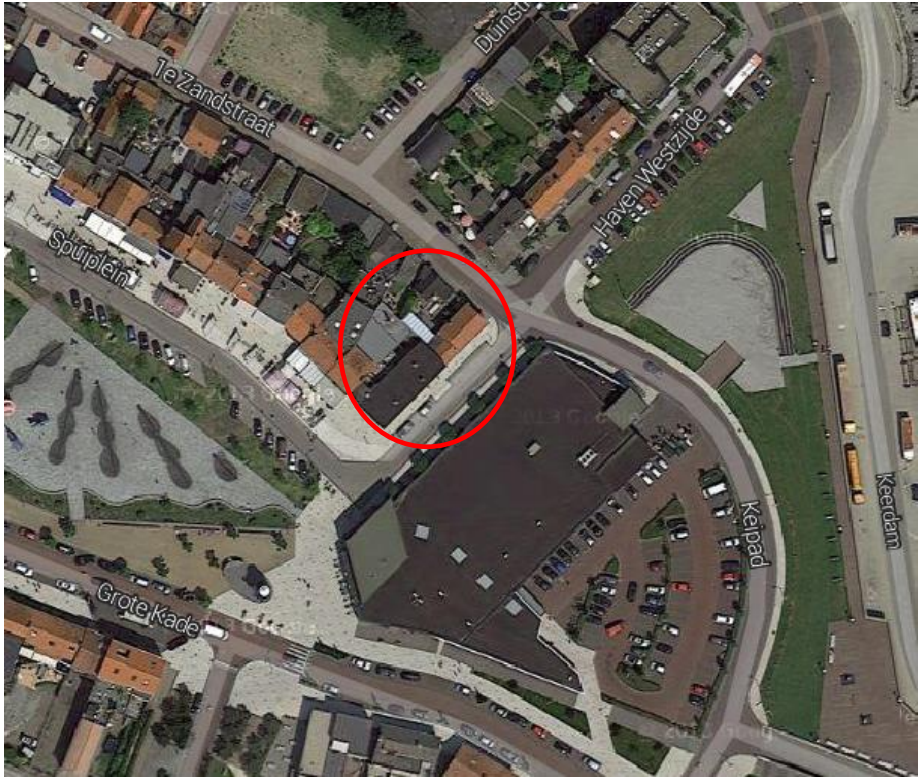


## Ruimtelijke onderbouwing 'Fort Imperial' te Breskens



## **INHOUDSOPGAVE**

<b>1. Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplan	5
<b>2. Bestaande situatie</b>	<b>6</b>
2.1 ruimtelijke structuur en omgeving	6
<b>3. Toekomstige situatie</b>	<b>8</b>
<b>4. Beleidskader</b>	<b>10</b>
4.1 Duurzaamheidsladder	10
<b>5. Randvoorwaarden</b>	<b>10</b>
5.1 Bodemkwaliteit	10
<b>6. Uitvoerbaarheid</b>	<b>10</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid	10
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10



Figuur 1: Ligging plangebied Breskens

## **1. INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding**

De aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is de voorgenomen bouw van een complex met 15 appartementen en een commerciële ruimte aan de Spuiplein 43 en Havenwestzijde 5 te Breskens en de bouw van 15 garageboxen aan de 1<sup>e</sup> Zandstraat in de gemeente Sluis.

Op de genoemde locatie is het bestemmingsplan 'Kom Breskens' van toepassing. In het bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het complex gebouwd mag worden. Het beoogde bouwplan is op is in strijd met het bestemmingsplan. Zowel de goot- als de bouwhoogte die is opgenomen in het bestemmingsplan is voor een klein gedeelte van het bouwplan niet toereikend.

Om ten behoeve van de appartementen in voldoende parkeergelegenheid te voorzien worden tevens 15 garageboxen gerealiseerd. Op de locatie van het complex zelf is namelijk onvoldoende gelegenheid om in parkeergelegenheid te voorzien.

Het bestemmingsplan geeft voor de locatie van de 15 garageboxen de bestemming 'Bedrijf' aan. De bouw van de garageboxen is in strijd met het bestemmingsplan en dient daardoor nader te worden omschreven in de ruimtelijke onderbouwing. Het voor de garageboxen noodzakelijk aan te tonen dat deze afwijking aanvaardbaar is in de bebouwde kom van Breskens en passend is in de omgeving.

De gemeente Sluis heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van het complex en de garageboxen in afwijking van het bestemmingsplan. Hiervoor is het volgen van een omgevingsvergunningprocedure voor het afwijken van het bestemmingsplan met een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Omdat het bestemmingsplan het complex met appartementen en een commerciële ruimte rechtstreeks toestaat, dient in de ruimtelijke onderbouwing aangetoond te worden dat de bovengenoemde afwijkingen aanvaardbaar zijn in de bebouwde kom van Breskens.

In deze ruimtelijke onderbouwing is verder kort beschreven waarom toetsing aan het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid alsook de sectorale toetsing niet noodzakelijk is. Daarnaast maakt een digitale verbeelding (besluitvlak) onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing, zodat voldaan kan worden aan de verplichting dat er een elektronische kennisgeving van de verleende vergunning wordt gedaan.

### **1.2 Ligging en begrenzing plangebied**

Het plangebied ligt in het centrum van Breskens op de kop van het Spuiplein, naast Spuiplein 41. Aan de overzijde van de woning is een winkelcentrum gelegen. Ten noorden van de locatie is de Havenwestzijde gelegen bestaande uit meerdere burgerwoningen. De garageboxen worden gerealiseerd in de directe omgeving van andere garageboxen en bijgebouwen. Het perceel is gelegen tegenover de achterzijde van gebouwen aan het Spuiplein en de achterzijde van de woningen aan de Havenwestzijde.

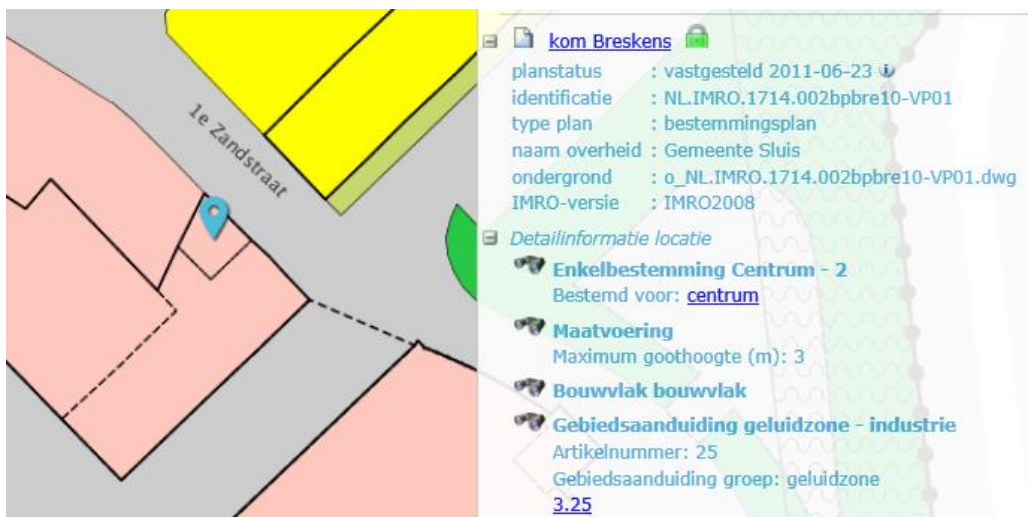
### **1.3 Vigerende bestemmingsplan**

Op de genoemde locatie is het bestemmingsplan 'Kom Breskens' van toepassing en is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het complex gebouwd mag worden. Het bestemmingsplan schrijft een maximale goothoogte van 12 m en een maximale nokhoogte van 16 m voor. De locatie voor de garageboxen is in het bestemmingsplan 'Kom Breskens' bestemd als bestemming Bedrijf, figuur 4.

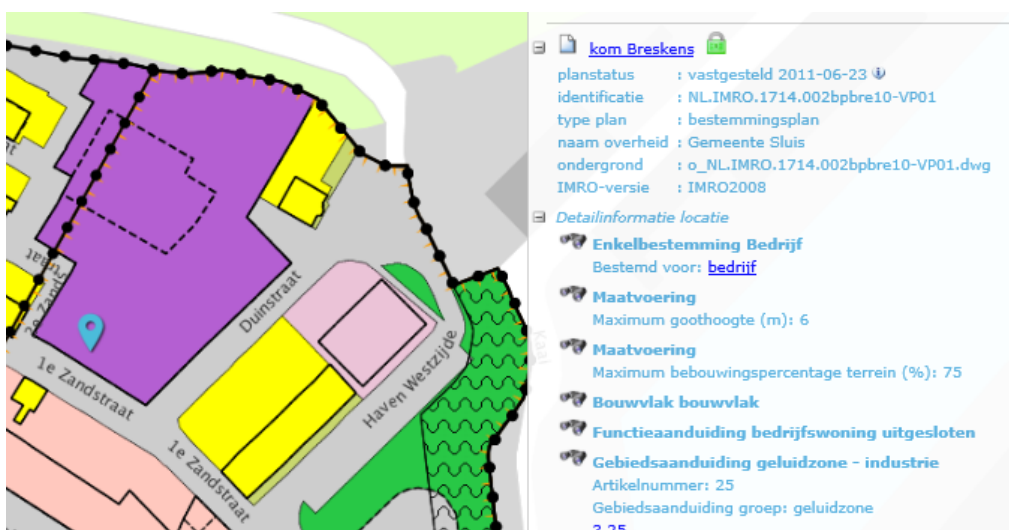


Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Breskens'

Tevens is in het bestemmingsplan 'Kom Breskens' een gedeelte van het bouwvlak opgenomen waarbinnen een maximale goothoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 7 meter wordt voorgeschreven.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Breskens'



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Breskens'

## 2. Ruimtelijke structuur en omgeving



De locatie van het complex is gelegen in het centrum van Breskens op de kop van het Spuiplein aangrenzend aan Spuiplein 41. De huidige locatie is inmiddels gesloopt en omvatte een garagebedrijf aan de zijde van het Spuiplein en een slijperij met woning aan de Haven Westzijde. Het Spuiplein is vanaf de Dorpsstraat en de Grote Kade bereikbaar. Het Spuiplein is volledig gerenoveerd en aantrekkelijk ingericht. Naast het Spuiplein is tevens een winkelcentrum gelegen.

*Figuur 5: Foto planlocatie*



*Figuur 6: Spuiplein*



*Figuur 7: Winkelcentrum*

Aan de zijde van de Haven Westzijde is de dichtstbijzijnde woning de burgerwoning Havenwestzijde 7 gelegen. Deze woningen zijn allen aaneen gebouwd. Het complex ligt ten zuiden van de zijgevel van woning. De overige bebouwing aan de achterzijde van het complex zijn met name garages en braakliggend terrein.



*Figuur 8: braakliggend terrein (locatie garages)*



*Figuur 9: Havenwestzijde 7*



*Figuur 10: Garages behorend bij de gebouwen van het Spuiplein (achtererf), gelegen tegenover de nieuw te bouwen garages*

### 3. Toekomstige situatie

Er is een bouwplan ontwikkeld voor de bouw van 15 appartementen in combinatie met een commerciële ruimte in de plint. Het complex is rechtstreeks mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan, waar de bouw van nieuwe woningen en commerciële ruimten is opgenomen. Het complex bestaat uit vijf verdiepingen met een parkeerkelder. Op de begane grond is een commerciële ruimte voorzien, in de drie bouwlagen daarboven zijn per bouwlaag vier appartementen voorzien en op de bovenste bouwlaag drie penthouses.



*Figuur 10: Nieuwbouw Spuiplein*

Het beoogde bouwplan is echter op twee punten in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan schrijft op een klein gedeelte van het bouwvlak (figuur 3) een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 7 meter voor, waar het bouwplan uitgaat van respectievelijk 12 en 16 meter. Deze bouwhoogte is gelijk aan de goot- en bouwhoogte van het gehele bouwwerk. Voor een fraaie stedenbouwkundige en architectonische afronding van het complex is het wenselijk de goot- en bouwhoogte op de hoek aan de achterzijde te vergroten tot respectievelijk 12 en 16 meter. Dit resulteert bovendien in de mogelijkheid grotere appartementen (100m<sup>2</sup> in plaats van 85m<sup>2</sup>) te realiseren. Vanuit kwalitatief oogpunt (ruimtelijk en woongenot) is het gewenst om de afwijking van goot- en bouwhoogte te verlenen. De welstandscommissie van de gemeente Sluis heeft het voorliggende bouwplan inmiddels positief beoordeeld.

#### Parkeren

Op de beoogde locatie voor de garageboxen is de bedrijvenbestemming van toepassing. Binnen deze bestemming kunnen geen garageboxen gerealiseerd worden. Om de garageboxen wel te kunnen realiseren is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. De van toepassing zijnde bestemming 'Bedrijf' staat bedrijvigheid tot de categorie B1 staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' toe. Dat betekent dat bijvoorbeeld een loonbedrijf of broodfabriek op deze locatie is toegestaan. Dergelijke



bedrijven kunnen op het gebied van verkeer, geluid en geur overlast veroorzaken naar de omgeving. Bij de realisatie van garageboxen is dit in veel mindere mate het geval. De ontwikkeling is dus positief voor het leefklimaat in deze omgeving. De te realiseren garageboxen worden enkel benut ten behoeve van het parkeren van auto's voor de bewoners van het appartementencomplex. Deze functie past in de woonomgeving. De omliggende woningen en bedrijven worden door deze ontwikkeling niet beperkt in hun (gebruiks)mogelijkheden.

Uit figuur 11 blijkt dat de bouw van de garageboxen zal resulteren in een meer samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. De garageboxen worden immers in het bebouwingslint ingepast. Met betrekking tot het gebruik van materialen en kleur zal aansluiting gezocht worden bij de omgeving.



Figuur 11: Overzichtstekening garageboxen

## **4. Beleidskader**

De nieuwbouw van de appartementen past in het vigerende bestemmingsplan en past daardoor in het ruimtelijk beleid van de gemeente Sluis. Voor de afwijkingen van de goot- en bouwhoogten, een beperkte overschrijding van het bouwvlak en de bouw van de garages is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Een nadere toetsing aan het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid is niet noodzakelijk.

### **4.1 Duurzaamheidsladder**

De onderhavige afwijking van het bestemmingsplan maakt geen extra wooneenheden mogelijk. Bestemmingsplanmatig is de realisatie van 15 appartementen rechtstreeks toegestaan. Deze afwijking ziet er slechts op toe dat de goot- en bouwhoogte voor het gehele complex vergelijkbaar zijn. Dit resulteert in een verruiming van de oppervlakte per appartement, maar niet in de realisatie van extra appartementen. Derhalve is toetsing aan de duurzaamheidsladder niet noodzakelijk.

## **5. Randvoorwaarden**

Binnen de procedure van een ruimtelijke onderbouwing dienen de effecten van nieuwe ontwikkelingen inzichtelijk gemaakt te worden. Voor veel projecten betekent dit dat onderzoek dient te worden verricht naar diverse milieuaspecten. Omdat in dit geval echter de appartementen al rechtstreeks bestemd zijn in het bestemmingsplan (de afwijkingen betreffen alleen de goothoogte en bouwhoogte en een overschrijding van de bouwgrens) zijn de inventariserende deelonderzoeken niet noodzakelijk.

### **5.1 Bodemkwaliteit**

Voor de bouw van de appartementen is een bodemonderzoek uitgevoerd en worden nu saneringswerkzaamheden van de bodem uitgevoerd.

Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden zal er sprake zijn van schone (gesaneerde) grond.

## **6. Uitvoerbaarheid**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

Het plan betreft een particulier initiatief op eigen gronden. Ten behoeve van het plan hoeven door de gemeente Sluis geen voorzieningen te worden getroffen.

Er is bij dit plan geen sprake van een aangewezen bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, omdat de wooneenheden bestemmingsplanmatig rechtstreeks mogelijk zijn. De gemeentelijke kosten worden op basis van de legesverordening op de initiatiefnemer verhaald.

### **6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het ontwerp van de omgevingsvergunning wordt voor een ieder ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. De uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in de Wabo en de Awb wordt voor deze omgevingsvergunning gevolgd.