

BOUWEN ROND EN INRICHTING VAN CENTRALE OPEN RUIMTE PLAN GROOTE JONKVROUW IJZENDIJKE Ruimtelijke onderbouwing



Titel:	Ruimtelijke onderbouwing bouwen rond en inrichting van centrale open ruimte in het plan Groote Jonkvrouw IJzendijke
Gemeente:	Sluis
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.1714.og14grtjonkvrouwijzd-ON01
Project:	14-081
Datum:	31 maart 2015
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Aannemersbedrijf Van der Poel
Informatie mede afkomstig van:	4D Architecten

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Achtergrond	5
1.2 Procedure	6
1.3 Leeswijzer en opbouw	6
H2. Planbeschrijving	7
2.1 Context van het plan	7
2.2 Wijzigingen in het stedenbouwkundig plan	8
2.3 Strijdigheid met het bestemmingsplan	9
H3. Toetsing	11
3.1 Toetsing aan provinciaal beleid	11
3.2 Toetsing aan sectorale aspecten	11
3.3 Conclusie	14
H4. Uitvoerbaarheid en handhaving	15
4.1 Economische uitvoerbaarheid	15
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
Bijlage 1. Watertoets	17



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied

H1. Inleiding

1.1 Achtergrond

Op 28 februari 2008 heeft de gemeenteraad van de gemeente Sluis het bestemmingsplan Kom IJzendijke vastgesteld. In dit bestemmingsplan dat voor een belangrijk deel het karakter heeft van een conserverend bestemmingsplan is ook de nieuwbouwlocatie IJzendijke Oost (thans Groote Jonkvrouw) meegenomen. Deze nieuwbouwlocatie was destijds ontwikkeld in samenwerking tussen de initiatiefnemer en de gemeente Sluis in het kader van de gewenste kwalitatieve opwaardering van de oostelijke kernrandzone van IJzendijke. Gelet op en rekening houdende met de bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de kern en de overgang hiervan naar het open agrarisch gebied is een basisidee / -concept voor ontwikkeling, dat uitgaat van een woningbouwschil afgeschermd door een vestingwal, eerst voorgelegd aan de provinciale archeoloog. Deze heeft met dit concept van het terugbrengen van een vestingwal, zij het iets opgeschoven ten opzichte van de exacte historische ligging, ingestemd. Daarna zijn op basis van een (globale) structuurverkenning aanzetten en uitgangspunten voor de planontwikkeling aangegeven. Deze zijn vervolgens door de initiatiefnemer verder uitgewerkt in een masterplan.

In het bestemmingsplan voor de kom is gekozen voor gedetailleerde bestemmingsregeling. De door de gemeente gewenste uniformiteit en eenduidigheid in bestemmingsplannen voor de verschillende kernen in de gemeente alsook praktische overwegingen (toetsing bouwaanvragen) lagen hieraan ten grondslag. De bestemmingsregeling voor Groote Jonkvrouw is sterk geënt op het destijds voorliggende masterplan. In de afgelopen zes jaar is de basisgedachte van het masterplan overeind gebleven, maar zijn op uitwerkingsniveau wijzigingen doorgevoerd. Op een aantal plaatsen in fase 2 leidt dat ertoe dat de gewenste uitwerking niet volledig past binnen het vigerende bestemmingsplan. Het gaat met name om de woningen die in het thans voorliggende stedenbouwkundig plan de nummers 50 en 51 hebben gekregen. Daarnaast kan het spelen voor de woningen met de nummers 45 en 56.



Figuur 3. Bestaande situatie plangebied

1.2 Procedure

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verbiedt in artikel 2.1 lid 1 een project zonder omgevingsvergunning uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. De Wabo maakt het wel mogelijk de omgevingsvergunning aan te vragen voor zowel het bouwen, het uitvoeren van werken als het opheffen van de strijdigheid met het bestemmingsplan.

In dit geval is ervoor gekozen op grond van artikel 2.5 Wabo de omgevingsvergunning gefaseerd aan te vragen. In de eerste fase gaat het om het handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening (op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo) en in de tweede fase om het bouwen (op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo).

Volgens artikel 2.12 lid 1 sub 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de onderlegger onder de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Ingevolge artikel 3.10 lid 1a van de Wabo is op de voorbereiding van de beschikking op deze aanvraag voor een omgevingsvergunning Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De gemeente Sluis heeft aangegeven planologische medewerking te willen verlenen aan de bouwplannen die slechts beperkt afwijken van het bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer en opbouw

De ruimtelijke onderbouwing bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit drie hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt de context van het plan voor Groote Jonkvrouw en de wijziging van het stedenbouwkundig plan toegelicht. Vervolgens wordt het plan in hoofdstuk 3 getoetst aan alle aspecten van ruimtelijke ordening; deze toetsing is beperkt, omdat bij de ontwikkeling van Groote Jonkvrouw al ruimschoots aandacht besteed is aan de verschillende aspecten van ruimtelijke ordening; in deze ruimtelijke onderbouwing wordt alleen nagegaan in welke mate en op welke wijze de destijds getrokken conclusies als gevolg van de wijziging van het stedenbouwkundig plan zouden kunnen veranderen. Tenslotte wordt in hoofdstuk 4 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Planbeschrijving

2.1 Context van het plan

Uitgangspunten voor de ontwikkeling van Groote Jonkvrouw waren en zijn:

- Doortrekking van gracht en wal- en groenstructuur.
- Het verloop en de herkenbaarheid van de structuurlijnen en gebieden als onderlegger voor nieuwe ontwikkelingen (bijvoorbeeld orthogonaal patroon, segmenten, bomenroute / ommetje, waterlijn).
- De oost-west gerichte structuurlijnen tussen kern en buitenrand.
- Respect voor het karakteristieke silhouet van de kern met zijn torentjes vanuit de polder en de N61.
- Continuering van het bestaande heldere stratenpatroon.
- De overgang van de lintbebouwing aan de Tivoli naar de open polder respecteren.
- Herstructurering van zwakke gebieden ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en intensief ruimtegebruik.
- Voor in ieder geval het noordelijk deelgebied in aansluiting op het beeld van de oudere kerndelen streven naar een compacte bebouwingstypologie / -structuur en naar variatie in het gevelbeeld (korrelgrootte, goothoogte, dakvorm).
- De regionale identiteit in de architectuur nastreven.

Kenmerken van het masterplan en nu ook het stedenbouwkundig plan van het noordelijk deelgebied (waar de wijzigingen hebben plaatsgevonden) zijn:

- Het kenmerkende stedelijke straatbeeld van de oudere kern wordt voortgezet. Voorzien wordt in een nieuwe noord-zuid gerichte straat met een centraal gelegen plein. Deze openbare gebieden worden aan twee zijden begrensd door bebouwing.
- Voor de woonbebouwing wordt uitgegaan van 2 bouwlagen (goothoogte maximaal 6 meter) met kap en wordt gestreefd naar een gevarieerd gevelbeeld. De woningen in het bastion zullen iets hoger zijn (goothoogte maximaal 7 meter), waardoor vanuit deze woningen een goed uitzicht bestaat over de wal. Daarnaast wordt ten behoeve van het gewenste stedelijk streefbeeld een aaneengesloten bebouwingsbeeld voorgestaan. Concentratie van garages, bijgebouwen en / of poortconstructies (en dergelijke) tegen en tussen de woonbebouwing dragen hieraan bij. Parkeermogelijkheden en stedelijke groenelementen (bijvoorbeeld bomen en leibomen) langs de straat en op het plein completeren het gewenste beeld. Ook het ontbreken van (reguliere) voortuinen draagt hieraan bij: wel zijn voor de voorgevel eventueel semi-openbare stroken (tot maximaal 1,5 meter) waar bewoners gebruik van kunnen maken denkbaar (bijvoorbeeld voor het plaatsen van een bankje en dergelijke).
- Achtertuinten waarborgen en versterken het gewenste ruimtelijk beeld van de door te trekken wal en gracht aan de oostzijde en van het bestaande bomenlaantje met watergang aan de westzijde.
- De bestaande oost-west verbindingen zijn doorgetrokken.
- Een wal van 3 meter (kernzijde) oplopend (naar de buitenzijde) van 4,5 tot maximaal 4,8 meter. begrenst het woongebied en markeert de overgang naar het landelijk gebied. Deze wal is iets verder naar buiten geschoven dan de oorspronkelijke ligging: dit ter optimalisering van het beoogde ruimtelijk kwalitatieve beeld en om een efficiënt grondgebruik (gebiedsinrichting en verkaveling) mogelijk te maken.
- Aan de buitenzijde van de wal komt een gracht.
- Tussen wal en veste komt een wandelpad met een uitkijkpunt, welke een aantrekkelijke recreatieve route vormt voor bewoners en toeristen.
- Bestaande bomen (waaronder eiken) blijven grotendeels bestaan en bepalen mede het landschappelijk kader van de wal- en vestestructuur.

- Het woongebied is voor autoverkeer bereikbaar vanaf de Landbouwstraat en de Molenveste.
- Fiets-voetpaden verbinden het woongebied met de kern en het andere deelgebied van de woningbouwlocatie aan de zuidzijde.

Deze kenmerken staan ook met de verdere uitwerking nog pal overeind.



Figuur 4. Bestaande situatie (eerste fase)

2.2 Wijzigingen in het stedenbouwkundig plan

De eerste fase met 33 woningen is in 2009 op de markt gebracht en gebouwd. In de jaren erna deed de economische crisis zich gevoelen. Besloten is toen binnen de uitgangspunten van het masterplan de uitwerking van het stedenbouwkundig plan in beperkte mate te wijzigen. Daarbij is een verandering ingezet naar wat meer goedkopere woningen te koste van de duurste woningen die in het plan zaten. Daarmee krijgt de wijk een diverser karakter met meer ruimte voor jongeren en senioren. De wijzigingen hebben vooral betrekking op de zone rond het centraal gelegen plein. Daar waren vier grote woningen gepland en zijn nu twee rijtjes van elk vijf starterswoningen plus een tweekapper voorzien. De daarmee samenhangende toename van het aantal benodigde parkeerplaatsen is opgelost door aan de zijde van het plein aan de weg een aantal haaksparkeerplaatsen te voorzien.

In figuur 5 zijn de uitsneden uit het stedenbouwkundig plan en het masterplan voor zover ze betrekking hebben op de gewijzigde situatie onder elkaar gezet. Duidelijk is dat de ruimtelijke hoofdopzet nog volledig overeind staat en dat er een programmatische wijziging heeft plaatsgevonden als gevolg van veranderde marktinzichten. Op detailniveau heeft dat consequenties voor de inrichting. Deze inrichting is verder uitgewerkt. Vanuit planologisch oogpunt is er echter geen sprake van een substantiële wijziging.



Figuur 5. Vergelijking stedenbouwkundig plan met het originele plan (Rienks DBM Architecten)

2.3 Strijdigheid met het bestemmingsplan

In figuur 6 zijn de uitsneden uit het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan voor zover ze betrekking hebben op de gewijzigde situatie onder elkaar gezet. In het bestemmingsplan is langs de noordzuidroute gewerkt met stroken waarbinnen het groen aan de buitenzijde, de bebouwing en de openbare ruimte aan de binnenzijde een plaats vinden. De oostwest gerichte doorsnede is daarmee

leidend voor de bestemmingsregeling. Deze strokenbenadering is niet doorgezet rond het centraal gelegen plein, alhoewel daar als gevolg van de aanwezigheid van een bastion wel ruimte voor is. Het nieuwe stedenbouwkundig plan past in de strokenbenadering. Als gevolg van de knippen in de stroken in het bestemmingsplan past het stedenbouwkundig plan niet in de regels, maar wel in de geest van het bestemmingsplan. Door de stroken door te zetten en te benutten voor starterswoningen wordt wel de bestemming groenvoorzieningen benut voor een aantal parkeerplaatsen, die thans niet in de doeleindenomschrijving is opgenomen.



Figuur 6. Vergelijking stedenbouwkundig plan met het vigerende bestemmingsplan

H3. Toetsing

3.1 Toetsing aan beleid

In het vigerende bestemmingsplan is al aangegeven dat de ontwikkeling van Groote Jonkvrouw past in de beleidsvisie van provincie, rijk en gemeente. Cultuurhistorisch is IJzendijke als vestingstad en onderdeel van de Staats-Spaanse Linies van groot belang. De koppeling van woningbouw met het terug brengen van de vestingwerken vormt het basisconcept van de ontwikkeling. De vestingwerken hebben een groot ruimtebeslag in relatie tot de woningbouwontwikkeling. De exacte ligging is historisch misschien niet geheel correct maar als vorm van de kernrand en in relatie tot het open landschap duidelijk als cultuurhistorisch artefact herkenbaar. Deze "nieuwe" oude begrenzing van de kern in de vorm van een vestingwal vormt een veel duurzame kernrand dan de huidige rafelige en functioneel zeer kwetsbare randzone met verouderde agrarische bebouwing en volkstuinten. De openheid van de polder wordt gewaarborgd door de harde grens van de kern. Bovendien wordt het karakteristieke dijenlandschap door de wandelmogelijkheden buitenom voor iedereen beleefbaar. Toeristisch-recreatief wordt een en ander nog versterkt door de uitvoering van een deel van de wal in het oorspronkelijk profiel, het uitkijkpunt en het opnemen in een cultuurhistorische route.

Behalve de relatie met het open landschap is ook de aansluiting met de bestaande kern stedenbouwkundig en cultuurhistorisch geoptimaliseerd. Bestaande structuurelementen van paden en waterlopen zijn geïntegreerd. De overgangen van bestaande en nieuwe structuurelementen zijn met groene ruimten vormgegeven, zodat de schaal en de sfeer van de omgeving behouden blijven. De integrale aanpak en de zorgvuldige benaderingswijze geven blijk van respect voor dit bijzondere landschap en de historische omgeving. Het plan geeft een duurzame inhoud aan de ontwikkelingsstrategie, versterkt kernkwaliteiten en benut aanwezige potenties. De beperkte wijziging van het stedenbouwkundig plan doet aan deze beleidsmatige beoordeling niets af.

Het plan voor Groote Jonkvrouw biedt in drie fasen ruimte voor 93 woningen. Daarnaast worden er in een zuidelijk deelgebied 42 vrije kavels aangeboden. Dit programma maakt deel uit van de regionale woningbouwafspraken. De wijziging van het stedenbouwkundig plan leidt niet tot overschrijding van het maximum aantal toegestane woningen en past derhalve in de afspraken.

3.2 Toetsing aan sectorale aspecten

Om de woningbouwontwikkeling Groote Jonkvrouw in het bestemmingsplan 'Kom IJzendijke' op te kunnen nemen, is uitgebreid onderzoek uitgevoerd naar de archeologische en cultuurhistorische aspecten. Tevens zijn de andere sectorale aspecten onderzocht en belicht.

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan hebben zich geen relevante wijzigingen in de wet- en regelgeving, in het beleid of in de omstandigheden ter plaatse voorgedaan, waardoor de uitkomsten van de uitgevoerde onderzoek nu anders zouden moeten worden beoordeeld. De verschillende deelonderzoeken zijn nog voldoende actueel voor deze ruimtelijke onderbouwing. In het onderstaande passeren de verschillende planvormingsaspecten kort de revue.

Archeologie

In het kader van de planvorming voor Groote Jonkvrouw is in 2005 een archeologische inventarisatie uitgevoerd. Hieruit bleek dat er archeologische resten van het westelijke gedeelte van de vestingwerken van IJzendijke kunnen worden verwacht. Vervolgens is het onderzoek in 2007 aangevuld met een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuvenonderzoek, haaks op de vestingwerken. De resultaten van het onderzoek hebben enkel betrekking op de in 1702 aangelegde contrescarp, in 1745 aangelegde vestingwerken en enkele latere structuren in het

plangebied. (Onder)delen van oudere verdedigingswerken werden tijdens het onderzoek niet aangetroffen. Op basis van de resultaten is vastgesteld dat archeologie niet van invloed is op de uitvoering van de plannen.

Cultuurhistorie

In aanvulling op de eerste archeologische inventarisatie en het proefsleuvenonderzoek is een archiefonderzoek naar de maatvoering van de 17e eeuwse vestingwerken uitgevoerd. Op basis hiervan is in overleg met alle betrokken partijen besloten de hoofdwal circa 15 meter breed te maken met een hoogte van 3 meter aan de binnenzijde (kernzijde) met een oploop naar de buitenzijde van 4,5 tot maximaal 4,8 meter. Het plan beoogt een reconstructie van de gehele hoofdwal volgens bovengeschetst profiel. De beperkte wijziging van het stedenbouwkundig plan heeft geen invloed op de reconstructie van de hoofdwal. Ook de routes in het gebied blijven intact. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt treedt er derhalve geen verandering op.

In het bestemmingsplan Kom IJzendijke zijn voor het "cultuurhistorisch waardevol gebied", waar de locatie toe behoort, aanvullende bepalingen voor het bouwen opgenomen, te weten:

- a. gebouwen moeten worden afgedekt door een schuine kap, waarvan de hellingshoek ten minste 30° en ten hoogste 60° bedraagt;
- b. de nokrichting mag niet worden gewijzigd;
- c. de hoofdgebouwen dienen geheel aaneen te worden gebouwd, waarbij onder aaneenbouwen ook wordt verstaan het bouwen op een onderlinge afstand van 1,50 m;
- d. hoofdgebouwen dienen met hun voorgevel in de voorste grens van het bouwvlak te worden gebouwd;
- e. de goot- of boeibordhoogte van de gebouwen mag niet minder dan 1 meter afwijken van de op de kaart aangegeven goot- of boeibordhoogte.

Deze aanvullende bepalingen zijn als volgt in het plan verwerkt:

- a. de kap van de woningen in het plangebied is in lijn met de andere woningen en voldoet aan de voorgeschreven hellingshoek;
- b. de lichte wijziging van het bouwvlak ter plaatse van de woningen 50 en 51 is juist onderwerp van deze ruimtelijke onderbouwing ter afwijking van het bestemmingsplan;
- c. de hoofdgebouwen worden aaneengebouwd in twee series van vijf en een serie van twee; tussen de series zorgt de erfscheiding voor de visuele aaneenschakeling van de panden;
- d. de lichte wijziging van het bouwvlak ter plaatse van de woningen 50 en 51 is juist onderwerp van deze ruimtelijke onderbouwing ter afwijking van het bestemmingsplan;
- e. de goothoogte voldoet aan de voorgeschreven hoogte in deze zone.

Bodem

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een verblijf op verontreinigde grond, kan de gemeente in het kader van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen eisen dat er onderzoek is uitgevoerd naar bodemverontreiniging. Vrijstelling van de verplichting tot het uitvoeren van bodemonderzoek is mogelijk als de bouwlocatie onverdacht is voor aanwezige bodemverontreiniging en als de bouwlocatie valt onder de werking van een bodemkwaliteitskaart. Op de bodemkwaliteitskaart valt het plangebied in het deelgebied Woonwijken in vooroorlogse kernen.

Ten behoeve van de planvorming is in 2006 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van dat onderzoek is in overleg met de gemeente besloten de licht verontreinigde grond ten behoeve van de ontwikkeling van het woongebied af te graven. De afgegraven grond kan grotendeels worden gebruikt voor de aan te leggen wal. Indien noodzakelijk zal een deel overeenkomstig het Bouwstoffenbesluit worden afgevoerd. Deze werkwijze verandert niet als gevolg van de kleine aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

Niet-gesprongen explosieven

In Zeeuws-Vlaanderen is tijdens de Tweede Wereldoorlog op verschillende plaatsen zwaar gevochten. De meest relevante locaties waar niet-gesprongen explosieven kunnen liggen, liggen binnen de aanliegroute IJzendijke-Breskens en langs de kust. Uit historisch onderzoek blijkt dat IJzendijke als verdacht gebied voor niet-gesprongen explosieven gekenmerkt wordt. Er zijn geen onderzoeksgegevens voorhanden die een nauwkeuriger inschatting van het risico op niet-gesprongen explosieven op kavelniveau mogelijk maken. Bij de bouw wordt gecontroleerd op niet-gesprongen explosieven. Risico's en kosten hiervan komen conform de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

Water

Over de waterhuishouding voor Groote Jonkvrouw heeft meerdere malen overleg plaatsgevonden met de betrokken partijen. Op basis van dat overleg is de waterhuishouding nader uitgewerkt. De beschrijving van de toekomstige waterhuishouding is vastgelegd in de waterparagraaf die als bijlage is opgenomen in het bestemmingsplan. In bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing is de watertoetstabel opgenomen. Omdat in de berekening van de waterberging het waterschap tuinen ook als verharde ruimte meerekent, is er sprake van een geringe vergroting van de waterbergingsopgave als gevolg van de aanleg van parkeerplaatsen. Deze minimale vergroting kan eenvoudig opgevangen worden in de dimensionering van de gracht. Water vormt derhalve geen belemmering voor uitvoering van de werkzaamheden (bouw woningen en inrichting centrale open ruimte).

Natuur

In de planvorming voor het plan Groote Jonkvrouw is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd alsmede een natuurtoets. Daaruit is gebleken dat het dichtstbijzijnde natuurgebied op geruime afstand ligt aan de andere zijde van de N61, waardoor extra verstoring niet significant is als gevolg van de planvorming. Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied enkele beschermde soorten aangetroffen. Het betreft in de eerste plaats enkele broedvogels en enkele vleermuissoorten (Gewone Dwergvleermuis, Laatzvlieger en Meervleermuis). Aantasting van de broedvogels wordt voorkomen door te werken buiten het broedseizoen. Aantasting van vleermuizen heeft betrekking op de sloop van bestaande bebouwing die als gevolg van dit initiatief niet in het geding is. Daarnaast betreft het enkele zoogdieren (Mol, Egel, Bosspitsmuis, Haas en Konijn) en enkele - amfibieën (Kleine Watersalamander en Gewone Pad). Het gaat hierbij om soorten die algemeen voorkomen in Nederland, waarvoor een vrijstelling geldt. Derhalve vormt natuur geen belemmering voor uitvoering van de werkzaamheden (bouw woningen en inrichting centrale open ruimte).

Verkeer en parkeren

Het streefbeeld van de ontwikkeling van het noordelijk deelgebied van Groote Jonkvrouw heeft een stedelijk karakter. Op basis daarvan wordt een aaneengesloten bebouwingsbeeld voorgestaan. Parkeermogelijkheden en stedelijke groenelementen (bijvoorbeeld bomen en leibomen) langs de straat en op het plein completeren het gewenste beeld. Omdat er in het stedenbouwkundig plan meer woningen langs de centrale open ruimte worden gesitueerd, leidt dat tot een vergroting van de parkeerdruk. Daar waar in de straten ruimte is voor langsparkeren, zijn in de centrale open ruimte mogelijkheden van haaks parkeren, zonder dat daarmee het groene karakter verloren gaat. Er zijn 22 haaks parkeerplaatsen voorzien. Dit is ruim voldoende om de parkeerbehoefte van de 10 woningen (uitgaande van een parkeernorm van 1,5 betekent dat 15 parkeerplaatsen) te voldoen.

Milieuhinder

Milieuhinder vanuit bedrijfsactiviteiten is niet in het geding omdat de bestemming niet verandert. Er waren woningen gepland en er komen woningen, alleen het bouwvlak wordt aangepast.

Geluid, lucht en externe veiligheid

Omdat het noordelijk deel van Groote Jonkvrouw deels in de geluidszone van de Komsestraat ligt is akoestisch onderzoek op grond van de Wgh uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan. De maatgevende 48 dB-contour voor de Komseweg is 11 meter uit de as van de weg. Alle nieuw beoogde woningen liggen op een grotere afstand van de weg dan de afstand van de 48 dB-contour en voldoen dus aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De beoogde verschuiving van de woningen in het plan heeft daar geen invloed op.

Ook is een luchtkwaliteitsberekening uitgevoerd. Hieruit bleek dat alle woningen voldoen aan de grenswaarden. De verandering van het stedenbouwkundig plan heeft hier geen invloed op.

Ten slotte is aandacht besteed aan externe veiligheid en is gebleken dat er geen bronnen in de nabijheid zijn die kunnen leiden tot een effect op de nieuw te bouwen woningen.

3.3 Conclusie

De aanpassing van het stedenbouwkundig plan past volledig binnen de gedachtegang van het masterplan en het bestemmingsplan. Er is alleen sprake van een beperkte strijdigheid met de formele regels. De planologische risico's zijn onderzocht en hetzij niet van toepassing hetzij inzichtelijk gemaakt en geadresseerd. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

H4. Uitvoerbaarheid en handhaving

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Voor het ontwikkelen, realiseren en exploiteren van het nieuwe woongebied De Groote Jonkvrouw hebben de gemeente en bouwbedrijf Van der Poel afspraken gemaakt over de overname van gronden van de gemeente door bouwbedrijf Van der Poel. Van der Poel heeft daartoe een exploitatieopzet opgesteld.

In het bestemmingsplan Kom IJzendijke wordt een verslag gegeven van de elementen die zijn betrokken in de exploitatieopzet. Er is rekening gehouden met de volgende investeringen / kostenposten:

- Kosten van aankoop van de in het projectgebied gelegen gronden en opstallen.
Deze kosten zijn gebaseerd op een opgestelde raming en de reeds werkelijk aangekochte gronden en opstallen.
- Sloopkosten van de in het gebied aanwezige opstallen, verharding en overige elementen.
Alle elementen die in het kader van de ontwikkeling worden gesloopt zijn geïnventariseerd. De kosten van slopen, opruimen en afvoeren van de uitkomende materialen zijn gebaseerd op marktconforme prijzen.
- Bodemonderzoek en sanering.
In de locatie is milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. De met onderzoek en sanering gemoeide kosten zijn opgenomen in de exploitatieopzet. Uit het onderzoek komt naar voren dat er op enkele plaatsen een lichte verontreiniging aanwezig is. Deze verontreiniging is niet verontrustend voor de haalbaarheid van het project.
- Kabels en leidingen
In het te realiseren plan is rekening gehouden met de aanleg van nutsvoorzieningen (gas, water, elektra, CAI / KPN en riolering)
- Bouwrijp maken, woonrijp maken en inrichten van de locatie.
De met bouwrijp en woonrijp maken gemoeide kosten zijn gebaseerd op de verkavelingschets die voor de inrichting van het plangebied is opgesteld. De met aanleg van de infrastructuur gemoeide kosten zijn gebaseerd op marktconforme prijzen.
- Onvoorzien en planschade
In de exploitatieopzet is een reservering / post onvoorzien opgenomen van de met de kosten van ontwikkeling gemoeide investeringen. In deze reservering zijn de eventuele kosten van planschade opgenomen.

De voorbereidings- en uitvoeringskosten komen geheel ten laste van het project en worden gedekt uit de opbrengst van verkoop van woningen. Een deel van het resultaat van deze ontwikkeling zal worden geïnvesteerd in een (multifunctionele) voorziening in IJzendijke. De exploitatieopzet toont aan dat de voorgenomen planontwikkeling financieel uitvoerbaar is.

De aanpassing van de plannen zoals in deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen, heeft nauwelijks invloed op de parameters die in de exploitatieopzet zijn gebruikt. De uitvoerbaarheid van het plan blijft daarmee verzekerd.

In een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer is het risico van planschade als gevolg van de wijziging zoals opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing bij de initiatiefnemer neergelegd. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate is verzekerd.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro wordt de ruimtelijke onderbouwing in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen met het verzoek op dit plan te reageren.

Bijlage 1. Watertoets-tabel

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid waterkering	Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	Niet van toepassing
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende hoogte om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water.	Omdat volledige infiltratie (naar verwachting) niet mogelijk zal zijn vanwege de kleiige ondergrond, is/wordt ten behoeve van de woningbouw waterberging aangelegd in de vorm van een gracht aan de buitenrand van deelgebied noord van het woongebied. Bestaande te dempen sloot wordt gecompenseerd.
Waterschapsobjecten	Geen belemmering voor (milieucontouren rondom) waterschapsobjecten	Stuw blijft intact.
Riolering/RWZI (inclusief water op straat/overlast)	Optimale werking van de zuivering en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken	Er wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Hemelwater wordt volledig afgekoppeld van de riolering (alle verhardingen inclusief wegen) en wordt via een apart hemelwaterriool en een filtervoorziening vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater in het woongebied.
Watervoorziening/-aanvoer	Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Hergebruik in de vorm van regentonnen ligt voor de hand, andere maatregelen (zoals het plaatsen van bergingsunits onder de woningen) vooralsnog niet.
Volksgezondheid (watergerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via onder andere de daarvoor benodigde ruimte.	Niet van toepassing.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveld dalen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Niet van toepassing.
Grondwateroverlast	Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast.	De gewenste grondwaterstand onder woningen mag ten minste 0,70 m beneden vloerpeil bedragen. De initiatiefnemer dient zorg te dragen voor voldoende drooglegging ter plaatse van de woningen en de wegen in het plangebied.
Oppervlaktewater-kwaliteit	Behoud/realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het oppervlaktewater in het plangebied wordt gevoed met schoon grond- en regenwater. Bij de aanleg van open water zullen de oevers zoveel mogelijk natuurvriendelijk worden ingericht, waardoor het zelfreinigend vermogen van het watersysteem wordt vergroot. Om vervuiling van het water te voorkomen worden voorts niet-uitloogbare bouwmaterialen toegepast.
Grondwaterkwaliteit	Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	Niet van toepassing.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden;	Hydrologisch geen verandering.
Natte Natuur	Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	In de (directe) omgeving van het plangebied is geen te beschermen (natte) natuur aanwezig. Er is dan ook geen sprake van een bufferzone.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Onderhouds(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Het volledige oppervlaktewater in het plangebied zal bereikbaar zijn via onderhoudsstroken.
Waterschapswegen	Rekening houden met eventueel aanwezige waterschapswegen	Niet van toepassing.