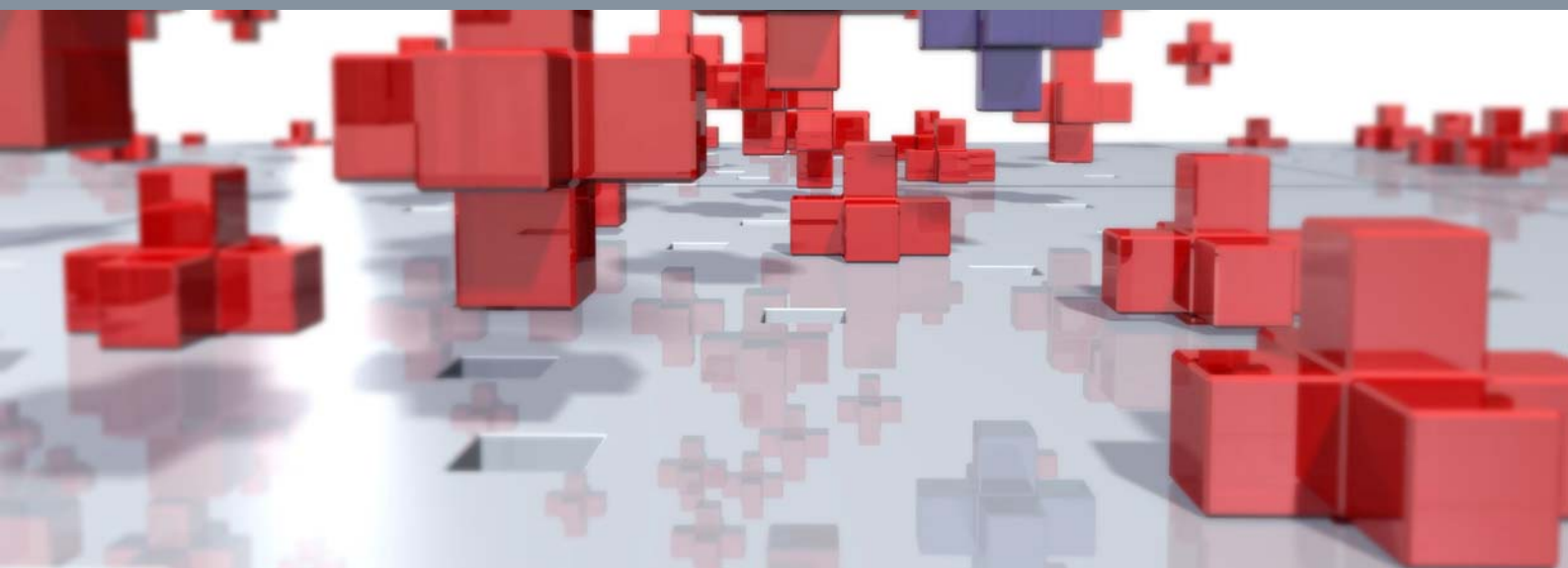


# Bestemmingsplan Bootstraat 4-6-8 te Aardenburg

Gemeente Sluis

Ontwerp





# Bestemmingsplan Bootstraat 4-6-8 te Aardenburg

Gemeente Sluis

Ontwerp

|                               |                                                                                                                             |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rapportnummer:                | 211x05924.070833_1                                                                                                          |
| IMRO-IDN:                     | Ontwerp: NL.IMRO.1714.bpbootstraat12-ON01<br>Vaststelling: NL.IMRO.1714.bpbootstraat12-VG01                                 |
| Datum:                        | 12 april 2012                                                                                                               |
| Contactpersoon opdrachtgever: | Gemeente Sluis<br>De heer S. van Vooren<br>Mevrouw V. Dekker                                                                |
| Projectteam BRO:              | Jochem Rietbergen, Joost van Kippersluis                                                                                    |
| Concept:                      | 12 april 2012                                                                                                               |
| Voorontwerp:                  | -                                                                                                                           |
| Ontwerp:                      | 18 april 2012                                                                                                               |
| Vaststelling:                 |                                                                                                                             |
| Trefwoorden:                  | -                                                                                                                           |
| Bron foto kaft:               | BRO Abstract 3                                                                                                              |
| Beknopte inhoud:              | Bestemmingsplan t.b.v. herstellen gemengde bestemming (wonen en maatschappelijk) op percelen Bootstraat 4-6-8 te Aardenburg |

RO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401



**Toelichting**



## Inhoudsopgave

pagina

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                  | <b>3</b> |
| 1.1 Achtergrond en doel van het plan | 3        |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied | 3        |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan         | 4        |
| <br>                                 |          |
| <b>2. PLANOPZET</b>                  | <b>5</b> |
| 2.1 Planopzet                        | 5        |
| 2.2 Effecten                         | 5        |
| 2.3 Economische uitvoerbaarheid      | 6        |
| <br>                                 |          |
| <b>3. PROCEDURE</b>                  | <b>7</b> |
| 3.1 Inspraak                         | 7        |
| 3.2 Overleg                          | 7        |



# 1. INLEIDING

## 1.1 Achtergrond en doel van het plan

In het recent geactualiseerde bestemmingsplan “Kom Aardenburg” is de locatie Bootstraat 4 t/m 8 abusievelijk niet bestemd conform de feitelijke en voorheen geldende planologische situatie. Aan de percelen is een maatschappelijke bestemming toegekend met nadere aanduiding ‘bedrijfswoning’. Feitelijk zijn op de percelen drie woningen aanwezig en planologisch gold een dubbele bestemming waarbij zowel wonen als maatschappelijke voorzieningen toegelaten werden.

Het is de wens van de eigenaar en de gemeente om de feitelijke en planologische situatie weer met elkaar in overeenstemming te laten brengen (mede) met het oog op de verkoopbaarheid van de gronden en opstallen. Om dit te bewerkstelligen is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan “Kom Aardenburg” nodig.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het aanpassen van de regeling en verbeelding ter plaatse van de betreffende percelen zodanig dat de planologische situatie in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke en vergunde situatie.

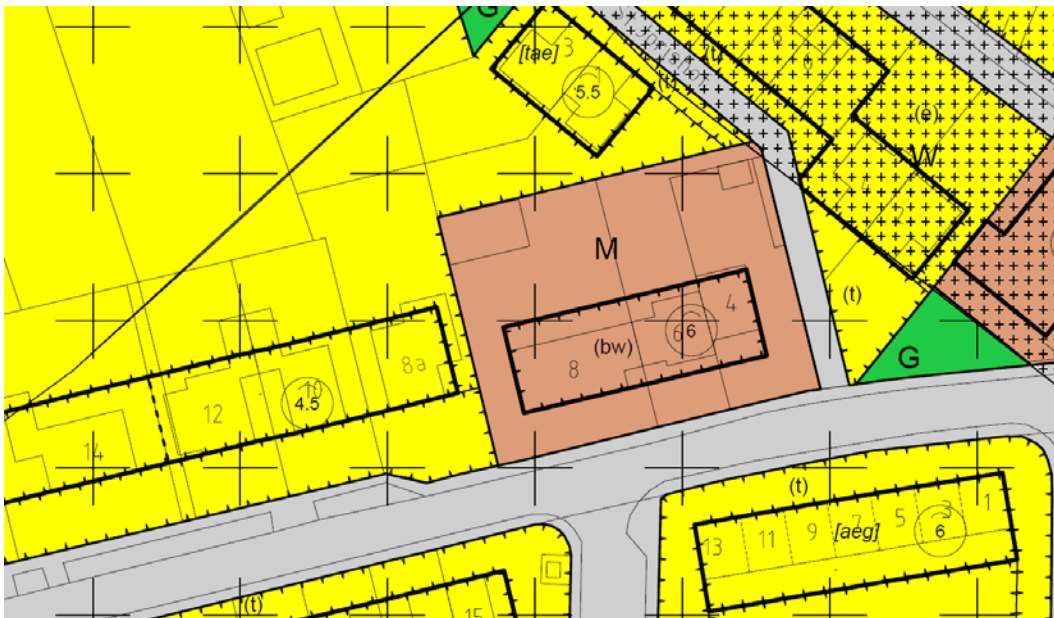
## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft een drietal percelen aan de zuidzijde van de kern Aardenburg. Het betreft de percelen:

- Bootstraat 4;
- Bootstraat 6;
- Bootstraat 8.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de gronden binnen het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan "Kom Aardenburg". Dit bestemmingsplan is op 29 september 2011 door de gemeenteraad van Sluis vastgesteld en inmiddels onherroepelijk geworden.



Afbeelding: uitsnede vigerend bestemmingsplan "Kom Aardenburg"

Voor alle percelen geldt een maatschappelijke bestemming met de nadere aanduiding 'bedrijfswoning'. Volgens de regels mogen er op het perceel maatschappelijke voorzieningen worden gevestigd alsmede één bedrijfswoning. De maximaal toegestane goothoogte bedraagt 6 meter.

Feitelijk zijn op het perceel drie woningen aanwezig en deze situatie is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, waarmee het noodzakelijk is dat het regime aanpast wordt om de feitelijke en planologische situatie in overeenstemming te brengen.

## 2. PLANOPZET

### 2.1 Planopzet

De planopzet bestaat uit het herstellen van abusievelijk onjuist opgenomen hoofdbestemming op de percelen Bootstraat 4 t/m 8 (even). In de gebouwen zijn drie woningen gevestigd en op de achterliggende percelen staan enkele bijgebouwen. De panden lenen zich naast de woonfunctie ook voor maatschappelijke functies. De panden zijn zodanig van opzet en omvang dat ze gemakkelijk tot bijvoorbeeld praktijkruimte kunnen worden omgebouwd en op de (voor)erven is voldoende ruimte voor de aanleg van parkeervoorzieningen aanwezig.

Hoewel het bestemmingsplan beoogd dat naast maatschappelijke voorzieningen ook bedrijfswoningen zijn toegelaten, is het aantal bedrijfswoningen begrensd op één. Omdat op de locatie een dubbelgebruik beoogd is en er zowel woningen als maatschappelijke voorzieningen op de locatie inpasbaar worden geacht, is het bieden van een duidelijk planologisch kader, waarbij wonen naast maatschappelijk (als twee gelijkwaardige functies) is toegestaan, gewenst.

Onderhavig plan voorziet daarom in een regeling waarbij voor de betrokken panden en percelen de enkelbestemming 'Maatschappelijk' wordt gewijzigd in 'Gemengd' waarbinnen wonen (maximaal 3 woningen) alsmede maatschappelijke voorzieningen zijn toegelaten. De aanduiding 'bedrijfswoning' heeft geen toegevoegde waarde meer – immers zijn woningen mogelijk gemaakt – en komt derhalve te vervallen. Om bijgebouwen op de achtererven mogelijk te maken, is een regeling voor erfbebouwing opgenomen.

Qua regeling is voorts zoveel mogelijk aangesloten op het bestemmingsplan 'Kom Aardenburg'. Dit houdt in dat het beschermingsregime voor de aanwezige archeologische waarden gehandhaafd blijft.

### 2.2 Effecten

Deze reparatie heeft ruimtelijk-functioneel een dusdanig beperkte impact dat nadere onderzoeken op het gebied van waarden en milieuhygiëne niet noodzakelijk zijn. Er vindt in feitelijk opzicht geen toename van aantal woningen plaats, daarbij is geen sprake van een wijziging in aard en omvang van de toegelaten maatschappelijke voorzieningen. De bebouwingscontouren worden eveneens niet verruimd.

## **2.3 Economische uitvoerbaarheid**

Onderhavig bestemmingsplan omvat een aanpassing van een beheerregeling en heeft geen financiële consequenties in de zin van planexploitatie. Er zijn voor de gemeente, behoudens ambtelijke, geen kosten verbonden aan deze bestemmingsplanherziening.

## **3. PROCEDURE**

### **3.1 Inspraak**

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf 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. Gezien de aard en omvang van het plan, kiest de gemeente ervoor geen inspraakprocedure te doorlopen. Eenieder kan zijn/haar zienswijze tegen het plan kenbaar maken op het ontwerp-bestemmingsplan conform artikel 3.8 Wro.

### **3.2 Overleg**

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De provincie is reeds op de hoogte gebracht van de herziening. Ingeschat is dat belangen van andere instanties niet in het geding zijn.



**Regels**



