

Project Nieuwbouw garageboxen Zuidstraat IJzendijke
Code 001091_M01_D
Onderwerp Nadere onderbouwing ten behoeve van bestemmingsplan
Steller
Datum 27/03/2023

1. AANLEIDING
 2. HET PROJECT
 3. OMGEVINGSASPECTEN
 4. CONCLUSIE
- BIJLAGE: SCHETSONTWERP

AANLEIDING

Op 8 december 2022 hebben de heer [REDACTED] (initiatiefnemers) een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan 'Kom IJzendijke'. Daarin is gevraagd om de realisatie van 10 garageboxen aan de Zuidstraat, naast de beoogde/deels gerealiseerde 'buurttuin', mogelijk te maken. Per brief van 16 januari 2023 heeft de gemeente Sluis verzocht om een nadere onderbouwing in te dienen hoe de realisatie van de garageboxen op deze locatie passend is. Deze memo voorziet in de gevraagde nadere onderbouwing voor uitsluitend het realiseren van de garageboxen. Hiermee kan het (ontwerp)bestemmingsplan 'Kom IJzendijke, voor deze locatie, worden gewijzigd en aangevuld.

HET PROJECT

Aan de Zuidstraat waren in het verleden 9 kleine seniorenwoningen aanwezig. Deze zijn gesloopt en de locatie wacht momenteel op herinvulling. Nieuwbouw met woningen is, onder andere gelet op de zeer beperkte bouwdiepte niet gewenst. Om die reden is in het ontwerpbestemmingsplan voor deze locatie ook geen woonbestemming meer voorzien, maar een groenbestemming.

Sinds begin 2020 zijn de initiatiefnemers in overleg met Woongoed, de dorpsraad en de gemeente Sluis over een herinvulling van het perceel. Onlangs is op een deel van het terrein een buurttuin/moestuin gerealiseerd waar ook de scholen gebruik van kunnen maken. Daarnaast is er een behoefte aan garageboxen, enerzijds voor initiatiefnemers zelf maar zeker ook voor bewoners in de directe omgeving. Door het toevoegen van garageboxen kan parkeerdruk in de omgeving worden verlaagd en meer wooncomfort worden geboden. Initiatiefnemers 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. De initiatiefnemer heeft daarbij een kleine samenwerking afgesproken: de buurttuin kan gebruik maken van de elektriciteit vanuit de garageboxen en andersom kan gebruik worden gemaakt van de waterput van de buurttuin.

De ontwikkeling met 10 garageboxen vindt plaats op een deel van het kadastrale perceel gemeente Oostburg, sectie EY, nummer 2048. De garageboxen hebben een maximale afmeting van 7x3 meter en zijn in 2 rijen tegenover elkaar gesitueerd. Het tussenpad heeft een breedte van minimaal 6 meter en is daarmee voldoende ruim om goed met een auto te kunnen draaien. De garageboxen zijn plat afgedekt en hebben een maximum bouwhoogte van 3 meter. Deze bouwhoogte is passend in een overwegend woongebied.

Aan de noord- en oostzijde worden de boxen in de bestaande perceelsgrens gerealiseerd. Aan de noordzijde grenzen de garageboxen aan de tuin behorende bij de woning Zuidstraat 2 (perceelnummer EY 2048). Die woning heeft aan de zijde van de garageboxen geen te openen geveldelen, voorheen waren de seniorenwoningen tot tegen de betreffende woning gebouwd. Aan de oostzijde wordt door het bouwen in de perceelsgrens de rooilijn van de bestaande woning aan de Zuidstraat 2 en de ten noorden daarvan gelegen bestaande garageboxen aangehouden. In de Zuidstraat zijn al meerdere garages/bergingen gelegen. Aan de oostzijde van de straat zijn uitsluitend garages/bergingen aanwezig behorende bij woningen/bedrijven aan de Koninginnestraat. Functioneel passen deze nieuwe garageboxen binnen het karakter van deze straat.

Aan de westzijde komen de garageboxen op de scheiding met het bestaande achterpad van de woningen aan de Nieuwstraat te liggen. Ook de bergingen bij de woningen aan de Nieuwstraat grenzen direct aan dit achterpad, waardoor aan 2 zijden van het achterpad bebouwing grenst, hetgeen gebruikelijk is. Aan de zuidzijde grenzen de garageboxen aan de nieuwe buurttuin. Met de inrichting van de buurttuin is rekening gehouden met een groene inpassing van de garageboxen.

OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

Het braakliggend terrein vraagt om herinvulling. Dit komt de leefbaarheid in de kern ten goede. Onderbouwd moet worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is geen specifiek beleid op rijks-, provinciaal of gemeentelijk niveau dat ingaat op het realiseren van garageboxen. Hieronder wordt wel kort ingegaan op de verschillende omgevings- en milieuaspecten. Dit is te beschouwen als de ruimtelijk onderbouwing voor dit initiatief.

KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

<i>Archeologie</i>	Ter plaatse geldt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1A'. Bij grondverstoringen op een diepte van 40 cm onder het maaiveld en over een oppervlakte van 50m ² of meer is archeologisch onderzoek nodig. Dit aspect wordt in het kader van de vergunningverlening nader beoordeeld. Mogelijk is de bestaande verstoring als gevolg van bouw en sloop van de voormalige woningen zodanig dat aanvullende verstoring kan worden uitgesloten of is een fundering dieper dan 40cm over de genoemde oppervlakte onder maaiveld niet nodig. De voorkeur gaat uit naar fundering op staal.
<i>Bedrijven en milieuzonering</i>	Er is geen sprake van bedrijfsmatige activiteiten. De garageboxen zijn voor privégebruik (stallen van voertuigen en opslag) en passen binnen de woonbestemming, vergelijkbaar met de garageboxen die al in de Zuidstraat aanwezig en als zodanig bestemd zijn. De garageboxen hebben dan ook geen grotere impact op de leefomgeving dan de woningen die eerder aanwezig waren en op grond van het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan. Er is geen noodzakelijke richtafstand van dergelijke garageboxen tot aan woonfuncties.
<i>Bodemkwaliteit</i>	Op de locatie is een woonbestemming aanwezig, in het ontwerpplan werd voorgesteld dit te wijzigen naar 'Groen'. Er wordt geen gevoeligere functie gerealiseerd, waardoor ervan uit gegaan mag worden dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.
<i>Cultuurhistorie</i>	De locatie ligt hemelsbreed op ca. 70 meter van molen 'de witte juffer'. Daar geldt een 'vrijwaringszone – molenbiotop'. De garageboxen worden niet hoger dan de woningen die ter plaatse aanwezig waren in het verleden en de locatie ligt daarnaast fors lager dan de molen, welke op een berg is gelegen. Derhalve hebben deze garageboxen geen invloed op de vrije windvang van de molen. Er zijn verder geen specifieke cultuurhistorische objecten of waarden in de omgeving waarmee rekening moet worden gehouden.
<i>Externe veiligheid</i>	Dit aspect is niet relevant voor deze ontwikkeling. Het is geen kwetsbaar object, er is geen sprake van langdurig verblijf van personen. Bovendien wordt geen nieuw risicobron gerealiseerd.
<i>Geluid</i>	Er is geen sprake van een nieuwe geluidgevoelige functie of nieuwe geluidbron. Er is geen sprake van bedrijfsmatige activiteiten. De garageboxen dienen alleen voor privégebruik van omwonenden: het stallen van voertuigen, aanhangers of opslag. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor realisatie van de garageboxen.
<i>Kabels en leidingen</i>	Er zijn op deze locatie geen planologisch relevante kabels of leidingen aanwezig.
<i>Luchtkwaliteit</i>	Dit aspect is niet relevant voor deze ontwikkeling. De ontwikkeling is dermate kleinschalig dat er geen sprake is van een in betekende mate bijdrage aan verslechtering van de luchtkwaliteit.
<i>MilieuEffectRapportage</i>	Niet van toepassing, omdat de activiteit niet voorkomt in het Besluit m.e.r. (bijlage c en d).



Natuur

Er is sprake van een binnenstedelijke locatie waarbij het niet aannemelijk is dat er zich beschermde planten of dieren hebben kunnen vestigen. Er hoeft niet gekapt of gesloopt te worden. In de gebruiksfase is er geen sprake van extra stikstofemissie, omdat het realiseren van de boxen niet leidt tot extra verkeersgeneratie en de boxen zelf ook geen uitstoot hebben. In de aanlegfase kan er wel sprake zijn van stikstofemissie, echter gelet op de ligging ten opzichte van Natura 2000-gebieden, de kleinschaligheid van de ontwikkeling en het feit dat de garages prefab geplaatst worden is het niet de verwachting dat er een bijdrage hoger dan 0,00mol/ha/jaar optreedt. Bovendien zijn ter plaatse woningen gesloopt waardoor deze stikstofemissie is komen te vervallen en daarmee intern gesaldeerd kan worden.

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor het realiseren van de garageboxen.

Verkeer en parkeren

Voorheen stonden in de Zuidstraat 9 seniorenwoningen (sociale huur). Conform de CROW-publicatie 381 geldt hiervoor een verkeersgeneratie van gemiddeld 5,6 verkeersbewegingen per etmaal, totaal afgerond 51 verkeersbewegingen per etmaal. Het aantal verkeersbewegingen van en naar een garagebox is fors lager. Garageboxen worden in de regel slechts voor de helft gebruikt voor de stalling van voertuigen. Realistisch is dat er per dag 2 verkeersbewegingen per box zijn. Garageboxen worden niet allemaal dagelijks gebruikt. Dit betreft geen extra verkeersgeneratie ten opzichte van de huidige situatie. De garageboxen hebben geen aparte verkeersaantrekkende werking. Het verkeersaspect is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Water

Momenteel is de locatie braakliggend en deels ingericht als buurttuin. In de buurttuin is geen sprake van bebouwing of dichte bodemverhardingen. De voormalige 9 seniorenwoningen hadden een groter bebouwd/verhard oppervlak dan de 10 garageboxen met tussenpad. Van watercompensatie is derhalve geen sprake. Het hemelwater van de garageboxen zal via grindkoffers infiltreren en vertraagd afvoeren. Van afvalwater is geen sprake.

CONCLUSIE

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. De geldende woonbestemming kan deels worden gehandhaafd, waarbij een nieuw bouwvlak wordt opgenomen met de aanduiding 'garageboxen' conform het bijgevoegde schetsontwerp. Deze ruimtelijke aanpassing heeft geleid tot de beperkte omvang van verdere gevolgen voor het woon- en leefklimaat van naburige percelen.



An aerial photograph of a park area, showing a winding path, green grass, and various trees. The image is slightly faded and serves as a background for the text.

BUURTTUIN ZUIDSTRAAT SCHETSONTWERP

MAART 2020
ARA Strategie

BUURTTUIN ZUIDSTRAAT Schetsontwerp

Maart 2020
ARA Strategie

CONTACTPERSOON

Lennart Arends

ARA Strategie
Spoorwaterstraat 37
4561 ZH Hulst

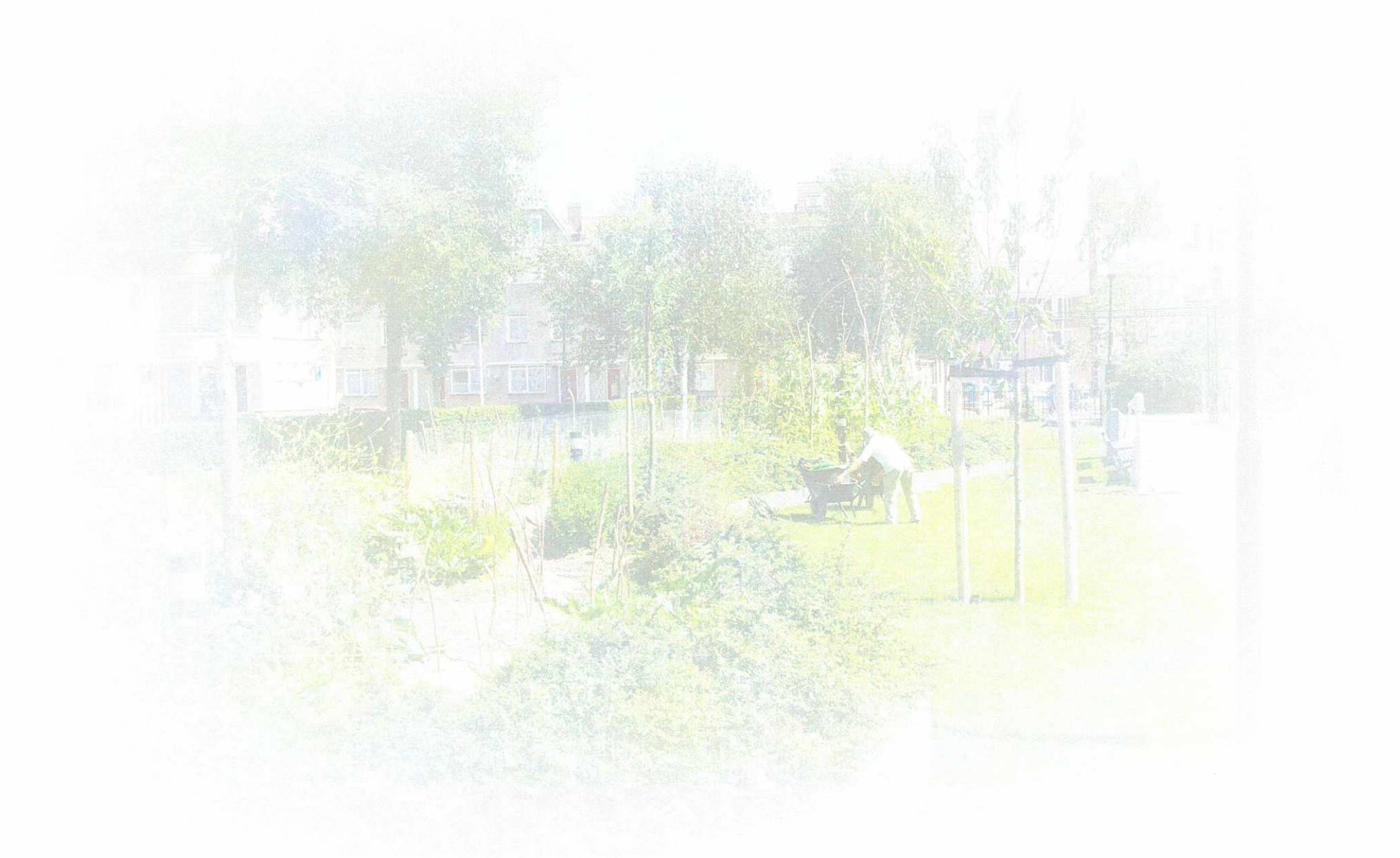
info@arastrategie.nl
06 125 204 20

INHOUD

01 Vlekkenplan
02 Referenties



KVK-nummer: 74077635
BTW-nummer: NL223226130B01



VLEKKENPLA

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.



REFERENTIE

TRADITIONELE MOES- PLUKTUIN



ORDELIJKE BORDERS



LANDSCHAPPELIJK

