windhinderonderzoek.

## Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

### 6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de juridische regeling van het bestemmingsplan toegelicht. Eerst wordt de opzet van het bestemmingsplan besproken (paragraaf 6.2). Vervolgens wordt in paragraaf 6.3 de planvorm besproken en onderbouwd. In paragraaf 6.4 volgt een artikelsgewijze toelichting op de regels uit de planregeling. Hierbij wordt per onderwerp aangegeven hoe in de planregeling met de randvoorwaarden uit het beleidskader en de sectorale wet- en regelgeving rekening is gehouden.

### 6.2 Toelichting en opzet bestemmingsplan

#### Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. SVBP2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe inpassings- en bestemmingsplannen conform de nieuwe Wro en Bro moeten worden gemaakt. Hiervoor bevat de SVBP standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het inpassings- of bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Bestemmingsplannen zijn hierdoor op vergelijkbare wijze opgebouwd en op eenzelfde manier verbeeld.

#### Opzet bestemmingsregeling

Als uitgangspunt is gehanteerd dat dit bestemmingsplan de gewenste toekomstige ontwikkelingen in het havengebied van Breskens kan faciliteren. Daarvoor is nodig dat de bestaande bestemmingsregelingen (zie hierna) integraal worden vervangen. Daarbij wordt, overeenkomstig de SVBP2012 een bestemming 'Gemengd' toegekend aan de gronden op de Westhavendam, Middenhavendam en de Kaai. Binnen deze bestemming worden de nieuwe functies uit het beoogde programma, zoals dat in hoofdstuk 3 is beschreven, toegelaten. Hierbij is gewerkt met een globale eindbestemming: dat wil zeggen dat in de bestemming de nodige flexibiliteit wordt geboden voor de wijze waarop de nieuwe functies in het havengebied kunnen worden gerealiseerd.

#### Integraal vervangen onderliggende bestemmingsplannen Waterfront Breskens en Bedrijventerreinen

Sinds 1 juli 2013 geldt de verplichting dat alle bestemmingsplannen geactualiseerd en digitaal raadpleegbaar moeten zijn. Voor het grootste deel van het havengebied in Breskens is dat momenteel nog niet het geval. Het juridisch-planologisch kader voor het grootste deel van het havengebied wordt momenteel gevormd door het bestemmingsplan Waterfront Breskens dat dateert uit 1994 en in 2006 voor het laatst (gedeeltelijk) is herzien. Het voorliggende bestemmingsplan zal het bestemmingplan Waterfront Breskens voor wat betreft het havengebied in zijn geheel gaan vervangen.

Voor de bestaande bedrijven aan de Westhavendam en de Middenhavendam is in 2015 het bestemmingsplan Bedrijventerreinen van kracht geworden. Het gemeentebestuur heeft ervoor gekozen om, vooruitlopend op dit bestemmingsplan, deze gronden van een actueel juridisch-planologisch kader te voorzien. Bij de bestemmingslegging zijn uitsluitend de bestaande bedrijfsactiviteiten opnieuw toelaatbaar geacht. De transformatie van het havengebied waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld, maakt daarom geen deel uit van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen. Om de beoogde transformatie toch mogelijk te maken, zal dit bestemmingsplan het onderliggende bestemmingsplan Bedrijventerreinen eveneens vervangen voor wat betreft de Westhavendam en de Middenhavendam.

#### **Afstemming met omliggende bestemmingsplannen Buitengebied en Kom Breskens**

Het plangebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, grenst aan de plangebieden van de bestemmingsplannen Buitengebied en Kom Breskens. Deze bestemmingsplannen blijven na de vaststelling van dit bestemmingsplan ongewijzigd. Wel is het zo dat bestemmingen uit deze bestemmingsplannen op een logische wijze moeten aansluiten op de nieuwe bestemmingen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Daar waar een afstemming aan de orde is, wordt dat in dit hoofdstuk nader toegelicht.

#### **Toekomstige bestemmingsplan voor Port Scaldis**

Het bestaande appartementencomplex Port Scaldis heeft geen relatie met dit bestemmingsplan voor de transformatie van het havengebied. Het bestaande appartementencomplex is om die reden buiten de plangrenzen van dit bestemmingsplan gehouden. Vooralsnog blijft hiervoor het bestemmingsplan Waterfront Breskens het juridisch-planologisch toetsingskader. Te zijner tijd zal voor dat gebied een zelfstandig bestemmingsplan worden vastgesteld.

## **6.3 Planvorm**

### **6.3.1 Planvorm**

#### **Motivering planvorm: globaal bestemmingsplan**

Voor dit bestemmingsplan is gekozen voor een globale bestemmingsregeling. Een globaal bestemmingsplan biedt op hoofdlijnen de kaders waarbinnen de functies waarvoor de gronden worden bestemd, kunnen worden gerealiseerd. Dit in tegenstelling tot een gedetailleerd bestemmingsplan waarbij, bij wijze van spreken, op het niveau van individuele woningen een specifieke bestemming wordt toegekend.

Voorts is het bestemmingsplan zo flexibel mogelijk gemaakt. Een flexibel bestemmingsplan biedt mogelijkheden om binnen de bestemmingsregeling tussentijds aanpassingen door te voeren, zonder dat het bestemmingsplan integraal herzien behoeft te worden. Dit in tegenstelling tot een zuiver consoliderend bestemmingsplan waarbij tussentijdse veranderingen in de planregeling niet in het plan zelf zijn opgenomen.

De kenmerken van een globaal en flexibel plan zijn als volgt samen te vatten.

- De hoofdbestemming wordt toegekend aan de gronden waarbinnen de gebouwen en de bijbehorende voorzieningen opgericht kunnen worden.
- Zolang binnen de bestemmingsgrenzen wordt gebleven, kunnen ook tijdelijke bouwplaatsen en bouwwegen etc. worden gebruikt zonder dat daar een aparte planologische procedure voor hoeft te worden doorlopen. Zo lang binnen deze grenzen uit het bestemmingsplan wordt gebleven, kan omgevingsvergunning worden verleend.

### **Gedetailleerd waar nodig**

Op enkele plaatsen in het plangebied, bleek het vanuit randvoorwaarden vanuit het ruimtelijke beleid of het oogpunt van beeldkwaliteit, de uitkomsten uit het MER dan wel specifiek sectoraal onderzoek (zie hoofdstukken 4 en 5) noodzakelijk om de nieuwe bestemmingen meer in detail vast te leggen. Daar waar dat nodig is gebleken, is de planregeling dan ook minder globaal van aard.

### **6.3.2 Verbeelding**

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid, zoals R voor 'Recreatie'. Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onderhoek op de analoge verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvooi op een schaal van 1:2.000.

In het plan wordt gebruik gemaakt van functieaanduidingen. De functieaanduidingen zijn een verbijzondering van de gebruiksmogelijkheden in een bestemming.

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn de deelgebieden ofwel de havendammen, kades en de havengebieden van afzonderlijke bestemmingen voorzien. Tevens zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de gebouwen zijn of worden gesitueerd. Die vlakken zijn aangevuld met een aanduiding waarmee de maximale hoogte is vastgelegd. Buiten de bouwvlakken zijn alleen kleinschalige gebouwen toegestaan, zoals nutsgebouwtjes.

### **6.3.3 Opzet planregels**

#### **Opzet planregels**

Overeenkomstig SVBP2008 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde.

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de plankaart voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregels, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregel of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

#### **Opzet bestemmingsartikel**

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd.

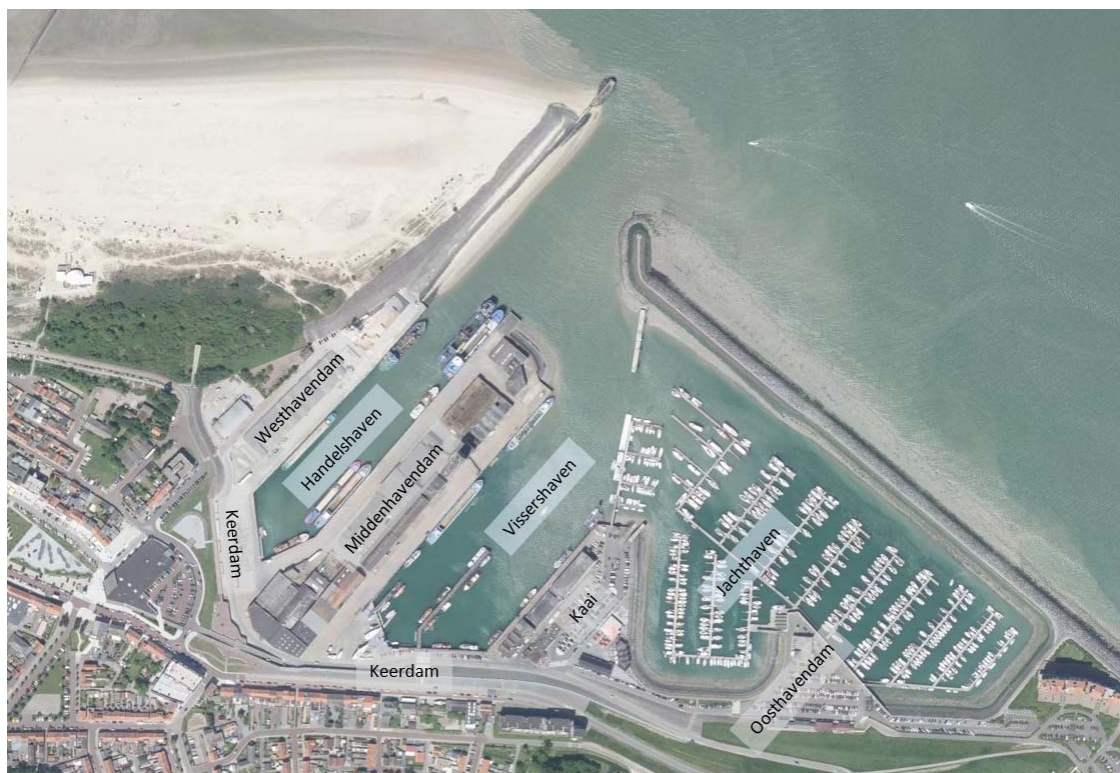
Bestemmingsomschrijving:

- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel behoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

#### 6.3.4 Opzet bestemmingen waarbinnen het programma mogelijk is

De ontwikkeling in het gebied vindt plaats op diverse locaties. Voor iedere afzonderlijke locatie is duidelijk welke functies worden beoogd. Binnen locaties is uitwisseling van functies denkbaar. In de tabel wordt hierin inzicht geboden.



	Westhavendam Middenhaven- dam en Kaai	Kaai	Keerdam	Midden- haven- dam Kaai	Handels-h aven	Visserhaven Kaai Jachthaven Oosthavendam
<b>hoofd- functies</b>	appartementen en voorzieningen	Voorzie- ningen	viscentrum	bedrijven	haven	jachthaven met voorzieningen
<b>bestemmings- aanduiding</b>	GD-1	GD-2	GD-3	B	WA-HA	R-JH
<b>wonen</b>	ja					
<b>verblijfs- recreatie</b>	ja					
<b>detailhandel</b>	ja	ja	ja	ja		
<b>dienst- verlening</b>	ja	ja	ja			
<b>horeca</b>	ja	ja	ja			ja
<b>kantoren</b>	ja	ja	ja			
<b>havengebonden bedrijvigheid</b>	ja					
<b>vismijn</b>			ja			
<b>visserij-</b>			ja			

museum						
visserij experience			ja			
zeezeil- centrum	ja					ja
bedrijven				ja	ja	ja
brandstof- pontons					ja	ja
ligplaatsen beroeps- vaart					ja	
ligplaatsen recreatie						ja
jachthaven- voorzieningen						ja

Diverse functies, zoals ligplaatsen, passen direct bij een jachthaven. Andere functies zoals detailhandel en dienstverlening zijn ook toegestaan, voor zover deze zijn gericht op de jachthaven en de nautische beleving. Daaruit volgt dat bijvoorbeeld geen algemene detailhandel is toegestaan.

## 6.4 Bestemmingsregeling: artikelsgewijze toelichting

### 6.4.1 Inleidende regels (hoofdstuk 1)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

### 6.4.2 Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

#### Hoogtematen

De hoogtematen van gebouwen zijn opgenomen ten opzichte van NAP. Aan de voet van de kades bedraagt de hoogtemaat van de huidige kade doorgaans 4 meter +NAP. In noordelijke richting neemt de hoogte van de kade veelal af tot 3 meter +NAP. De hoogtes van de te realiseren gebouwen ten opzichte van de kades, zullen in de praktijk 3 tot 4 meter minder bedragen dan de maatvoering die op de verbeelding is opgenomen. De maatvoering voor gebouwen is in de bouwregels expliciet ten opzichte van het NAP bepaald.

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn wel gekoppeld aan het peil van de kade zelf.

#### Nieuwe bestemming voor de scheepsbouw- en reparatiebedrijven en bestaande visverwerkingsbedrijf op de Kaai: Artikel 3 Bedrijf

##### Algemeen

Na de transformatie van het havengebied zullen de twee bestaande scheepsbouw- en reparatiebedrijven hun activiteiten voortzetten. De nieuwe planregeling voorziet in een passende bedrijfsbestemming. De locatie van deze bedrijven aan de huidige Vissershaven sluit goed aan op de uitbreidingslocatie van de jachthaven. Gelet op de aard van deze bedrijfsactiviteiten, is het niet wenselijk dat deze in de toekomst ook elders in het plangebied kunnen plaatsvinden. Daarom wordt door middel van een specifieke bedrijfsbestemming gezorgd dat de betreffende bedrijfsactiviteiten uitsluitend op de nieuwe locatie kunnen worden uitgevoerd.

De bestaande bedrijvigheid zullen hun activiteiten gelieerd aan het scheepsbouw- en reparatiebedrijf intensiveren. Die activiteiten passen uitstekend bij het nautisch karakter van het gebied. Hierbij wordt gedacht aan botenverkoop en verkoop van materialen en benodigdheden, die al dan niet ter plaatse aanwezig zijn. Daarbij is bedacht dat verkoop van zeezeilschepen doorgaans niet gebeurt in de vorm van verkoop vanuit een showroom. Dit laat onverlet dat de combinatie van deze bedrijvigheid en het gebied potentie heeft voor detailhandelsactiviteiten. De brutovloeroppervlakte hiervan bedraagt maximaal 3.000 m<sup>2</sup>.

De vestiging van de Koninklijke Nederlandse Redding Maatschappij kan in hte nieuwe bedrijfsgebouwen worden gesitueerd. Hiermee is in de bestemming rekening gehouden.

#### *Milieuzonering*

De milieuzonering is afgestemd op de omgeving, waarbij rekening is gehouden met de woningen aan de zuidzijde en de appartementen aan de noordzijde (categorie 3.1 en 3.2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten). Ter plaatse van het onbebouwde terrein zijn ook onderhouds-, reparatie- en opslagactiviteiten van de scheepsbouw- en reparatiebedrijven toegestaan. Het betreft hier specifiek werkzaamheden in de buitenlucht zonder afschermdende bebouwing; vandaar is een lagere categorie toegestaan. Van andere bedrijven zijn hier geen werkzaamheden toelaatbaar.

#### *Bouwmogelijkheden*

Het westelijk deel van de bebouwing dient een minimale hoogte te krijgen van 8 meter +NAP, in ieder geval dezelfde hoogte als van de sokkel direct aangrenzend. Hiermee wordt bereikt dat de ontsluiting van het noordelijk gelegen appartementenblok over dit gebouw kan worden aangelegd. In de regels zijn enkele voorwaardelijke verplichtingen opgenomen zoals inzake bodem en explosieven.

#### *Maatregelen*

Voor een goede afstemming tussen de bedrijvigheid en de omgeving wordt onder meer gewaarborgd dat de geuruitstoot beperkt blijft door het begrenzen van de jaarlijkse doorzet van polyesterhars tot 300 liter, twee keer zoveel als in de huidige praktijk gangbaar is. Het gaat dan om een hoeveelheid die alleen wordt gebruikt voor kleine reparaties en niet voor afbouw van schepen. Hieruit volgt dat zich geen relevante geurhinder kan voordoen zodat geen relevante afstandsmaat aan de orde is waar het gaat om het geuraspect.

#### *Visverwerkingsbedrijf*

De visverwerkingsactiviteiten aan de kade zijn ook zeer beperkt van omvang. Het betreft voornamelijk opslag. Dit is een zeer lichte bedrijfsactiviteit die qua milieueffecten op die locatie prima past. De bedoeling is dat de afslagactiviteiten naar het Viscentrum worden verplaatst. Vandaar dat die activiteiten op de huidige locatie niet als zodanig zijn bestemd.

Het te handhaven visverwerkingsbedrijf op de Kaai is gelet op de aard en omvang vergelijkbaar met een categorie 2-bedrijf. In de specifieke gebruiksregels is dit als zodanig vastgelegd. In de directe omgeving zijn functies zoals verblijfsrecreatie en wonen aanvaardbaar. In ieder geval is sprake van een scheiding qua gebouwen.

#### *Wijzigingsbevoegdheid*

De bedrijvigheid nabij de haven kan ter plaatse worden gesaneerd. Daar wordt niet actief naar gestreefd. Er wordt slechts rekening mee gehouden. Vandaar dat hiervoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, zodat de gronden aan de openbare ruimte kunnen worden toegevoegd. Daarbij is uitbreiding van bebouwing denkbaar.



### **Appartementen met voorzieningen: Artikel 4 Gemengd - 1**

#### *Bestemmingsomschrijving en specifieke gebruiksregels*

Voor de nieuwe appartementencomplexen op de dammen en kaai zijn afzonderlijke bestemmingen opgenomen. Dit maakt een differentiatie mogelijk in gebruiksfuncties. Vooralsnog bestaat hiertoe geen directe aanleiding. De functies kunnen immers onderling worden uitgewisseld.

Verblijfsrecreatie in appartementen en wonen zijn toelaatbaar gesteld vanaf 8,80 m +NAP in verband met waterveiligheid. In de specifieke gebruiksregels zijn de maximale aantallen hiervan vastgelegd. In totaal zijn 460 eenheden toegestaan: 360 appartementen voor verblijfsrecreatie en 100 appartementen voor permanente bewoning.

Voorts staat centraal dat de andere functies (detailhandel, dienstverlening, horeca en kantoren) bijdragen aan de nautische beleving. Die voorwaarde is in de specifieke gebruiksregels opgenomen. De begripsbepalingen bevatten een definitie hiervan (lid 1.62). Deze functies zijn alleen op de eerste bouwlaag toegestaan. Voor de verblijfsrecreatie is voorgeschreven dat verhuur alleen via de centrale bedrijfsmatige exploitatie plaatsvindt. Aan de haven is een zeezeilcentrum met jachthavenvoorzieningen toegestaan. Ook van de hiervoor op te richten bebouwing is de bijbehorende oppervlakte als maximum vastgelegd.

Tot slot zijn enkele bepalingen opgenomen die duidelijk aangeven welke functies of activiteiten wel of niet of binnen welke voorwaarden zijn toegestaan.

Voorgeschreven is dat appartementen als levensloopbestendige appartementen worden gebouwd. Hiervan is een definitie opgenomen die is ontleend aan de regeling Provinciale Impuls Wonen.

#### *Recreatieappartementen en woonappartementen*

In totaal worden 460 eenheden toegestaan. Die kunnen voor verblijfsrecreatie worden gebruikt (360 appartementen) of als appartementen voor permanente bewoning (100 appartementen). In de praktijk is hierover wel duidelijkheid nodig. Hiervoor bestaan de volgende mogelijkheden.

- Het bestemmingsplan bepaalt dat ten hoogste 360 appartementen voor verblijfsrecreatie en 100 appartementen voor permanente bewoning mogen worden gebruikt. Dit staat op de website van de gemeente en op de landelijke informatievoorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).
- De gemeente en de ontwikkelaar zullen hierover ook duidelijk communiceren in publicaties.
- Een belangrijke taak is weggelegd voor de makelaar en voor de notaris. Zij geven in de praktijk als eerste de vereiste informatie aan belangstellenden. Deze twee functionarissen zullen de bij hen beschikbare gegevensbronnen raadplegen voor de stand van zaken wat betreft het verkochte aantal appartementen voor permanente bewoning. Dan ontstaat inzicht hoeveel appartementen nog als woning kunnen worden aangekocht. Het gebruiksoogmerk wordt in de informatievoorziening en uiteindelijk in splitsingsaktes vastgelegd.
- In de informatievoorziening en splitsingsaktes wordt opgenomen dat omzetting van het gebruik naar een recreatieappartement niet zonder aanpassing hiervan is toegestaan.

De gemeente kan op basis van inschrijving in de GBA beoordelen of aan de bepalingen in het bestemmingsplan wordt voldaan. In voorkomend geval kan handhavend worden opgetreden.

Voor een toelichting op de regeling inzake het verplicht aanbieden voor verhuur van de appartementen voor verblijfsrecreatie wordt verwezen naar paragraaf 4.5.

#### *Nautische functies*

In het havengebied wordt ruimte geboden voor verschillende vormen van detailhandel, die gericht zijn op het nautische karakter. Hierbij kan worden gedacht aan watersportwinkels met een diversiteit aan aanbod, waaronder kleding voor watersport, touwen en tuigage, boeken en atlanten, onderhouds- en veiligheidsmiddelen en andere scheepsbenodigdheden. Tevens is een kleinschalig bunkerstation of vergelijkbaar verkooppunt mogelijk evenals detailhandel in scheepsmotoren, duiksportmateriaal, scheepsstoffering en matrassen, veiligheidsartikelen alsmede algemene toeristische goederen die ook

zeilers nodig hebben. Tot de dienstverlenende nautische bedrijven behoren bedrijven gericht op het gebied van ontwerp en design, makelaardij, verhuur, verzekeringen, watersportvereniging, rondvaarten charters en zeilscholen. Als voorbeelden van nautische bedrijven kunnen worden genoemd, scheepsonderhouds-, reparatie- en stallingsbedrijven, jachtbetimmerings- en jachtbouwbedrijven.

#### *Bouwregels*

Gebouwen komen binnen de bouwvlakken, die zijn opgenomen op de verbeelding, te staan. Per bouwvlak is de maximale hoogte van de gebouwen weergegeven. In de regels zijn enkele voorwaardelijke verplichtingen opgenomen zoals inzake bodem en explosieven. Voor het reguleren van een toereikend windklimaat is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze regelingen vloeien voort uit het MER en onderzoek naar windhinder.

De doorgaande weg kan gebruikt worden voor verplaatsing van schepen met staande mast. Het kan zijn dat hiervoor een beweegbare brug wordt gekozen ter hoogte van de Kaai voor de bereikbaarheid van appartementsgebouwen vanaf de Keerdam. Het is ook denkbaar dat de infrastructuur zodanig wordt aangelegd dat de afzonderlijke appartementsgebouwen direct vanaf een hoger gelegen weg bereikbaar zijn en dat geen bruggen nodig zijn. De gemeente zal samen met de initiatiefnemer bij de planuitwerking aandacht besteden aan de toegankelijkheid van het gebied voor schepen vanaf de weg.

### **Bestaande detailhandel en horeca: Artikel 5 Gemengd - 2**

#### *Bestemmingsomschrijving en specifieke gebruiksregels*

Aan de oostzijde van het gebied staan op de Kaai en aan de Oosthavendam enkele gebouwen. Hieraan is een globale bestemming toegekend. Uitwisseling tussen functies is hierdoor beperkt mogelijk, gezien de kleinschaligheid van functies. De bestaande oppervlaktes voor detailhandel en horeca blijven als maximum gelden. Onderlinge uitwisseling blijft zoals aangegeven, tot de mogelijkheden behoren. De functionele oriëntatie op de jachthaven is daarbij een voorwaarde.

#### *Bouwregels*

De bouwvlakken voor de gebouwen zijn strak om de bestaande gebouwen gelegd. Er is ook geen behoefte aan uitbreiding. De hoogtematen komen overeen met het geldende bestemmingsplan. In de regels zijn enkele voorwaardelijke verplichtingen opgenomen zoals inzake bodem en explosieven. Voor het reguleren van een toereikend windklimaat is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze regelingen vloeien voort uit het MER en onderzoek naar windhinder.

Aan de bouwregels zijn bepalingen toegevoegd die beogen dat het viscentrum na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan in een relatief korte tijd wordt gerealiseerd. Bepaald is dat binnen 6 maanden na het onherroepelijk worden van het plan voor het bouwen van het viscentrum een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Met het bouwen van het viscentrum wordt binnen 6 maanden gestart na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.

#### *Wijzigingsbevoegdheid*

De aanwezige functies aan de oostzijde van de Oosthavendam kunnen op termijn worden gesaneerd, bijvoorbeeld na verplaatsing naar de nieuwbouw in dit gebied. Ditzelfde kan van toepassing zijn op de functies op het westelijk deel van de Kaai. Daar wordt niet actief naar gestreefd. Er wordt slechts rekening mee gehouden. Vandaar dat hiervoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, zodat aan de gronden een bestemming kan worden toegekend, zoals dit ook voor de andere delen van de waterkering is gedaan.

### **Viscentrum: Artikel 6 Gemengd - 3**

#### *Bestemmingsomschrijving en specifieke gebruiksregels*

De bouw van het Viscentrum is binnen de bestemming Gemengd - 3 toegestaan. De onderscheidende activiteiten zijn vermeld in de begripsbepaling voor het Viscentrum. De specifieke gebruiksregels bevatten de afzonderlijke oppervlaktematen voor deze activiteiten, evenals voor het horecagedeelte.

*Bouwregels*

De maatvoering van het gebouw inclusief de op het gebouw te plaatsen kotter, is afgeleid van het oorspronkelijke bestemmingsplan. Het gebouw wordt op een afstand van 5 meter uit de keerwand in de Keerdam gesitueerd. De bestemmings- en bouwgrens zijn hierop afgestemd. In de regels zijn enkele voorwaardelijke verplichtingen opgenomen zoals inzake bodem en explosieven.

**De bestaande en uitbreiding van de jachthaven: Artikel 7 Recreatie - Jachthaven***Bestemmingsomschrijving en specifieke gebruiksregels*

De bestemming voor de jachthaven omvat zowel de bestaande jachthaven als de nieuwe ligplaatsen die deel uitmaken van de uitbreiding. Het aantal ligplaatsen in de jachthaven bedraagt na uitbreiding 680. Voor dit aantal ligplaatsen zijn de effectenstudie uit het MER en is de passende beoordeling voor de Nbwet-vergunning uitgevoerd. Daarom is het van belang dat het aantal ligplaatsen in de toekomstige situatie zo exact mogelijk wordt begrensd in de planregeling. Daarnaast zijn bestaande 70 ligplaatsen voor vissersboten bevestigd.

*Jachthaven gerelateerde functies*

De aanwezigheid van een bij de jachthaven behorend horecabedrijf (restaurant) is in de bestemmingsregeling opgenomen. Dit was reeds mogelijk in het geldende bestemmingsplan Waterfront.

De restaurants bestaan al enige jaren en zijn ook passend bij de nieuwe omvang van de jachthaven en het beoogde eindbeeld dat met de transformatie van het havengebied wordt nagestreefd. Daarom zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de restaurants in dit bestemmingsplan overgenomen. Ten opzichte van bestemmingsplan Waterfront Breskens, is daarbij het bebouwingspercentage voor de restaurants binnen het bouwvlak vergroot van 75% naar 100%. De reden hiervoor is dat daarmee enige ruimte en flexibiliteit geboden wordt voor het geval de restaurants wensen uit te breiden als gevolg van de toegenomen bedrijvigheid in de jachthaven die immers met maximaal 100 ligplaatsen uitbreidt.

Voorts zijn de gebruikelijke functies voor een jachthaven toelaatbaar gesteld. Hieronder vallen bijvoorbeeld een clubgebouw en horecagedeelte. Een ponton voor brandstofvoorziening is toegestaan op een voldoende veilige afstand.

*Bouwmogelijkheden*

Aan het gehele jachthaventerrein zijn bouwmogelijkheden toegekend overeenkomstig de bestaande planregeling uit bestemmingsplan Waterfront Breskens. Het gaat daarbij in de eerste plaats om de bouwmogelijkheden voor de aanlegsteigers, loopbruggen etc. waaraan de recreatievaartuigen kunnen aanmeren. Voor het bestaande en nieuwe sanitairgebouw zijn eveneens bouwmogelijkheden opgenomen. Binnen de jachthaven zijn ook gebruikelijke voorzieningen zoals bestortingen en golfbrekers toegestaan.

**Ontsluiting: Artikel 8 Verkeer**

De openbare wegen en fietspaden zijn voorzien van de bestemming Verkeer.

**Haven: Artikel 9 Water - Haven**

De activiteiten uit de Vissershaven en Handelshaven worden gecombineerd in de Handelshaven. Daaraan is een algemene havenbestemming toegekend. Binnen deze bestemming zijn pontons voor brandstofvoorzieningen mogelijk, op voldoende afstand van de verblijfsrecreatie en het wonen. Dat die pontons op voldoende afstand, 20 meter, moeten worden gesitueerd is opgenomen in verband met externe veiligheid. Binnen de haven zijn ook gebruikelijke voorzieningen zoals bestortingen en golfbrekers toegestaan. Bevoorrading van schepen is toegestaan voor zover dit geen laad- en losactiviteiten zijn.

Het laden en lossen van schepen is alleen toegestaan voor zover dit bevoorrading betreft. Een uitzondering hierop is toegestaan in de nabijheid van het viscentrum.

### **Waterstaatswerken en waterkering**

#### **Artikel 10 Waterstaatswerken**

De dijk heeft een waterkerende functie en daarom een dienovereenkomstige bestemming gekregen. De bestemmingsomschrijving en de bouwregels zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied. Toegevoegd in de omschrijving zijn duinen, struiken en opgaande beplanting en bijbehorende voorzieningen voor extensief recreatief medegebruik, zoals picknickplaatsen, beelden en nutsvoorzieningen om het natuurlijke karakter van de kustversterking aan te duiden. Bebouwing is in principe niet gewenst.

#### **Artikel 11 Waterstaat - Waterkering**

Daar waar de bestemming Waterstaatswerken niet geldt is deze dubbelbestemming van toepassing. Deze dubbelbestemming geeft aan, aan welke gronden een waterstaatkundige functie is verbonden (de primaire waterkering). Bouwen voor andere functies is alleen toegestaan als dit past binnen het waterkeringsbelang. Tevens is een vergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden.

### **6.4.3 Algemene regels (hoofdstuk 3)**

#### **Artikel 12 Anti-dubbelregel**

De bepaling bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen.

#### **Artikel 13 Algemene bouwregels**

Met de bepaling wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht vallen.

#### **Artikel 14 Algemene afwijkingsregels**

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen bij omgevingsvergunning betreffen het bouwen van kleine gebouwen van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, afwijken van maten en het overschrijden bouwgrenzen.

#### **Artikel 15 Algemene gebruiksregels**

In deze bepaling wordt bepaald dat gronden enkel mogen worden gebruikt in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan. Indien dit gebruik niet leidt tot het meest doelmatige gebruik van deze gronden is het bevoegd gezag bevoegd hiervan af te wijken (de zogenaamde toverformule).

Voor evenementen is een specifieke regeling opgenomen die voor nagenoeg alle bestemmingen geldt. Deze regeling is afgestemd op gebruikelijke geluidsnormen en tevens op het gemeentelijk evenementenbeleid. Daarbij is rekening gehouden met de gangbare praktijk van de Visserijfeesten gedurende maximaal drie dagen.

#### **Artikel 16 Algemene wijzigingsregels**

Dit bestemmingsplan bevat slechts één algemene wijzigingsregel. Het betreft een wijzigingsbevoegdheid waarmee kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen mogelijk zijn.

Het nieuwe bedrijfsgebouw op de kop van de Middenhavendam is op de verbleeding begrensd. Het is denkbaar dat het gebouw iets naar voren wordt gebouwd en/of aan de zijkant smaller. Om dit mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de bestemmingen en bijbehorende aanduidingen kunnen worden aangepast aan de dan veranderde wensen en inzichten.

#### Artikel 17 Overige regels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen die voortvloeien uit de milieueffectrapportage.. Enekele zaken worden vervolgens vastgelegd in overeenkomsten gericht op uitvoering. Het jachthavenreglement voorziet reeds in de meeste van de bepalingen zoals in het betreffende artikel zijn genoemd. Het is voor de borging van de veiligheid dat vanuit het bestemmingsplan de verplichting volgt, dat die bepalingen worden gehandhaafd.

Tevens wordt aangegeven dat indien in dit bestemmingsplan verwezen wordt naar wettelijke regelingen geldt dat verwezen wordt naar de tekst van de betreffende regeling zoals die gold op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

#### **6.4.4 Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)**

##### **Artikel 18 Overgangsrecht**

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt. Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overgangsrecht buiten toepassing te laten.

##### **Artikel 19 Slotregel**

Het slotartikel geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als 'Havengebied Breskens'.



## Hoofdstuk 7      Uitvoerbaarheid

### 7.1      Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij zowel om de financieel-economische onderbouwing van het bestemmingsplan als om de overige aspecten die met de uitvoering ervan te maken hebben. In dit hoofdstuk komen achtereenvolgens de zekerstelling van de plankosten en planschade (paragraaf 7.2), de economische uitvoerbaarheid (paragraaf 7.3) en de maatschappelijke uitvoerbaarheid (paragraaf 7.4) aan bod.

### 7.2      Kostenverhaal en planschade

#### Kostenverhaal

Krachtens de Wet ruimtelijke ordening (Wro), waarin in Afdeling 6.4 bepalingen zijn opgenomen betreffende de grondexploitatie, geldt de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van het Bro is kostenverhaal verplicht in geval van:

- de bouw van één of meer woningen en hoofdgebouwen;
- uitbreidingen van gebouwen met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren bij in gebruik name voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 460 appartementen (maximaal 360 recreatief verblijf; maximaal 100 permanente bewoning) en de daarbij behorende voorzieningen. Aangezien hiermee sprake is van de bouw van meerdere hoofdgebouwen, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 sub b Bro, is kostenverhaal verplicht. In het kostenverhaal is voorzien middels een zogenoemde anterieure overeenkomst, waarin onder andere voorzien wordt in het verhalen van planschade.

In de Wro is de Grondexploitatiewet opgenomen. Deze regelt verplicht kostenverhaal door de gemeente. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Bijvoorbeeld doordat met alle grondeigenaren hierover een overeenkomst is gesloten of als de gemeente volledig zelf het grondeigendom heeft.

Een exploitatieplan is niet noodzakelijk aangezien met een overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente het kostenverhaal is verzekerd. Tevens worden afdoende afspraken gemaakt over de inrichting van het gebied, zodat geen aanvullende eisen nodig zijn, die in een exploitatieplan moeten worden vastgelegd.

#### Planschade

Bij ruimtelijke ontwikkelingen kan planschade ontstaan. De Wro voorziet in een regeling voor vergoeding van planschade. Op basis van artikel 6.1 Wro wordt aan degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van het bestemmingsplan, tegemoetgekomen, wanneer de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van het bestemmingsplan, kan bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sluis worden ingediend binnen de periode van 5 jaar na het onherroepelijk worden van het vastgestelde bestemmingsplan.

### **Verevening**

In de structuurvisie Krachtig Verbonden is in hoofdstuk 8 ingegaan op verevening. Die structuurvisie vormt de wettelijke basis voor de gemeentelijke bevoegdheden voor verevening van bovenplanse kosten en bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. De structuurvisie geeft de verbanden aan tussen ontwikkelingen binnen de gemeente. Op basis hiervan kunnen bij het aangaan van overeenkomsten over grondexploitatie in een gebied bepalingen worden opgenomen over bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen elders in de gemeente.

De Wro laat de gemeenten vrij of voor het verhalen van kosten voor bovenwijkse voorzieningen een fonds wordt ingesteld of niet. Voor bovenplanse verevening schrijft de Wro voor dat een fonds ingesteld moet worden voor de verantwoording van de te ontvangen bijdragen. Deze fondsen worden gevoed met bijdragen op grond van afspraken in anterieure overeenkomsten, eigen grondexploitaties of subsidies en andere geldelijke bijdragen. De gemeente Sluis kent het Fonds recreatieontwikkeling en het Fonds woningbouwontwikkeling.

Voor zowel het fonds Recreatieontwikkeling als het fonds woningbouwontwikkeling geldt dat voor een aantal plannen specifieke of nadere vereveningsafspraken overeengekomen zijn waarbij ontwikkelaars bijdragen in een investeringsfonds die vervolgens wordt ingezet voor ruimtelijke ontwikkelingen in en om de betreffende ontwikkelingslocaties, of de bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit op de plek zelf uitvoeren. Het betreft reeds bestaande afspraken voor onder meer de ontwikkeling van het havengebied Breskens. Met deze afspraken wordt invulling gegeven aan de vereveningsverplichting van de gemeente Sluis.

## **7.3 Economische uitvoerbaarheid**

De economische uitvoerbaarheid van de planontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt is voldoende verzekerd. De gemeente legt op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening het kostenverhaal vast in een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Van dit laatste is in ieder geval sprake als met de initiatiefnemer van het bestemmingsplan een anterieure exploitatieovereenkomst is gesloten. Daarvan is ingeval van dit bestemmingsplan sprake. De gemeente zal vóór de vaststelling van het bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van dit bestemmingsplan met de initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst sluiten. Daarin is geregeld dat de initiatiefnemer de exploitatiekosten – daaronder begrepen de planschadekosten – van de planontwikkeling draagt.

De gemeente heeft vastgesteld dat initiatiefnemer een solvabele partij is, die over voldoende financiële draagkracht beschikt om de voorziene ontwikkeling uit te voeren. Tevens is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Op basis van een verrichte raming van de kosten en de financieringsopzet heeft de gemeente vastgesteld dat sprake is van een sluitende exploitatie, terwijl er geen onvoorziene hoge kosten te verwachten zijn. Bovendien is gebleken van een behoefte aan de planontwikkeling (zie hoofdstuk 5). Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van de planontwikkeling die het onderhavige bestemmingsplan mogelijk maakt, afdoende gewaarborgd. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.



## 7.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Burgers, maatschappelijke organisaties en andere overheden zijn op diverse wijzen betrokken bij de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan.

### Nota reikwijdte en detailniveau (NRD) milieueffectrapportage

De concept NRD heeft van 10 december 2015 tot en met 20 januari 2016 ter inzage gelegen. Eenieder heeft gedurende deze periode de gelegenheid gekregen om te reageren. Gedurende de periode van terinzagelegging is op 5 januari 2016 een informatieavond gehouden in MFC 'De Korre' te Breskens. Gedurende deze avond konden belangstellenden zich laten informeren over het project en werd gelegenheid geboden voor het indienen van een zienswijze door middel van een reactieformulier. In deze periode is de concept NRD ook toegezonden aan andere bestuursorganen ter advisering. Hierbij zijn ook de vanuit België betrokken instanties geraadpleegd.

Daarnaast is ook advies gevraagd aan de Commissie voor de m.e.r. (hierna: Cie. m.e.r.) die de ontvangen zienswijzen en adviezen bij haar advies heeft betrokken. Op basis van de verkregen zienswijzen en adviezen heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sluis op 19 april 2016 een definitieve NRD vastgesteld.

### Vooroverleg artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro wordt aan de besturen en diensten van de betrokken bevoegde gezagen gevraagd om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan en bijbehorend MER. De hoofdlijnen van dit vooroverleg worden te zijner tijd beschreven in paragraaf 8.2. Naast het artikel 3.1.1 Bro-vooroverleg heeft met de betrokken overlegpartners uitvoerig overleg plaatsgevonden ter voorbereiding op het indienen van vergunningaanvragen. Verder hebben de initiatiefnemers gedurende de uitvoering van het MER en de voorbereiding van de planprocedure met diverse belanghebbende partijen uitvoerig overleg gevoerd.

### Inspraakprocedure

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak en inspraak wordt in de Wro ook niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak zal plaatsvinden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. Het resultaat van de inspraakprocedure wordt weergegeven in een inspraakverslag.

### Ontwerpbestemmingsplan

Conform artikel 3.8, eerste lid, Wro wordt het ontwerp van het bestemmingsplan, tezamen met alle andere ontwerpbesluiten, gedurende 6 weken ter inzage gelegd waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld hierop zijn of haar zienswijze te geven. In dezelfde periode wordt een informatieavond georganiseerd. Belangstellenden kunnen dan de ter inzage gelegde documenten inzien, en zienswijzen naar voren brengen.

### Procedurele uitvoerbaarheid

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan dient aannemelijk te zijn dat de benodigde vergunningen en ontheffingen zullen worden verkregen. Zoals hiervoor is aangegeven, kunnen de benodigde vergunningen en andere besluiten tegelijkertijd met het dit bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Voordat wordt begonnen met de start van de werkzaamheden dient de initiatiefnemer te voldoen aan de wettelijke verplichtingen: de benodigde vergunningen en ontheffingen, zoals een omgevingsvergunning en watervergunning, moeten van kracht zijn.

### Handhaving

Voor wat betreft de bestuursrechtelijke handhaving geldt dat op grond van artikel 7.1 Wro het college van burgemeester en wethouders ervoor zorg draagt dat de bepalingen uit dit bestemmingsplan worden nageleefd.

## Hoofdstuk 8 Overleg

### 8.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de resultaten van de overleg- en zienswijzeprocedure beschreven.

#### Coördinatie van besluitvorming

Het bestemmingsplan en alle overige besluiten worden gelijktijdig ter inzage gelegd in de verschillende stappen van de procedure. Dit geldt dus zowel voor de ontwerpbesluiten als de vastgestelde besluiten. Ook het beroep bij de bestuursrechter wordt gebundeld indien de besluiten gelijktijdig zijn bekendgemaakt. Tegen het bestemmingsplan en de gecoördineerd voorbereide besluiten staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### Toepasselijkheid van de Crisis- en herstelwet (Chw)

De herontwikkeling van het havengebied Breskens betreft een project als bedoeld in categorie 3.1 van bijlage I van de Crisis- en herstelwet (Chw). Op grond van artikel 1.1 van die wet is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit brengt onder meer met zich mee dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een termijn van 6 maanden na afloop van de beroepstermijn heeft voor het doen van een uitspraak op een beroep, en dat een beroepschrift niet-ontvankelijk is als het niet meteen de gronden van beroep bevat (het indienen van een pro forma beroepschrift is niet mogelijk). De gemeente Sluis verzorgt de coördinatie, bekendmaking en mededeling van de (ontwerp)besluiten.

### 8.2 Resultaten inspraak- en overlegprocedure

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft voor eenieder ter inzage gelegen, zodat ieder gelegenheid had een inspraakreactie in te dienen. Op 6 september 2017 is bekend gemaakt dat het voorontwerp bestemmingsplan met bijbehorende stukken, waaronder een concept milieueffectrapport (MER), van 7 september 2017 tot en met 4 oktober 2017 voor een ieder ter inzage werd gelegd. Het digitale voorontwerpbestemmingsplan werd met ingang van die datum beschikbaar gesteld op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) onder plannummer NL.IMRO.1714.jachthavenBreskens-VO01.

Op 14 september 2017 is een inloop/informatiebijeenkomst georganiseerd in MFC de Korre om de ontwikkelingen toe te lichten en belangstellenden de gelegenheid te bieden tot het stellen van vragen. Ruim 100 belangstellenden hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon iedereen mondeling of schriftelijk een inspraakreactie indienen. Er zijn acht reacties ingekomen.

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan wordt in het kader van het voorgeschreven overleg op grond van artikel 3.1.1, lid 1, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aan de overleginstanties toegezonden. De conclusies uit de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties en de daaruit voortvloeiende aanpassingen zijn beschreven in een apart Rapport inspraak en overleg (bijlage 11). Tevens zijn hierin de ambtshalve wijzigingen vermeld en toegelicht.

### 8.3 Resultaten zienswijzenprocedure

De eventuele zienswijzen die naar aanleiding van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan worden ontvangen, zullen te zijner tijd worden samengevat en beantwoord in een antwoordnota. Dit is een aparte nota die als losse bijlage bij het vaststellingsbesluit wordt gevoegd.



**Rho**

—  
**ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**

**Regels**





# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Havengebied Breskens' van de gemeente Sluis.

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten al vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1714.jachthavenBreskens-ON01 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### 1.3 verbeelding

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1714.jachthavenBreskens-ON01.

### 1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangegeven, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.6 aan- of uitbouw

een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door de indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt overeenkomstig de functie van het hoofdgebouw.

### 1.7 afgewerkt bouwterrein

de gemiddelde hoogte van de grond die gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde omringt.

### 1.8 afhaalzaak

een detailhandelsbedrijf waar in hoofdzaak kant-en-klare maaltijden, kleine etenswaren, alcoholvrije dranken en/of consumptie-ijs worden verkocht voor directe consumptie elders.

### 1.9 afwijking bij omgevingsvergunning

een afwijking als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 1 van de Wabo, zoals die luidde ten tijde van inwerkingtreding van dit plan.

### 1.10 antenedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

### 1.11 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antenedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.



**1.12 appartementen voor verblijfsrecreatie**

gedeeltes van een gebouw, met gestapelde eenheden, die per gedeelte dienen voor verblijfsrecreatie door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

**1.13 appartementen voor verblijfsrecreatie en wonen**

gedeeltes van een gebouw, met gestapelde eenheden, die per gedeelte dienen voor verblijfsrecreatie door personen die hun hoofdverblijf elders hebben en/of de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

**1.14 appartementen voor wonen**

gedeeltes van een gebouw, met gestapelde eenheden, die per gedeelte dienen voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

**1.15 Awb**

de Algemene wet bestuursrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

**1.16 bebouwing**

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**1.17 bebouwingspercentage**

een op de verbeelding of in de regels aangeduid percentage, dat de grootte van het deel van een maatvoeringsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

**1.18 bed & breakfast**

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, ondergeschikt aan de (woon)bestemming.

**1.19 bedrijf**

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

**1.20 bedrijf aan huis**

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

**1.21 bedrijfsgebouw**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

**1.22 bedrijfsvloeroppervlakte**

de gezamenlijke vloeroppervlakte van verkoopruimten, magazijnen, bergingen, kantoren en verblijfsruimten en de overige voor de bedrijfsvoering benodigde vloeroppervlakte.

**1.23 bedrijfswoning**

een woning in of nabij een gebouw of op een terrein, dat dient voor de huisvesting van één huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is.

**1.24 beroep aan huis**

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

**1.25 bestaand**

ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

**1.26 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.27 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.28 Bevi-inrichtingen**

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

**1.29 bevoegd gezag**

het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wabo.

**1.30 bijgebouw**

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

**1.31 Bor**

Besluit omgevingsrecht, zoals dat luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

**1.32 bouwdiepte**

de afstand tussen de voorgevel en achtergevel van een hoofdgebouw.

**1.33 bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

**1.34 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**1.35 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

**1.36 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**1.37 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel.

**1.38 bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangegeven, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

**1.39 bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**1.40 bruto vloeroppervlakte**

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

**1.41 café**

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

**1.42 centrale bedrijfsmatige exploitatie**

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon, waaronder een vereniging van eigenaren, voeren van een zodanige exploitatie dat daarbij gedurende het jaar, in verschillende perioden, aan verschillende personen die hun hoofdverblijf elders hebben, recreatieve verblijfsmogelijkheden worden geboden.

**1.43 consumentenvuurwerk**

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

**1.44 dagrecreatie**

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme, wellness en educatie, waarbij overnachting uitdrukkelijk is uitgesloten.

**1.45 dagrecreatieve voorziening**

speciaal aangelegde accommodatie al dan niet overdekt ten behoeve van dagrecreatie.

**1.46 dakkapel**

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

**1.47 dakopbouw**

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

**1.48 deeltijdwonen**

het wonen in deeltijd;

**1.49 deskundige**

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake het te beoordelen aspect.

**1.50 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsook aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies in de vorm van functie-ondersteunende horeca;

**1.51 detailhandel in volumineuze goederen**

detailhandel in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- c. tuincentra;
- d. grootschalige meubelbedrijven, al dan niet - in ondergeschikte mate - in combinatie met woninginrichting en stoffering;
- e. bouwmarkten.

**1.52 dienstverlening**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

**1.53 discotheek of dancing**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, in combinatie met het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen, feesten en andere daarmee vergelijkbare evenementen.

**1.54 dove gevel**

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering – conform NEN5077 – die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (ingeval van wegverkeerslawaai) en 35 dB(A) (ingeval van industrielawaai), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

**1.55 erf**

al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat, blijkens de kadastrale gegevens behoort tot het bouwperceel waarop dat gebouw is geplaatst.

**1.56 escortbedrijf**

de natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend.

**1.57 evenementen categorie klein**

een terugkerende activiteit die voor het publiek toegankelijk is in de openbare ruimte gericht op kunst, cultuur, muziek, ontspanning, zoals een braderie, culturele activiteiten, markt, nautische evenementen, openlucht optredens, een en ander waarbij het merendeel van de volgende kenmerken van toepassing is:

- a. met een lokale uitstraling;
- b. gedurende maximaal 24 uur per evenement;

- c. waarvan de opbouwtijd en de afbouwtijd ieder maximaal 1 dag bedraagt;
- d. waarbij gelijktijdig maximaal 500 bezoekers aanwezig zijn;
- e. tijdens de dag-, avond- en nachtperiode tot 0.30 uur op zondag tot en met donderdag en 1.30 uur op vrijdag en zaterdag;
- f. met versterkt geluid gedurende de dag- en avondperiode tot 19.00 uur;
- g. zonder relevante verkeersmaatregelen.

#### **1.58 evenementen categorie middelgroot**

een terugkerende activiteit die voor het publiek toegankelijk is in de openbare ruimte gericht op kunst, cultuur, muziek, ontspanning, zoals een braderie, culturele activiteiten, markt, openluchtopredens, een en ander waarbij het merendeel van de volgende kenmerken van toepassing is:

- a. met een bovenlokale en regionale uitstraling;
- b. gedurende maximaal 48 uur per evenement, exclusief op- en afbouwtijd;
- c. waarvan de opbouwtijd en de afbouwtijd ieder maximaal 2 dagen bedraagt;
- d. waarbij gelijktijdig maximaal 2.500 bezoekers aanwezig zijn;
- e. tijdens de dag-, avond- en nachtperiode tot 0.30 uur op zondag tot en met donderdag en 1.30 uur op vrijdag en zaterdag;
- f. met versterkt geluid gedurende de dag-, avond- en nachtperiode tot 24.00 uur op zondag tot en met donderdag en 1.00 uur op vrijdag en zaterdag;
- g. met beperkte verkeersmaatregelen gericht op verkeersveiligheid en toegankelijkheid van straten op straatniveau.

#### **1.59 evenementen categorie groot**

een terugkerende activiteit die voor het publiek toegankelijk is in de openbare ruimte gericht op kunst, cultuur, muziek, ontspanning, zoals een braderie, culturele activiteiten, markt, nautische evenementen, openluchtopredens, een en ander waarbij het merendeel van de volgende kenmerken van toepassing is:

- a. met een bovenregionale uitstraling;
- b. gedurende maximaal 72 uur per evenement, exclusief op- en afbouwtijd;
- c. waarvan de opbouwtijd en de afbouwtijd ieder maximaal 5 dagen bedraagt;
- d. waarbij in totaal maximaal 75.000 bezoekers aanwezig zijn;
- e. tijdens de dag-, avond- en nachtperiode tot 0.30 uur op zondag tot en met donderdag en 1.30 uur op vrijdag en zaterdag;
- f. met versterkt geluid gedurende de dag-, avond- en nachtperiode tot 24.00 uur op zondag tot en met donderdag en 1.00 uur op vrijdag en zaterdag;
- g. met gebiedsgerichte verkeersmaatregelen gericht op verkeersveiligheid, geleiding van verkeersstromen en toegankelijkheid van gebieden.

#### **1.60 extensieve dagrecreatie**

die vormen van dagrecreatie die zijn gericht op de beleving van en/of kennismaking met natuur, landschap en cultuur van het platteland, wandelend, per fiets of te paard.

#### **1.61 functie-ondersteunende horeca**

bij een detailhandel in voor consumptie bestemde producten (zoals bakker, slager, kaas e.d.) behorende, daaraan ondergeschikte (tot maximaal 20% van het vloeroppervlak en minder dan 35 m<sup>2</sup>) en niet-zelfstandige horeca, waarbij producten al dan niet onder het genot van niet-alcoholische drank worden aangeboden voor consumptie ter plaatse en waarbij de openingstijden gekoppeld zijn aan de openingstijden van de detailhandel, zonder aparte toegang en niet fysiek gescheiden van de hoofdfunctie.

#### **1.62 functies met nautische beleving**

activiteiten die gericht zijn op de nautische beleving, het toeristisch-recreatief karakter of de vrijetijdsbesteding in en van het havengebied, waaronder in ieder geval worden verstaan:

- a. detailhandel, zoals een souvenirwinkel, viswinkel, watersportwinkel en detailhandel ondersteunend voor de jachthaven en bezoekers, maar geen supermarkt zijnde;
- b. dienstverlening, zoals verkooppunt- en servicepunten voor jachten, jachtmakelaardij, jachtverhuur of vaartochtorganisatie;
- c. horeca, zoals een watersportcafé, visrestaurant of andersoortig café of restaurant;
- d. voorzieningen voor cultuur, ontspanning en sport, zoals ateliers, sportscholen, sportvisserij, sauna, wellness en zeilscholen en andere hiermee kleinschalige trainings- en opleidingsinstituten; alsmede hiermee vergelijkbare activiteiten.

### **1.63 gebouw**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### **1.64 geluidsgevoelige objecten**

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

### **1.65 gevellijn**

denkbeeldige dan wel op de verbeelding aangegeven lijn die strak langs de gevel van een gebouw loopt tot aan de bouw perceelsgrenzen.

### **1.66 gestapeld**

een hoofdgebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven, beneden dan wel naast elkaar zijn gesitueerd, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid gewaarborgd is.

### **1.67 hoofdgebouw**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

### **1.68 horecabedrijf**

een onderneming gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

### **1.69 hotel**

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met – al dan niet – als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

### **1.70 huishouden**

een samenlevingsverband dat wordt gevormd door een persoon of meerdere personen die:

- eerstegraads familie van elkaar zijn, aangevuld met ten hoogste twee individuele personen;
- een woongroep bestaande uit ten hoogste 4 personen die continu een eenheid vormt;
- ten hoogste 4 individuele personen.

### **1.71 kantoor**

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

**1.72 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

activiteiten die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

**1.73 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen**

voorzieningen, zoals picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

**1.74 kleinschalige havengerelateerde bedrijven**

kleinschalige bedrijven gericht op onderhoud en reparatie van schepen of gerelateerd aan de haven, zoals een onderhoudsbedrijf en zeilmakerij en hiermee vergelijkbare bedrijven, voor zover deze bedrijven naar aard, omvang en ruimtelijke effecten op de omgeving zijn aan te merken als categorie 1 of 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

**1.75 kotter**

een vissersschip met een lage achtersteven.

**1.76 levensloopbestendige appartementen**

een appartement dat geschikt is of eenvoudig geschikt is te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Vereiste daarbij is dat de woning zonder trappen van buiten af bereikbaar en rolstoel toegankelijk is, waarbij de 'primaire ruimtes', waaronder keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer, zich op dezelfde woonlaag bevinden.

**1.77 maatvoeringsvlak**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar een bepaalde maatvoering geldt.

**1.78 museum**

gebouw waarin voorwerpen van onder andere kunst, geschiedenis en/of wetenschap worden tentoongesteld, inclusief galerie en magazijn/opslag.

**1.79 NAP**

Normaal Amsterdams Peil.

**1.80 NEN**

de door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

**1.81 nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut.

**1.82 omgevingsvergunning**

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wabo.

**1.83 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde voorzien van een gesloten dak en voorzien van maximaal één wand, waaronder begrepen een carport.

**1.84 peil**

voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die op het vaste land onmiddellijk aan de weg of de kruin van een dijk grenzen: de hoogte van die weg respectievelijk kruin van de dijk;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op een gebouw of een gedeelte van een gebouw: de hoogte van dat gebouw of het betreffende gedeelte van het gebouw, zoals een sokkel of plint van een gebouw;
- c. in andere gevallen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- d. bij ligging in het water: 1,74 m +NAP, gelijk aan het gemiddeld zeeniveau bij laagwater te Breskens.

**1.85 perceelsgrens**

de scheiding tussen bouwpercelen, die niet aan eenzelfde eigenaar behoren dan wel niet door eenzelfde gebruiker worden benut.

**1.86 platte afdekking**

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan twee derde van de grondoppervlakte van het gebouw beslaat.

**1.87 praktijkruimte**

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

**1.88 prostitutie**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

**1.89 raamprostitutie**

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen met als doel het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

**1.90 recreatief nachtverblijf**

recreatie in ruimten die zijn bestemd of gebouwd voor recreatief nachtverblijf door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

**1.91 recreatievaartuig**

elk vaartuig, met uitzondering van een zeilplank, dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt voor enige vorm van pleziervaart, watersport of andere recreatie op het water.

**1.92 recreatiewoning**

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond.

**1.93 restaurant**

een horecabedrijf, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken.

**1.94 scheepsbok**

een bouwwerk waar een schip op kan staan.



**1.95 seksautomatenhal**

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten film voorstellingen en/of lief-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven.

**1.96 seksbioscoop/-theater**

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door vertoningen van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven.

**1.97 seksinrichting**

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotisch-massagesalon, een seksbioscoop, seks automatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.98 Staat van Horeca-activiteiten**

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

**1.99 Staat van Bedrijfsactiviteiten**

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

**1.100 straatprostitutie**

zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

**1.101 theatervuurwerk**

het in de Regeling aanwijzing consumenten- en theatervuurwerk aangewezen professionele vuurwerk dat is bestemd voor het teweegbrengen van pyrotechnisch speciale effecten, hetzij bij een film- of televisieproductie, hetzij tijdens evenementen of voorstellingen waarbij het publiek zich op geringe afstand bevindt van de plaats waar het effect teweeg wordt gebracht.

**1.102 verblijfsrecreatie**

recreatie in ruimten die zijn bestemd of opgericht voor recreatie nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie of logeergebouw, pension, hotel of bed&breakfast, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

**1.103 verkoopvloeroppervlakte**

de vloeroppervlakte van voor het publiek toegankelijke winkelruimten.

**1.104 vismijn**

verhandeling van aangevoerde vis c.q. visafslag, waaronder het aanvoeren, sorteren, schoonmaken, opslaan in koelingen en verkopen van vis.

**1.105 visserijexperience**

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van gelegenheid voor vrijetijdsbesteding en ontspanning gericht op de visserij.

**1.106 vliesgevel**

een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel van een gebouw met een geluidswerende functie ten behoeve van de betrokken gevel van het gebouw, waarbij de afstand tussen de vliesgevel en de gevel van het gebouw ten minste 0,5 m bedraagt.

**1.107 voorgevelijn**

de gevellijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

**1.108 voorste perceelsgrens**

de kadastrale grens aan de wegzijde bij een bouwperceel die de zijkanten van een bouwperceel verbindt. Indien meerdere zijden van het bouwperceel naar de weg gekeerd zijn, wijst het bevoegd gezag een voorste perceelsgrens aan.

**1.109 vrijstaand**

een gebouw zonder gemeenschappelijke wand met een ander gebouw.

**1.110 Wabo**

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

**1.111 waterhuishoudkundige voorzieningen**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, (hemel)waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan voorzieningen als duikers, kademuren, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, ondergrondse bergbezinkbassins, stuwen en dergelijke.

**1.112 Wgh**

de Wet geluidhinder, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

**1.113 Wgh-inrichtingen**

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

**1.114 wonen**

het gehuisvest zijn in een woning.

**1.115 woning**

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

**1.116 woonvaartuig**

een woonschip met een casco dat herkenbaar is als een van origine varend schip, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als of is bestemd tot woonverblijf, waaronder begrepen een dekschuit met een gehele of gedeeltelijke opbouw.

**1.117 Wro**

Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

**1.118 zeezeilcentrum met logiesfunctie**

een instelling gericht op educatie van het zeezeilen en zeilen op andere wateren en het verzorgen van praktijk- en theoriédagen en vaarcursussen, alsmede hiermee vergelijkbare bijeenkomsten met bijbehorende gelegenheid tot logies voor hoofdzakelijk bezoekers van het centrum.

**1.119 zijdelingse perceelsgrens**

de kadastrale grens van een bouwperceel tussen twee bouwpercelen, die voor- en achterzijde van een bouwperceel verbindt.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 afstanden

van gebouwen onderling alsmede afstanden van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn.

### 2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

- a. gebouwen: vanaf NAP tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### 2.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.4 de breedte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat.

### 2.5 de diepte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel.

### 2.6 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf NAP tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; indien zich op een gebouw één of maximaal 2 dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte maximaal 50% van de gevelbreedte, wordt de goot of het boeiboord van de dakkapel(len) als hoogte aangemerkt.

### 2.7 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### 2.8 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### 2.9 het bebouwde oppervlak

optellen van de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en overkappingen bij elkaar, tenzij in deze regels anders is bepaald.

### 2.10 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': een bedrijf tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': een bedrijf tot en met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': een bedrijf tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - scheepsbouw- en reparatiebedrijf' met de aanduiding 'bouwvlak': tevens scheepsbouw- en reparatiebedrijven tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - scheepsbouw- en reparatiebedrijf' zonder de aanduiding 'bouwvlak' zijn uitsluitend onderhouds-, reparatie- en opslagactiviteiten toegestaan ten behoeve van bedrijven als bedoeld onder d tot en met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- f. Koninklijke Nederlandse Redding Maatschappij;
- g. geluidswerende voorzieningen, rabatten, verhardingen, voet- en fietspaden en wegen met doorgaande rijstroken en opstelstroken en busstroken daaronder begrepen;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen en bijbehorende voorzieningen zoals op- en afritten en hellingbanen en parkeervoorzieningen in de open lucht;
- i. evenementen;
- j. groenvoorzieningen, afspuit-, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, afmeervoorzieningen en steigers, verhardingen, voorzieningen voor afvalinzameling en sanitair, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. overkappingen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals antennes, scheepsbokken en toebehoren, havenkranen, licht- en vlaggenmasten en openbare nutsvoorzieningen.

##### 3.2.2 Bedrijfsgebouwen en overkappingen

Bedrijfsgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. op- en afritten en hellingbanen zijn binnen en buiten het bouwvlak toegestaan;

- c. de totale oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- d. de goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven maat +NAP;
- e. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven maat +NAP; indien alleen een goothoogte is aangegeven, bedraagt de bouwhoogte maximaal 4 meter meer dan de op de verbeelding aangegeven maximum goothoogte;
- f. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' sluit de bouwhoogte van het gebouw exact aan op de bouwhoogte van het gebouw ter plaatse van de gronden met de bestemming Gemengd - 1, die direct aan de noordzijde van het bestemmingsvlak grenzen; het gebouw wordt zodanig aaneen gebouwd, al dan niet door een brug, dat ontsluiting van het noordelijke aangrenzende gebouw mogelijk is over het gebouw ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' tot en met de zuidgrens van het bestemmingsvlak met de bestemming Bedrijf; het gebouw wordt zodanig gebouwd dat hierover een hulpverleningsvoertuig kan rijden, waaronder in ieder geval een ambulance;
- g. de afstand tussen vrijstaande bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 3 m;
- h. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m, tenzij gebouwen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- i. een dakkapel is toegestaan:
  1. de afstand van de dakkapel tot de goot bedraagt minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter;
  2. de afstand van de dakkapel bedraagt minimaal 0,5 meter tot de nok en minimaal 1 meter tot de twee zijgevel aan weerszijden van de dakkapel;
  3. maximaal 2 dakkapellen op hetzelfde dakvlak;
- j. bouwen van gebouwen is toegestaan nadat uit onderzoek is gebleken dat geen niet-gesprongen explosieven aanwezig zijn en de bodemkwaliteit voldoende is voor de functie, al dan niet na uitvoering van een benodigde bodemsanering.

### 3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten opzichte van het peil maximaal:
  1. erfafscheidingen: 2 m;
  2. nutsvoorzieningen: 3 m;
  3. scheepsbokken en toebehoren ten behoeve van stalling van schepen: 5 meter;
  4. overkappingen: 5 m;
  5. antennes, licht- en vlaggenmasten: 10 m;
  6. havenkranen: 20 m;
  7. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 m.

### 3.2.4 *Parkeren*

Ten aanzien van parkeren gelden de volgende regels:

- a. een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving binnen het plan daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
- b. bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de Parkeernormen die in bijlage 3 van deze regels zijn opgenomen, bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
- c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. detailhandel gelieerd aan het scheepsbouw- en reparatiebedrijf is toegestaan in de vorm van verkoop van boten en daaraan gelieerde verkoop van accessoires voor boten;
- b. de brutovloeroppervlakte van detailhandel als bedoeld onder a bedraagt maximaal 3.000 m<sup>2</sup>;
- c. bij een scheepsbouw- en reparatiebedrijf bedraagt jaarlijkse doorzet van polyesterhars ten hoogste 300 liter per bedrijf;
- d. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- e. visverwerkingsbedrijven zijn ter plaatse van gronden als bedoeld in lid 3.1 onder a uitsluitend toegestaan voor zover binnen een afstand van 10 meter, gelet op het maatgevende hinderaspect geur, een voldoende woon-, leef- en verblijfsklimaat is verzekerd, vergelijkbaar met andere bedrijfsactiviteiten als bedoeld in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor het genoemde hinderaspect;
- f. opslag van vuurwerk is niet toegestaan;
- g. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen, met uitzondering van boten, scheepsbokken en toebehoren ten behoeve van stalling van schepen, is uitsluitend toegestaan tot een hoogte van maximaal 2 m;
- h. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- i. wonen is niet toegestaan;
- j. zelfstandige detailhandel, anders dan bedoeld onder a, is niet toegestaan;
- k. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- l. ten aanzien van parkeren gelden de volgende regels:
  1. het gebruik, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden veranderd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving binnen het plan daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
  2. bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de Parkeernormen die in bijlage 3 van deze regels zijn opgenomen, bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
  3. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub 1 en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie;
- m. ten aanzien van evenementen is artikel 15.2 van toepassing.

### 3.4 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.4.1 Staat van bedrijfsactiviteiten

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1, sub a voor de uitoefening van een bedrijfsactiviteit die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is genoemd, mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een krachtens lid 3.1, sub a ter plaatse toegelaten categorie bedrijfsactiviteiten.
- b. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.4.1, sub a dient een milieudeskundige te worden gehoord, met betrekking tot de vraag of aan de in het desbetreffende lid genoemde criterium voor het verlenen van een omgevingsvergunning is voldaan.

### 3.5 Wijzigingsbevoegdheid

#### 3.5.1 Wijziging Staat van Bedrijfsactiviteiten

- a. Het bevoegd gezag kan de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten wijzigen in die zin, dat de categorie-indeling van een bedrijfsactiviteit kan worden gewijzigd indien en voor zover een wijziging van de belasting van het desbetreffende type van bedrijf op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.
- b. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3.5.1, sub a dient een milieudeskundige te worden gehoord, met betrekking tot de vraag of aan de in het desbetreffende lid 3.5.1, sub a genoemde criterium voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is voldaan.

### 3.5.2 *Wijziging milieucategorie scheepsbouw- en reparatiebedrijf*

- a. Het bevoegd gezag kan de milieucategorie van een scheepsbouw- en reparatiebedrijf als bedoeld in lid 3.1 onder d en e verlagen of de aanduiding schrappen indien en voor zover door een wijziging van de belasting van het desbetreffende type van bedrijf op het milieu als gevolg van het treffen van maatregelen, een goed woon-, leef- en verblijfsklimaat voor verblijfsrecreatie en/of wonen op minimaal 20 meter gewaarborgd is. Voor zover nodig worden de specifieke gebruiksregels in lid 3.3 hierop aangevuld ten behoeve van een instandhouding van een goed woon-, leef- en verblijfsklimaat.
- b. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3.5.2, sub a dient een milieudeskundige te worden gehoord, met betrekking tot de vraag of aan de in het desbetreffende lid 3.5.2, sub a genoemde criterium voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is voldaan.

### 3.5.3 *Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2*

Het bevoegd gezag kan de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' wijzigen in de bestemming Verkeer met in achtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is toegestaan voor zover met belanghebbenden sanering van functies en gebouwen is overeengekomen.

## Artikel 4 Gemengd - 1

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuur en ontspanning en sport;
- b. detailhandel;
- c. dienstverlening;
- d. horeca tot en met categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- e. kantoren;
- f. kleinschalige havengerelateerde bedrijven;
- g. appartementen voor verblijfsrecreatie;
- h. appartementen voor wonen, met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- i. appartementen voor verblijfsrecreatie en wonen , met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- j. zeezeilcentrum met logiesfunctie;
- k. beheer-, club- en dienstgebouwen ten behoeve van een jachthaven;
- l. Koninklijke Nederlandse Redding Maatschappij;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats': tevens voor laden- en lossen ten behoeve van het viscentrum;
- n. geluidswerende voorzieningen, rabatten, verhardingen, voet- en fietspaden en wegen met doorgaande rijstroken en opstelstroken en busstroken daaronder begrepen;
- o. gebouwde parkeervoorzieningen en bijbehorende voorzieningen zoals op- en afritten en hellingbanen en parkeervoorzieningen in de open lucht;
- p. evenementen;
- q. groenvoorzieningen, afspuit-, laad- en losvoorzieningen, waaronder mobiele kranen, nutsvoorzieningen, afmeervoorzieningen en steigers, verhardingen, voorzieningen voor afvalinzameling en sanitair, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. overkappingen;
- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals antennes, openbare nutsvoorzieningen en licht- en vlaggenmasten.

#### 4.2.2 Gebouwen en overkappingen

Gebouwen en overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. plinten, zoals in de vorm van een verhoogd trottoir, zijn binnen en buiten het bouwvlak toegestaan tot maximaal 3 meter vanaf het bouwvlak met een maximale hoogte van 4,5 m +NAP;
- c. op- en afritten en hellingbanen zijn binnen en buiten het bouwvlak toegestaan;
- d. appartementen worden als levensloopbestendige appartementen gebouwd;
- e. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt maximaal het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- f. de goothoogte van gebouwen bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven maat +NAP;



- g. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven maat +NAP; indien alleen een goothoogte is aangegeven, bedraagt de bouwhoogte maximaal 4 m meer dan de op de verbeelding aangegeven maximum goothoogte;
- h. in aanvulling op het bepaalde onder g mag de bouwhoogte worden verhoogd ten behoeve van de verbijzondering van een gebouw:
  - 1. dit hoogteaccent mag uit twee gedeelten bestaan, zodanig dat de tweede, hoger gelegen kleiner hoogteaccent, wordt gevormd door een afzonderlijk, kleinschaliger hoogteaccent;
  - 2. de goothoogte van het hoogteaccent (het eerste gedeelte) bedraagt ten opzichte van de onder f bepaalde goothoogte maximaal 7 meter hoger en de oppervlakte maximaal 25 m<sup>2</sup>
  - 3. de bouwhoogte van het hoogteaccent (het tweede gedeelte) bedraagt maximaal 10 m ten opzichte van de onder g bepaalde bouwhoogte en de oppervlakte maximaal 10 m<sup>2</sup>;
- i. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 m, tenzij gebouwen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- j. een dakkapel is toegestaan:
  - 1. de afstand van de dakkapel tot de goot bedraagt minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter;
  - 2. de afstand van de dakkapel bedraagt minimaal 0,5 meter tot de nok en minimaal 1 meter tot de twee zijgevel aan weerszijden van de dakkapel;
  - 3. maximaal 2 dakkapellen op hetzelfde dakvlak;
- k. bouwen van gebouwen is toegestaan nadat uit onderzoek is gebleken dat geen niet-gesprongen explosieven aanwezig zijn en de bodemkwaliteit voldoende is voor de functie, al dan niet na uitvoering van een benodigde bodemsanering;
- l. maatregelen ten behoeve van een goed windklimaat als bedoeld in NEN 8100 zijn toegestaan ongeacht het hiervoor en in lid 4.2.3 bepaalde;
- m. bouwen van gebouwen is toegestaan nadat uit onderzoek is gebleken dat sprake is van in ieder geval een matig windklimaat voor:
  - 1. langdurig zitten in een verblijfsgebied (bankjes, speelterreinen, terrassen);
  - 2. slenteren in een entreegebied van gebouwen, winkelstraten en dergelijke;
  - 3. doorlopen in openbare buitenruimte, trottoirs en dergelijke; als bedoeld in NEN 8100;
- n. het onder m bedoelde onderzoek wordt in ieder geval voor gebouwen vanaf 33 meter +NAP uitgevoerd als bedoeld in NEN 8100; voor gebouwen met een hoogte lager dan 33 meter +NAP kan op een andere wijze, waaronder een oordeel van een deskundig, blijken dat sprake is van een goed windklimaat.

#### 4.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten opzichte van het peil maximaal:
  - 1. erfafscheidingen: 2 m;
  - 2. nutsvoorzieningen: 3 m;
  - 3. speeltoestellen: 3 m;
  - 4. overkappingen: 5 m;
  - 5. bruggen: 12 m;
  - 6. antennes, licht- en vlaggenmasten: 10 m;
  - 7. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 m;
  - 8. hekwerken op plinten en dakranden voor afscherming van opbouwen op gebouwen, zoals installaties: 1,5 meter ten opzichte van de plint respectievelijk het gebouw.

#### 4.2.4 Parkeren

Ten aanzien van parkeren gelden de volgende regels:

- a. een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving binnen het plan daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
- b. bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de Parkeernormen die in bijlage 3 van deze regels zijn opgenomen, bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
- c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

#### 4.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. cultuur en ontspanning en sport, bedrijven, detailhandel, dienstverlening, horeca en kantoren zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze functies zijn aan te merken als functies met nautische beleving;
- b. cultuur en ontspanning en sport, bedrijven, detailhandel, dienstverlening, horeca en kantoren zijn uitsluitend op de eerste bouwlaag toegestaan; tevens zijn bergingen en andere hiermee vergelijkbare algemene voorzieningen voor appartementen toegestaan;
- c. de totale brutovloeroppervlakte bedraagt maximaal van:
  1. detailhandel en dienstverlening: 1.000 m<sup>2</sup>;
  2. cultuur en ontspanning en sport: 1.000 m<sup>2</sup>;
  3. zeezeilcentrum en kantoren: 1.500 m<sup>2</sup>; de oppervlakte van de logiesfunctie van het zeezeilcentrum bedraagt maximaal 250 m<sup>2</sup>;
  4. kleinschalige havengerelateerde bedrijven: 1.500 m<sup>2</sup>;
  5. horeca: 2.500 m<sup>2</sup>;
  6. appartementen voor verblijfsrecreatie en appartementen voor wonen zijn uitsluitend toegestaan vanaf 8,8 meter +NAP, waarbij toegangen en bij de appartementen behorende bergingen op een lagere hoogte zijn toegestaan;
  7. tot het onder 1 bedoelde gebruik wordt ook gerekend verkoop voor scheepvaart en recreatievaart als bedoeld onder m;
- d. het gebruik van appartementen voor verblijfsrecreatie als bedoeld in lid 4.1 onder g is uitsluitend toegestaan voor zover appartementen voor ten minste 120 dagen per jaar en tegen een marktconforme prijs voor het huren voor verblijfsrecreatie worden aangeboden;
- e. het verhuren van appartementen voor verblijfsrecreatie als bedoeld onder d is uitsluitend in de vorm van centrale bedrijfsmatige exploitatie toegestaan;
- f. het aantal appartementen voor verblijfsrecreatie als bedoeld in lid 4.1 onder g bedraagt maximaal 360;
- g. het aantal appartementen voor wonen als bedoeld in lid 4.1 onder h bedraagt maximaal 100;
- h. het gebruik van appartementen voor verblijfsrecreatie en appartementen voor wonen als bedoeld in lid 4.1 onder i is uitsluitend toegestaan na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4.5.1;
- i. parkeren in een gebouw is uitsluitend op de eerste twee bouwlagen toegestaan en buiten gebouwen;
- j. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn alleen toegestaan in appartementen voor wonen;
- k. de vloeroppervlakte van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt maximaal 25% van de vloeroppervlakte van het appartement met een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
- l. het permanent bewonen of laten bewonen van recreatieve verblijfseenheden is niet toegestaan;
- m. detailhandel in volumineuze goederen, anders dan verkoop voor scheepvaart en recreatievaart, is niet toegestaan;

- n. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan
- o. opslag van vuurwerk is niet toegestaan;
- p. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- q. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- r. ten aanzien van parkeren gelden de volgende regels:
  1. het gebruik, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden veranderd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving binnen het plan daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
  2. bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de Parkeernormen die in bijlage 3 van deze regels zijn opgenomen, bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
  3. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder 1 en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie;
- s. ten aanzien van evenementen is artikel 15.2 van toepassing.

#### **4.4 Afwijken van de gebruiksregels**

##### *4.4.1 Aanbieden voor recreatieve verhuur*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.3 onder d onder de voorwaarde dat voor minimaal één derde van het aantal appartementen als bedoeld in lid 4.3 onder f, verminderd met het aantal appartementen waarvoor de wijzigingsbevoegdheid in lid 4.5.1 is toegepast, dat de verplichting als bedoeld in lid 4.3 onder d van toepassing blijft.

#### **4.5 Wijzigingsbevoegdheid**

##### *4.5.1 Additioneel programma*

Het bevoegd gezag kan het bepaalde in lid 4.3 onder g wijzigen ten behoeve van het toestaan van appartementen als bedoeld in lid 4.1 onder i met inachtneming van de volgende regels:

- a. appartementen kunnen worden toegestaan die voldoen aan de volgende voorwaarden:
  1. de minimale absolute verkoopprijs van het appartement, inclusief stallings- en bergingsruimten, bedraagt ten minste € 500.000,- VON inclusief BTW, en;
  2. de minimale verkoopprijs per m<sup>2</sup> gebruiksvloeroppervlak van het appartement bedraagt ten minste € 4.000,- VON inclusief BTW, en;
  3. waarbij het vorenstaande de resultante is van de optimale ligging op basis van een onderscheidende ruimtelijke kwaliteit van een appartement, ten opzichte van andere appartementen, door een optimale ligging gelet op uitzicht, zonlichtinval, zonuren, daglichttoetreding;
- b. het betreft een appartement dat ingevolge de Verordening Ruimte provincie Zeeland deel uit maakt van de 'behoefteprognose voor de specifieke behoefte aan Deeltijdwonen';
- c. in het wijzigingsplan kan worden bepaald dat het appartement voor het betreffende adres als zodanig mag worden gebruikt;
- d. het bepaalde in lid 4.3 onder f en g is niet van toepassing op appartementen die mogelijk worden gemaakt door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid;
- e. het maximum aantal van 460 appartementen blijft ongewijzigd.

##### *4.5.2 Aanbieden voor verhuur voor verblijfsrecreatie*

Het bevoegd gezag kan het bepaalde in dit lid 4.3 onder d, e en f wijzigen indien de Verordening Ruimte provincie Zeeland wordt gewijzigd ten aanzien van centrale bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie en/of ten aanzien van een verplichting tot het aanbieden voor verhuur van verblijfsrecreatie, een en ander overeenkomstig de dan geldende bepalingen van de verordening en in ieder geval wordt bepaald dat verhuur van appartementen voor verblijfsrecreatie uitsluitend in de vorm van centrale bedrijfsmatige exploitatie is toegestaan.

## Artikel 5 Gemengd - 2

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. horeca tot en met categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- d. kantoren;
- e. geluidswerende voorzieningen, rabatten, verhardingen, voet- en fietspaden en wegen met doorgaande rijstroken en opstelstroken en busstroken daaronder begrepen;
- f. gebouwde parkeervoorzieningen en bijbehorende voorzieningen zoals op- en afritten en hellingbanen en parkeervoorzieningen in de open lucht;
- g. evenementen;
- h. groenvoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, verhardingen, voorzieningen voor afvalinzameling, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. overkappingen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals antennes, openbare nutsvoorzieningen en licht- en vlaggenmasten.

#### 5.2.2 Gebouwen en overkappingen

Gebouwen en overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt maximaal het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven maat +NAP;
- d. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven maat +NAP; indien alleen een goothoogte is aangegeven, bedraagt de bouwhoogte maximaal 4 m meer dan de op de verbeelding aangegeven maximum goothoogte +NAP;
- e. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 m, tenzij gebouwen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- f. een dakkapel is toegestaan:
  1. de afstand van de dakkapel tot de goot bedraagt minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter;
  2. de afstand van de dakkapel bedraagt minimaal 0,5 meter tot de nok en minimaal 1 meter tot de twee zijgevel aan weerszijden van de dakkapel;
  3. maximaal 2 dakkapellen op hetzelfde dakvlak;
- g. bouwen van gebouwen is toegestaan nadat uit onderzoek is gebleken dat geen niet-gesprongen explosieven aanwezig zijn en de bodemkwaliteit voldoende is voor de functie, al dan niet na uitvoering van een benodigde bodemsanering;

### 5.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten opzichte van het peil maximaal:
  1. erfafscheidingen: 2 m;
  2. nutsvoorzieningen: 3 m;
  3. speeltoestellen: 3 m;
  4. overkappingen: 5 m;
  5. antennes, licht- en vlaggenmasten: 10 m;
  6. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 m;
  7. hekwerken op plinten en dakranden voor afscherming van opbouwen op gebouwen, zoals installaties: 1,5 meter ten opzichte van de plint respectievelijk het gebouw.

### 5.2.4 *Parkeren*

Ten aanzien van parkeren gelden de volgende regels:

- a. een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving binnen het plan daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
- b. bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de Parkeernormen die in bijlage 3 van deze regels zijn opgenomen, bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
- c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

## 5.3 **Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. detailhandel, dienstverlening en kantoren zijn uitsluitend op de eerste bouwlaag toegestaan;
- b. detailhandel in volumineuze goederen, anders dan ten behoeve van de scheepvaart of recreatievaart, is niet toegestaan;
- c. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan
- d. opslag van vuurwerk is niet toegestaan;
- e. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- f. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- g. wonen en verblijfsrecreatie zijn niet toegestaan;
- h. ten aanzien van parkeren gelden de volgende regels:
  1. het gebruik, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden veranderd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving binnen het plan daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
  2. bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de Parkeernormen die in bijlage 3 van deze regels zijn opgenomen, bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
  3. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub 1 en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie;
- i. ten aanzien van evenementen is artikel 15.2 van toepassing.

## 5.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

### 5.4.1 *Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1*

Het bevoegd gezag kan de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' wijzigen in de bestemming Waterstaatswerken met in achtneming van de volgende regel:

- a. wijziging is toegestaan voor zover met belanghebbenden sanering van functies en gebouwen is overeengekomen.

#### 5.4.2 *Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2*

Het bevoegd gezag kan de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' wijzigen in de bestemming Verkeer met in achtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is toegestaan voor zover met belanghebbenden sanering van functies en gebouwen is overeengekomen.

## Artikel 6 Gemengd - 3

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een viscentrum bestaande uit:
  1. een vismijn;
  2. een visserijmuseum;
  3. een visserijexperience met ondergeschikte detailhandel;
  4. horeca behorende tot ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten;
  5. detailhandel in vis- en/of visserij gerelateerde producten;
  6. kantoorruimte en dienstverlening waaronder bijvoorbeeld de Koninklijke Nederlandse Redding Maatschappij;
  7. haventerrein;
  8. beheer-, club- en dienstgebouwen ten behoeve van een jachthaven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats': tevens voor water, havenwerken en kustverdediging alsmede voor laden- en lossen ten behoeve van het viscentrum;
- c. gebouwde parkeervoorzieningen en bijbehorende voorzieningen zoals op- en afritten en hellingbanen en parkeervoorzieningen in de open lucht;
- d. groenvoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, waaronder mobiele kranen, nutsvoorzieningen, afmeervoorzieningen en steigers, verhardingen, voorzieningen voor afvalinzameling en sanitair, waterhuishoudkundige voorzieningen, wegen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen, al dan niet in de vorm van een kotter;
- b. overkappingen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals antennes, openbare nutsvoorzieningen en licht- en vlaggenmasten.

#### 6.2.2 Gebouwen, onderdoorgangen en overkappingen

Gebouwen, onderdoorgangen en overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen, onderdoorgangen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt maximaal het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven maat +NAP;
- d. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven maat +NAP; indien alleen een goothoogte is aangegeven, bedraagt de bouwhoogte maximaal 4 m meer dan de op de verbeelding aangegeven maximum goothoogte +NAP;
- e. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 m, tenzij gebouwen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- f. bouwen van gebouwen is toegestaan nadat uit onderzoek is gebleken dat geen niet-gesprongen explosieven aanwezig zijn en de bodemkwaliteit voldoende is voor de functie, al dan niet na uitvoering van een benodigde bodemsanering;
- g. binnen 3 maanden na het onherroepelijk worden van het plan wordt voor bouwen van het viscentrum een ontvankelijke omgevingsvergunning aangevraagd;

- h. met het bouwen van het viscentrum wordt binnen 3 maanden gestart na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning.

#### 6.2.3 *Kotter*

In afwijking van het bepaalde in lid 6.2.2 gelden voor de kotter de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de kotter bedraagt maximaal 320 m<sup>2</sup> ten behoeve van het viscentrum aanvullend op de oppervlakte voor het viscentrum als bedoeld in 6.3;
- b. de bouwhoogte van het dak van de kotter bedraagt maximaal 18 meter +NAP;
- c. de bouwhoogte van bomen en masten van de kotter bedraagt maximaal 23 m +NAP;
- d. voor de toegankelijkheid en het verankeren van de kotter zijn er trappen, lift(schacht)en, loopbruggen, omheiningen of andere constructieve delen toegestaan; de hoogte hiervan bedraagt maximaal 17 meter +NAP.

#### 6.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten opzichte van het peil maximaal:
  1. erfafscheidingen: 2 m;
  2. nutsvoorzieningen: 3 m;
  3. speeltoestellen: 3 m;
  4. overkappingen: 5 m;
  5. antennes, licht- en vlaggenmasten: 10 m;
  6. bruggen: 12 m;
  7. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 m;
  8. hekwerken op plinten en dakranden voor afscherming van opbouwen op gebouwen, zoals installaties: 1,5 meter ten opzichte van de plint respectievelijk het gebouw.

#### 6.2.5 *Voorwaardelijke verplichting voor ontsluiting*

Het bouwen en het gebruik van de gronden conform het bepaalde in 6.1 en 6.2.2 tot en met 6.2.4 is alleen toegestaan indien een directe verkeersontsluiting tussen de 'Westhavendam' en 'Middenhavendam' is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, waarvan de doorrijhoogte minimaal 4,70 m bedraagt en de breedte van de openbare ruimte minimaal 11 m bedraagt, inclusief de ruimte hiervoor ter plaatse van de bestemming Verkeer.

#### 6.2.6 *Parkeren*

Ten aanzien van parkeren gelden de volgende regels:

- a. een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving binnen het plan daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
- b. bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de Parkeernormen die in bijlage 3 van deze regels zijn opgenomen, bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
- c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

### 6.3 **Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. detailhandel en horeca zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze functies zijn gelieerd aan het viscentrum;
- b. de brutovloeroppervlakte bedraagt maximaal van:
  1. de vismijn: 1.800 m<sup>2</sup>;
  2. het visserijmuseum, visserijexperience en kotter ten behoeve van visserijexperience: 1.420 m<sup>2</sup>;



3. detailhandel in vis- en/of visserij gerelateerde producten: 200 m<sup>2</sup>;
  4. horeca: 400 m<sup>2</sup> alsmede een terras tot maximaal 50 m<sup>2</sup>;
  5. kantoor en dienstverlening: 200 m<sup>2</sup>;
  6. gezamenlijke andere functies, waaronder begrepen entree, toiletten, kassa: 250 m<sup>2</sup>;
- c. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan
  - d. opslag van vuurwerk is niet toegestaan;
  - e. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
  - f. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
  - g. ten aanzien van parkeren gelden de volgende regels:
    1. het gebruik, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden veranderd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving binnen het plan daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
    2. bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de Parkeernormen die in bijlage 3 van deze regels zijn opgenomen, bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
    3. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

## **6.4 Afwijken van gebruiksregels**

### *6.4.1 Oppervlakte functies uitwisselen*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.3 voor het uitwisselen van de oppervlaktes van de functies, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de brutovloeroppervlakte van de functies horeca en detailhandel zoals bedoeld in lid 6.3 onder b.3 en b.4 mogen niet worden vergroot;
- b. voldaan wordt aan het bepaalde in lid 6.3 onder a.

## Artikel 7 Recreatie - Jachthaven

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Jachthaven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een waterbekken met vaste ligplaatsen en passantenplaatsen voor recreatievaartuigen;
- b. jachthaventerrein met voorzieningen voor verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- c. afmeervoorziening(en) voor dienstvaartuigen;
- d. dagrecreatie, waaronder watersportactiviteiten;
- e. golfbrekers, bestortingen en waterkeringen;
- f. beheer-, club- en dienstgebouwen;
- g. Koninklijke Nederlandse Redding Maatschappij;
- h. evenementen;
- i. geluidswerende voorzieningen, rabatten, verhardingen, voet- en fietspaden en wegen met doorgaande rijstroken en opstelstroken en busstroken daaronder begrepen;
- j. parkeervoorzieningen in de open lucht;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2': tevens voor bij de jachthaven behorende horecavoorziening tot en met categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- l. groenvoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, brandstofvoorzieningen waarvan uitgezonderd LPG, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, afmeervoorzieningen en steigers, verhardingen, voorzieningen voor afvalinzameling en sanitair, waterhuishoudkundige voorzieningen, wegen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. overkappingen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder aanlegplaatsen voor recreatievaartuigen, botenhellingen, golfbrekers, kades, loopbruggen, (meer)palen, pontons voor brandstofvoorzieningen, afmeervoorzieningen en steigers en voorzieningen voor afvalinzameling en sanitair, waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 7.2.2 Gebouwen en overkappingen

Gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. op- en afritten en hellingbanen zijn binnen en buiten het bouwvlak toegestaan;
- c. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt maximaal het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- d. de goothoogte van gebouwen bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven maat +NAP;
- e. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven maat +NAP; indien alleen een goothoogte is aangegeven, bedraagt de bouwhoogte maximaal 4 m meer dan de op de verbeelding aangegeven maximum goothoogte +NAP;
- f. de afstand tussen vrijstaande gebouwen bedraagt minimaal 3 m;
- g. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 m, tenzij gebouwen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- h. gebouwen voor nuts- en sanitaire voorzieningen, beheer en bewaking ten dienste van de bestemming mogen buiten het bouwvlak, al dan niet drijvend, worden opgericht;
  1. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
  2. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m;

- i. een dakkapel is toegestaan:
  1. de afstand van de dakkapel tot de goot bedraagt minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter;
  2. de afstand van de dakkapel bedraagt minimaal 0,5 meter tot de nok en minimaal 1 meter tot de twee zijgevel aan weerszijden van de dakkapel;
  3. maximaal 2 dakkapellen op hetzelfde dakvlak;
- j. bouwen van gebouwen is toegestaan nadat uit onderzoek is gebleken dat geen niet-gesprongen explosieven aanwezig zijn en de bodemkwaliteit voldoende is voor de functie, al dan niet na uitvoering van een benodigde bodemsanering.

### 7.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een overkapping bedraagt maximaal 10 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten opzichte van het peil maximaal:
  1. erfafscheidingen: 2 m;
  2. nutsvoorzieningen: 3 m;
  3. speeltoestellen: 3 m;
  4. overkappingen: 5 m;
  5. aanlegplaatsen voor recreatievaartuigen, botenhellingen, golfbrekers, kades, loopbruggen, (meer)palen, pontons voor brandstofvoorzieningen, afmeervoorzieningen en steigers en voorzieningen voor afvalinzameling en sanitair, waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede hiermee vergelijkbare voorzieningen: 7 m;
  6. antennes, licht- en vlaggenmasten: 10 m;
  7. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 5 m.

### 7.2.4 *Parkeren*

Ten aanzien van parkeren gelden de volgende regels:

- a. een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving binnen het plan daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
- b. bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de Parkeernormen die in bijlage 3 van deze regels zijn opgenomen, bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
- c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

## 7.3 **Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het aantal ligplaatsen voor de jachthaven bedraagt maximaal 680 en daarnaast bedraagt het aantal ligplaatsen voor vissersboten maximaal 70;
- b. de opslagcapaciteit van pontons voor brandstofvoorziening bedraagt maximaal 380 m<sup>3</sup> per ponton;
- c. de afstand van pontons voor brandstofvoorziening tot de bouwvlakken ter plaatse van de bestemming Gemengd - 1, de bestemming Gemengd - 2 en de bestemming Gemengd - 3 bedraagt minimaal 20 m;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen, ligplaatsen en vaartuigen voor bewoning is niet toegestaan;
- e. (winter)stalling van vaartuigen op het (droge) jachthaventerrein is niet toegestaan;
- f. wonen is niet toegestaan;
- g. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- h. het gebruik van de jachthaven door de Koninklijke Nederlandse Redding Maatschappij is toegestaan;

- i. ten aanzien van parkeren gelden de volgende regels:
  - 1. het gebruik, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden veranderd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving binnen het plan daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
  - 2. bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de Parkeernormen die in bijlage 3 van deze regels zijn opgenomen, bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
  - 3. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub 1 en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie;
- j. ten aanzien van evenementen is artikel 15.2 van toepassing.

## Artikel 8 Verkeer

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. geluidswerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, rabatten, verhardingen, voet- en fietspaden en wegen met doorgaande rijstroken en opstelstroken en busstroken daaronder begrepen;
- b. evenementen;
- c. beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens, bruggen, groenvoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, voorzieningen voor afvalinzameling en sanitair, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 8.2.2 Gebouwen en overkappingen

Gebouwen en overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,5 m;
- c. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 5 m.

#### 8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen overkappingen zijnde, bedraagt maximaal:
  1. nutsvoorzieningen, zoals voorzieningen voor afvalinzameling en sanitair: 3 m;
  2. speeltoestellen: 3 m;
  3. antennes, licht- en vlaggenmasten: 10 m;
  4. bruggen: 12 m;
  5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 m.
- b. de doorijhoogte van bruggen over een ontsluitingsweg bedraagt minimaal 4,70 m;
- c. ter plaatse van de gronden gelegen tussen de oostzijde van de Middenhavendam en de aansluiting van de Keerdam op de Scheldekade/Duivelshoek is, voor zover een brug wordt gebouwd, uitsluitend een beweegbare brug toegestaan ten behoeve van het transport van schepen tussen de Kiddenhavendam en het bedrijvenreijn Deltahoek.

#### 8.2.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regel:

- a. ten aanzien van evenementen is lid 15.2 van toepassing.

## Artikel 9 Water - Haven

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Haven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ligplaatsen en bevoorrading ten dienste van de beroepsvaart;
- b. golfbrekers, bestortingen en waterkeringen;
- c. evenementen;
- d. parkeervoorzieningen in de open lucht;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats': tevens voor laden- en lossen ten behoeve van het viscentrum;
- f. groenvoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, brandstofvoorzieningen waarvan uitgezonderd LPG, nutsvoorzieningen, afmeervoorzieningen en steigers, verhardingen, voorzieningen voor afvalinzameling en sanitair, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder aanlegplaatsen voor beroepsvaart, botenhellingen, golfbrekers, kades, loopbruggen, (meer)palen, overkappingen, pontons voor brandstofvoorzieningen, afmeervoorzieningen en steigers en voorzieningen voor afvalinzameling en sanitair, waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een overkapping bedraagt maximaal 10 m<sup>2</sup>;
- b. op- en afritten en hellingbanen zijn binnen en buiten een bouwvlak toegestaan;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten opzichte van het peil maximaal:
  1. erfafscheidingen: 2 m;
  2. nutsvoorzieningen: 3 m;
  3. speeltoestellen: 3 m;
  4. overkappingen: 5 m;
  5. aanlegplaatsen voor beroepsvaartuigen, botenhellingen, golfbrekers, kades, loopbruggen, (meer)palen, pontons voor brandstofvoorzieningen, afmeervoorzieningen en steigers en voorzieningen voor afvalinzameling en sanitair, waterhuishoudkundige voorzieningen: 7 m;
  6. antennes, licht- en vlaggenmasten: 10 m;
  7. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 5 m.

#### 9.2.3 Parkeren

Ten aanzien van parkeren gelden de volgende regels:

- a. een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving binnen het plan daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
- b. bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de Parkeernormen die in bijlage 3 van deze regels zijn opgenomen, bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
- c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

### 9.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de opslagcapaciteit van pontons voor brandstofvoorziening bedraagt maximaal 380 m<sup>3</sup> per ponton;
- b. de afstand van pontons voor brandstofvoorziening tot de bouwvlakken ter plaatse van de bestemming Gemengd - 1, de bestemming Gemengd - 2 en de bestemming Gemengd - 3 bedraagt minimaal 20 m;
- c. ter plaatse van de haven zonder de aanduiding 'laad- en losplaats' zijn bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van de beroepsvaart uitsluitend toegestaan in de vorm van:
  1. bevoorrading;
  2. kleinschalige reparatie- en onderhoudswerkzaamheden door kleinschalige havengerelateerde bedrijven, niet zijnde reguliere reparatie- en onderhoudswerkzaamheden aan een schip;
- d. ten aanzien van parkeren gelden de volgende regels:
  1. het gebruik, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden veranderd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving binnen het plan daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
  2. bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de Parkeernormen die in bijlage 3 van deze regels zijn opgenomen, bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
  3. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub 1 en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie;
- e. ten aanzien van evenementen is lid 15.2 van toepassing.

## Artikel 10 Waterstaatswerken

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaatswerken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterstaatkundige voorzieningen, bruggen, dijken, duikers, kademuren en sluzen daaronder begrepen;
- b. duinen, struiken en opgaande beplanting en bijbehorende voorzieningen voor extensief recreatief medegebruik, zoals picknickplaatsen;
- c. geluidswerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, rabatten, verhardingen, voet- en fietspaden en wegen met doorgaande rijstroken en opstelstroken en busstroken daaronder begrepen;
- d. water en bijbehorende voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e. evenementen;
- f. beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens, groenvoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, waaronder mobiele kranen, jongerenontmoetingsplaatsen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, voorzieningen voor afvalinzameling, voorzieningen voor afvalinzameling en sanitair, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 10.2 Bouwregels

#### 10.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen overkappingen zijnde, bedraagt ten opzichte van het peil maximaal:
  1. openbare nutsvoorzieningen: 3 m;
  2. speeltoestellen: 3 m;
  3. antennes: 5 m;
  4. overkappingen: 5 m;
  5. bruggen: 8 m;
  6. licht- en vlaggenmasten: 10 m;
  7. havenkranen: 20 m;
  8. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 m.

### 10.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ten aanzien van evenementen is lid 15.2 van toepassing.



## **Artikel 11 Waterstaat - Waterkering**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor het waterstaatswerk van de waterkering ingevolge de Keur, met dien verstande dat in geval van strijdigheid van regels, de regels van dit artikel voor de regels gaan die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

### **11.2 Bouwregels**

#### *11.2.1 Algemeen*

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### *11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

#### *11.2.3 Bouwen ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en)*

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **11.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *11.3.1 Afwijkingen*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 11.2.3 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en), mits de waterstaatkundige functie hierdoor niet onevenredig wordt geschaad;
- b. lid 11.2.2 onder a tot een bouwhoogte van maximaal 10 m, mits de waterstaatkundige belangen hierdoor niet onevenredig worden geschaad en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

#### *11.3.2 Advies*

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 11.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning de waterstaatkundige belangen niet onevenredig worden geschaad.

### **11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *11.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waterstaat – Waterkering zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, ontginnen en ophogen;

- c. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

#### *11.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod*

Het verbod van lid 11.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn ten behoeve van de instandhouding van de waterkering;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

#### *11.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waterstaatskundige functie van de primaire en regionale waterkering niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

#### *11.4.4 Advisering*

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de beheerder van de waterkering of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 11.4.3 wordt voldaan.



## Hoofdstuk 3    Algemene regels

### Artikel 12    Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 13     Algemene bouwregels**

### **13.1     Bestaande afstanden en andere maten**

#### *13.1.1    Bestaande afstanden*

Indien afstanden op de datum van de inwerkingtreding van dit plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is toegestaan, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangenomen.

#### *13.1.2    Bestaande maten en hoeveelheden*

In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantal en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op de datum van de inwerkingtreding van dit plan meer of minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal worden aangehouden.

### **13.2     Overschrijding bouwgrenzen**

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, maatvoeringsaanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 m bedraagt en van hellingbanen, op- en inritten maximaal 5 m;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2 m bedraagt;
- c. van dakranden voor het aan het zicht onttrekken van technische voorzieningen op een dak, voor hekwerken of balustrades voor valbeveiliging mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m;
- d. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

## **Artikel 14     Algemene afwijkingsregels**

### **14.1     Afwijkingen**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens door:
  1. erkers, balkons en bordessen en ingangspartijen tot maximaal 1,5 meter;
  2. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 15%;
- c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
- d. de toegestane hoogtematen voor woningen tot een bouwhoogte van maximaal 6 hoger dan de toegestane goothoogte, tenzij de verhoging leidt tot aantasting van de ruimtelijk-stedenbouwkundige kwaliteit van het pand en van de omgeving.

### **14.2     Voorwaarde**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt uitsluitend verleend indien:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. dit niet leidt tot afwijking van de op de verbeelding aangegeven bestemming.

## Artikel 15 Algemene gebruiksregels

### 15.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het doen of laten gebruiken van gronden alsmede gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie;
- b. het gebruik van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
- c. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

### 15.2 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende regels.

- a. Evenementen zijn toegestaan in de buitenlucht, overdekt, in een gebouwencomplex en afzonderlijke gebouwen.
- b. Evenementen vinden plaats tijdens de volgende periode met een maximum aantal evenementen, dagen en periodes:
  1. in januari tot en met december: evenementen categorie klein;
  2. in januari, februari, maart, oktober, november en december: evenementen categorie middelgroot: maximaal één middelgroot evenement in iedere jaarperiode;
  3. in april en september: evenementen categorie middelgroot: maximaal één per maand; met minimaal één tussenliggend weekend zonder middelgrote of grote evenementen;
  4. in mei, juni, juli en augustus: evenementen categorie middelgroot: maximaal twee per maand; evenementen categorie groot: maximaal één per maand;
  5. evenementen zijn toegestaan tussen 07.00 uur en 01.00 uur met dien verstande dat jaarlijkse Visserijfeesten zijn toegestaan tot 02.00 uur;
- c. Horeca is toegestaan als ondersteuning van evenementen en voor zover voorkomend in categorie 1a en 1b en 2 in de Staat van Horeca-activiteiten, met uitzondering van de functies hotel en pension en van gebouwde voorzieningen voor horecafuncties in categorie 2. De oppervlakte hiervan bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- d. Ter plaatse van de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen in de omgeving bedraagt het maximum langtijdgemiddeld beoordelingsniveau:
  1. in de dagperiode tussen 07.00 en 19.00 uur: 55 dB(A) en 70 dB(C) en het maximale geluidsniveau 70 dB(A) en 80 dB(C);
  2. in de avondperiode tussen 19.00 en 23.00 uur 50 dB(A) en 60 dB(C) en het maximale geluidsniveau 65 dB(A) en 75 dB(C);
  3. in de nachtperiode tussen 23.00 uur en 01.00 uur 45 dB(A) en 55 dB(C) en het maximale geluidsniveau 60 dB(A) en 70 dB(C);
  4. in de nachtperiode tussen 23.00 uur en 02.00 uur 50 dB(A) en 60 dB(C) en het maximale geluidsniveau 65 dB(A) en 75 dB(C) gedurende jaarlijkse Visserijfeesten gedurende maximaal drie dagen;
  5. al dan niet na het treffen van maatregelen, een en ander zoals dit blijkt uit een akoestisch onderzoek dat voldoet aan het gestelde in de Handleiding meten en rekenen industrielawaai van april 1999;

- e. Een omroepinstallatie mag, met een maximum bronvermogen van 110 dB(A), gedurende in totaal een maximum van 25% van de dag- en avondperiode in gebruik zijn en niet gedurende de nachtperiode.
- f. Van het houden van evenementen maken een goed beheer en toezicht van de ruimte en activiteiten deel uit, zodanig dat geen onevenredige hinder voor de omgeving kan ontstaan en ontstaat, zoals dit blijkt uit een beheers- en toezichtsplan.
- g. Het houden van in ieder geval middelgrote en grote evenementen vindt op een veilige en verantwoorde manier plaats ten aanzien van openbare orde, openbare veiligheid, volksgezondheid en het milieu. Een veilige ontruiming in geval van calamiteiten en goede bereikbaarheid voor hulpdiensten is gewaarborgd. Dit alles blijkt uit een orde- en veiligheidsplan en een gezondheids- en milieuplan.
- h. Ten aanzien van parkeren gelden de volgende regels.
  - 1. evenementen categorie middelgroot en evenementen categorie groot vinden plaats voor zover tegelijkertijd voldoende parkeergelegenheid op daartoe ingerichte parkeervoorzieningen beschikbaar is.
  - 2. Parkeervoorzieningen van bedrijven, functies en instellingen in de omgeving kunnen worden gebruikt indien die voorzieningen toegankelijk zijn en parkeerregulering plaatsvindt.
  - 3. Het voldoende aantal parkeerplaatsen, toegankelijkheid en parkeerregulering blijkt uit een parkeerbeheersplan en uitvoering hiervan volgens dit plan.
  - 4. Parkeervoorzieningen of toegangswegen van bedrijven, functies en instellingen die niet toegankelijk zijn, maken geen deel uit van het parkeerbeheersplan.



## **Artikel 16     Algemene wijzigingsregels**

### **16.1     Geringe afwijkingen**

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen ten behoeve van geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van een gebouw of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 3 meter en vergroting van het bestemmingsvlak met maximaal 10% toelaatbaar.

### **16.2     Wetgevingszone - wijzigingsgebied 3**

Het bevoegd gezag kan de bestemmingen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' wijzigen met in achtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is toegestaan voor zover dit nodig is voor een andere situering en/of vormgeving van een bedrijfsgebouw;
- b. de bestemming Gemend - 1 en de bestemming Verkeer kunnen worden gewijzigd in de bestemming Bedrijf met bijbehorende functie- en bouwaanduidingen en de bestemming Bedrijf kan worden gewijzigd in de bestemming Gemengd - 1 of de bestemming Verkeer, met dien verstande dat de oppervlakte van de bestemming Bedrijf niet wordt veranderd;
- c. met belanghebbenden is toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid overeengekomen.

## **Artikel 17 Overige regels**

### **17.1 Maatregelen milieueffectrapportage artikel 7.35 Wet milieubeheer**

#### *17.1.1 Vleermuizen*

De sloop van gebouwen en de bouw van nieuwe gebouwen is uitsluitend toegestaan nadat vier alternatieve verblijfplaatsen voor vleermuizen als paarverblijfplaats zijn aangebracht en in of aan gebouwen vier permanente verblijfplaatsen worden gerealiseerd en in stand gehouden een en ander binnen een afstand van ten hoogste 200 meter van de huidige verblijfplaatsen.

#### *17.1.2 Nautische veiligheid*

Uitbreiding van de jachthaven met 100 ligplaatsen alsmede het gebruik van deze 100 extra ligplaatsen is uitsluitend toegestaan indien de volgende maatregelen ten aanzien van het gebruik hiervan worden getroffen:

- a. het verstrekken van informatie aan de watersporters over veilig varen op de Westerschelde in verband met de drukke beroepsvaart, het gebruik van de vaargeulen en het vermijden van ondiepten;
- b. het opnemen van regels over in- en uitvaren van het havengebied in het havenreglement;
- c. het aanbieden van gratis WIFI in de jachthaven voor raadpleging actuele weer- en verkeersomstandigheden voor het uitvaren van het havengebied;
- d. het registreren van bijna-ongevallen in de jachthaven.

#### *17.1.3 Klimaatbestendigheid*

De begane grondvloer van een gebouw voor appartementen voor verblijfsrecreatie en voor en appartementen voor wonen wordt gerealiseerd vanaf 8,80 m +NAP.

### **17.2 Werking wettelijke regelingen**

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 18 Overgangsrecht

#### 18.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 18.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**Artikel 19 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Havengebied Breskens'.



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Regels



## **Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten**





## Bijlage Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten

### Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten

-	niet van toepassing of niet relevant	w	week
<	kleiner dan	j	jaar
>	groter	B	bodemverontreiniging
=	gelijk aan	C	continu
cat.	categorie	D	divers
e.d.	en dergelijke	L	luchtverontreiniging
kl.	klasse	Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
n.e.g.	niet elders genoemd	R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
o.c.	opslagcapaciteit	V	Vuurwerkbesluit van toepassing
p.c.	productiecapaciteit	G/P	verkeersaantrekkende werking goederenvervoer/personenvervoer:
p.o.	productieoppervlak		1. potentieel geringe verkeersaantrekkende werking
b.o.	bedrijfsoppervlak		2. potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking
v.c.	verwerkingscapaciteit		3. potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking
u	uur		
d	dag		

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	VERKEER	INDICES
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND				
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW										
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:										
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C	10		30		2	1 G
0112	0113	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30	C	10		100		3.2	1 G
0112	0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30	C	10		30		2	1 G
0112	011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C	10		30		2	1 G
014	016	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:										
014	016	1	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. > 500 m <sup>2</sup>	30	10	50		10		50	D	3.1	2 G
014	016	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	30	10	30		10		30		2	1 G
014	016		- algemeen met opslag bestrijdingsmiddelen > 10 ton: zie SBI-code 51.55										
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m <sup>2</sup>	30	10	50		10		50		3.1	2 G
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	30	10	30		10		30		2	1 G
0142	0162		KI-stations	30	10	30	C	0		30		2	1 G
05	03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN										
0501.1	0311		Zeevisserijbedrijven	100	0	100	C	50	R	100		3.2	2 G
0501.2	0312		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50	C	10		50		3.1	1 G
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen										
0502	032	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50	C	0		100		3.2	1 G
0502	032	2	- visteeltbedrijven	50	0	50	C	0		50		3.1	1 G
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:										
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C	50	R	100	D	3.2	2 G
151	101	2	- vetsmelterijen	700	0	100	C	30		700		5.2	2 G
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100	C	50	R	300		4.2	2 G

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES		
				GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		VERKEER		
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1.000 m <sup>2</sup>	100	0	100	C		50	R	100		3.2	2	G
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1.000 m <sup>2</sup>	50	0	50	C		30		50		3.1	1	G
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	30	0	50			10		50		3.1	1	G
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50			10		50		3.1	1	G
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaarmaaltijden met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	50	0	50			10		50		3.1	2	G
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:												
152	102	1	- drogen	700	100	200	C		30		700		5.2	2	G
152	102	2	- conserveren	200	0	100	C		30		200		4.1	2	G
152	102	3	- roken	300	0	50	C		0		300		4.2	1	G
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o. > 1.000 m <sup>2</sup>	300	10	50	C		30		300	D	4.2	2	G
152	102	5	- conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 1.000 m <sup>2</sup>	100	10	50			30		100		3.2	1	G
152	102	6	- conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 300 m <sup>2</sup>	50	10	30			10		50		3.1	1	G
1531	1031	0	Aardappelproductenfabrieken:												
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200	C		50	R	300		4.2	2	G
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	50	10	50			50	R	50		3.1	1	G
1532,1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:												
1532,1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100	C		10		100		3.2	1	G
1532,1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100	C		10		100		3.2	2	G
1532,1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100	C		10		100		3.2	2	G
1532,1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200	C		30		300		4.2	2	G
1532,1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100	C		10		300		4.2	2	G
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:												
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 ton/jaar	200	30	100	C		30	R	200		4.1	3	G
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 ton/jaar	300	50	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	G
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:												
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 ton/jaar	200	10	100	C		100	R	200		4.1	3	G
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 ton/jaar	300	10	300	C	Z	200	R	300		4.2	3	G





SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER		
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 ton/jaar	200	30	200	C		30	R	200		4.1	1	G
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 ton/jaar	300	50	300	C		50	R	300		4.2	2	G
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	10	0	30	C		0		30		2	1	G
1596	1105		Bierbrouwerijen	300	30	100	C		50	R	300		4.2	2	G
1597	1106		Mouterijen	300	50	100	C		30		300		4.2	2	G
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100			50	R	100		3.2	3	G
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK												
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50	C		30		200		4.1	2	G
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL												
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30		100		3.2	2	G
172	132	0	Weven van textiel:												
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100			0		100		3.2	2	G
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300		Z	50		300		4.2	3	G
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10		50		3.1	2	G
174,175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10		50		3.1	1	G
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200			10		200		4.1	2	G
176,177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10		50		3.1	1	G
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT												
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0		50		3.1	1	G
182	141		Vervaardiging van kleding en –toebehoren (exclusief van leer)	10	10	30			10		30		2	2	G
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10		50		3.1	1	G
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCLUSIEF KLEDING)												
191	151, 152		Lederfabrieken	300	30	100			10		300		4.2	2	G

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES		
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER				
192	151		Lederwarenfabrieken (exclusief kleding en schoeisel)	50	10	30			10		50	D	3.1	2	G
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50			10		50		3.1	2	G
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE												
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100			50	R	100		3.2	2	G
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:												
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50			10		200		4.1	2	G
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10		50		3.1	2	G
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10		100		3.2	3	G
203,204,205	162	0	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100			0		100		3.2	2	G
203,204,205	162	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	0	30	50			0		50		3.1	1	G
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30			0		30		2	1	G
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN												
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200	C		50	R	200		4.1	3	G
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:												
2112	1712	1	- p.c. < 3 ton/uur	50	30	50	C		30	R	50		3.1	1	G
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 ton/uur	100	50	200	C	Z	50	R	200		4.1	2	G
2112	1712	3	- p.c. >= 15 ton/uur	200	100	300	C	Z	100	R	300		4.2	3	G
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	R	100		3.2	2	G
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:												
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 ton/uur	30	30	100	C		30	R	100		3.2	2	G
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 ton/uur	50	30	200	C	Z	30	R	200		4.1	2	G
22	18	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA												
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C		10		100		3.2	3	G





SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder 'post-Seveso-richtlijn'	300	10	200	C			300	R	300	D	4.2	2	G
2414.1	20141	A2	- vallend onder 'post-Seveso-richtlijn'	1000	30	500	C			700	R	1000	D	5.3	2	G
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:													
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	100	0	200	C			100	R	200		4.1	2	G
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	200	0	300	C	Z		200	R	300		4.2	3	G
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synthetische):													
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 ton/jaar	300	0	200	C			100	R	300		4.2	2	G
2414.2	20149	2	- p.c. >= 50.000 ton/jaar	500	0	300	C	Z		200	R	500		5.1	3	G
2415	2015		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500	C			500	R	500		5.1	3	G
2416	2016		Kunstharsenfabrieken en dergelijke	700	30	300	C			500	R	700		5.2	3	G
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:													
242	202	1	- fabricage	300	50	100	C			1000	R	1000		5.3	3	G
242	202	2	- formulering en afvullen	100	10	30	C			500	R	500	D	5.1	2	G
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200	C			300	R	300	D	4.2	3	G
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:													
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 ton/jaar	200	10	200	C			300	R	300		4.2	1	G
2441	2110	2	- p.c. >= 1.000 ton/jaar	300	10	300	C			500	R	500		5.1	2	G
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:													
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50				50	R	50		3.1	2	G
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30				10		30		2	2	G
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200	C			100	R	300		4.2	3	G
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50	C			50	R	300		4.2	2	G
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:													
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100				50		100		3.2	3	G
2462	2052	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100				50		500		5.1	3	G
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100				50	R	100		3.2	3	G
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50				50	R	50		3.1	3	G

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES		
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND			VERKEER		
2466	205903	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100	C		200	R	200	D	4.1	2	G
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300	C		200	R	300		4.2	3	G
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF												
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300	C		100	R	300		4.2	2	G
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:												
2512	221102	1	- vloeroppervlak < 100 m <sup>2</sup>	50	10	30			30		50		3.1	1	G
2512	221102	2	- vloeroppervlak >= 100 m <sup>2</sup>	200	50	100			50	R	200		4.1	2	G
2513	2219		Rubberartikelenfabrieken	100	10	50			50	R	100	D	3.2	1	G
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:												
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100			100	R	200		4.1	2	G
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100			200	R	300		4.2	2	G
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50			30		50		3.1	2	G
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN												
261	231	0	Glasfabrieken:												
261	231	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 ton/jaar	30	30	100			30		100		3.2	1	G
261	231	2	- glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 ton/jaar	30	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	2	G
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 ton/jaar	300	100	100			30		300		4.2	1	G
261	231	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 ton/jaar	500	200	300	C	Z	50	R	500		5.1	2	G
2612	231		Glas-in-loodzetterij	10	30	30			10		30		2	1	G
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50			10		50		3.1	1	G
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:												
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10		30		2	1	G
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100			30		100		3.2	2	G
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200			30		200		4.1	2	G
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200			100	R	200		4.1	2	G

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES	
				GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	
2651	2351	0	Cementfabrieken:											
2651	2351	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	10	300	500	C		30	R	500		5.1	2 G
2651	2351	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	30	500	1000	C	Z	50	R	1000		5.3	3 G
2652	235201	0	Kalkfabrieken:											
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	30	200	200			30	R	200		4.1	2 G
2652	235201	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	50	500	300		Z	50	R	500		5.1	3 G
2653	235202	0	Gipsfabrieken:											
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	30	200	200			30	R	200		4.1	2 G
2653	235202	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	50	500	300		Z	50	R	500		5.1	3 G
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:											
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtriller	10	100	200			30		200		4.1	2 G
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 ton/dag	10	100	300			30		300		4.2	2 G
2661.1	23611	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 ton/dag	30	200	700		Z	30		700		5.2	3 G
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:											
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	10	50	100			30		100		3.2	2 G
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	30	200	300		Z	30		300		4.2	3 G
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100			30		100		3.2	2 G
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:											
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 ton/uur	10	50	100			10		100		3.2	3 G
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 ton/uur	30	200	300		Z	10		300		4.2	3 G
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:											
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 ton/dag	10	50	100			50	R	100		3.2	2 G
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 ton/dag	30	200	300		Z	200	R	300		4.2	3 G
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:											
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	10	30	100			0		100	D	3.2	1 G
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	10	30	50			0		50		3.1	1 G
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 ton/jaar	10	100	300			10		300		4.2	1 G

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES		
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND			VERKEER		
267	237	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 ton/jaar	30	200	700		Z	10		700		5.2	2	G
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelenfabrieken	10	30	50			10		50	D	3.1	1	G
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:												
2682	2399	A1	- p.c. < 100 ton/uur	300	100	100			30		300		4.2	3	G
2682	2399	A2	- p.c. >= 100 ton/uur	500	200	200		Z	50		500		5.1	3	G
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (exclusief glaswol):												
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 ton/jaar	100	200	300	C	Z	30		300		4.2	2	G
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100	C		50		200		4.1	2	G
2682	2399	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.	50	50	100			50		100	D	3.2	2	G
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c. < 100 ton/uur	100	50	200			30		200		4.1	3	G
2682	2399	D1	- asfaltcentrales: p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300		Z	50		300		4.2	3	G
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN												
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:												
271	241	1	- p.c. < 1.000 ton/jaar	700	500	700			200	R	700		5.2	2	G
271	241	2	- p.c. >= 1.000 ton/jaar	1500	1000	1500	C	Z	300	R	1500		6	3	G
272	245	0	Ijzeren- en stalenbuizenfabrieken:												
272	245	1	- p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	30	30	500			30		500		5.1	2	G
272	245	2	- p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	50	100	1000		Z	50	R	1000		5.3	3	G
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:												
273	243	1	- p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	30	30	300			30		300		4.2	2	G
273	243	2	- p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	50	50	700		Z	50	R	700		5.2	3	G
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:												
274	244	A1	- p.c. < 1.000 ton/jaar	100	100	300			30	R	300		4.2	1	G
274	244	A2	- p.c. >= 1.000 ton/jaar	200	300	700		Z	50	R	700		5.2	2	G
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen en dergelijke:												
274	244	B1	- p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	50	50	500			50	R	500		5.1	2	G

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER			
274	244	B2	- p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	200	100	1000		Z	100	R	1000		5.3	3	G
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgietereien/-smelterijen:												
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 ton/jaar	100	50	300	C		30	R	300		4.2	1	G
2751, 2752	2451, 2452	2	- p.c. >= 4.000 ton/jaar	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1	2	G
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgietereien/-smelterijen:												
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 ton/jaar	100	50	300	C		30	R	300		4.2	1	G
2753, 2754	2453, 2454	2	- p.c. >= 4.000 ton/jaar	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1	2	G
28	25, 31	-	VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/TRANSPORTMIDDELEN)												
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:												
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100			30		100		3.2	2	G
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	30	30	50			10		50		3.1	1	G
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	30	50	200			30		200		4.1	2	G
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	50	200	300		Z	30		300		4.2	3	G
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:												
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	30	50	300			30	R	300		4.2	2	G
2821	2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	50	100	500		Z	50	R	500		5.1	3	G
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200			30		200		4.1	2	G
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200			30		200		4.1	1	G
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke	50	30	100			30		100	D	3.2	2	G
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	30	30	50			10		50	D	3.1	1	G
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:												
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100			50		100		3.2	2	G
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200			30		200	D	4.1	2	G
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100			50		100	D	3.2	1	G

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES		
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND			VERKEER		
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100			50	R	100	D	3.2	2	G
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100			30	R	100	D	3.2	2	G
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100			50		100		3.2	2	G
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100			50		100		3.2	2	G
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100			30		100		3.2	2	G
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100			30		100		3.2	2	G
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100			30		100		3.2	2	G
2851	2561, 3311	8	- emaileren	100	50	100			50	R	100		3.2	1	G
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen en dergelijke)	30	30	100			50		100		3.2	2	G
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100			30		100	D	3.2	1	G
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	10	30	50			10		50	D	3.1	1	G
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:												
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	30	50	200			30		200		4.1	2	G
287	259, 331	A2	- p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	50	100	500		Z	30		500		5.1	3	G
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100			30		100		3.2	2	G
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	30	30	50			10		50		3.1	1	G
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN												
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken, inclusief reparatie:												
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	30	30	100			30		100	D	3.2	2	G
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	50	30	200			30		200	D	4.1	3	G
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30		300	D	4.2	3	G
29	27, 28, 33		- reparatie van machines en apparaten, zonder proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	30	30	50			30		50		3.1	1	G
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS												
30	26, 28, 33	A	Kantoomachines- en computerfabrieken, inclusief reparatie	30	10	30			10		30		2	1	G

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES		
				GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		VERKEER		
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN												
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken, inclusief reparatie	200	30	30			50		200		4.1	1	G
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30			50		200		4.1	1	G
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200			100	R	200	D	4.1	2	G
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100			50		100		3.2	2	G
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30			300	R	300		4.2	2	G
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30		2	1	G
3162	2790		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000	C		200	R	1500		6	2	G
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOMMUNICATIEAPPARATEN EN - BENODIGDHEDEN												
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatieapparatuur en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	50			30		50	D	3.1	2	G
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30		50		3.1	1	G
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN												
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	30			0		30		2	1	G
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS												
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven:												
341	291	1	- p.o. < 10.000 m <sup>2</sup>	100	10	200	C		30	R	200	D	4.1	3	G
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m <sup>2</sup>	200	30	300		Z	50	R	300		4.2	3	G
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200			30	R	200		4.1	2	G
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200			30		200		4.1	2	G
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2	G



SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES		
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	VERKEER				
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCLUSIEF AUTO'S, AANHANGWAGENS)												
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:												
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50			10		50		3.1	2	G
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100			50	R	100		3.2	2	G
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200			30		200		4.1	2	G
351	301, 3315	4	- metalen schepen >= 25 m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500	C	Z	50		500		5.1	2	G
351	301, 3315		- onderhoud/reparatie metalen schepen < 25 m, incidenteel bouwen	30	50	50			30		50		3.1	2	G
3511	3831		Scheepssloperijen	100	200	700			100	R	700		5.2	2	G
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:												
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100			30		100		3.2	2	G
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30	R	300		4.2	2	G
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:												
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200			30		200		4.1	2	G
353	303, 3316	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000		Z	100	R	1000		5.3	2	G
354	309		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2	G
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30		100	D	3.2	2	G
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.												
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100			30		100	D	3.2	2	G
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>	0	10	10			0		10		1	1	P
362	321		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	30	10	10			10		30		2	1	G
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30		2	2	G
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1	2	G
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1	2	G
3661.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30			0		30		2	1	P





SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES	
				GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
501, 502, 504	451, 452, 454		Groothandel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10		30	2	2	P
501	451		Groothandel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie)	10	10	100			10		100	3.2	2	G
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10		100	3.2	1	G
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10	1	1	G
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	R	50	3.1	1	G
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30			0		30	2	3	P
503, 504	453		Groothandel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10		30	2	1	P
51	46	-	GROOTHANDEL EN OPSLAG											
5121	4621	0	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50			30	R	50	3.1	2	G
5121	4621	1	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300		Z	50	R	300	4.2	2	G
5122	4622		Groothandel in bloemen en planten	10	10	30			0		30	2	2	G
5123	4623		Groothandel in levende dieren	50	10	100	C		0		100	3.2	2	G
5124	4624		Groothandel in huiden, vellen en leder	50	0	30			0		50	3.1	2	G
5125, 5131	46217, 4631		Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptieaardappelen	30	10	30			50	R	50	3.1	2	G
5132, 5133	4632, 4633		Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoïën	10	0	30			50	R	50	3.1	2	G
5134	4634		Groothandel in dranken	0	0	30			0		30	2	2	G
5135	4635		Groothandel in tabaksproducten	10	0	30			0		30	2	2	G
5136	4636		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30	2	2	G
5137	4637		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30	2	2	G
5138, 5139	4638, 4639		Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30	2	2	G
514	464, 46733		Groothandel in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30	2	2	G
5148.7	46499	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:											
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30			10	V	30	2	2	G
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30			50	V	50	3.1	2	G

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER					
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30			30		30		2	2	G
5151.1	46711	0	Groothandel in vaste brandstoffen:												
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50			30		50		3.1	2	P
5151.1	46711	2	- kolenterminal, opslag oppervlak >= 2.000 m <sup>2</sup>	50	500	500		Z	100		500		5.1	3	G
5151.2	46712	0	Groothandel in vloeibare brandstoffen:												
5151.2	46712		- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	0	10			10		10		1	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. < 10 m <sup>3</sup>	10	0	10			50	R	50		3.1	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. 10 - 1.000 m <sup>3</sup>	30	0	30			100	R	100		3.2	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, K3-klasse: o.c. < 10 m <sup>3</sup>	10	0	10			10		30		2	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, K3-klasse: o.c. 10 - 1.000 m <sup>3</sup>	30	0	30			50		50		3.1	1	G
5151.2	46712	1	- o.c. > 1.000 m <sup>3</sup> , < 100.000 m <sup>3</sup>	50	0	50			200	R	200	D	4.1	2	G
5151.2	46712	2	- o.c. >= 100.000 m <sup>3</sup>	100	0	50			500	R	500	D	5.1	2	G
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50			300	R	300	D	4.2	2	G
5151.2	46712	0	Groothandel in gasvormige brandstoffen (butaan, propaan, lpg (in tanks)):												
5151.2	46712		- bovengronds, < 2 m <sup>3</sup>	0	0	0			30		30		2	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, 2 - 8 m <sup>3</sup>	10	0	0			50	R	50		3.1	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, 8 - 80 m <sup>3</sup>	10	0	10			100	R	100		3.2	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, 80 - 250 m <sup>3</sup>	30	0	30			300	R	300		4.2	2	G
5151.2	46712		- ondergronds, < 80 m <sup>3</sup>	10	0	10			50	R	50		3.1	1G	G
5151.2	46712		- ondergronds, 80 - 250 m <sup>3</sup>	30	0	30			200	R	200		4.1	2	G
5151.2	46712	1	- o.c. > 1.000 m <sup>3</sup> , < 100.000 m <sup>3</sup>	50	0	50			200	R	200	D	4.1	2	G
5151.2	46712	2	- o.c. >= 100.000 m <sup>3</sup>	100	0	50			500	R	500	D	5.1	2	G
5151.2	46712	0	Gasvormige brandstoffen in gasflessen												
5151.2	46712		- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0			10		10		1	1	G
5151.2	46712		- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	10	0	10			30	R	30		2	1	G
5151.2	46712		- grote hoeveelheden (> 150 ton) en/of laag beschermingsniveau	30	0	30			500	R	500		5.1	2	G
5151.2	46712		Niet-reactieve gassen (inclusief zuurstof), gekoeld	10	0	10			50		50		3.1	1	G

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER					
5151.3	46713		Groothandel minerale olieproducten (exclusief brandstoffen)	100	0	30			50		100		3.2	2	G
5152.1	46721	0	Groothandel in metaalertsen:												
5152.1	46721	1	- opslag oppervlak < 2.000 m <sup>2</sup>	30	300	300			10		300		4.2	3	G
5152.1	46721	2	- opslag oppervlak >= 2.000 m <sup>2</sup>	50	500	700		Z	10		700		5.2	3	G
5152.2 /,3	46722, 46723		Groothandel in metalen en -halfabrikaten	0	10	100			10		100		3.2	2	G
5153	4673	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:												
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	0	10	50			10		50		3.1	2	G
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	0	10	30			10		30		2	1	G
5153.4	46735	4	Zand en grind:												
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m <sup>2</sup>	0	30	100			0		100		3.2	2	G
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m <sup>2</sup>	0	10	30			0		30		2	1	G
5154	4674	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:												
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	0	0	50			10		50		3.1	2	G
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	0	0	30			0		30		2	1	G
5155.1	46751		Groothandel in chemische producten	50	10	30			100	R	100	D	3.2	2	G
5155.2	46752		Groothandel in kunstmeststoffen	30	30	30			30	R	30		2	1	G
5155.2	46752		Groothandel in bestrijdingsmiddelen in emballage of in gasflessen												
5155.2	46752		- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0			10		10		1	1	G
5155.2	46752		- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	0	0	0			30	R	30		2	1	G
5155.2	46752		- grote hoeveelheden (>150 ton) en/of laag beschermingsniveau	0	0	0			500	R	500		5.1	1	G
5156	4676		Groothandel in overige intermediaire goederen	10	10	30			10		30		2	2	G
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1.000 m <sup>2</sup>	10	30	100			30		100		3.2	2	G
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1.000 m <sup>2</sup>	10	10	50			10		50		3.1	2	G
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1.000 m <sup>2</sup>	10	30	100			10		100	D	3.2	2	G
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1.000 m <sup>2</sup>	10	10	50			10		50		3.1	2	G
518	466	0	Groothandel in machines en apparaten:												
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100			10		100		3.2	2	G

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							INDICES		
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER		
518	466	2	- overige	0	10	50			0	50	3.1	2	G
518	466	3	- overig met oppervlak <= 2.000 m <sup>2</sup>	0	10	30			0	30	2	1	G
519	466, 469		Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden en dergelijke)	0	0	30			0	30	2	2	G
52	47	-	REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN										
527	952		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	0	0	10			10	10	1	1	P
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C		0	30	2	2	P
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0	100	3.2	2	G
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1.000 m <sup>2</sup>	0	0	100	C		30	100	3.2	3	G
6024	494	1	- goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. <= 1.000 m <sup>2</sup>	0	0	50	C		30	50	3.1	2	G
63	52	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER										
631	522		Loswal	10	30	50			30	50	3.1	2	G
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R 50	D 3.1	2	G
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C		10	30	2	2	G
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	C		30	100	3.2	2	G
6321	5221	3	Caravanstalling	10	0	30	C		10	30	2	2	P
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0	30	2	2	P
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10	30	2	2	P
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	10	0	50			10	50	D 3.1	2	G
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10	50	D 3.1	2	G





SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
9002.2	382	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100	C		10		500		5.1	3	G
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30			10		100		3.2	1	G
9002.2	382	A3	- verwerking radioactief afval	0	10	200	C		1500		1500		6	1	G
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10		50		3.1	1	G
9002.2	382	A5	- oplosmiddeltherugwinning	100	0	10			30	R	100	D	3.2	1	G
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300	C	Z	50		300	D	4.2	3	G
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvanoafval	10	10	30			30	R	30		2	1	G
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300			10		300		4.2	3	G
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:												
9002.2	382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jaar	300	100	50			10		300		4.2	2	G
9002.2	382	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jaar	700	300	100			30		700		5.2	2	G
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jaar	100	100	100			10		100		3.2	2	G
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jaar	200	200	100			30		200		4.1	3	G
9002.2	382	C5	- gft in gesloten gebouw	200	50	100			100	R	200		4.1	3	G
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING												
9301.1	96011	A	Wasserijen en linnenverhuur	30	0	50	C		30		50		3.1	2	G
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50			30		50		3.1	2	G
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	R	30		2	2	G
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30		2	1	G

## Bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten

### Staat van Horeca-activiteiten

behorende bij de regels van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling havengebied Breskens' van de gemeente Sluis

#### Categorie 1 "lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden.

##### 1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

##### 1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en / of afhaalservice);
- hotel.

##### 1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup>;
- restaurant met bezorg- en / of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

#### Categorie 2 "middelzware horeca"

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

#### Categorie 3 "zware horeca"

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

## **Bijlage 3 Parkeernormen**



# Parkeernormen

functie	parkeernorm	bewoners/bezoekers	parkeernorm	aanwezigheidspercentage
appartementen regulier	koop, etage, duur	bewoners	1,3	100%
appartementen regulier	koop, etage, duur	bezoekers	0,3	100%
appartementen recreatief	recreatiewoning	bewoners + personeel	1,6	100%
horeca	restaurant	bezoekers (80%)	8,0	100%
horeca	restaurant	personeel (20%)	2,0	100%
vismijn	bedrijf arbeidsextensief	personeel (95%)	0,81	90%
vismijn	bedrijf arbeidsextensief	bezoekers (5%)	0,04	90%
visserijmuseum	museum	personeel (5%)	0,04	90%
visserijmuseum	museum	bezoekers (95%)	0,76	90%
visserij experience	museum	personeel (5%)	0,04	90%
visserij experience	museum	bezoekers (95%)	0,76	90%
boomkorkotter	museum	personeel (5%)	0,04	90%
boomkorkotter	museum	bezoekers (95%)	0,76	90%
detailhandel		personeel (28%)	0,87	0%
detailhandel		bezoekers (72%)	2,23	0%
horeca	restaurant	bezoekers (80%)	8,0	100%
horeca	restaurant	personeel (20%)	2,0	100%
kantoor	geen baliefunctie	bezoekers (5%)	0,12	0%
kantoor	geen baliefunctie	personeel (95%)	2,23	0%
viscentrum functies avond/nacht, excl. vismijn				0%
detailhandel	buurt-/dorpscentrum	personeel (28%)	0,67	0%
detailhandel	buurt-/dorpscentrum	bezoekers (72%)	1,73	0%
sport/sauna	fitnesscentrum	personeel (13%)	0,52	100%
sport/sauna	fitnesscentrum	bezoekers (87%)	3,48	100%
zeezeilcentrum	commerciële dienstverlening	personeel (80%)	2,16	100%
zeezeilcentrum	commerciële dienstverlening	bezoekers (20%)	0,54	100%
bedrijven	bedrijf arbeidsintensief	personeel (95%)	1,62	0%
bedrijven	bedrijf arbeidsintensief	bezoekers (5%)	0,09	0%
jachthaven	jachthaven	algemeen	0,5/lpl	100%

De maatgevende periode is zaterdagavond.



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

Verbeelding



**Plangebied**

Plangrens

**Enkelbestemmingen**

- Bedrijf
- Gemengd - 1
- Gemengd - 2
- Gemengd - 3
- Recreatie - Jachthaven
- Verkeer
- Water - Haven
- Waterstaatswerken

**Dubbelbestemmingen**

WS-WK Waterstaat - Waterkering

**Gebiedsaanduidingen**

- 1 wetgevingzone - wijzigingsgebied 1
- 2 wetgevingzone - wijzigingsgebied 2
- 3 wetgevingzone - wijzigingsgebied 3

**Funcieaanduidingen**

- (b<2) bedrijf tot en met categorie 2
- (b<3.1) bedrijf tot en met categorie 3.1
- (b<3.2) bedrijf tot en met categorie 3.2
- (h<2) horeca tot en met categorie 2
- (l) laad- en losplaats
- (sb-srb) specifieke vorm van bedrijf - scheepsbouw- en reparatiebedrijf

**Bouwlakken**

bouwlak

**Bouwaanduidingen**

[sba-1] specifieke bouwaanduiding - 1

**Maatvoeringen**

- maatvoeringsvlak
- 5% maximum bebouwingspercentage (%)
- 15 maximum bouwhoogte (m) t.o.v. NAP
- 8 maximum goothoogte (m) t.o.v. NAP
- +4.50 NAP (hoogte weergave bestaande situatie)

SLUIS  
Havengebied Breskens

**BESTEMMINGSPLAN**

project	20150968	vastgesteld
formaat	745x420	ontwerp
schaal	1:2000	20-02-2018
kaart	1/1	23-08-2017
getekend	f.t.	concept
idn	NL.IMRO.1714.jachthavenBreskens-ON01	21-07-2017







**Rho**

—  
**ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**