

Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan
Viscentrum Breskens

behorend bij het besluit van
de gemeenteraad van Sluis d.d. 25 juni 2015

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Overzicht ingediende zienswijzen	4
3. Ambtshalve wijzigingen.....	15
4. Overzicht aanpassingen als gevolg van de gewijzigde vaststelling	16

1. Inleiding

In Breskens is een integrale herontwikkeling van het havengebied voorzien. Voor het behoud en het versterken van Breskens als toeristische trekpleister is het van economisch en maatschappelijk belang dat het havengebied herontwikkeld gaat worden. Het plan bestaat uit het realiseren van (recreatieve) wooneenheden, het uitbreiden van de jachthaven en het realiseren van een nieuw viscentrum.

De uitbreiding van de jachthaven kan alleen plaatsvinden in de Visserijhaven, aansluitend aan de huidige jachthaven waardoor de bedrijfsvoering centraal plaats kan vinden. De huidige bedrijfsmatige activiteiten (vissersschepen) in de Visserijhaven kunnen niet worden gecombineerd met het gebruik als jachthaven. Het verplaatsen van de vissersschepen naar de Handelshaven is daarom noodzakelijk, net als het verplaatsen van de vismijn en het visserijmuseum. Beide functies zijn voorzien in een nieuw viscentrum in de kom van de Handelshaven met daarbij een visserijexperience (museum gericht op de visserij met een proeverij en een viswinkel) en de Koninklijke Nederlandse Reddingsmaatschappij (KNRM). Het bestemmingsplan 'Viscentrum Breskens' maakt, als eerste stap van deze geschetste ontwikkelingen, het nieuwe viscentrum mogelijk in de kom van de Handelshaven.

Het ontwerpbestemmingsplan (met de daarbij behorende bijlagen en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan) heeft met ingang van 12 februari 2015 gedurende zes weken (tot en met 25 maart 2015) ter inzage gelegen in het Klanten Contact Centrum (KCC) Nieuwstraat 22 te Oostburg. Het ontwerpbestemmingsplan was ook in te zien via de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het plan heeft het identificatienummer NL.IMRO.1714.bp15viscentrum-ON01. Voorafgaand aan de terinzagelegging heeft op 6 februari 2015 publicatie in de Staatscourant en op 11 februari 2015 in het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad plaatsgevonden. Tevens is de kennisgeving geplaatst op de gemeentelijke website.

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn tien zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn in deze notitie samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. Tenslotte is in een conclusie opgenomen of en zo ja op welke wijze de zienswijzen gevolgen hebben voor het bestemmingsplan of de daarbij behorende stukken.

2. Overzicht ingediende zienswijzen

De tien ingediende zienswijzen zijn in onderstaande tabel weergegeven, waarbij naast naam en postadres tevens de datum van binnenkomst van de zienswijze is opgenomen. In de laatste kolom is het belang in het gebied per reclamant benoemd.

Reclamant	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats	Ingekomen	Belang in gebied
1		Molenwater 1-205	4511 BN	Breskens	9-3-2015	Eigenaar Molenwater 1-205
2		Spuiplein 47	4511 AP	Breskens	13-3-2015	Eigenaar Spuiplein 47-57
3		Postbus 8016	4330 EA	Middelburg	13-3-2015	
4		Molenwater 1	4511 BN	Breskens	23-3-2015	Eigenaar 't Wapen van Breskens
5		Spuiplein 17a	4511 AN	Breskens	24-3-2015	Gebruiker haven
6		Poon 1	4511 HZ	Breskens	24-3-2015	Erfpachter Haven Westzijde 12
7		Postbus 19	4530 AA	Terneuzen	25-3-2015	Erfpachter Haven Westzijde 25
8		Postbus 19	4530 AA	Terneuzen	25-3-2015	Erfpachter Haven Westzijde 25
9		Postbus 1000	4330 ZW	Middelburg	25-3-2015	
10		Scheldekade 31-302	4511 AW	Breskens	25-3-2015	Eigenaar Remise

2.1 Reclamant 1

Zienswijze samengevat

Betrokkene wil zijn uitzicht vanuit het appartementen complex Het Wapen van Breskens behouden en maakt bezwaar tegen de bouwhoogte.

Overwegingen

De bestemmingsplanprocedure en de ontwerprijstvraag voor het nieuwe viscentrum zijn gelijk opgelopen. Om de architecten ruimte en flexibiliteit te bieden voor het ontwerpen van het viscentrum, hebben wij in het ontwerpbestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 15 meter opgenomen. Inmiddels is het voorlopig ontwerp van het nieuwe viscentrum bekend. De bouwhoogte van dit ontwerp bedraagt 11,5 meter, daarom passen wij de maximale bouwhoogte van 15 meter aan naar 12,5 meter. Op deze wijze doet het bestemmingsplan recht aan de belangen van de omwonenden, maar biedt het ook voldoende flexibiliteit voor de uitwerking van het definitieve ontwerp van het viscentrum. De mogelijkheid om de kotter 5 meter boven peil te situeren handhaven wij, zodat deze de eyecatcher kan vormen voor het nieuwe viscentrum. Ten behoeve van de toegankelijkheid van het viscentrum en het verankeren van de kotter zijn er trappen, lift(schacht)en, loopbruggen, omheiningen of andere constructieve delen toegestaan. De maximale hoogte hiervan beperken wij naar aanleiding van het voorlopige ontwerp van 26 meter tot 15 meter.

Aan het feit dat niet is uit te sluiten dat de realisatie van het viscentrum voor de directe omgeving van het plangebied mogelijk zal leiden tot enige aantasting van het uitzicht hebben wij, gelet op de afstand tot de bebouwing en de belangrijke rol die de ontwikkeling vervult in de wens om te komen tot een integrale havengebiedontwikkeling (uitbreiding jachthaven en transformatie havengebied in een (recreatief) woon- en leefgebied), in

redelijkheid geen doorslaggevend gewicht toegekend. Hierbij nemen wij mede in aanmerking dat het plangebied is gesitueerd in een havengebied, waar bouwhoogten als de onderhavige niet ongebruikelijk zijn. Op de Middenhavendam direct naast de planlocatie, is conform het geldende bestemmingsplan 'Waterfront Breskens' (vastgesteld op 17 juni 1998) bijvoorbeeld een bouwhoogte van 12 meter toegestaan. Ook in zoverre is de beperkte aantasting van het uitzicht naar ons oordeel acceptabel. Wij hebben dan ook geen doorslaggevende betekenis hoeven toe te kennen aan dit aspect. Wij zijn dan ook van mening dat de ontwikkeling geen onevenredig nadelig effect heeft op de (woon)situatie van betrokkene.

Wij wijzen er bovendien op dat naar vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen recht bestaat op behoud van een blijvend vrij uitzicht. Alleen een privaatrechtelijke belemmering met een evident karakter kan aan planrealisatie in de weg staan. Hiervan is volgens ons geen sprake, omdat het te bouwen viscentrum wordt gerealiseerd op een aanvaardbare afstand van ten minste 85 meter van het appartementencomplex Het Wapen van Breskens (reclamant 1 en 4) en 300 meter van appartementencomplex De Remise (reclamant 10).

Conclusie

Artikel 3.2.1.b van de regels wordt als volgt aangepast:

De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12,5 meter;

Artikel 3.2.2.c van de regels wordt als volgt aangepast:

ten behoeve van de toegankelijkheid en verankeren van de kotters zijn er trappen, lift(schacht)en, loopbruggen, omheiningen of andere constructieve delen toegestaan. De hoogte hiervan mag niet meer bedragen dan 15 meter.

Verder geeft de zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

2.2 Reclamant 2

Zienswijze samengevat

- a. De toename van het aantal bezoekers door de komst van het Viscentrum zal de parkeerdruk in Breskens doen toenemen. In het bestemmingsplan is sprake van 25.000 bezoekers per jaar ten opzichte van de huidige 12.000 bezoekers. Om deze een plaats te geven is er een tijdelijke oplossing bedacht op de Middenhavendam, door daar parkeervoorzieningen te organiseren. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt echter geen duidelijkheid verschaft over de definitieve parkeeroplossingen voor de grote toename van het aantal bezoekers.
- b. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de mogelijkheid opengelaten om een brugconstructie te realiseren, over de dijk heen, om de verbinding met het centrum van Breskens zo direct mogelijk te maken. Deze verbinding, nu gepland aan het amfitheater, zal als gevolg hebben dat de bezoeker zijn auto in het centrum zal parkeren en niet op de Middenhavendam. De entree van het Viscentrum dient immers zo dicht mogelijk bij het centrum te liggen en zal niet gericht zijn naar het voorziene, tijdelijke, parkeerterrein. Betrokkene verzoekt de nodige stappen te ondernemen om bijkomende parkeerdruk op het centrum te voorkomen.
- c. Betrokkene verzoekt hen te betrekken bij de verdere uitwerking van de plannen.

Overwegingen

- a. De benodigde parkeerplaatsen ten behoeve van het nieuwe viscentrum zijn tijdelijk voorzien op de Middenhavendam. Op de Middenhavendam is hiervoor voldoende ruimte beschikbaar. In de uitwerking van de plannen voor een integrale havengebiedontwikkeling wordt een permanente parkeervoorziening opgenomen. De

locatie voor de permanente parkeervoorziening is op dit moment nog niet bekend. Met artikel 3.5.1 van de regels is gewaarborgd, dat parkeren in de directe nabijheid van de functie dient plaats te vinden. De toetsing aan dit artikel vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning. In het bestemmingsplan voor de gehele havengebiedontwikkeling dragen wij zorg dat een permanente parkeervoorziening ten behoeve van het nieuwe viscentrum juridisch planologisch bestemd wordt.

- b. Om te voorkomen dat bezoekers van het nieuwe viscentrum parkeren in het centrum van Breskens, zullen wij bezoekers via bewegwijzering naar de parkeermogelijkheden op de Middenhavendam begeleiden. Hierdoor zal het nieuwe viscentrum geen negatief effect hebben op de parkeerdruk in het centrum. Ook de toekomstige permanente parkeervoorziening willen wij voorzien in het havengebied zelf.
- c. Naast de mogelijkheden om te reageren binnen de (planologische) procedures, voeren wij individuele gesprekken met belanghebbenden in het havengebied en organiseren wij algemene informatiebijeenkomsten. Op deze wijze betrekken wij alle belanghebbenden in het havengebied met de (toekomstige) planvorming.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing of wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

2.3 Reclamant 3

Zienswijze samengevat

- a. De Veiligheidsregio wijst op het overstromingsrisico bij buitendijks bouwen van publieke ruimte. De kans op extreem hoog water (ook bij niet zijnde stormvloed) en de daarbij komende gevolgen zal op deze locatie hoger zijn. Denk hierbij aan waterschade en noodzakelijke ontruiming van gebouwen. De Veiligheidsregio adviseert dit risico in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen, waardoor potentiële ondernemers hier rekening mee kunnen houden, bijvoorbeeld bij het ontwerp van de gebouwen of het afsluiten van een verzekering.
- b. De Veiligheidsregio adviseert om als randvoorwaarde van de te ontwikkelen plannen op te nemen dat het functioneren en het veiligheidsniveau van de waterkering te allen tijde aan de ontwerpnorm voldoet, ook in de bouwfase.
- c. De Westerschelde is een relevante risicobron voor het plangebied. Het plangebied 'viscentrum Breskens' valt binnen het invloedsgebied (1% letaliteit) van het vervoer gevaarlijke stoffen over de Westerschelde. Hierdoor is officieel een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Door TNO is in opdracht van de Provincie Zeeland een rapport opgesteld aangaande de eenmalige afweging groepsrisico Westerschelde. Volgens dit rapport moet, om te bepalen of een beperkte verantwoording of uitgebreide verantwoording noodzakelijk is, berekend worden of het groepsrisico hoger wordt dan 10% van de oriëntatiewaarde en of het groepsrisico meer dan 10% toe neemt. Enerzijds is de afstand tot de vaargeul zeer klein, anderzijds is door de ontwikkeling de stijging van het aantal continue aanwezige personen beperkt significant. Vanwege de ontwikkeling van het plangebied is hun advies de toename van het groepsrisico door de ontwikkeling niet opnieuw te berekenen, maar om tijd en energie te investeren in de volgende onderdelen:
 - Maak in de verantwoording de toename van de personendichtheid in het plangebied inzichtelijk.
 - Neem veiligheidsmaatregelen in de verdere ontwikkeling van het plangebied mee.
- d. Voor de beoordeling van de beheersbaarheid bij een brand in het plangebied hanteert de Veiligheidsregio de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2012 van Brandweer Nederland. Hierin komen aspecten als bereikbaarheid en

bluswater aan bod. De Veiligheidsregio is zich er van bewust dat deze aspecten niet in een ruimtelijk besluit opgelost kunnen worden, maar adviseert om deze aspecten in een vroegtijdig stadium mee te nemen in de planvorming.

Overwegingen

- a. Wij realiseren ons dat buitendijks bouwen een verhoogd overstromingsrisico met zich meebrengt. In de toelichting van het bestemmingsplan hebben wij daarom opgenomen dat in de regels de mogelijkheid is opgenomen om het peil met maximaal 1,5 meter te verhogen. Ook in de waterparagraaf van de toelichting is dit opgenomen. Wij zijn zelf initiatiefnemer voor het bouwen van het viscentrum. Bij het ontwerpen van het nieuwe viscentrum is het overstromingsrisico voor ons dan ook een belangrijk aandachtspunt.
- b. In de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is opgenomen dat een omgevingsvergunning voor nieuwe bouwwerken dan wel het uitbreiden van bestaande bouwwerken slechts verleend kan worden, indien het belang van de waterstaatkundige functie van de primaire en regionale waterkering door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Het inwinnen van schriftelijk advies bij de beheerder van de waterkering is hiertoe noodzakelijk. Op deze wijze achten wij het functioneren en het veiligheidsniveau van de waterkering voldoende gewaarborgd in het bestemmingsplan.
- c. In het TNO rapport waar naar wordt verwezen is het havengebied Breskens als ontwikkelingsplan aangemeld voor de beoordeling van het groepsrisico veroorzaakt door de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde. Op basis van dit rapport valt het Havengebied Breskens buiten het invloedsgebied van de Westerschelde. Nader onderzoek is zodoende niet noodzakelijk. De paragraaf Externe veiligheid zullen wij op dit onderdeel aanvullen. De veiligheidsmaatregelen zullen wij meenemen in de uitwerking van de bouwplannen.
- d. Vanzelfsprekend nemen wij het advies van betrokkene mee in de uitwerking van de planvorming.

Conclusie

In de paragraaf "Externe veiligheid" van de toelichting wordt het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde nader onderbouwd. Verder geeft de zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

2.4 Reclamant 4

Zienswijze samengevat

- a. In het bestemmingsplan 'Wapen van Breskens' is de ambitie beschreven van de te realiseren hoogwaardige bebouwing met uitzicht op de haven. De locatie moest een prominente plaats innemen in de ruimtelijke structuur van de kern. Ook staat beschreven wat de volumes van de eventueel te bouwen en te verbouwen locaties in de toekomst in de omgeving kunnen worden, echter in de figuur 2.3 is tussen de handelshaven en Westhavendam niets ingevuld.



Figuur 3.2 Bebouwing huidige en beoogde situatie (bestemmingsplan 'Wapen van Breskens')

- b. Betrokkene is na het lezen van het ontwerpbestemmingsplan geschrokken van het voornemen om precies voor het Wapen van Breskens een zeer groot viscentrum te realiseren, waarvan niet met zekerheid is te zeggen wat de uiteindelijke vorm en alleen de maximale hoogte zal kunnen worden.
- c. Ook is het mogelijk dat er een boomkorkotter op het dak van het centrum kan komen waarvan de hoogte maximaal 21 meter, en met de loopbruggen, liftschachten zelfs 26 meter, kan bedragen.
- d. Betrokkene geeft vier alternatieve locaties aan om het nieuwe viscentrum en/of de kotter te situeren:
 1. op de Middenhavendam ter plaatse van de door Vroon verworven opstallen;
 2. op de Haven Westzijde ter hoogte van de cementmolens;
 3. in de haven aan een steiger;
 4. op de kade.

Overwegingen

- a. Met figuur 2.3 van het bestemmingsplan 'Wapen van Breskens' is inzichtelijk gemaakt hoe de bouwmassa's in de toenmalige en de met het bestemmingsplan 'Wapen van Breskens' beoogde situatie zich verhouden tot de openbare ruimte (Spuiplein, de Grote Kade en de Scheldekade). Het havengebied is niet meegenomen in deze analyse, omdat de zeedijk een ruimtelijke begrenzing vormt tussen het havengebied en centrumgebied. In de figuur zijn dan ook geen toekomstige ontwikkelingen (bijvoorbeeld in het havengebied) opgenomen, maar de figuur geeft slechts een streefbeeld weer van de bebouwingsstructuur van het Spuiplein, de Grote Kade en de Scheldekade. Het oogmerk hiervan was ook niet om de situatie te schetsen voor de toekomstige eigenaren en/of bewoners van het Wapen van Breskens, maar om voor de realisatie hiervan aan te tonen hoe de beoogde bebouwing zich voegt in de beoogde toekomstige omgeving. Gelet op het feit dat het plangebied voor het Wapen van Breskens beperkt is tot het eigen perceel geeft al aan dat met het Wapen van Breskens geen relatie met het havengebied is beoogd te creëren.
- b. en c. Voor een inhoudelijke beoordeling van deze onderdelen van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen wij bij reclamant 1 hebben overwogen.
- d. Wij waarderen het dat betrokkene meedenkt over mogelijk alternatieve locaties voor het nieuwe viscentrum en/of de kotter. Voor het bepalen van de locatie van het nieuwe viscentrum in de kom van de Handelshaven, heeft de korte afstand tot het centrum van Breskens een belangrijke rol gespeeld in de locatiekeuze. Daarmee krijgt het havengebied een interactie met het centrumgebied, waarbij het nieuwe viscentrum met de loopbrug de verbindende schakel vormt. De toegang tot het

havengebied wordt op deze wijze in zijn algemeenheid (mede met het oog op een integrale havengebiedontwikkeling) ook aantrekkelijker. Op de voorgestelde alternatieve locaties gaan wij kort in.

1. en 2. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is verwoord zijn op de Middenhavendam en Haven Westzijde in de toekomst appartementen voorzien. In de plint onder de appartementen is eventueel ruimte voor andere functies. Deze beide locaties lenen zich vanuit stedenbouwkundige en functionele context uitstekend voor de realisatie van appartementen. Bovendien is de interactie met het centrumgebied van Breskens door de afstand niet of nauwelijks mogelijk vanaf de Middenhavendam.
3. De kotter moet de eyecatcher worden voor het nieuwe viscentrum en de visserijexperience. Als de kotter in de haven ligt, komt de kotter als eyecatcher niet tot zijn recht. Bovendien is de ruimte in de haven beperkt. De beoogde uitbreiding van de jachthaven in de huidige Visserijhaven is ook van invloed op de beschikbare ruimte in de Handelshaven. Het is daarom niet gewenst en mogelijk om de kotter in de haven aan een steiger te plaatsen.
4. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om de kotter op de kade te plaatsen dan wel op een hoogte van maximaal 5 meter te realiseren. Door de kotter op hoogte te realiseren komt de kotter als eyecatcher meer tot zijn recht.

Conclusie

Het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast conform de conclusie van reclamant 1. Verder geeft de zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

2.5 Betrokkene 5

Zienswijze samengevat

- a. De toegangsweg tot het werkterrein loopt dwars door het plangebied en is aangeduid als "functie: gemengd". Hoe zal de gemeente de toegankelijkheid tot het werkterrein garanderen na het in voege treden van het concept bestemmingsplan.
- b. Hoe zal de gemeente omgaan met de stijgende verkeersdruk door de komst van het nieuwe viscentrum (verdubbeling van het aantal bezoekers) in verband met de bereikbaarheid van de werkterreinen voor vrachtwagens en personenwagens.
- c. Door het verplaatsen van de vissersschepen naar de handelshaven verkleint logischerwijs de beschikbare ruimte voor de schepen die verbonden zijn aan de activiteiten van betrokkene. Hoe zal de gemeente garanderen dat de huidige wijze van werken gegarandeerd zal blijven in de toekomst. De toegankelijkheid vanaf de waterzijde is immers cruciaal in de bedrijfsvoering en het voortbestaan van het bedrijf.
- d. In het concept bestemmingsplan is er sprake van uitbreiding van de jachthaven. Op heden wordt de ruimte, nodig voor deze uitbreiding, gebruikt voor beuschepen. Hoe garandeert de gemeente dat deze schepen nog steeds een plaats hebben binnen de haven van Breskens zodat de economische activiteiten op een rendabele wijze hun doorgang kunnen blijven hebben.
- e. In het bestemmingsplan is sprake van woon- en recreatiegebied op de Middenhavendam en de Westzijde van de haven. Hoe zal de gemeente ervoor zorgen dat de huidige economische activiteiten niet in conflict zullen komen met de toekomstige woonbestemming op gebied van algemene overlast en specifiek akoestische overlast. Kan de gemeente garanties verstrekken dat op de lange termijn de economische activiteiten op de huidige plaats en in de huidige vorm uitgeoefend kunnen blijven.
- f. Betrokkene verzoekt om hen als partij te betrekken in de huidige en toekomstige planontwikkeling in de handelshaven en het viscentrum.

Overwegingen

- a. Wij onderschrijven de noodzaak dat het gehele havengebied, waaronder de Haven Westzijde begrepen, ontsloten is en blijft. Om die reden hebben wij in artikel 3.2.5 van de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat een directe verkeersontsluiting tussen de 'Haven Westzijde' en 'Middenhavendam' is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Op deze wijze is gewaarborgd dat het werkterrein van betrokkene ontsloten is en blijft.
- b. Voorlopig zijn op de Middenhavendam tijdelijk parkeerplaatsen voorzien ten behoeve van het nieuwe viscentrum. De ontsluiting vindt gedeeltelijk plaats via het centrum van Breskens (Grote Kade) en gedeeltelijk via de Duivelshoekseweg. De bezoekers van het nieuwe viscentrum moeten zodoende niet op de Haven Westzijde komen om de parkeervoorziening te bereiken. Desondanks is enige mate van (zoek)verkeer niet uit te sluiten van en naar de Haven Westzijde. Omdat de parkeerplaatsen op de Middenhavendam voorzien zijn, verwachten wij dat mogelijke overlast op de Haven Westzijde dermate gering is dat de aanwezige bedrijven daar niet of nauwelijks hinder van zullen ondervinden. In het kader van de integrale havengebiedontwikkelingen zal nader onderzoek plaatsvinden ten aanzien van de verkeersafwikkeling. Immers, door de toekomstige transformatie van het havengebied is er een toename van het aantal verkeerbewegingen te verwachten.
- c. tot en met e. Door de toekomstige beoogde uitbreiding van de jachthaven in de Vissershaven, is een verplaatsing van de vissersboten van de Vissershaven naar de Handelshaven voorzien. Dit bestemmingsplan vormt daarvoor echter geen basis. Onderhavig bestemmingsplan is slechts gericht op het realiseren van het viscentrum. De beoogde uitbreiding van de jachthaven zal in een apart bestemmingsplan, als onderdeel van de integrale havengebiedontwikkeling, juridisch planologisch vastgelegd worden. Onderhavig bestemmingsplan wijzigt zodoende niet de gebruiksmogelijkheden die op basis van het geldende bestemmingsplan 'Waterfront Breskens' (vastgesteld op 17 juni 1998), op dit punt mogelijk zijn, en ligplaatsen zijn in de Handelshaven rechtstreeks toegestaan. Desondanks realiseren wij ons dat de ruimte in de Handelshaven beperkt is. Wij zullen bij de toekomstige beoogde ontwikkelingen, in overleg met alle belanghebbenden, kijken naar een praktische inrichting en oplossing voor het gebruik van de Handelshaven. Ook de beoogde ontwikkeling van (recreatieve) wooneenheden op de Haven Westzijde en Middenhavendam wordt in een apart bestemmingsplan voor het gehele havengebied juridisch planologisch vastgelegd. Vanzelfsprekend zal bij een toekomstig op te stellen bestemmingsplan dat wél gevolgen kan hebben voor de gebruiksmogelijkheden van de gevestigde bedrijven, voldoende aandacht aan dit aspect geschonken worden. Deze procedure kent vanzelfsprekend haar eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden.
- f. Naast de mogelijkheden om te reageren binnen de (planologische) procedures, voeren wij individuele gesprekken met belanghebbenden in het havengebied en organiseren wij algemene informatiebijeenkomsten. Op deze wijze betrekken wij alle belanghebbenden in het havengebied met de (toekomstige) planvorming.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing of wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

2.6 Reclamant 6

Zienswijze samengevat

- a. Als direct betrokkene en eigenaar van verschillende opstallen en kade aan de Haven Westzijde is betrokkene niet gehoord in het opstellen van het concept bestemmingsplan.

- b. Betrokkene meent dat hij direct in zijn belangen wordt getroffen door de voorliggende plannen. In het concept bestemmingsplan is geen rekening gehouden met de huidige economische activiteiten in de handelshaven. Betrokkene verzoekt dan ook om gedetailleerd aan te geven hoe zal worden omgegaan met de huidige economische activiteit na de verhuizing van de activiteiten verbonden aan de visserij naar de handelshaven en welke stappen de gemeente zal ondernemen om de bedrijfszekerheid van de huidige bedrijven te garanderen.
- c. Betrokkene verzoekt om hen als direct geraakte partij te betrekken in de planontwikkeling rond de handelshaven en het viscentrum.

Overwegingen

- a. Wij achten het van groot belang dat wij alle belanghebbenden betrekken bij de planvorming van de toekomstige ontwikkelingen in het havengebied van Breskens. Daarom hebben wij betrokkene in juni 2013 uitgenodigd voor een overleg, waarbij de plannen zijn besproken over het verplaatsen van de vismijn van de Kaai naar de kom van de Handelshaven. In juni 2014 hebben wij ook een gesprek gevoerd met DC Dredging BV, waar het bedrijf van betrokkene gelieerd aan is, over de toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast hebben wij op 9 maart 2015 in het kader van de bestemmingsplanprocedure een algemene informatiebijeenkomst georganiseerd in het MFC te Breskens, waar betrokkene ook bij aanwezig was. Wij menen dan ook dat wij betrokkenen en omwonenden voldoende gehoord hebben.
- b. Voor een inhoudelijke beoordeling van deze onderdelen van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen wij bij reclamant 5 hebben overwogen onder c. tot en met e.
- c. Naast de mogelijkheden om te reageren binnen de (planologische) procedures, voeren wij individuele gesprekken met belanghebbenden in het havengebied en organiseren wij algemene informatiebijeenkomsten. Op deze wijze betrekken wij alle belanghebbenden in het havengebied met de (toekomstige) planvorming. Zie ook overweging onder a.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing of wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

2.7 Reclamant 7

Zienswijze samengevat

Met belangstelling heeft betrokkene kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan 'Viscentrum Breskens' en benadrukt positief te staan tegenover de voorgenomen herontwikkeling van de locatie om een aantrekkelijk gebied te realiseren. Voor betrokkene als huurder en voor de vestiging Breskens Beton B.V. van betrokkene is het van groot belang dat de locatie aan de Haven Westzijde goed bereikbaar is en blijft voor met name de klanten en de leveranciers, zowel tijdens de bouw als na de realisatie van het viscentrum. Daarnaast dient ook de enige toegangs- c.q. ontsluitingsweg van de Havendam zonder obstakels te kunnen worden gebruikt door de betonmixers die af en aan rijden. In deze is de verkeersveiligheid en de verkeersafwikkeling een belangrijk aandachtspunt. Met name ook gezien het uitgangspunt dat het gebied een flinke regionale aantrekkingskracht zal krijgen. Aangezien onduidelijk is wanneer het viscentrum gerealiseerd zal zijn, brengt dit hoogstwaarschijnlijk verkeers- en bereikbaarheidsproblemen met zich mee die lang kunnen duren hetgeen onzekerheid met zich meebrengt. Betrokkene verzoekt voldoende rekening te houden met de mogelijke problemen bij het vaststellen van het bestemmingsplan en bij de uitwerking van het plan.

Overwegingen

Wij constateren verheugd dat betrokkene, net als wij, de grote toegevoegde waarde ziet van de voorgenomen herontwikkeling van het havengebied. Voor een inhoudelijke beoordeling van deze onderdelen van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen wij bij reclamant 5 hebben overwogen onder a. en b.

Daarnaast zullen wij ten tijde van de realisatie van het viscentrum de hinder voor de omgeving (met name de bedrijven en de bezoekers) zo veel mogelijk proberen te beperken. Het bestemmingsplan is daarvoor echter niet het instrument. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zullen wij, op basis van Hoofdstuk 8 uit het bouwbesluit en de Beleidsregel handhaving bouwoverlast Sluis, nader bekijken op welke wijze wij de hinder zo veel mogelijk kunnen beperken. Hierover zullen wij met alle belanghebbenden, waaronder betrokkene, in overleg treden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing of wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

2.8 Reclamant 8

Zienswijze samengevat

Met belangstelling heeft betrokkene kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan 'Viscentrum Breskens' en benadrukt positief te staan tegenover de voorgenomen herontwikkeling van de locatie om een aantrekkelijk gebied te realiseren. Voor de vestiging BouwCenter LOGUS De Hoop Breskens van betrokkene en onderhuurder Aannemingsbedrijf Schoote B.V. is het van groot belang dat de locatie aan de Haven Westzijde goed bereikbaar is en blijft voor met name de klanten en de leveranciers, zowel tijdens de bouw als na de realisatie van het viscentrum. Immers, de voorgenomen locatie van het viscentrum is gelegen aan de enige toegangs- c.q. ontsluitingsweg van de Havendam, waarop de bedrijven gevestigd zijn. In deze is de verkeersveiligheid en de verkeersafwikkeling een belangrijk aandachtspunt. Met name ook gezien het uitgangspunt dat het gebied een flinke regionale aantrekkingskracht zal krijgen. Aangezien onduidelijk is wanneer het viscentrum gerealiseerd zal zijn, brengt dit hoogstwaarschijnlijk verkeers- en bereikbaarheidsproblemen met zich mee die lang kunnen duren hetgeen onzekerheid met zich meebrengt. Betrokkene verzoekt voldoende rekening te houden met de mogelijke problemen bij het vaststellen van het bestemmingsplan en bij de uitwerking van het plan.

Overwegingen

Voor een inhoudelijke beoordeling van deze zienswijze verwijzen wij naar hetgeen wij bij reclamant 7 hebben overwogen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing of wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

2.9 Reclamant 9

Zienswijze samengevat

- a. In §4.6 is aangegeven dat het nieuwe gebouw mogelijk tegen de keerwand aan de oostzijde van het plangebied gerealiseerd wordt. Volgens het plan zijn Waterschap en Rijkswaterstaat akkoord met realisatie van het Viscentrum op de beoogde plek zolang de waterkerende functie van de keerwand niet wordt aangetast. In een eerder stadium heeft het waterschap aangegeven dat de plaatsing van een nieuw gebouw tegen de keerwand niet past in het vergunningenbeleid. Tussen de damwand en het

te realiseren gebouw moet ten minste 5m vrij worden gehouden voor beheer en onderhoud van de damwand.

- b. In de plantoelichting is aangegeven dat de kade maximaal 1,5m verhoogd kan worden om wateroverlast te voorkomen. Daarmee kan de hoogte van de kademuur op ca. NAP+4,25m worden gebracht (uitgaande van het Actueel Hoogtebestand Nederland). Hierbij is van belang te vermelden dat een waterstand van ca. NAP +4,25m 1x in de 50 jaar voorkomt. Het toetspeil dat wordt gebruikt voor de periodieke toetsing van de waterkering bedraagt hier ca. NAP +5,30m. Daar komt dan de golfhoogte bovenop. Projectbureau Zeeweringen is voor zijn werkzaamheden in de Handelshaven uitgegaan van een golfhoogte van ca. 1,40m. Een kadeverhoging tot ca. NAP+4,25m is dus niet voldoende om wateroverlast te voorkomen. Het gebouw kan te maken krijgen met golfaanval. Omdat het buitendijkse bebouwing betreft zijn de risico's voor rekening van de initiatiefnemer.

Overwegingen

- a. Met het ontwerp van het nieuwe viscentrum zullen wij rekening houden dat het beheer en onderhoud van de damwand mogelijk blijft. Hierover zullen wij in een vroegtijdig stadium in overleg met betrokkene treden. In het belang van de waterstaatkundige functie van de damwand alsmede het beheer en onderhoud daarvan, hebben wij bovendien een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Een omgevingsvergunning voor nieuwe bouwwerken dan wel het uitbreiden van bestaande bouwwerken binnen deze dubbelbestemming kan slechts verleend worden, indien het belang van de waterstaatkundige functie van de primaire en regionale waterkering door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Het inwinnen van schriftelijk advies bij de beheerder van de waterkering is hiertoe noodzakelijk.
- b. Wij nemen de reactie van betrokkene mee bij de uitwerking van de aanvraag omgevingsvergunning.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing of wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

2.10 Reclamant 10

Zienswijze samengevat

- a. Betrokkene uit zijn zorgen over de bouwkosten en de exploitatie van het geheel en wijst op mogelijk financiële gevaren.
- b. Betrokkene wijst ons er op dat het brandstofdepot van Calpam voor de toekomstige ontwikkelingen in het havengebied tot hinder kan leiden.
- c. Betrokkene geeft aan dat de korte afstand van het viscentrum tot het centrumgebied van Breskens een grote meerwaarde is. Omdat er in het centrumgebied en havengebied en omgeving reeds bestaande horeca-exploitanten zijn, heeft betrokkene uit eigen onderzoek geconstateerd dat de bestaande horeca-exploitanten niet onwelwillend staan tegenover de proeverij als onderdeel van de visserijexperience.
- d. Betrokkene heeft verschillende ideeën over de wijze waarop het nieuwe viscentrum ingepast kan worden in het havengebied, waarbij er niet of nauwelijks uitzichtverlies is voor de omgeving. Daarnaast draagt betrokkene ook enkele alternatieve locaties aan voor de realisatie van de toekomstige appartementen.

Overwegingen

In algemene zin merken wij op dat wij verheugd zijn dat betrokkene, net als wij, positief staat tegenover de herontwikkeling van het havengebied. Dit bestemmingsplan voor de realisatie van het viscentrum is de eerste fase van een integrale ontwikkeling van het havengebied.

Betrokkene heeft in zijn zienswijze verschillende ideeën, opmerkingen en aandachtspunten aan ons kenbaar gemaakt, maar draagt geen specifieke gronden van bezwaar aan over het bestemmingsplan. Wij nemen de reactie van betrokkene in overweging bij de verdere uitwerking van de plannen. Op de vier algemene onderwerpen die betrokkene heeft aangedragen gaan wij kort in.

- a. Hoewel voor het bouwplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld daar de kosten anderszins zijn verzekerd, hebben wij intern uiteraard wel een exploitatieopzet laten opstellen. Deze exploitatieopzet dient als ondersteuning voor de verdere uitwerking van de plannen, zodat wij verantwoorde keuzes kunnen maken.
- b. De passage over de brandstofponton is niet actueel en zullen wij daarom aanpassen. De 10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico bedraagt namelijk 0 meter.
- c. Door het bundelen van de verschillende functies (vismijn, museum, horeca en detailhandel) in het nieuwe viscentrum beogen wij dat er een totaalbeeld ontstaat: van de vis in het water tot en met de vis op het bord. Bij de aan vis gerelateerde museumfuncties (visserijexperience en visserijmuseum) is het wenselijk dat er ook eet- en drinkgelegenheden zijn. De bezoeker kan op deze wijze bovendien de vis ervaren (proeven). De horeca vormt zodoende een wezenlijk onderdeel van de visserijexperience als totaalconcept. Dat geldt ook voor de detailhandel in vis en visserij gerelateerde producten. Wij zijn er bovendien van overtuigd dat de gehele kern kan profiteren van de extra bezoekers in Breskens. Een attractieve looproute richting centrum is daarbij essentieel. Deze verbinding tussen het centrumgebied en het havengebied is voorzien met een loopbrug. Daarmee krijgt het viscentrum een interactie met bestaande winkels en horeca in het centrumgebied.
- d. Voor een inhoudelijke beoordeling van deze zienswijze verwijzen wij naar hetgeen wij bij reclamant 1 en reclamant 4 onder d. hebben overwogen. Daarnaast merken wij volledigheidshalve op dat dit bestemmingsplan zich slechts richt op de realisatie van een nieuw viscentrum in de haven. De ontwikkeling van het integrale havengebied (onder andere appartementen) is nog in een voorbereidende fase en zal juridisch planologisch geregeld worden met een aparte bestemmingsplanprocedure. Deze procedure kent vanzelfsprekend haar eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden.

Conclusie

Het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast conform de conclusie van reclamant 1. De paragraaf "Externe veiligheid" in de toelichting wordt ten aanzien van het brandstofponton geactualiseerd. Verder geeft de zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Ambtshalve wijzigingen

3.1 Toelichting

- a. Daar waar sprake is van kennelijke verschrijvingen, bijvoorbeeld bij verwijzingen, worden deze gecorrigeerd.
- b. In de paragraaf Regionaal en gemeentelijk beleid is een passage Masterplan opgenomen. Dit is geen vastgesteld beleid en wordt daarom geschrapt.
- c. Het hoofdstuk Economische uitvoerbaarheid wordt geactualiseerd.

3.2 Regels

- a. Voor de beleving van de visserijexperience wordt in artikel 3.2.2 van de regels een kotter met een oppervlakte van 320m² mogelijk gemaakt. Indien de kotter niet gerealiseerd wordt, is ten behoeve van de visserijexperience uitbreiding van het brutovloeroppervlak noodzakelijk. Daarom wordt in artikel 3.2.1.e opgenomen dat het brutovloeroppervlak van 250m² vergroot kan worden tot een brutovloeroppervlak van maximaal 450m² indien de kotter zoals bedoeld in artikel 3.2.2 niet gerealiseerd wordt.

4. Overzicht aanpassingen als gevolg van de gewijzigde vaststelling

4.1 Toelichting

- a. De vaststeldingsdatum van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (par. 3.2) wordt gewijzigd van 12 juni 2012 in 28 september 2012.
- b. De eerste alinea van de passage "Doorwerking plangebied" wordt als volgt aangepast (bedrijventerrein gewijzigd in havengebied):
Het viscentrum omvat verschillende functies. Eén van de onderdelen is de vismijn. De vismijn bevindt zich op dit moment in het havengebied van Breskens. Ondanks de verplaatsing van deze functie naar een nieuw gebouw blijft de functie in het havengebied aanwezig, binnen een daarvoor passende bestemming. Dit onderdeel van het plan blijft voldoen aan het provinciale beleid.
- c. De eerste zin van de tweede alinea van de passage "Recreatie en toerisme" in de paragraaf "Regionaal en gemeentelijk beleid" wordt als volgt aangepast:
Momenteel zijn er onvoldoende jaarrondvoorzieningen.
- d. De passage "Masterplan" in de paragraaf "Regionaal en gemeentelijk beleid" wordt geschrapt.
- e. De alinea "Kabels en leidingen" in de paragraaf "Externe veiligheid" wordt als volgt aangepast:
Het plangebied wordt niet overlapt door de invloedsgebieden van kabels en/of leidingen. Ten aanzien van deze punten zijn geen belemmeringen aanwezig.
- f. In de paragraaf "Externe veiligheid" wordt de passage "Transportroutes" toegevoegd:
Over de Westerschelde worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Dit vervoer van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee die zich uitstrekken tot de gebouwde gebieden langs de Westerschelde. Om deze risico's in kaart te brengen zijn risicoanalyses met betrekking tot de externe veiligheid uitgevoerd door TNO (rapport 2007-A-R0562/B, Eenmalige afweging groepsrisico Westerschelde). Uit de risicoanalyses is gebleken dat het invloedsgebied van het groepsrisico zich uitstrekt over het land, de oevers van de Westerschelde. Dit betekent dat er bij de ontwikkelingsplannen en die binnen het invloedsgebied liggen rekening moet worden gehouden met het groepsrisico. Afhankelijk van de invulling van de ontwikkelingsplannen en de hoogte van het groepsrisico is voor de ontwikkelingsplannen binnen het invloedsgebied een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Voor de gemeente Sluis zijn 12 plannen (waaronder het havengebied Breskens) aangemeld voor de beoordeling van het groepsrisico veroorzaakt door de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde. Op basis van het TNO-rapport valt het Havengebied Breskens buiten het invloedsgebied van de Westerschelde. Nader onderzoek is zodoende niet noodzakelijk.
- g. In de paragraaf "Externe veiligheid" wordt de passage "Inrichtingen" als volgt aangepast:
Op de risicokaart van Zeeland is één inrichting binnen het havengebied aangeduid als risicovol. Het gaat daarbij om het bedrijf Calpam B.V. met een brandstofponton. Vanaf de brandstofponton worden brandstoffen overgebracht naar een tankschip. De brandstofponton is geen Bevi inrichting en de PR 10^{-6} contour bedraagt 0 meter. De afstand tot het nieuwe viscentrum bedraagt 340 meter. Derhalve vormt de brandstofponton geen belemmering voor de ontwikkeling.
- h. In de paragraaf "Water" worden de haakjes "(" en ")" geschrapt uit de volgende zin:
"Het bestemmingsplan maakt het tevens mogelijk om (delen van) het gebouw in het water te realiseren."

- i. De laatste zin in de passage "Gemeentelijk archeologiebeleid" in de paragraaf "Cultuurhistorische structuren" wordt als volgt aangepast:
Door de ontwikkeling worden er geen archeologische waarden aangetast.
- j. In paragraaf 4.13.2 wordt KRNm aangepast in KNRM.
- k. In paragraaf 4.13.2 wordt de conclusie als volgt aangepast:
Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.
- l. Het hoofdstuk Economische uitvoerbaarheid wordt als volgt aangepast:
De voorliggende ontwikkeling is een bouwplan op basis van artikel 6.2.1 Bro. Voor deze ontwikkeling dient een exploitatieplan te worden vastgesteld. Hiervan kan worden afgeweken indien het verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd. In onderhavig geval is hiervan sprake daar de gemeente enerzijds rechthebbende van de gronden wordt (eigenaar dan wel erfpachter) en anderzijds zelf initiatiefnemer en ontwikkelaar is voor de realisatie van het bouwplan. Er zijn dan ook geen belemmeringen aangaande de financiële uitvoerbaarheid. Een exploitatieplan dient derhalve niet te worden opgesteld.

4.2 Regels

- a. artikel 3.2.1 sub e wordt als volgt aangepast:
De brutovloeroppervlakte voor de visserijexperience bedraagt maximaal 250m², met dien verstande dat indien de kotter zoals bedoeld in lid 3.2.2 niet gerealiseerd wordt het brutovloeroppvlakte voor de visserijexperience maximaal 450m² bedraagt;
- b. Artikel 3.2.1.b wordt als volgt aangepast:
De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12,5 meter;
- c. Artikel 3.2.2.c wordt als volgt aangepast:
ten behoeve van de toegankelijkheid en verankeren van de kotter zijn er trappen, lift(schacht)en, loopbruggen, omheiningen of andere constructieve delen toegestaan. De hoogte hiervan mag niet meer bedragen dan 15 meter.