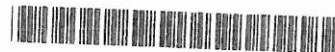


[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Aan de gemeenteraad van Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg



22.0010585

Inkomende documenten Gemeente Sluis

IJzendijke, 07-12-2022

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Kom IJzendijke

Geachte raadsleden,

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom IJzendijke' ligt ter inzage. Wij maken graag gebruik van de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Wij vragen u om in dit bestemmingsplan de realisatie van 10 garageboxen aan de Zuidstraat mogelijk te maken. Hieronder lichten wij dit toe.

Het gaat om het perceel, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EY, nummer 2048. De betreffende gronden zijn momenteel nog in eigendom van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Voorheen waren op deze locatie kleine seniorenwoningen aanwezig. Deze zijn gesloopt. Herinvulling van het perceel met woningen is, onder andere gelet op de zeer beperkte bouwdiepte, niet gewenst. De woonbestemming laat u daarom in het nieuwe bestemmingsplan ook vervallen. In de plaats daarvoor heeft u in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Groen' toegekend aan de percelen.

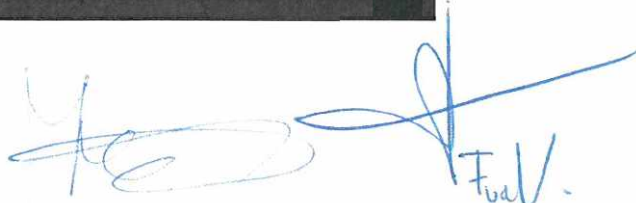
Sinds begin 2020 zijn wij in overleg met Woongoed, de dorpsraad en uw gemeente over een herinvulling van het perceel. De wens is om een buurttuin/moestuin te realiseren waar ook de scholen gebruik van kunnen maken. Daarnaast is er een behoefte aan garageboxen, enerzijds voor onszelf maar zeker ook voor bewoners in de directe omgeving. Wij hebben met Woongoed een overeenkomst over de eigendomsoverdracht van een deel van het perceel. Er is in nauw overleg een schetsontwerp gemaakt voor de inpassing van de garageboxen en de buurttuin, deze is bijgevoegd. Uw gemeente heeft aangegeven positief te staan ten opzichte van deze ontwikkeling.

De impact van de nieuwe garageboxen op de omgeving is zeer beperkt. De actualisatie van het bestemmingsplan voor de Kern IJzendijke biedt dan ook de mogelijkheid om dit in te passen. Wij vragen u om de nu geldende woonbestemming deels te handhaven en een aanduiding 'garageboxen' met bouwvlak op te nemen conform het bijgevoegde schetsontwerp. Deze ruimtelijke aanpassing heeft gelet op de beperkte omvang geen verdere gevolgen voor het woon- en leefklimaat van naburige percelen. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan waarin 9 woningen mogelijk zijn komen er niet meer verkeersbewegingen. Een garagebox betreft daarnaast geen nieuwe geluidsbron of stikstof emitterende functie. Er is ook geen sprake van langdurig verblijf van personen, waardoor een onderzoek naar de bodemkwaliteit of externe veiligheid niet aan de orde is. Het aspect 'archeologie' kan in het kader van de omgevingsvergunning voor het onderdeel 'bouwen' nader worden beoordeeld.

Indien nadere informatie nodig is voor aanpassing van het bestemmingsplan dan vernemen we dat graag. Neemt u dan contact met ons op via bovenstaande contactgegevens.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



FvdV

BUURTTUIN ZUIDSTRAAT

SCHETSONTWERP

MAART 2020
ARA Strategie

BUURTTUIN ZUIDSTRAAT
Schetsontwerp

Maart 2020
ARA Strategie

CONTACTPERSOON

Lennart Arends

ARA Strategie
Spoorwaterstraat 37
4561 ZH Hulst

info@arastrategie.nl
06 125 204 20

INHOUD

01 Vlekkenplan
02 Referenties



KVK-nummer: 74077635
BTW-nummer: NL223226130B01

VLEKKENPLAN

TOEKOMSTIGE SITUATIE

Er komt ruimte in het ontwerp voor het realiseren van tien garageboxen. De garages zullen de rooilijn oppakken van de bestaande bebouwing. De garages hebben een afmeting van 3mx7m.

Het huidige profiel van de Zuidstraat is smal, 6,53m op het smalste punt. Door het vervallen van de woningen aan de Zuidstraat, zullen daar in de toekomst minder geparkeerde auto's komen te staan. Dit zorgt ervoor dat de garageboxen beter bereikbaar worden en het niet noodzakelijk is om de straat te verbreden.

Er blijft 602m² over om in te richten als buurttuin.

Eventueel kan nog worden nagedacht over het verbinden van het groen aan de Schuttersstraat.



REFERENCES

TRADITIONEEL MOES-PLUKTUIN



ORDELIJKE BORDERS



LANDSCHAPPELIJK

