



*bestemmingsplan
kom ijzendijke*



sluis

kom ijzendijke

bestemmingsplan

procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
6774	27-07-2007	28-02-2008		

opdrachtleider : ir. T.C.M.C. van Aalst

toelichting

Inhoud van de toelichting

1

1. Doel en opzet	blz. 3
1.1. Doel	3
1.2. Plangebied	3
1.3. Planopzet	3
2. Ruimtelijke analyse	5
2.1. Historische ontwikkeling	5
2.2. Landschappelijke inpassing	6
2.3. Ruimtelijke hoofdopzet en deelgebieden IJzendijke	7
2.3.1. Ruimtelijke hoofdopzet IJzendijke	7
2.3.2. Deelgebieden	8
2.4. Cultuurhistorische waarden	18
2.4.1. Archeologische waarden	18
2.4.2. Reconstructie oostelijke vestingwerken	20
2.4.3. Monumenten/karakteristieke panden	21
2.5. Molenbiotoop	21
3. Functionele analyse	23
3.1. Bevolking en wonen	23
3.2. Voorzieningen en bedrijvigheid	25
3.3. Verkeer en ontsluiting	27
3.4. Milieukwaliteit	29
3.4.1. Milieuaspecten bedrijven	29
3.4.2. Wegverkeerslawaaï	33
3.4.3. Externe veiligheid	34
3.4.4. Luchtkwaliteit	35
3.4.5. Bodemkwaliteit	36
3.4.6. Sportvelden	38
3.4.7. Begraafplaats	39
3.5. Watertoets	39
3.6. Natuurwaarden	41
3.7. Leidingen en telecommunicatieverbindingen	43
4. Beleidsprogramma	45
4.1. Van analyse naar beleid	45
4.2. Beleidsprogramma	45
5. Beschrijving juridische regeling	55
5.1. Algemene uitgangspunten voor de regeling	55
5.2. Leeswijzer bestemmingsregeling	55
5.3. Toelichting op de bestemmingsvoorschriften	58
5.4. Toelichting flexibiliteitsbepalingen	62
6. Uitvoerbaarheid	63
6.1. Handhaving	63
6.2. Financiële uitvoerbaarheid	63
7. Resultaten inspraak en overleg	65
7.1. Resultaten inspraakprocedure	65
7.2. Resultaten overlegprocedure	72
7.3. Ambtshalve aanpassingen	80

8. Bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen	85
8.1. Aanpassing naar aanleiding van zienswijzen	85
8.2. Ambtshalve aanpassingen	85
8.3. Wijziging bij vaststelling	85

Bijlagen:

1. Beleidskader
2. Molenbiotoop
3. Natuurwaarden
4. Inventarisatie en inschaling bedrijfsactiviteiten
5. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten
6. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten
7. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
8. Onderzoek luchtkwaliteit
9. Aspecten bij het opzetten van de bestemmingsregeling
10. Waterparagraaf IJzendijke-Oost
11. Verslag inspraakbijeenkomst

1.1. Doel

Voorliggend bestemmingsplan Kom IJzendijke heeft tot doel een adequaat juridisch-planologisch beleids- en toetsingskader (regeling) te bieden voor de kern IJzendijke. Het omvat een samenhangende en actuele ruimtelijke-functionele onderbouwing en bestemmingsregeling voor de gehele kern en het westelijk daarvan gelegen bedrijventerrein. Dit bestemmingsplan vervangt de voor de kern en het bedrijventerrein vigerende bestemmingsregelingen¹⁾, welke op onderdelen niet meer in overeenstemming zijn met of onvoldoende aansluiten op de huidige ruimtelijke situatie en ontwikkelingen en actuele inzichten aangaande beleid en regelgeving.

Belangrijke accenten in dit bestemmingsplan zijn:

- het bevestigen en regelen van het huidige gebruik;
- het waarborgen en waar mogelijk verbeteren van het woon- en leefklimaat en aanwezige ruimtelijke kwaliteiten;
- het binnen kwalitatieve randvoorwaarden bieden van ruimtelijke en functionele ontwikkelingsmogelijkheden.

Daarnaast wordt wat betreft de methodiek van bestemmingsregeling uit oogpunt van uniformiteit aangesloten op recente plannen voor andere kernen binnen de gemeente, wordt rekening gehouden met actuele beleidsinzichten van gemeente, provincie en rijk en met actuele wet- en regelgeving.

1.2. Plangebied

Het plangebied omvat het bestaande dorpsgebied van de kern IJzendijke, het aan de Mauritsweg gelegen recreatiecomplex alsmede het aan Oranjestraat en Boerenverdriet gelegen bestaande bedrijventerrein.

IJzendijke ligt direct noordelijk van de rijksweg N61 en op een afstand van ongeveer 6 km respectievelijk 8 km oostelijk van Schoondijke en Oostburg en 17 km westelijk van Terneuzen.



Kaart 1 Ligging plangebied

1.3. Planopzet

De toelichting op het bestemmingsplan heeft de volgende opzet.

Beleidsvisie

Hoofdstuk 2 omvat de resultaten van een uitgevoerde ruimtelijke analyse van en geeft een ruimtelijke beschrijving van de historische ontwikkeling, de relatie van de kern met het landschap en de ruimtelijke structuur/opbouw van de kern. Deze ruimtelijke analyse van bebouwde en onbebouwde ruimte is van belang om een oordeel te kunnen vormen over de gebiedskarakteristieken en ruimtelijke kwaliteiten in het plangebied en over de wenselijkheid van het vastleggen daarvan in de bestemmingsregeling.

Hoofdstuk 3 gaat in op de resultaten van de functionele inventarisatie en analyse van het plangebied en daaraan gerelateerde aandachtspunten die van belang zijn voor de ontwikkeling en regeling van het plangebied.

¹⁾ Vastgelegd in de bestemmingsplannen Kom IJzendijke (1987), De kleine Jonkvrouw (1977), IJzendijke maurits II (1995), Uitbreidingsplan IJzendijke Plan in Onderdelen Sportterrein en industrieterrein (1957), Bedrijventerrein IJzendijke (1994) en het bestemmingsplan Landelijk Gebied (1998)

In hoofdstuk 4 wordt het ruimtelijk-functionele beleid van de gemeente voor IJzendijke beschreven. Dit beleid is gebaseerd op:

- het in bijlage 1 weergegeven relevante meer algemene beleidskader van rijk, provincie, regio en gemeente;
- de in voorgaande hoofdstukken aangegeven resultaten van de ruimtelijke en functionele analyse.

Juridische regeling

De bestemmingsregeling is toegelicht in hoofdstuk 5. Het aangegeven ruimtelijk functionele beleid voor IJzendijke is het uitgangspunt voor de regeling.

De opzet en methodiek van de bestemmingsregeling zijn in algemene zin in bijlage 9 beschreven.

Toetsing en procedure

Hoofdstuk 6 en 7 gaan in op de uitvoerbaarheid van het plan en op de resultaten van de inspraak- en overlegprocedure.

2. Ruimtelijke analyse

5

2.1. Historische ontwikkeling

In het jaar 984 wordt reeds melding gemaakt van de naam IJzendijke. IJzendijke is diverse malen door stormvloeden overspoeld. De stormvloed in 1570 zorgde voor het einde van de oorspronkelijke nederzetting (thans Oud-IJzendijke genoemd).

De naam IJzendijke ging over op een nabij (meer zuidelijk) gelegen buurtschap, dat de Hertog van Parma in 1587 liet verschansen. Sinds de verovering van de schans in 1604 door Prins Maurits ontwikkelde (nieuw) IJzendijke zich als oud-Hollandse vesting. Mede door de functie van IJzendijke als havenplaats is de schans versterkt als uitvalsbasis en voorburg in het toen nog Spaanse gebied. Vanaf dat moment bepaalden de vestingwerken de ontwikkelingsruimte. Eerst ontwikkelde IJzendijke zich als vestings- en garnizoensplaats met de daarbij behorende voorzieningen en de in die tijd gebruikelijke eerste stedelijke elementen als kerk, woningen en herbergen en later, toen meer gebieden zijn heroverd en ingepolderd, ook als landbouwcentrum. In de Mauritspolder, bedijkt in 1614, is aan de westzijde van de vesting de verdedigingslinie Boerenverdriet aangelegd (het huidige slingerende weggetje, een kleine kilometer ten westen van IJzendijke, refereert hieraan en vormt nog een restant hiervan). Omstreeks 1657 is de vesting vergroot tot een langwerpige zeshoek en in 1702 vindt de laatste verandering plaats onder Menno van Coehorn. De nieuwe aanleg van IJzendijke bevat invloeden van de renaissance: zoals de grote exercitieplaats/het marktplein in het hart van de vesting en centraal in de noord-zuid gerichte hoofdas Minnepoortsstraat-Koninginnestraat en het regelmatige beloop van de straten.

IJzendijke vormt een goed voorbeeld van stedenstichting in de 17^e eeuw en is vergelijkbaar met vestingen als Nieuweschans, Coevorden en Stevensweert.

In 1813 zijn de wallen gedeeltelijk geslecht, de poorten afgebroken en de twee bruggen door drie dammen vervangen. IJzendijke kreeg in 1816 (voor de tweede maal) stadsrechten.

In 1830, tijdens de Belgische opstand, zijn de wallen enigszins hersteld. In de jaren 1841-1843 zijn de borstweringen opnieuw verwijderd, de bruggen afgebroken en door dammen vervangen. Korte tijd later zijn de wallen geslecht en zijn delen van de vest aan de zuidzijde van de kern gedempt. In plaats van twee toegangen werden er vier gemaakt.

In het midden van de 19^e eeuw zijn op de plaats van de geslechte wallen nieuwe straten aangelegd en woningen gebouwd. De eerste woningen worden gebouwd aan de Kazernestraat en de Varkensmarkt. Daarna volgde de Trapstraat en werd de Koninginnestraat verlengd. In de jaren zestig van de 19^e eeuw zijn in de Biestraat, Zuidstraat en Nieuwstraat de eerste woningen gebouwd. Na 1877 zijn de Oranjestraat en de Ravelijnstraat aangelegd en bebouwd.

De aaneengesloten woonbebouwing aan de Boulevard is van kort na de Eerste Wereldoorlog.

In IJzendijke is veel verwoest tijdens de Tweede Wereldoorlog en later herbouwd. De herbouw op de opgevallende plaatsen heeft veelal op historisch verantwoorde wijze plaatsgevonden. Kort na de oorlog is in de noordwesthoek binnen de vesting nieuwbouw gerealiseerd. In de jaren zestig is een deel van de vestingwerken, het ravelijn en omgeving, gerestaureerd.

Vanaf de tweede helft van de 20^e eeuw hebben uitbreidingen buiten de vesting plaatsgevonden. Vanaf eind jaren vijftig tot begin jaren negentig is aan de zuidwestzijde van de kern het woongebied De Kleine Jonkvrouw gerealiseerd en vanaf midden jaren negentig heeft aan de noordzijde uitbreiding plaatsgevonden met het woongebied IJzendijke Maurits (deels op een voormalig melkfabriekterrein).

De vestiging van twee bedrijven bij de landelijke bebouwingsconcentratie aan de Oranjestraat betekende de functionele aanzet voor ontwikkeling van een bedrijventerrein aan de westzijde van IJzendijke. Vanaf midden jaren negentig van de vorige eeuw heeft in bescheiden mate uitbreiding van bedrijventerrein plaatsgevonden langs het zuidelijk deel van het Boerenverdriet, aan de Schansestraat en aan de oostzijde van de graanhandel. Sindsdien is daadwerkelijk sprake van een lokaal bedrijventerrein.

2.2. Landschappelijke inpassing

De oude kern IJzendijke heeft een karakteristiek silhouet. Dit wordt vooral gevormd door het sterke contrast tussen het landschap en het zeer compact opgebouwde stadsbeeld van de oude kern. De molen en kerken vormen karakteristieke onderdelen in het silhouet als ruimtelijke en historisch specifieke en duidelijke vanuit het buitengebied waarneembare bakens. Dit silhouet is nog vrij gaaf en goed waarneembaar vanuit vooral oostelijke en noordwestelijke richting. Naoorlogse uitbreidingen aan de noord- en zuidzijde van de kern en het bedrijventerrein bij de Oranjestraat tasten het silhouet aan.

IJzendijke heeft overwegend groene kernranden met een geleidelijke/zachte overgang naar en grotendeels sterke verwevenheid/samenhang met het omringende landelijk gebied.

Voor de overgangsgebieden tussen de oude kern en het omringende landschap nemen hierbij een belangrijke positie in en zijn ruimtelijke kwalitatief en historisch waardevol. Dit betreft een in de ruimtelijke structuur nog herkenbare aaneengesloten zone met vestingwerken, welke een groot deel van de historische kern omringt en deze scheidt van het landelijke gebied en de uitbreidingsgebieden. Waarborging en versterking hiervan is gewenst. Deze zone heeft een overwegend groen karakter en vormt daarmee ook het belangrijkste groenstructurelement in de kern. Ook heeft deze zone een nog duidelijk waarneembare historische context, kent een gevarieerde maar ook samenhangende vorm en herbergt diverse functies. Structuur- en beeldbepalende hoofdelementen in deze zone zijn de gerestaureerde vestingwerken (gracht en wallen) en de walstructuur volgende hoog opgaande bomenrijen. Aan de oostzijde is deze structuur aangetast: onder andere door een discontinuë en onsamenvattend ruimtelijk patroon, ruimtelijk storende bedrijfsgebouwen en het ontbreken van vestingwerken. Daarnaast is dit overgangsgebied ook in gebruik als grasland, volkstuinten, begraafplaats en speelterrein (trapveld). Het weiland aan de westzijde van de oude stadskern heeft een hoge landschappelijke waarde in relatie tot de vestingwerken, de aanwezige groensingels en het agrarische gebied.

Waarborging van het groen karakter van het recreatiecomplex aan de Mauritsweg en twee relatief omvangrijke groengebieden aan de zuidzijde (tussen de kern en de rijksweg N61) en aan de noordoostzijde van de kern zijn eveneens van belang. Ook deze elementen/voorzieningen bepalen in belangrijke mate het groenbeeld van de kern(rand). Het recreatiecomplex wordt omzoomd door hoog opgaande beplanting. De relatief omvangrijke groengebieden betreffen twee in 1995 in ruilverkavelingskader gerealiseerde parkachtig ingerichte groengebieden (dorpsbosjes).

Groenstroken en op het landelijke gebied georiënteerde achtererven van woonpercelen langs de randen van de latere uitbreidingen van IJzendijke completeren het groene beeld van de kernrand.

Aan de westzijde van de kern, bij het woongebied De kleine Jonkvrouw, is continuering van de deels aanwezige lineaire bomenstructuur gewenst. De afwezigheid van afschermdende groenelementen aan de achtertuinzijde van de woonpercelen aan de Willem Tellstraat en de Emmausstraat doorbreekt het groene kernrandbeeld. Hoewel hierdoor in enige mate sprake is van een harde(re) confrontatie tussen de kern en het landelijk gebied acht het gemeentebestuur enige doorkijk/transparantie stedenbouwkundig aan deze zijde van de kern alleszins acceptabel: IJzendijke kan zich hierdoor immers richting de rijksweg N61 presenteren als (aantrekkelijke) woonkern. Een volledige afscherming van het woongebied is hier derhalve niet noodzakelijk. De in gemeentelijk eigendom zijnde gronden in deze randzone zijn in het kader van het bestemmingsplan De kleine Jonkvrouw aangewezen als groenvoorziening en worden merendeels gehuurd en onderhouden door aanwonenden. Voortzetting van deze situatie is alleszins acceptabel mits de groene overgangsfunctie wordt gewaarborgd. Elementen als (erf)bebouwing, schuttingen en overige bouwwerken zijn ter plaatse niet gewenst aangezien deze afbreuk doen aan deze functie.

De kernrand aan de oostzijde van de oude kern behoeft ruimtelijk kwalitatieve opwaardering. Zoals hiervoor reeds aangegeven verstoren aanwezige bedrijfsgebouwen/bedrijvigheid hier het landschappelijke en historisch waardevolle kernrandbeeld. In de directe omgeving hiervan is de ruimtelijke relatie met de historische (vesting)structuur weliswaar nog enigszins herkenbaar maar door het ontbreken van (eertijds aanwezige) gracht en wal én door een ruimtelijk en functioneel gefragmenteerde invulling laat de structurele samenhang deels te wensen over. Herinrichting van de oostelijke kernrand (waaronder sanering en herinvulling van genoemde bedrij-

venlocatie) kan in belangrijke mate bijdragen aan versterking van de beleving van de historische (vesting)structuur vanuit het landschap.

Voor de toegangswegen Oranjestraat en Tivoli is het van belang dat de structuur van deze bebouwingslinten landschappelijk beleefbaar blijft: de bestaande lintstructuren bepalen immers mede de ruimtelijke kwalitatieve verwevenheid en historische relatie van de kern met het landelijke gebied. Een verdere (bebouwings)verdichting in en/of volledige ruimtelijke afscherming van deze linten kan dit beeld aantasten en is dan ook niet gewenst. In geval van eventuele ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid daarvan is het waarborgen van een tussenliggende onbebouwde bufferzone van belang.

Tevens is handhaving van de laanbomenstructuur langs de Oranjestraat gewenst: deze ondersteund beeldkwalitatief de lintstructuur, draagt bij aan een adequate overgang van het woonlint en het aangrenzende bedrijventerrein naar het landschap en benadrukt de functie van de Oranjestraat als westelijke kernontsluiting.

Verbetering van de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein (gelegen westelijk van de kern en noordelijk van de Oranjestraat) is nadrukkelijk van belang en gewenst. Enkele hoge en massale bedrijfsgebouwen/-percelen op het bedrijventerrein manifesteren zich thans zeer dominant en storend in het polderlandschap.

Met name aan de noordrand en aan de westzijde van het bedrijventerrein zijn adequaat afschermende groenvoorzieningen van belang. Dergelijke voorzieningen ontbreken deels aan deze zijden.

Daarnaast is in samenhang met een adequate groenafscherming voor zowel uitbreiding van bestaande bedrijven/bedrijfsgebouwen alsmede voor nieuwvestiging evenzeer beperking van de goot- en bouwhoogte tot in beginsel maximaal 6 meter respectievelijk 10 meter van belang. Landschappelijk is het immers opportuun een verdere inbreuk en uitbouw van voornoemde storende en dominerende bebouwingshoogte en -massa te voorkomen. De meeste aanwezige bedrijfsgebouwen passen hier binnen.

De recent gerealiseerde laanbomenstructuur langs de Oranjestraat draagt bij aan de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke identiteit van het bedrijventerrein. Een volledig afschermende groenvoorziening is landschappelijk hier niet noodzakelijk gelet op de feitelijke voorkantsituatie van deze zijde van het bedrijventerrein. Zowel ruimtelijk-functioneel als ruimtelijk-economisch is enige zichtbaarheid/presentatiemogelijkheid (vanaf de rijksweg N61) van het bedrijventerrein hier zelfs gewenst.

Voor het overige behoeft het bedrijventerrein geen aanvullende landschappelijke inpassingsmaatregelen. Reeds aanwezige groenelementen aan de randen en op het terrein waarborgen, in samenhang met voornoemde gewenste maatregelen, in voldoende mate ter plaatse de landschappelijke inpassing.

2.3. Ruimtelijke hoofdopzet en deelgebieden IJzendijke

In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op de ruimtelijke hoofdopzet van IJzendijke (ruimtelijke opbouw en hoofdgroenstructuur) en daarna op de te onderscheiden deelgebieden.

2.3.1. Ruimtelijke hoofdopzet IJzendijke

Ruimtelijke opbouw

In de huidige ruimtelijke opbouw van de kern is het historische verleden ondanks uitbreidingen nog steeds duidelijk herkenbaar aanwezig en als zodanig bepalend voor het imago/de belevingswaarde van IJzendijke.

In de ruimtelijke opzet van de kern is vooral de stervormige structuur van de historische stadskern opvallend. De daar omheen gelegen groene randzone met vestingwerken bepaalt de vorm en de ordening van de daarbinnen beschikbare ruimte. Zoals in paragraaf 2.2 al is aangegeven, worden de ruimtelijke opbouw en het beeld in deze zone naast de gerestaureerde grachten en wallen ook bepaald door de historische structuur volgende opgaande bomenrijen en enkele meer open gebieden met grasland, volkstuinten, begraafplaats en speelterrein.

De binnen de vestingwerken gelegen oude kerndelen kennen een zeer grote compactheid in de stedenbouwkundige structuur en in het bebouwingspatroon. Kenmerkende elementen zijn twee hoofdassen en een op de kruising daarvan en centraal in de oude kern gelegen rechthoekig plein, min of meer symmetrisch gelegen straten (aan weerszijden van het plein en de noord-

zuid gerichte hoofdas) met een regelmatige opbouw en smalle profielen, alsmede gesloten bouwblokken met individuele panden met verspringende hoogten. Het ruimtelijke patroon uit de 18-eeuw is hier nog grotendeels intact.

De latere uitbreidingen aan de zuid- en noordzijde van de kern hebben een ruimtelijke structuur en een bebouwingspatroon met een duidelijk ruimere opzet.

Ligging, functie, schaal en aangrenzende bebouwing bepalen in het huidige stratennet de hiërarchie.

De hoofdontsluitingstructuur in IJzendijke bestaat uit twee noord-zuid en oost-west gerichte assen/linten die elkaar kruisen bij het centrale plein/de markt. Deze worden gevormd door de drie belangrijkste toegangswegen Koninginnestraat-Tivoli, Mauritsweg-Minnepoortstraat en Oranjestraat-Landpoortstraat. Door het ontbreken van een oostelijk lint is het beeld hier diffuus.

De overige wegen zijn afgeleid van de hoofdontsluiting en zijn in de structuur elementen van een lagere orde en hebben door hun functie/gebruik, verschijningsvorm en ligging een structureel minder duidelijk karakter.

Het bedrijventerrein aan de westzijde van de kern maakt, ondanks de ligging bij het woonbebouwingslint Oranjestraat en de westelijke kernentree, ruimtelijk geen wezenlijk onderdeel uit van de kern. Het vormt ruimtelijk een afgebakend enigszins autonoom gebied dat is georiënteerd op de Oranjestraat en de rijksweg N61.

Hoofdgroenstructuur

De hoofdgroenstructuur in IJzendijke wordt gevormd door de volgende elementen:

- de groene randzone rondom nagenoeg de gehele historische kern met grachten, wallen, Ravelijn, hoog opgaande structuurbegeleidende boombeplanting, grasland, volkstuinten, begraafplaats en speelterrein/trapveld;
- de twee dorpsbosjes annex groengebieden met parkachtige invulling aan de zuidzijde en aan de noordoostzijde van de kern;
- het recreatiecomplex met randbeplanting (aan de Mauritsweg);
- de overwegend groene kernranden.

Handhaving en zo mogelijk kwalitatieve versterking van deze elementen is van belang en gewenst aangezien deze de ruimtelijke structuur en beleving van IJzendijke in zeer hoge mate beeldkwalitatief bevorderen. Ze dragen onder andere bij aan de verwevenheid van de kern met het omringende landschap, bevorderen de landschappelijke inpassing, dragen bij aan de ruimtelijke geleiding in de kern, vallen grotendeels samen met cultuurhistorisch waardevolle elementen en begeleiden/benadrukken de structuur daarvan én compenseren het compacte en stenige karakter van (met name) de oude kern.

In dit verband behoeft de groene randzone aan de oost- en zuidoostzijde van de oude kern ruimtelijk kwalitatieve opwaardering. Ruimtelijke continuïteit in de hoofdgroenstructuur en bevordering van de omgevingskwaliteit is hier landschappelijk, stedenbouwkundig en cultuurhistorisch nadrukkelijk gewenst. Daartoe zijn van belang handhaving van de in de oostrand bestaande structuurbegeleidende bomenrij en watergang én opheffing van de in paragraaf 2.2. reeds genoemde ruimtelijke discontinuïteit in deze groene zone (sanering van dominant aanwezige en ruimtelijk detonerende bedrijfsgebouwen en doortrekken van de historische en ruimtelijke structuur ondersteunende elementen als gracht en wallen). Binnen deze kwalitatieve randvoorwaarden is ook een begeleidende ruimtelijke verdichting met woningbouw denkbaar: ook hiermee kan de hoofdgroenstructuur worden benadrukt en herkenbaarder worden.

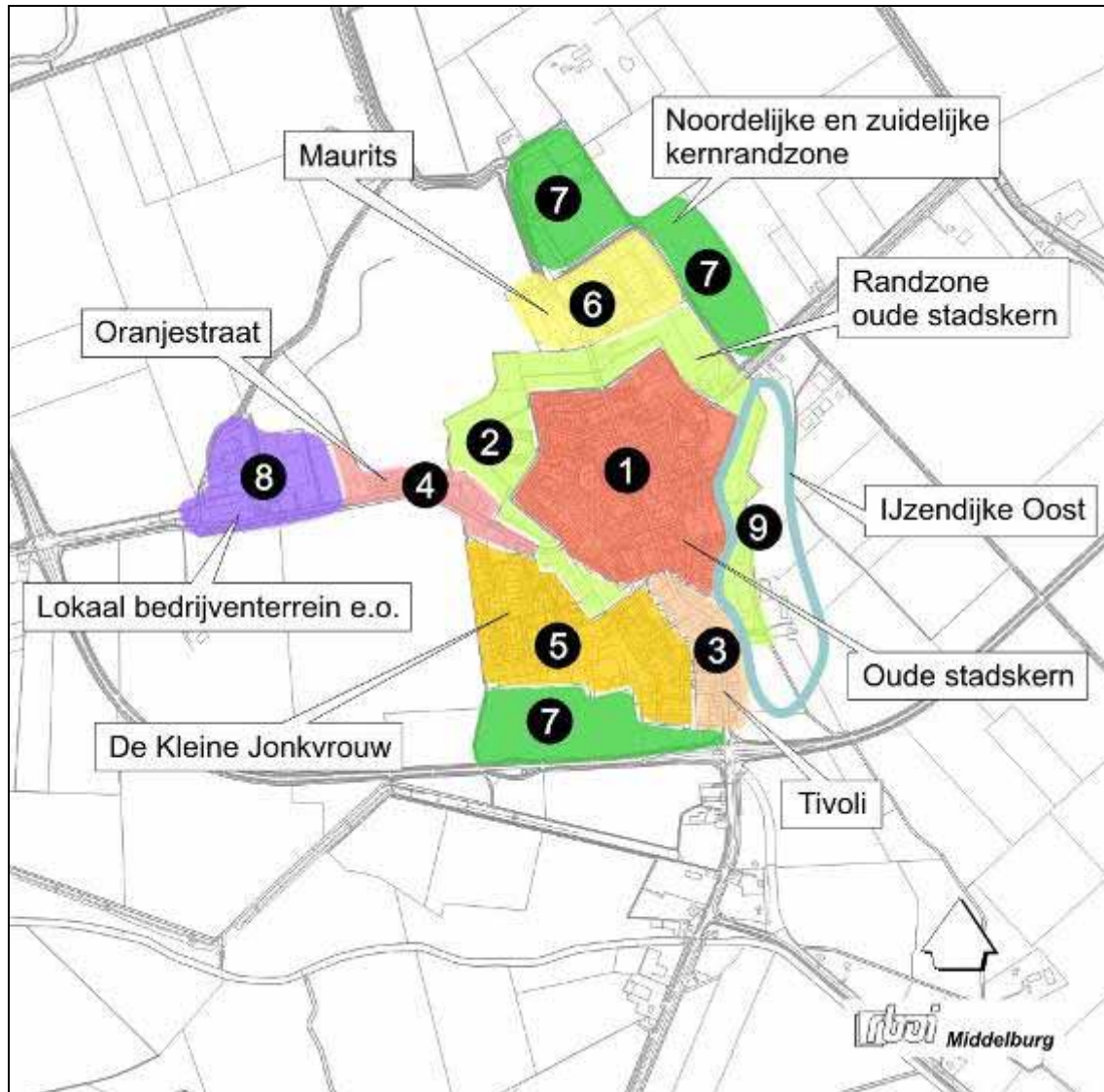
Daarnaast dragen ook toegankelijkheid en recreatieve gebruiksmogelijkheden van de hoofdgroenstructuur en de daarin aanwezige elementen bij aan de beleving er van. In dit opzicht laat echter het markant in deze hoofdgroenstructuur gelegen Ravelijn wat betreft inrichting en gebruik nog te wensen over (hekwerk, hokken, ontoegankelijkheid).

2.3.2. Deelgebieden

De bestaande kern is globaal op te delen in 8 deelgebieden die te herleiden zijn vanuit historisch en stedenbouwkundig perspectief. Daarnaast is ontwikkeling van het gebied IJzendijke-Oost actueel. In deze paragraaf wordt op deze gebieden nader ingegaan. Deze gebieden zijn (zie ook kaart 2):

1. oude stadskern;
2. randzone oude stadskern (inclusief oostelijke kernrandzone);
3. Tivoli;

4. Oranjestraat;
5. De Kleine Jonkvrouw;
6. Maurits;
7. noordelijke en zuidelijke kernrandzone;
8. bedrijventerrein;
9. IJzendijke-Oost.



Kaart 2 Deelgebieden

1: Oude stadskern

Dit deelgebied is zowel cultuurhistorisch als ook ruimtelijk kwalitatief van grote waarde. Waarborging en versterking van de bestaande karakteristieken in dit deelgebied is nadrukkelijk gewenst. De oude stadskern heeft immers een zeer sterke en historisch gevormde eigen identiteit en bepaalt daarmee en in samenhang met de er om heen liggende randzone (zie navolgend deelgebied) in belangrijke mate het ruimtelijk kwalitatieve beeld van de gehele kern. Karakteristieke historisch-ruimtelijke elementen zijn nog markant aanwezig: zoals de sterstructuur, het regelmatige en deels symmetrische stratenpatroon, de centrale ligging van de Markt in het assenkruis van de belangrijkste toegangswegen (met name in de noord-zuid gerichte hoofdas Minnepoort-Koninginnestraat) en beeldbepalende straat- en pleinwanden met karakteristieke oude gebouwen.

Vooral het assenkruis van toegangswegen (Oranjestraat-Landpoortstraat-Hoogstraat-Walstraat en Minnepoortstraat-Koninginnestraat) en het middengebied (globaal gelegen tussen de Lakenstraat – Rozemarijnstraat – Karnemelkstraat – Barakkenstraat – Nassaustraat – Molenstraat –

de Rooms-katholieke kerk) zijn van grote waarde. De ruimtelijke karakteristiek van de overwegend gesloten (straat- en plein)wanden en bouwblokken alsmede het stenige klein stedelijke inrichtingskarakter van de openbare ruimte zijn kenmerkend in dit deelgebied en bepalen het ruimtelijk beeld.

De Markt is dé centrale (openbare) ruimte en vormt een besloten en intiem plein: onder andere door de afmetingen, de omringing met centrumfuncties en wanden met bebouwing met diversiteit in bouwstijlen (uit verschillende bouwperiodes) en de aanwezigheid van de fraaie muziektent en de op hoofdlijnen structuur- en beeldondersteunende inrichting van de openbare ruimte, beplanting en bestratingmateriaal. In dit gebied, en vooral rondom de Markt, hebben de wanden overwegend een traditioneel uiterlijk en relatief hoge(re) bebouwing en vertoont de bebouwing een zeer afwisselend beeld door verspringende bouw- en goothoogten en verschillen in gevelindeling, kaprichtingen en -vormen. Historisch waardevolle panden zijn met name in deze omgeving aanwezig. Het gevelbeeld en de platte dakuitvoering van de panden Markt 9 en 10 detoneren in deze omgeving.

Het ruimtelijk beeld is homogener bij de latere uitbreidingen aan de randen: Boulevard, Prinsessenstraat, Bolwerk, Doelbastion en Walplein.

Daarbuiten hebben de straatwanden een afwisselender karakter: woningen, autoboxen, bedrijfsgebouwen, schuurtjes en tuinen komen onregelmatig naast elkaar voor. Een beperkt aantal straten zijn specifieke woonstraten (aan twee zijden woningen) of achterstraten (zonder woonbebouwing).

Diverse gebouwen en ruimten in de oude stadskern vormen door hun markante verschijning en ligging belangrijke oriëntatiepunten in de kern. Het betreft:

- de N.H.-kerk (vorm, toren, ligging/plek met beplanting, ommuring, sfeer);
- de R.K.-kerk (massa, toren, verbreed straatprofiel);
- de molen (vorm, hoogte, terp, gelegen in groengebied);
- de Markt (centrale ligging in noord-zuid as, maat en inrichting, relatie bebouwing);
- Minnepoortstraat, Koninginnestraat, Landpoortstraat-Oranjestraat-Hoogstraat (profiel, ligging, relatie bebouwing).

Ook de goede waarneembaarheid van genoemde kerken en molen vanuit diverse gezichtspunten in de kern (zichtlijnen) is hier debet aan.

Behalve de Markt en rondom de N.H.-kerk en molen komen er weinig bijzondere ruimten als pleinen en plekken voor. Dit is inherent aan de compacte stedelijke opbouw. De grote open ruimte aan de stadsrand op korte afstand biedt voldoende compensatie. De functie en ruimtewerking van bedoelde pleinruimte en plekken worden hierdoor versterkt. Verruiming van het straatprofiel komt vooral voor in relatie tot bijzondere gebouwen (zoals de R.K.-kerk).

Behoud van het duidelijk herkenbaar centrumgebied is voor de ruimtelijke beleving en levendigheid van IJzendijke van belang. Vooral de Markt en de assen Oranjestraat-Landpoortstraat-Hoogstraat en Koninginnestraat-Minnepoortstraat wordt als centrumgebied ervaren. Zo zijn specifieke centrumfuncties, zoals detailhandel en horeca, vooral hier geconcentreerd en bevordert deze concentratie de levendigheid en attractiviteit van IJzendijke. Ruimtelijk wordt dit ondersteund (versterkt en veroorzaakt) door de duidelijk beleefbare historische uitstraling/sfeer van bebouwing en omgeving (waaronder de grotendeels gesloten straatwanden met historische bebouwing, de traditionele straatinrichting en stenige profielopbouw). Daarnaast is ook het gemengd gebruik ter plaatse hier debet aan: centrumfuncties en wonen komen naast elkaar voor. Binnen randvoorwaarden van waarborging van de historische en ruimtelijke karakteristiek is enige ruimtelijk-functionele dynamiek c.q. zijn centrumontwikkelingen stedenbouwkundig hier goed denkbaar.

Gerichte aandacht is nodig voor opwaardering van verspreid over het oude kerndeel voorkomende ruimtelijk-kwalitatief storende bebouwing. Vooral het noordoostelijk kwadrant van de oude stadskern is in dit verband een aandachtsgebied.

Dit betreft onder andere kwalitatief slechte woonbebouwing: van verkrotte panden / panden met sterk achterstallig onderhoud tot aan woningen die niet meer voldoen aan hedendaags wooneisen. Dergelijke bebouwingssituaties werken leegstand en verloedering in de hand, zijn op diverse plaatsen ruimtelijk storend en tasten de beleving en het woon- en leefklimaat van de betreffende omgeving aan. Mede in dit verband heeft de gemeente het Walplein en de omgeving Nassaustraat opgenomen in haar ontwikkelingsprogramma stedelijke vernieuwing c.q. zijn deze

gebieden in de stedelijke vernieuwingsnota "Wonen met kwaliteit" aangewezen als ontwikkelingslocaties waarvoor de gemeente kwaliteitsverbetering en/of herstructurering voorstaat (zie ook paragraaf 3.1).

Daarnaast betreft dit de locatie met bebouwing voor agrarische opslag aan de oostzijde van de Koninginnestraat/Molenveste.

Gerichte maatregelen, zoals financiële steun en/of ruimtelijke (her)inrichtingsmaatregelen (zoals bijvoorbeeld aangegeven in het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2006-2015 IJzendijke) in de directe omgeving kunnen bijdragen aan de gewenste opwaardering.

In dit deelgebied is op de gronden achter (oostelijk van) de woonbebouwing aan de Kazernestraat en westelijk van het wandelpad (langs de in de oostelijke kernrandzone aanwezige bomenrij en watergang) in beperkte mate/deels inbreiding met woningbouw stedenbouwkundig denkbaar en mogelijk. Realisering van een compact bebouwingsconcept (zoals bijvoorbeeld gestapelde woonbebouwing/een appartementengebouw) van bescheiden omvang in de noordhoek van dit gebied in een groene openbaar toegankelijke setting past binnen de historisch gebruikelijke groei van (plaatsen als) IJzendijke. In samenhang hiermee is tevens realisering van een woning op de tuinkavel noordelijk van de voetgangersverbinding tussen de Kazernestraat en de Landbouwstraat denkbaar. In beginsel geldt daarbij, in aansluiting op bestaande bebouwingskarakteristiek in de omgeving, als uitgangspunt het realiseren van bebouwing met kap en maximaal 2 bouwlagen. Bij genoemde compacte bebouwing is in geval van een gestapelde woonvorm/appartementengebouw afhankelijk van het architectuurbeeld / de specifieke vormgeving eventueel (het moet beeldkwalitatief passen binnen de cultuurhistorische waardevolle context van de stadskern) een extra bouwlaag denkbaar.

Daarbij is, mede in relatie tot het gewenste beeld van de hoofdgroenstructuur, behoud van de groene sfeer van het totaalbeeld van dit gebied van belang. In dit verband is het aanhouden van een (semi)openbare bebouwingsvrije zone van ten minste 7-10 meter van belang aan de westzijde van genoemd wandelpad en aanwezige bomenrij en watergang én is een rijweg voor autoverkeer aan deze zijde ruimtelijk kwalitatief niet gewenst. Voor het resterende gebied in de noordhoek kan daarbij gedacht worden aan gedeeltelijke behoud van het huidige (volks)tuingebruik en/of transformatie naar een meer openbaar toegankelijke parkachtige inrichting). Voorts is historisch en stedenbouwkundig gezien realisering van open water (voor bijvoorbeeld extra waterberging) in dit gebied niet gewenst: dit hoort veeleer thuis aan de buitenrand van de kern.

Een goede ruimtelijke samenhang met de oude stadskern moet worden gewaarborgd. Ontsluiting van dit gebied per auto kan en dient plaats te vinden vanaf de Landbouwstraat. Korte verbindingen voor langzaam verkeer met de wandelroute langs de bestaande bomenrij en watergang en richting het centrumgebied zijn op diverse plaatsen aanwezig (behoud hiervan is gewenst) en mogelijk.

Inbreiding / herstructurering is ter plaatse niet alleen stedenbouwkundig denkbaar en mogelijk maar ook gewenst. Hiermee kan namelijk een woon-/parkgebied met een hoogwaardige beleevingskwaliteit worden gerealiseerd: naast het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van deze locatie voor de langere termijn en het bieden van een aangenaam woon- en leefklimaat kan deze ontwikkeling ook een belangrijke kwaliteitsimpuls en aanjager betekenen voor de gewenste opwaardering van het aangrenzende noordoostelijke kwadrant van de oude stadskern.

2: Randzone oude stadskern (inclusief oostelijke kernrandzone)

Ook dit deelgebied is ruimtelijk kwalitatief alsook cultuurhistorisch van grote waarde. Het heeft betrekking op de markant aanwezige stervormige en de (grotendeels openbaar toegankelijke) groene zone rondom een groot deel van de oude stadskern. De vestingwerken (grachten en wallen) en hoogopgaande bomenrijen benadrukken de historische (stervormige) structuur en bepalen in samenhang met aangrenzende groengebieden (waaronder de begraafplaats, het landschappelijk waardevol aangemerkte weiland en het volkstuintencomplex), het overwegend groen-blauwe karakter en het gevarieerde gebruik en de sfeer van dit gebied.

Behoud en versterking van het ruimtelijk-functionele beeld van dit deelgebied is van groot belang. De hoge ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorische waarden van dit deelgebied zijn te samen met die van de oude stadskern van evident belang voor de beleving en de identiteit van de gehele kern.

De vestingwerken zijn deels bewaard gebleven en/of gerestaureerd. In de west- en noordzijde is dit sterk herkenbaar door de aanwezigheid van gracht, ravelijn en wallen.

Aan de noordoost- en oostzijde worden deze elementen gemist c.q. kan met doortrekking van de structuur van gracht en wal het beeld van de vestingstad aanmerkelijk worden versterkt.

Daarnaast kan een ingrijpende herstructurering van de oostelijke kernrandzone een belangrijke kwaliteitsbijdrage leveren aan het cultuurhistorisch en ruimtelijk beeld van IJzendijke. Sanering van de (voormalige agrarische) bedrijfslocaties oostelijk van de Molenveste en Koninginnestraat¹⁾ is daarbij van belang: deze vormt in deze kernrandzone zowel wat betreft bebouwing als terreininrichting een ruimtelijk diffuus beeld en vertoont binnen de historische context een sterk detonerend karakter. Binnen randvoorwaarden van genoemde gewenste versterking van de hoofdgroenstructuur, doortrekking van gracht en walstructuur en respectering van een onbebouwde zone langs het bebouwingslint Tivoli en van in de omgeving aanwezige bebouwingskarakteristieken (met name hoogten) is voor deze herstructurering ook woningbouw en het zoveel mogelijk openbaar toegankelijk maken van het gebied gewenst. Woningbouw vormt zowel ruimtelijk als financieel een belangrijke drager en impuls voor het beoogde beeld. Binnen de vestingwal moet historiserend worden gebouwd. De vormgeving van de architectuur van de woningen binnen de veste moet in overeenstemming zijn en refereren aan het beeld van "vesting-wonen"(= compact wonen).

In het zuidwestelijk deel van deze randzone wordt het beeld van de vestingstructuur ruimtelijk en functioneel aangetast door vooral de aanwezige supermarkt met bijbehorende terreininrichting. Sanering van deze bebouwing en een groene herinrichting van het terrein is hier weliswaar gewenst, doch vooralsnog niet mogelijk vanwege het ontbreken van een adequate alternatieve locatie voor deze supermarkt in IJzendijke. Daarnaast zijn in dit gebied nog twee woningen op ruime kavels en een houten gebouw met een maatschappelijke functie (bolbaan) aanwezig: hoewel deze elementen historisch gezien niet thuis horen in dit gebied worden ze vanwege de ruime opzet en groene setting en impact er van ter plaatse acceptabel geacht. De openbare toegankelijkheid van ook dit gebied is van belang voor de beleving van de vestingstructuur en het ruimtelijk beeld van de kern en dient dan ook te worden gewaarborgd.

Genoemde ruimtelijk storende elementen doorbreken de vestingstructuur. De ruimtelijk-historische structuur is ter plaatse wel nog herkenbaar. Ook missen deze elementen qua functie en ruimtelijk karakter (waaronder maat en schaal) een stedenbouwkundig verantwoorde relatie met of aansluiting op (de karakteristieken van) aangrenzende gebieden.

3: Tivoli

Dit deelgebied heeft een sterke relatie met de historische stadskern. Het omvat het lint dat in de ruimtelijke structuur de zuidelijke uitloper vormt van de noordzuid-as door de historische kern: 17 Oktoberplein, het aanliggende en zuidelijk daarvan gelegen deel van de Koninginnestraat alsmede de straat Tivoli. Voorts herbergt het diverse historisch van belang zijnde (tevens beeldondersteunende) panden en markeert het de zuidelijke kernentree.

Behoud van de historische relatie en in samenhang daarmee waarborging en versterking van het huidige ruimtelijke karakter van dit deelgebied is gewenst.

Het Koninginnestraatdeel/noordelijke deel is ruim van opzet en kent relatief veel (privé)groen. Het aanliggende 17 Oktoberplein vormt een verbijzondering in het straatprofiel en beeld en markeert de overgang naar de oude kern. Herinrichting is gelet op het ontbreken van een bij deze positie behorende inrichting echter gewenst: het plein is geheel verhard en vooral in gebruik als parkeerterrein en als uitrijroute voor de brandweer en als zodanig negatief beeldbepalend.

Het karakteristieke oude pand van de brandweer vormt een zeer opvallend en behoudenswaardig bebouwingselement aan deze openbare ruimte. De brandweerkazerne met aangrenzende bebouwing en school (ligging, hoogte en massa) geven in onderlinge samenhang aan het 17 Oktoberplein een geheel eigen identiteit. Aan de randen van dit plein zijn in het recente verleden bomen geplaatst.

Het zuidelijk deel (Tivoli) daarentegen is compacter opgezet door geschakelde woningen. Aan de oostzijde heeft het een stenig karakter door de afwezigheid van voortuinen en openbare beplanting. Aan de westzijde zijn wel voortuinen en laanbeplanting aanwezig.

¹⁾ Deze locatie is in de stedelijke vernieuwingsnota "Wonen met kwaliteit" aangewezen als een ontwikkelingslocatie waarvoor de gemeente kwaliteitsverbetering en/of herstructurering voorstaat.

De eertijds kenmerkende overgang tussen het lint en de landelijke omgeving is alleen aan de zuidoostzijde nog waarneembaar en bepaalt mede de ruimtelijke identiteit ter plaatse. Behoud hiervan is dan ook historisch en stedenbouwkundig gewenst.

4: Oranjestraat en omgeving

Ook waarborging van het huidige lintkarakter van de Oranjestraat en omgeving is nadrukkelijk gewenst. De Oranjestraat vormt immers de westelijke entree van de kern en draagt bij aan de beeldkwaliteit en belevingswaarde van IJzendijke. Het is één van de (oude) linten die doorloopt tot in de historische kern. Deze entree wordt aan de rand van de kern gekenmerkt door bebouwing aan de noordzijde en het buitengebied aan de overzijde. Dit beeld verspringt in de kern en wordt daar sterk bepaald door de gerestaureerde vestingwerken (deze geven een parkachtige uitstraling aan het gebied). Verdichting van dit gebied met nieuwe functies is niet gewenst. Dit deelgebied heeft deels grote woonpercelen met daarop een beperkte hoeveelheid en grotendeels lage vrijstaande woonbebouwing. Op enkele plaatsen zijn woningen aanwezig met een meer (aaneen)gesloten bebouwingsfront en relatief diepe achtererven. Met name de ruime verkavelings- en bebouwingsopzet en groene uitstraling van diverse percelen dragen bij aan de beeldkwaliteit en belevingswaarde van dit entreegebied: open ruimtelijke structuur en met een sterke verwevenheid en zichtrelaties met de landelijke omgeving. Ook de recent gerealiseerde laanbomen(structuur) draagt bij aan de beeldkwaliteit.

5: De Kleine Jonkvrouw

Dit deelgebied omvat de in de tweede helft van de vorige eeuw ontwikkelde zuidelijke uitbreiding van IJzendijke westelijk van Tivoli en zuidelijk van de Schutterstraat en de Oranjestraat. Het betreft een woongebied met straten met een ten opzichte van de oude kerndelen relatief breed profiel. Verspreid zijn enkele groen- en speelvoorzieningen en beplanting aanwezig. Naast woonbebouwing bevinden zich in dit deelgebied ook een school en een medische praktijk.

De woonbebouwing in dit gebied typeert zich door een mix van woningsoorten: vrijstaand, twee onder één kap, rijtjes, ouderenwoningen/-appartementen. Overwegend is gebouwd in twee bouwlagen met kap. Met name in de zuidelijke en westelijke kernranden zijn ruime kavels aanwezig met vrijstaande en twee onder één kap woningen en is grotendeels gebouwd in één bouwlaag met kap.

Het woonzorgcentrum tussen de Handboogstraat en de Emmausstraat is een markant bebouwingscomplex in dit deelgebied. Dit is het gevolg van de afwijkende bebouwingsvorm (compacte en hogere bouw, recente architectuur en dergelijke) en de bijzondere ligging (in de oksel van de oostelijke en westelijk daarvan gelegen woonbuurten, aan het zuidelijke parkgebied/dorpbosje en in het zicht van de rijksweg N61). In 2003 is op basis van een gevoerde procedure ex artikel 19 lid 1 medewerking verleend aan verbouwing/capaciteitsuitbreiding van dit woonzorgcentrum.

In het deelgebied de Kleine Jonkvrouw zijn geen specifieke aandachtspunten en knelpunten die in ruimtelijk-planologisch opzicht oplossing of verbetering behoeven.

6: Maurits

Dit deelgebied heeft betrekking op de aan weerszijden van de Mauritsweg gelegen woongebieden en op enkele bedrijfspercelen.

De woonbuurt aan de oostzijde van de Mauritsweg is aan het eind van de vorige eeuw tot standgekomen. De opzet van deze buurt is planmatig, helder en refereert naar ruimtelijke kenmerken van de vestingstad. Zo is sprake van een rechthoekige ontsluitingsstructuur en verkaveling, een groene rand en een centraal plein. Deze woonbuurt heeft in tegenstelling tot de oude kern een ruime verkavelings- en bebouwingsopzet: de bebouwingstypologie wordt gekenmerkt door vrijstaande en twee onder één kapwoningen. De bebouwing bestaat uit twee onder één kap woningen en vrijstaande woningen.

Het hiertegenover is aan de westzijde van de Mauritsweg aan de Vrouwe Margarethastraat (op de locatie van de voormalige melkfabriek) een woonbuurt ontwikkeld met vrijstaande woningen in één bouwlaag met kap. Deze woonbuurt behoeft nog stedenbouwkundige afronding door continuering van het vrijstaande woonbebouwingsbeeld in de vorm van doortrekking van de tweezijdige bebouwingsstructuur langs de straat. Realisering van enkele woonpercelen op de

nog beschikbare grondstrook aan de westzijde van deze buurt/straat kan dit bewerkstelligen. Rekening houdende met de bestaande karakteristiek is ter plaatse is een invulling met globaal 3 à 4 tot maximaal 7 vrijstaande woningen stedenbouwkundig denkbaar.

Westelijk van de Mauritsweg bevinden zich voorts twee bedrijfspercelen met bedrijfswoningen: een garagebedrijf en een kruidenkwekerij. De bedrijfsbebouwing van het garagebedrijf is in deze omgeving een ruimtelijke dissonant (ruimtelijk kwalitatief slechte bebouwing/uitstraling) en heeft ook functioneel nauwelijks of geen samenhang met de omgeving.

Bij bedrijfsbeëindiging is een woonfunctie op deze percelen stedenbouwkundig goed passend. Gelet op de omgevingskarakteristieken (waaronder de voormalige vestingwerken) dient daarbij te worden uitgegaan van geheel vrijstaande woonbebouwing op ruime kavels en handhaving van de bestaande rooilijnen. Per saldo betekent dit dat ruimtelijk kwalitatief ruimte is voor één nieuwe woning ter plaatse van het garagebedrijf en voor maximaal twee woningen (inclusief de bestaande dienstwoning of een vervangende woning) ter plaatse van de kruidenkwekerij.

7: Noordelijke en zuidelijke randzone

Behoud van de noordelijke en zuidelijke randzone van de kern is van groot belang. Het hierin aanwezige recreatiecomplex aan de Mauritsweg en de parkachtig ingerichte gebieden (dorpsbosjes), tussen de kern en de rijksweg N61 en aan de noordoostzijde van de kern, dragen in hoge mate bij aan zowel de beeldkwaliteit als ook aan de woon- en leefkwaliteit van de gehele kern. Zoals reeds aangeven vormen ze belangrijke kwaliteitselementen in de kernrand en de hoofdgroenstructuur. Daarnaast vervullen deze openbaar toegankelijke gebieden tezamen met de randzone rondom de oude stadskern een belangrijke vrijetijdsfunctie (actieve en passieve recreatie). Het recreatiecomplex omvat naast voetbalvelden, tennisbanen en bijbehorende verenigingsgebouwen en parkeerterrein ook een speelweide en een partycentrum met eigen parkeerterrein. In de groenzone rondom het recreatiecomplex en in de dorpsbosjes zijn voetpaden/wandelmogelijkheden.

De voetbalvereniging heeft in 2003 nieuwbouw gerealiseerd. Het oude clubgebouw en de oude kleedlokalen zijn gesloopt.

8: Bedrijventerrein

Verbetering van de landschappelijke inpassing van het bestaande lokale bedrijventerrein bij de Oranjestraat is van belang. In dit verband wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

Op grond van de gemeentelijke beleidsnota "Integrale ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen" (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 augustus 2003) en het regionale bedrijventerreinprogramma is een wezenlijke uitbreiding van dit bedrijventerrein vooralsnog niet aan de orde. Op dit bedrijventerrein is nog enige ruimte beschikbaar voor ontwikkeling van reeds gevestigde bedrijven: betreffende gronden zijn in optie of reeds in eigendom van betreffende bedrijven.

Bij ontwikkelingen op dit bedrijventerrein dient rekening te worden gehouden met de sterke verwevenheid van dit terrein met het woonlint langs de Oranjestraat: het terrein grenst direct hieraan en omsluit enkele woonpercelen. Aan de overzijde van de kruising Oranjestraat-Boerenverdriet, tegenover het bedrijventerrein, bevinden zich eveneens woonpercelen.

Uit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik zijn nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijventerrein niet gewenst. Voorkomen moet worden dat schaars bedrijventerrein opgesoupeerd wordt door niet bedrijfsfuncties en/of zelfs ter plaatse onbedoeld een verkapte woonomgeving kan ontstaan. Ook zijn (extra) woningen van derden (waaronder bedrijfswoningen) op en rond het bedrijventerrein niet gewenst omdat deze de bedrijfsactiviteiten/-ontwikkelingen van bedrijven kunnen beperken (zie paragraaf 3.4.1.). Gelet op de hedendaagse beveiligingsmogelijkheden en de korte afstand van het bedrijventerrein tot de woonkern en genoemd woonlint is wonen op het bedrijventerrein ook niet nodig. De reeds bestaande bedrijfswoning aan de Schansestraat kan vooralsnog worden gehandhaafd.

9: IJzendijke-Oost

Algemeen

In het kader van de gewenste kwalitatieve opwaardering van de oostelijke kernrandzone van IJzendijke heeft de gemeente in nauwe samenwerking met een particuliere ontwikkelaar/initiatiefnemer een woningbouwplan ontwikkeld dat inspeelt op de hiervoor aangegeven gebiedskwaliteiten, wensen en kansen voor verbetering (etc.); zie met name het hiervoor beschreven deelgebied "Randzone oude stadskern (inclusief oostelijke kernrandzone)" dat door deze ontwikkeling deels wordt overlapt.

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. Het te ontwikkelen gebied overschrijdt gedeeltelijk de in 2005 door de Gedeputeerde Staten vastgestelde begrenzing bestaand bebouwd gebied. Deze overschrijding wordt aanvaardbaar en noodzakelijk geacht, omdat het resulteert in een duurzame afronding van de oostelijke kernrand van IJzendijke.

Achtereenvolgens wordt de ruimtelijke planopzet van dit te ontwikkelen woongebied beschreven en ingegaan op de relatie daarvan met het Rijks- en provinciaal beleid.

Planopzet IJzendijke-Oost

De door (c.q. in opdracht van) de initiatiefnemer ontwikkelde planopzet (masterplan) voor het nieuwe woongebied IJzendijke-Oost is weergegeven op kaart 3. De in de structuurverkenning aangegeven uitgangspunten vormen de basis voor deze planopzet.

Belangrijke aandachtspunten voor de structuur en uitwerking daarvan zijn de volgende.

- 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.

Deze aspecten zijn in het stedenbouwkundig plan nader uitgewerkt en vormgegeven. De belangrijkste kenmerken zijn de volgende.

Noordelijk deelgebied

- In het noordelijk deelgebied wordt het kenmerkende stedelijke straatbeeld van de oudere kern 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 wordt 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).
- Dit in combinatie met een achterliggende groene overgangszone in de vorm van achtertuinen waarborgt en versterkt tevens het gewenste ruimtelijk karakter/beeld van de door te trekken wal en gracht aan de oostzijde en van het bestaande bomenlaantje met watergang aan de westzijde (deze wordt gehandhaafd).
- De bestaande oost-west verbindingen zijn doorgetrokken.



Kaart 3 Masterplan IJzendijke-Oost

(bron: Rienks DBM Architecten)

- Een wal van 3 meter (kernzijde) oplopend (naar de buitenzijde) van 4,5 tot maximaal 4,8 meter. begrenst dit 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.
- Dit deelgebied is voor autoverkeer bereikbaar vanaf de Landbouwstraat en de Molenveste.
- Fiets-voetpaden verbinden dit deelgebied met de kern en het zuidelijk deelgebied van het nieuwe woongebied IJzendijke-Oost.

Zuidelijk deelgebied

- Aan de zuidoost zijde van IJzendijke komt een als losse schans vormgegeven villabuurtje omringd door een stevige/ afschermdende groenvoorziening (enigszins vergelijkbaar met Mauritsshof) met streekeigen beplanting.
- Aan de buitenrand van dit villabuurtje wordt door concentratie van garages en bijgebouwen tegen of nabij de woning in combinatie met een achterliggende groene overgangszone in de vorm van achtertuinten het gewenste ruimtelijk karakter/beeld van de duidelijk vormgegeven omringende groenzone versterkt en gewaarborgd.
- Ook in het middengebied kan gedacht worden aan een dergelijk opzet doch dit wordt stedenbouwkundig minder noodzakelijk geacht. Wel is een eenduidige aanpak gewenst: de keuze hiervoor kan plaatsvinden op het moment van daadwerkelijke planrealisering en/of in het kader van het beeldkwaliteitsplan (zie hierna).
- Dit buurtje wordt voorts gekenmerkt door een open bebouwingsstructuur: realisering van vrijstaande woningen en het aanhouden van bebouwingsvrije afstanden tot de perceelsgrenzen van ten minste 3 meter.
- Voor de woonbebouwing wordt uitgegaan van 2 bouwlagen met kap en een verticale geleiding in het gevelbeeld.
- Voor dit deelgebied wordt in beginsel uitgegaan van de opvang van de eigen parkeerbehoefte op het eigen woonperceel (bijvoorbeeld in de garages en/of op de oprit). De straatprofielen bieden daarnaast voldoende ruimte voor aanvullend parkeren (voor bijvoorbeeld bezoekers en dergelijke).
- De bestaande watergang wordt gehandhaafd en is in de ruimtelijke opzet geïntegreerd en duidelijk beleefbaar gemaakt. Begeleidende beplanting in de vorm van bijvoorbeeld knotwilgen en rietkragen dragen hieraan bij.
- Het villabuurtje ligt los van de vestingwerken en van het bebouwingslint Tivoli. De tussenruimten krijgen een groene invulling (daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan bomenweide, grasveld, schapenweide, speelgelegenheid, etc.).
- Dit deelgebied is voor autoverkeer bereikbaar vanaf het lint Tivoli. In geval van calamiteiten is een tijdelijke auto-ontsluiting mogelijk via de voet-fietsverbinding met het noordelijk deelgebied en/of via een eventueel in de verdere toekomst denkbare voet-fietsverbinding richting de ventweg langs de N61.

Plancapaciteit

- Het plan heeft een capaciteit van 117 nieuwe woningen: 81 (geschakelde) woningen in het noordelijke deelgebied en 36 (vrijstaande) woningen in het villabuurtje, waarvan 1 bestaande woning. Realisering hiervan is nodig vanwege de gewenste ruimtelijke kwaliteitsimpuls van de totale oostelijke kernrandzone en de duurzame waarborging daarvan alsook uit oogpunt van financiële haalbaarheid vanwege de met deze kwaliteitsslag gepaard gaande hoge investeringskosten.
- Een bestaande woning in het zuidelijk deelgebied blijft gehandhaafd.

Aanvullend op dit bestemmingsplan is voor dit nieuwe woongebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Daarin worden richtlijnen en maatvoering voor de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte gegeven. Bouwvorm, rooilijn, dakvorm, kleur en materiaalgebruik, straatprofiel, beplanting en dergelijke komen daarin aan de orde. Dit beeldkwaliteitsplan vormt een afzonderlijk document dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld als toetsingskader voor het welstandsbeleid.

Relatie IJzendijke-Oost – Rijks- en provinciaal beleid

Deze ontwikkeling past in de beleidsvisie van provincie en rijk. De aanwijzing tot nationaal landschap in de Nota Ruimte, tot belvédère-gebied in de Nota Belvedere, en de uitwerking van beide in het Provinciaal Omgevingsplan (cultuurhistorische hoofdstructuur en nationaal landschap) gaan alle uit van dezelfde principes:

- behoud en versterking van de kernkwaliteiten van het West Zeeuws-Vlaamse landschap;

- behoud door ontwikkeling.

De kernkwaliteiten van het nationaal landschap zijn in de Nota Ruimte omschreven als de overgang van de zandige kust via kleipolders naar het open dekzandgebied, de verdedigingswerken en het polderpatroon met het geulensysteem. In het Provinciaal Omgevingsplan zijn deze nader getypeerd. Het beeldbepalend agrarisch karakter, de afwisselende verkavelingsstructuur, en de veelal beplante binnendijken zijn kenmerkend voor het dijkenlandschap van dit gebied. Cultuurhistorisch is IJzendijke als vestingstad en onderdeel van de Staats-Spaanse Linies van groot belang.

Bij de ontwikkelingsmogelijkheden worden in genoemde beleidsnota's accenten gelegd op de samenhang van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten, een duurzaam beheer en versterking van de toeristisch-recreatieve betekenis.

In het plan voor IJzendijke-Oost is met dit beleidskader nadrukkelijk rekening gehouden (zie ook paragraaf 2.4.3.) . 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 duurzamere kernrand dan de huidige rafelige en functioneel zeer kwetsbare randzone met verouderde agrarische bebouwing en volkstuinen. De openheid van de polder wordt gewaarborgd door de harde grens van de kern. Bovendien wordt het karakteristieke dijkenlandschap 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. Dit sluit goed aan bij de recente metamorfose van het streekmuseum waarin de Staats-Spaanse Linies een markante plek hebben gekregen (combinatie met audiotour in en rond de kern).

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.

IJzendijke-Oost ligt gedeeltelijk binnen de door Gedeputeerde Staten vastgestelde begrenzing bestaand bebouwd gebied (zie bijlage 1 onder B.1.2. Omgevingsplan Zeeland 2006-2012). Dit heeft tot gevolg dat ongeveer de helft van plancapaciteit op deze locatie moet worden aange-merkt als uitbreiding. Aangezien de locatie is ingepast in het kwantitatieve gemeentelijk woningbouwprogramma (zie bijlage B1.5) waarin wordt voldaan aan de provinciale taakstelling om 50% van het gemeentelijk woningbouwprogramma te realiseren binnen bestaand bebouwd gebied, wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk en woningbouwbeleid.

2.4. Cultuurhistorische waarden

Deze paragraaf gaat in op de in IJzendijke aanwezige archeologische waarden, beschermde monumenten en overige karakteristieke panden/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

2.4.1. Archeologische waarden

Archeologische monumentenkaart voor Zeeland

Op de AMK¹⁾ met bijbehorende beschrijving is de oude stadskern aangegeven als kern van hoge archeologische waarde (monumentnummer 13468). Slechts een zeer klein deel heeft betrekking op het toekomstig woongebied aan de oostzijde van de kern.

¹⁾ Op de AMK staat een aantal geselecteerde terreinen en kernen die op dit moment bekend zijn en voor het merendeel een status hebben omdat ze zijn voorzien van een waardering die varieert van zeer hoge archeologische waarden tot archeologische betekenis.

Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)

De IKAW¹⁾ geeft het plangebied aan als een gebied met een lage trefkans op archeologische waarden.

Overige waarnemingen in IJzendijke

In ARCHIS, de centrale databank ARCHIS die wordt beheerd door de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurhistorie en Monumenten (RACM) (voorheen Rijksdienst voor het Oudheidkundig bodemonderzoek (ROB)), zijn twee archeologische waarnemingen in het plangebied geregistreerd. In beide gevallen gaat het om archeologische resten uit de Nieuwe tijd die op geringe diepte zijn aangetroffen.

- De eerste waarneming (ARCHIS-waarnemingsnummer 46323) betreft muurresten en een plavuizen vloer die in 1995 onder het gazon in de achtertuin van de panden aan de Walstraat 9 en 11 zijn aangetroffen en die onder andere met behulp van een prikstok zijn onderzocht.
- Bij de tweede waarneming (ARCHIS-waarnemingsnummer 22057) uit 1990 is een rioolstelsel uit het begin van de 17^e eeuw blootgelegd. Dit rioolstelsel is op circa 80 cm -Mv aangetroffen aan het 17^e Oktoberplein en kon over 60 m worden gevolgd in noordelijke richting (parallel aan de Koninginnestraat).

In het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) bevindt zich alleen informatie over het hiervoor genoemd rioolstelsel. Ten aanzien van het toekomstig woongebied aan de oostzijde van de kern is geen aanvullende informatie beschikbaar.

Archeologisch vooronderzoek

In het kader van de planvorming om aan de oostzijde van de kern woningbouw te realiseren en de vestingstructuur te herstellen, is in opdracht van de gemeente een eerste archeologische inventarisatie uitgevoerd²⁾. In dit bureauonderzoek zijn twee aan elkaar grenzende gebieden onderzocht:

- omgeving Verlengde Molenstraat (aanleg van een Brede school);
- omgeving Landbouwstraat c.a. (realiseren van woningbouw).

De gebieden liggen ter plaatse van de oostelijke verdedigingswerken van de oude vestingstad. Uitgangspunt van het bureauonderzoek was dan ook om de resten van de vestingwerken binnen de plangebieden in kaart te brengen, zodat een afweging gemaakt kan worden ten aanzien van de aanwezige (archeologische) waarden. Uit bureauonderzoek blijkt onder andere het volgende.

Gebied Verlengde Molenstraat

Uit historisch kaartmateriaal en historische gegevens blijkt dat in dit deelgebied archeologische resten van het molenbastion met wal en een gedeelte van de gracht die is aangelegd in de periode 1609-1621 kunnen worden verwacht. De aanwezige resten bestaan waarschijnlijk uit ophogingen met grond en resten van een uitgegraven en weer dichtgegooid gracht. Mogelijk is een beschoeiing aanwezig. Er worden geen resten van bebouwing verwacht. Geadviseerd is onder andere om bodemingrepen in dit deelgebied te laten begeleiden door een archeoloog. De afspraken dienen bij voorkeur in de bestekken te worden vastgelegd.

Gebied Landbouwstraat c.a.

Ook in dit deelgebied kunnen archeologische resten van het westelijke gedeelte van de vestingwerken van IJzendijke worden verwacht. Het betreft, naast de archeologische resten van een contregarde, grachten, rijswerk en hoofden uit het begin van de 17^e eeuw, met name archeologische resten van uitbreidingen (grachten en contrescarp³⁾) die na de inpoldering van de Grote Jonkvrouwvolder Benoorden in 1702 hebben plaatsgevonden en vrijwel het grootste deel van het toekomstig woongebied in beslag nemen.

¹⁾ De IKAW geeft een overzicht van te verwachten archeologische waarden en is complementair aan de AMK. De IKAW geeft in vier verschillende waarden, te weten zeer laag, laag, middelhoog en hoog, aan wat op een bepaalde plaats de trefkans is of de verwachtingswaarde is dat zich archeologische resten in de bodem bevinden. Gedeputeerde Staten hebben aangegeven dat met name de gebieden met hoge en middelhoge verwachtingswaarde belangrijk zijn.

²⁾ RAAP archeologisch Adviesbureau in april 2005.

³⁾ Contrescarp: tegenover de escarp gelegen en soms bekleed talud; ook wel buitengrachtsboord; de buitenwaarts ervan gelegen bedekte weg en het glacis worden soms ook tot de contrescarp gerekend.
Escarp: talud van een gracht, soms met muurwerk bekleed, gelegen aan de zijde van het vestingwerk; ook wel binnengrachtsboord.

De relicten van deze vestingwerken zijn nog zichtbaar aanwezig in het landschap en zijn derhalve als onderdeel van de Staats-Spaanse linies waardevol.

De nog bestaande archeologische resten van de vestingwerken binnen het plangebied zijn op lokaal niveau van hoge waarde. Ten eerste, omdat de vestingwerken archeologisch gezien nog niet zijn aangetast door nieuwbouw of ten gevolge van reconstructie van de vestingwerken, zoals in grote delen van IJzendijke wel is gebeurd. Ten tweede, omdat ze onderdeel vormen van een nog aanwezige stervormige structuur die herinnert aan het ontstaan van IJzendijke als vestingstad.

Bovendien vormde IJzendijke zowel het beginpunt van de linie van de Oranjepolder die zich in noordelijke richting uitstrekte, als van de "Passageulelinie" die zich vanaf IJzendijke in westelijke richting uitstrekte. Gezien de belangrijke positie die IJzendijke innam als onderdeel van deze linies, zijn de archeologische resten ook vanuit regionaal oogpunt van hoge waarde.

De voorgenomen woningbouw zal de in het landschap herkenbare archeologische resten van de vestingwerken aantasten. Aangezien de uitbreiding van IJzendijke zal plaatsvinden, is een vervolgonderzoek geadviseerd. Doel daarvan zou moeten zijn het in kaart brengen van de precieze ligging van de verschillende onderdelen van de vesting (contrescarp, contregarde en grachten).

Over het rapport heeft op 12 november 2005 een bespreking plaatsgevonden tussen de onderzoekers, de gemeente en de SCEZ. In deze bespreking is geconstateerd het bureauonderzoek dient te worden aangevuld met een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuvenonderzoek, haaks op de vestingwerken.

Verder is opgemerkt dat vasthouden aan het uitgangspunt "behoud van archeologische waarden in situ" zou betekenen dat, gezien de aanwezigheid van zichtbare archeologische waarden, planvorming op deze locatie nauwelijks haalbaar is.

Met het oog hierop wordt ingezet op het uitgangspunt volgens de Belvedere-gedachte "behoud door ontwikkeling". Ten behoeve van de uitvoering van het uitbreidingsplan zou een reconstructie van het betreffende verdedigingswerk gemaakt kunnen worden op een plaats die enkele tientallen meters ten oosten naast de originele plaats komt te liggen.

Voor dit plan is bovendien de grote kans een directe relatie te leggen met de inzet van de gemeente en de provincie om in IJzendijke het centrale informatiepunt in te richten voor de Staats-Spaanse Linies. Dit is mogelijk als het bouwplan en de nieuw aan te leggen wal en gracht aansluit aan de cultuurhistorische waarden refererend aan de oude vestingwerken. De woningbouw in het plan dient in het ontwerp en uitvoering aan te sluiten bij het historische karakter van de verdedigingswerken.

Inventariserend Veldonderzoek

In totaal zijn drie proefsleuven gegraven om de aard van de constructies, de omvang en opbouw van verschillende onderdelen van de vestingwerken, de toetsing van de fasering van de vestingwerken, zoals bekend uit het bureauonderzoek en de maatvoering van de onderdelen van deze in hoogte en breedte te onderzoeken, vast te leggen en te documenteren.

De resultaten van het onderzoek¹⁾ hebben echter enkel betrekking op de in 1702 aangelegdecontrescarp, in 1745 aangelegde vestingwerken en enkele latere structuren in het plangebied. De minimale breedte van decontrescarp bedraagt 30 meter op basis van de putprofielen en maximaal 40 meter op basis van historische bronnen. (Onder)delen van oudere verdedigingswerken werden tijdens het onderzoek niet aangetroffen. Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek heeft op 29 juni 2007 een bespreking plaatsgevonden tussen de gemeente, de SCEZ, de provincie en de ontwikkelaar.

Hierin werd vastgesteld dat de resultaten van het archeologisch onderzoek niet van invloed zijn op de uitvoering van de plannen in het plangebied. Voorts is geconcludeerd dat een reconstructie van decontrescarp om ruimtelijke en historische redenen niet past binnen de plannen van uitbreiding IJzendijke-Oost. Het beoogde reconstructieplan binnen het plangebied richt zich uitsluitend op de hoofdwal uit het begin van de 17^e eeuw.

2.4.2. Reconstructie oostelijke vestingwerken

In aanvulling op de eerste archeologische inventarisatie en het proefsleuvenonderzoek is een archiefonderzoek naar de maatvoering van de 17^e eeuwse vestingwerken uitgevoerd. Op basis

¹⁾ ADC ArcheoProjecten, 2007

hiervan¹⁾ in overleg met alle betrokken partijen wordt voorgesteld de hoofdwal 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. Ten oosten van de gereconstrueerde hoofdwal komt een gracht te liggen die aan alle voorwaarden voldoet en waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met steile wanden. Deze gracht dient als waterberging in het plan. Tussen de gereconstrueerde hoofdwal en de gracht voor waterberging komt een 2 meter breed voetpad te liggen.

Omdat de hoogte van de wal een obstakel vormt voor een mooi uitzicht vanaf de eerste verdieping van de woningen in de uitbreidingslocatie, zal een aangepast ontwerp worden vervaardigd (op bepaalde delen verlaging van de borstwering). Het aangepast ontwerp wordt ter beoordeling en goedkeuring aan de betrokken partijen voorgelegd.

Bij de wal wordt één of meerdere informatieborden geplaatst waarop wordt aangegeven dat de hoofdwal een reconstructie betreft van een 17^e eeuwse hoofdwal, die daar westelijk van heeft gelegen en dat het zuidelijk deel een omgekeerd profiel heeft. De informatieborden worden voorzien van het logo van het museum Het Bolwerk en het logo van de Staats-Spaanse Linies.

2.4.3. Monumenten/karakteristieke panden

Behoud van in de kern aanwezige rijksmonumenten en karakteristieke panden en een daarop afgestemde planologische regeling is niet alleen cultuurhistorisch gewenst maar ook vanwege de aantrekkelijkheid/belevingswaarde en beeldvorming van IJzendijke. Deze panden bepalen in onderlinge samenhang in belangrijke mate mede de ruimtelijke identiteit en de toeristische attractiviteit/bezienswaardigheid en bevorderen daarmee ook de leefbaarheid van de kern.

De in de kern aanwezige rijksmonumenten en overige cultuurhistorisch waardevolle panden bevinden zich vooral in het deelgebied de oude stadskern.

In IJzendijke zijn diverse geregistreerde beschermde monumenten ingevolge de Monumentenwet (rijksmonumenten) aanwezig. Dit betreft woonhuizen, een klein gedeelte van de voormalige vestingwerken (ravelijn), de stellingkorenmolens aan de Biestraat, de N.H.-Kerk en de muur rondom de voormalige begraafplaats aan de Kerkstraat.

Daarnaast kent IJzendijke een groot aantal overige cultuurhistorisch waardevolle panden.

Gestart is met een inventarisatie van de cultuurhistorisch waardevolle objecten in de gemeente. Dit zal moeten leiden tot een lijst van gemeentelijke monumenten. Een eerste globale inventarisatie van karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle objecten in IJzendijke is inmiddels uitgevoerd. De waardering van de geïnventariseerde panden en besluitvorming daarover moet echter nog plaatsvinden.

2.5. Molenbiotoop

In relatie tot de ruimtelijke kwalitatieve en monumentale waarden van de molen aan de Biestraat moet ook rekening worden gehouden met de molenbiotoop. Voor het behoud van de molen is het immers van belang dat deze technisch kan blijven functioneren, ook al is de molen niet meer bedrijfsmatig in gebruik. Een zoveel mogelijk onbelemmerde windtoetreding is daarvoor nodig. In de omgeving van een molen kunnen mogelijk hoogtebeperkingen aan de orde zijn voor obstakels. Het gebied waarbinnen dergelijke hoogtebeperkingen gelden, wordt molenbiotoop of molenbeschermingszone genoemd.

Voor meer uitgebreide informatie over de voor de molen relevante molenbiotoopaspecten wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 2.

Behoudens de kerkgebouwen past nagenoeg alle bestaande bebouwing binnen de voor deze molen van belang zijnde richthoogten en –afstanden voor obstakels (zie betreffende tabel in



¹⁾ Atlas van historische vestingwerken in Nederland, Zeeland, 2004.

bijlage 2) aangegeven. Bij enkele verspreid gelegen gebouwen is slechts in zeer marginale/verwaarloosbare mate sprake van afwijking, waardoor hiervan geen hinder voor de molen is te verwachten.

Tot slot is voor het waarborgen van voldoende windvang van belang dat binnen een afstand van 100 meter tot de molen beperkingen gelden voor hoog opgaande beplanting.

Het gebruik in het plangebied is hoofdzakelijk wonen met een beperkt aantal aan die functie gerelateerde voorzieningen (onderwijsvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, winkelvoorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen), alsmede enkele aan de kern verbonden bedrijven. De in het plangebied aanwezige functies worden in het navolgende van een nadere toelichting voorzien.

3.1. Bevolking en wonen

Bevolking

De kern IJzendijke is naar grootte de vijfde kern van West Zeeuwsch-Vlaanderen en behoort tot de middelgrote kernen van de gemeente. De bevolkingsomvang van de kern is over een langere periode beschouwd min of meer stabiel, ondanks het feit dat in IJzendijke in de afgelopen jaren nog een redelijk omvangrijk nieuwbouwprogramma is gerealiseerd. Na een beperkte afname in het begin van de jaren negentig van de vorige eeuw bedraagt het inwonertal circa 2.200 inwoners.

De kern is analoog aan de gemeentelijke en regionale bevolkingsontwikkeling, geconfronteerd met een sterke vergrijzing (toename van het aandeel ouderen) en ontgroening (afname van het aandeel jonge mensen). Bij ongewijzigd beleid zullen deze ontwikkelingen zich voortzetten en wordt IJzendijke mogelijk geconfronteerd met een afname van het aantal inwoners met alle gevolgen voor de leefbaarheid in de kern. Het gemeentebestuur acht dit ongewenst en zet daarom in op een integraal beleid gericht op verandering om een neerwaartse spiraal trek van inwoners naar elders, een lager voorzieningenniveau en minder werkgelegenheid te voorkomen of te stoppen (zie ook bijlage 1 onder B1.5 Gemeentelijk Woonbeleid).

Wonen

Kerncijfers woningvoorraad

De kern IJzendijke (zonder het bijbehorende verzorgings- of buitengebied) had op 1 januari 2003¹⁾ een totale woningvoorraad van 1010 woningen. Hiervan waren 75 geregistreerd als tweede woningen. De effectieve woningvoorraad²⁾ bedraagt derhalve 935 woningen. Driekwart deel hiervan zijn koopwoningen. Het aanbod naar woningtype is gevarieerd.

Het aantal huurwoningen is bijgevolg relatief gering. Bijna tweederde deel van de huurwoningen betreft traditionele eengezinsrijenwoningen van de Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen die dateren uit de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw. Dit zijn veelal sobere eengezinsrijenwoningen en (ver)ouder(d)e ouderenwoningen. Belangrijke concentraties zijn geconcentreerd in het woongebied De Kleine Jonkvrouw, aan het Walplein en aan de Zuidstraat en Nieuwstraat. Het overige aanbod betreft vooral ouderenwoningen, waarvan weer eenderde gestapelde woningen in het woonzorgcentrum Emmaus.

De afgelopen jaren zijn door de woningstichting verschillende huurwoningen verkocht aan de bewoners. Deze ontwikkeling, die paste in een landelijke trend, voorzag gedeeltelijk in de vraag naar goedkope eengezinskoopwoningen. Inmiddels is dit beleid door de woningstichting al weer verlaten.

Op het totale aanbod aan woningen bezien, is het aantal woningen dat geschikt is voor ouderen of dat beschikt over zorgvoorzieningen zeer beperkt. Levensloopbestendige woningen³⁾ en woningen voor jongeren (starters op de woningmarkt) zijn niet aanwezig.

Bouwtechnische kwaliteit woningvoorraad

De bouwtechnische kwaliteit van de woningvoorraad is in IJzendijke over het geheel genomen voldoende. Van de totale woningvoorraad is de kwaliteit van circa 30 woningen (3,5%) als onvoldoende beoordeeld. Ongeveer eenderde hiervan betreft tweede woningen. Voor het overige

1) Sindsdien is/wordt dit niet meer bijgehouden/geïnterviewd c.q. recentere cijfers zijn niet beschikbaar

2) totale woningvoorraad (inclusief leegstand) verminderd met het aantal tweede woningen

3) woningen waarbij primaire voorzieningen zoals een badkamer en een slaapkamer op de begane grond aanwezig zijn of zonder ingrijpende veranderingen, op de begane grondvloer kunnen worden gerealiseerd.

zijn het vooral permanent bewoonde koopwoningen. Belangrijke concentraties met slechte woningen zijn er niet. De meeste woningen zijn verspreid gesitueerd in de historische stadskern. De huurwoningen aan het Walplein zijn over het algemeen klein en zijn niet of nauwelijks voorzien van een eigen tuin. Deze woningen voldoen in kwalitatief opzicht niet aan de algemene heden-daagse en toekomstige woonwensen. Daarnaast zijn deze woningen in ruimtelijk kwalitatief opzicht verouderd. Het risico van leegstand is aanwezig. Een (gedeeltelijke) herstructurering (sloop en vervangende woningbouw) verdient overweging. De locatie is mede daarom aangemerkt als ISV-locatie¹⁾ (zie bijlage 1).

Leegstand

De omvang van de leegstand in IJzendijke is alleszins acceptabel. Structurele leegstand komt in IJzendijke niet voor.

Nieuwbouw(mogelijkheden)

In de afgelopen jaren heeft in IJzendijke uitbreiding van de woningvoorraad vooral plaatsgevonden aan de noordzijde van de kern (plan Maurits en aan de Vrouwe Margarethastraat). De nieuwbouw was vooral op eengezinskoopwoningen gericht. Daarnaast zijn 2 woningen gerealiseerd op een voormalige bedrijfslocatie aan de Oranjestraat en bij het woonzorgcentrum Emmaus. Thans zijn geen uitgeefbare gronden meer beschikbaar. Slechts in beperkte mate zijn er inbreidingsmogelijkheden (zie paragraaf 2.3).

Ontwikkelingen in de woningbehoefte

De woningmarkt is in toenemende mate een bovenlokale en regionale aangelegenheid. De vraag naar woningen in IJzendijke kan niet los worden gezien van de vraag en aanbod naar woningen buiten deze kern. Op landelijk en op regionaal niveau worden regelmatig onderzoeken uitgevoerd en worden afspraken over het woningbouw- en volkshuisvestingsbeleid gemaakt.

In de terminologie van verschillende rijksnota's (onder andere de "Nota Ruimte") is het woonmilieu van IJzendijke te karakteriseren als "landelijk wonen". Diverse landelijke studies geven aan dat de belangstelling voor landelijk wonen verder zal toenemen. Vooral bij gezinnen met kinderen, empty-nesters, ouderen die terug willen gaan naar hun geboortestreek en de groeiende groep gepensioneerden, die beschikken over vrije tijd en nog duidelijk mobiel zijn, is de belangstelling voor buiten wonen groot, vooral ook daar waar het een ander te beleven is.

De gemeente Sluis heeft een aantal belangrijke kenmerken die voor deze consumentengroepen interessant zijn, namelijk rust, ruimte, veiligheid, voorzieningen en vooral ook de ligging aan de Westerschelde en de Noordzee. In de Woonvisie Sluis (zie bijlage 1) is echter aangegeven dat nog duidelijk verder moet worden gewerkt aan een aantrekkelijk woningaanbod voor deze groep consumenten. Met de ontwikkeling van de locatie IJzendijke-Oost wil de gemeente daarop inspelen.

Kwalitatieve woningbehoefte

Voor de gehele gemeente is de kwalitatieve woningbehoefte onderzocht²⁾. Daaruit blijkt onder andere het volgende:

- Ten aanzien van de woonvoorkeuren is er vooral een vraag naar grondgebonden woningen en verder naar gestapelde bouw (relatief meer dan in de woningvoorraad thans aanwezig is). Circa 40% wenst een huurwoning, de overige 60% wil graag kopen.
- Uit het WBO blijkt dat in de huursector vooral belangstelling bestaat voor goedkopere woningen, onder andere bedoeld voor starters maar ook voor ouderen die naar een meer passend woonproduct willen verhuizen. Vreemd genoeg blijkt er ook een zeker restaanbod (overschot) van goedkope en kwalitatief minder aantrekkelijke huur- en koopwoningen.
- In de koopsector bestaat vooral belangstelling voor de wat duurdere (eengezins)woningen. Daartegenover staat een overschot aan goedkopere koopwoningen. Dit betekent dat wanneer er de komende jaren meer gebouwd gaat worden in de gemeente Sluis, deze minder courante koopwoningen uit de markt moeten worden genomen, bijvoorbeeld door middel van sloop/nieuwbouw of een ingrijpende upgradering van deze woningen (bij voldoende toekomstwaarde of vanwege historische betekenis). Indien dit niet gebeurt is de verwachting

¹⁾ ISV= Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing

²⁾ WoningBehoefteOnderzoek 2002, bron": Woonvisie Sluis

dat een aantal woningen in de onderkant van de markt als tweede woning zal gaan functioneren.

- Substantiële uitbreiding van het aanbod aan ouderen en/of zorgwoningen is nadrukkelijk gewenst. Voor geheel Zeeuws-Vlaanderen wordt ingezet op een extra aanbod van 600 zorgwoningen voor de periode 2003 tot 2010 (vastgelegd in de nota "Zeeland Woonzorgland"). Spreiding en kleinschaligheid staan hierbij centraal. In 2004 zijn bij Huize Emmaus 21 nieuwe zorgwoningen gerealiseerd. Het programma dat hiervoor is opgenomen in het Regionaal Spreidingsplan Zorgwoningen Zeeuws-Vlaanderen is daarmee voor IJzendijke benut.

Woningbouwdoelstellingen IJzendijke

De komende jaren is een forse inspanning nodig om een neerwaartse spiraal in bevolkingsontwikkeling te stoppen. Er zijn daarom ambitieuze doelstellingen geformuleerd (zie bijlage 1 onder B1.5), die een omslag in het gemeentelijk beleid betekenen: in plaats van een trendvolgend beleid wordt ingezet op een trendsettend beleid. Gestreefd wordt naar de ontwikkeling van kwalitatief hoogwaardige woningen op aantrekkelijke woningbouwlocaties. Potentiële kopers van buiten de gemeente zullen in IJzendijke een aanbod moeten vinden dat elders niet of nauwelijks beschikbaar is. Een beleid dat alleen is gericht op het uitgeven van kavels of het bouwen van woningen volstaat niet langer.

Uit de Woonvisie Sluis kunnen voor IJzendijke de volgende doelstellingen worden gedestilleerd.

- Doorgaan met de valorisatie ("charmant historisch plaatje" als aantrekkelijk woonmilieu).
- Nieuwbouw ten behoeve van de Kanaalzone nastreven.
- Een kwantitatief woningbouwprogramma van 85 woningen. Hierbij is uitgegaan van een lokale/regionale vraag van 10 woningen per jaar voor 2005 tot en met 2011 en 5 woningen per jaar vanaf 2012.
- Voor de locatie Emmaus uitgaan van 21 woningen als huurappartementen voor senioren waarvan 30% koop. (Deze zijn reeds gerealiseerd.)
- Streekeigen architectuur nastreven.

Voor de locatie Molenveste (c.q. IJzendijke-Oost) is een programma gereserveerd van 60 eengezinswoningen. Inmiddels wordt uitgegaan van een programma (planningslijst woningbouw, zie bijlage 1 onder B1.5) en plancapaciteit (zie masterplan) die ongeveer dubbel zo groot zijn. Hierin wordt geheel uitgegaan eengezinskoopwoningen in de middeldure en dure prijsklasse. Ongeveer eenderde deel van de woningen zal geschikt zijn voor senioren/ouderen. Hiermee wordt een belangrijke invulling gegeven aan een deel van de kwalitatieve vraag. Bij de ontwikkeling van andere woningbouwlocaties (zie paragraaf 2.3.2. en 4.2) zal worden gezien in hoeverre in IJzendijke ook aan de andere woonvoorkeuren (vooral goedkope huurwoningen) tegemoet kan worden gekomen.

3.2. Voorzieningen en bedrijvigheid

Waarborging van voorzieningen en bedrijvigheid in IJzendijke en het daaraan/daarvoor bieden van enige ontwikkelingsruimte is van evident belang voor de leefbaarheid van de kern. De aanwezigheid van voorzieningen en bedrijvigheid bepaalt immers in grote mate de levendigheid en de sociale structuren in een dorpsgemeenschap. De huidige verzorgings- en bedrijvenstructuur is als volgt te beschrijven.

Commerciële voorzieningen

IJzendijke beschikt over een redelijk aanbod aan commerciële voorzieningen. Het detailhandelsaanbod heeft een overwegend lokale verzorgingsfunctie. In de kern zijn thans nog detailhandelsvestigingen in dagelijkse/food artikelen aanwezig en vindt op enkele locaties detailhandel als (ondergeschikte) nevenactiviteit plaats. Een postservicepunt is aanwezig in het pand Landpoortstraat 16. Daarnaast bevinden zich in het plangebied diverse horecabedrijven (zoals restaurants, cafés en een partycentrum, zie bijlage 4) en enkele kantoorvestigingen (waaronder een accountantskantoor en een notariskantoor). De dierenkliniek heeft een regionale functie.

Voor het instandhouden van het voorzieningenniveau en daarmee ook voor het waarborgen van de leefbaarheid van IJzendijke is het van evident belang dat het in de kern nog herkenbare centrumgebied als zodanig ook beleefbaar en aantrekkelijk blijft en functioneert. Een planologisch

beleid gericht op het in dit gebied bieden van voldoende ruime en flexibele ruimtelijke functionele ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande en nieuwe centrumvoorzieningen is hierbij noodzakelijk.

Maatschappelijke en overige voorzieningen

IJzendijke heeft een vrij compleet aanbod van maatschappelijke en overige voorzieningen, waaronder onderwijsvoorzieningen, kinderopvang en sociaal-culturele, openbare en/of bijzondere voorzieningen als kerken.

Vooraf deze voorzieningen dragen in grote mate bij aan de sociale structuur in en betrokkenheid bij de woon- en leefgemeenschap (het gemeenschapsgevoel): ze vervullen een belangrijke sociaal bindende rol in de gemeenschap. De aanwezigheid van dergelijke voorzieningen en met name van de school vormt veelal een belangrijke voorwaarde om in een kern als IJzendijke te (blijven) wonen.

Onderwijsvoorzieningen en kinderopvang

In IJzendijke zijn twee basisscholen aanwezig: de openbare basisschool "De Schuttershoek" (Schutterstraat 27) en de Rooms-katholieke basisschool "Molenbolwerk" (Verlengde Molenstraat 1). De meest recente leerlingenprognose geeft voor IJzendijke een stabiel beeld van leerlingenaantallen. Voor de openbare basisschool was deze prognose reden voor uitbreiding met één lokaal (voorjaar 2005). Het oude noodgebouw is gesloopt. Beide scholen hebben daarmee voldoende lokalen ter beschikking.

Het gebouw van de voormalige kleuterschool aan de Europastraat 5 is onlangs gesloopt. Het perceel is beschikbaar voor een andere functie, waarbij wonen het meest voor de hand ligt. Daarnaast zijn in het pand van de voormalige huishoudschool (17 oktoberplein nummer 6) een peuterspeelzaal (Dikkertje Dap) en de kinderopvang ("Het Gabbertje") gehuisvest. De accommodatie is toereikend, uitbreidingen worden op dit moment niet voorzien.

De conclusies ten aanzien van de ruimtebehoefte van de scholen en de peuter-/kinderopvang zijn gebaseerd op het uitgangspunt dat geen grote toename van het aantal woningen in de kern zal plaatsvinden. De situatie kan mogelijk anders komen te liggen wanneer het nieuwe woongebied IJzendijke-Oost daadwerkelijk is gerealiseerd.

Sociaal-culturele, openbare en overige voorzieningen

Voorts omvat de verzorgingsstructuur van IJzendijke onder andere nog de verschillende sociaal-culturele en openbare/bijzondere maatschappelijke voorzieningen. In het navolgende wordt kort ingegaan op de belangrijkste voorzieningen en voor zover aan de orde de ontwikkelingen hieromtrent.

- Twee kerken: de Rooms-Katholieke kerk (Koninginnestraat 5) en de Nederlandse Hervormde kerk (Kerkstraat). De pastoriewoning aan de Koninginnestraat 5 is enige tijd geleden verkocht en in gebruik genomen als woning.
- Een begraafplaats aan de Mauritsweg.
- Sport- en recreatievoorzieningen: een gymnastieklokaal (Verlengde Molenstraat 21) en het complex aan de Mauritsweg, met voetbalvelden en tennisbanen en bijbehorende gebouwen voorzieningen.
- Een brandweerkazerne (17 oktoberplein 14), inclusief ambulancepost.
- Het streekmuseum "West Zeeuwsch-Vlaanderen (in het voormalige gemeentehuis van IJzendijke, Markt 28).
- Voorzieningen voor ouderen: het woonzorgcentrum Emmaus aan de Handboogstraat 6 en een ouderensociëteit aan de Rozemarijnstraat. Mede door de aanwezigheid van het woonzorgcentrum Emmaus is in IJzendijke de sector gezondheidszorg naar verhouding (binnen de gemeente) goed vertegenwoordigd. Vanuit dit centrum wordt zorg op maat voor ouderen aangeboden, variërend van lichte thuiszorg, extramurale verzorgingshuiszorg, dagverzorging, tot en met vervangende verpleeghuiszorg.
- Een verenigingsgebouw (Koninginnestraat 3): Omdat dit gebouw niet meer voldoet aan de hedendaagse eisen wordt gezocht naar een oplossing om de verenigingen te herhuisvesten.
- Een speelweide (recreatiecomplex noordelijke randzone).
- Volkstuinen (achter de woningen aan de Kazernestraat).
- Een bibliobus (eenmaal per week).
- Een thuiszorgcentrum Zeeuws-Vlaanderen (Europastraat 3).

- 2 huisartsen (Hoogstraat 1 en Beursstraat 8) en een gebouw met paramedische voorzieningen (fysiotherapie en logopedist St. Sebastiaanstraat 1a).
- Een dierenkliniek (hoek Minnepoortstraat-Karnemelkstraat). Deze kliniek heeft recent nieuwbouw gerealiseerd.

Daarnaast zijn in de kern nog zogenaamde beroepen/kantoren en dergelijke aan huis, welke als overige bijzondere voorzieningen kunnen worden aangemerkt.

Bedrijven

Agrarische bedrijven

In het plangebied zijn twee agrarische bedrijven gevestigd. Het betreft een kruidenkwekerij aan de Mauritsweg en een akkerbouwbedrijf met bijbehorende gebouwen aan de oostzijde van de Koninginnestraat. Van het akkerbouwbedrijf worden de huiskavel en enkele aangrenzende gronden aangekocht in verband met de gewenste en voorgenomen woningbouw en aanleg van een wal- en vestestructuur in de oostelijke kernrandzone.

Overige bedrijven

Een overzicht van de in het plangebied gevestigde bedrijven is gegeven in bijlage 4. De integrale ontwikkelingsvisie bedrijventerrein (2003) geeft aan dat de werkgelegenheid c.q. bedrijvigheid in IJzendijke beperkt is: het aandeel werkzame personen ten opzichte van het totaal van de gemeente Sluis is 6%, terwijl het inwoneraandeel 10% bedraagt. Deze kern is de kern met het kleinste aantal bedrijfsvestigingen binnen de gemeente.

3.3. Verkeer en ontsluiting

Huidige wegenstructuur

De hoofdwegenstructuur van/ bij IJzendijke waarborgt in voldoende mate een goede bereikbaarheid en verkeersafwikkeling.

Direct zuidelijk van het plangebied bevindt zich de rijksweg N61: een belangrijke verkeersader in de regionale hoofdwegenstructuur. In het kader van het project Duurzaam Veilig Verkeer in West Zeeuwsch-Vlaanderen is de N61 gecategoriseerd als stroomweg.

De Oranjestraat en Tivoli zijn de belangrijkste ontsluitingswegen in IJzendijke: ze vormen rechtstreekse/directe verbindingen tussen de N61 en (de west- en zuidzijde van) de kern. De Oranjestraat verzorgt ook de directe bereikbaarheid van het lokale bedrijventerrein vanaf de N61. Desondanks ondervindt de kern thans nog enige hinder van bedrijfsverkeer (zoals verkeersdrukte, -veiligheid, geluid- en trillinghinder) doordat vrachtwagens bij de Tivoli afslaan. Deze situatie kan en wordt verbeterd met het realiseren van een adequaat verwijsstelsel (bij de reconstructie van de N61) dat het bedrijfsverkeer via de Oranjestraat buiten de kern omleidt. De inrichting van de Oranjestraat is afgestemd op de functie: voorzien is onder andere in een vrijliggend fietspad aan de zuidzijde (zie ook hierna) en het aantal ontsluitingen van bedrijfspercelen rechtstreeks op deze straat is beperkt.

De Mauritsweg en de Nieuwe Dijk ontsluiten de kern IJzendijke aan de noord- en oostzijde. Deze wegen zijn in het provinciale wegencategoriseringsplan aangemerkt als een erftoegangsweg en zijn van minder belang voor de ontsluiting van de kern als de N61.

Tot slot kan worden opgemerkt dat het assenstelsel van ontsluitingswegen in de oude stadskern onderdeel uitmaakt van het recreatieve fietsnetwerk in het westelijk deel van Zeeuws-Vlaanderen.

In het kader van de inrichting conform de uitgangspunten van Duurzaam Veilig Verkeer is vrijwel de gehele kern aangemerkt als verblijfsgebied (maximum snelheid van 30 km/uur). Uitzondering hierop vormt het westelijk deel van de Oranjestraat (maximumsnelheid van 50 km/uur).

De feitelijke entrees van de kern zijn conform de uitgangspunten van Duurzaam Veilig Verkeer voorzien van zogenaamde poortconstructies. Daarnaast is het op deze plaatsen thans niet goed mogelijk de kern met hoge snelheid in te rijden. Zo bevindt de zuidelijke entree (via Tivoli) zich nagenoeg direct ten noorden van het kruispunt met de N61 en is de westelijke entree (via Oranjestraat) voorzien van een snelheidsremmende maatregel in de vorm van een asverspringing. De noordelijke en oostelijke entrees (via Mauritsweg en Landbouwstraat) kennen een geringe verkeersintensiteit en zijn zodanig vormgegeven (scherpe bochten) dat hard rijden ook hier niet mogelijk is. Aanvullende snelheidsremmende maatregelen zijn hier niet nodig.

In de kern zelf zijn of worden op korte termijn maatregelen getroffen overeenkomstig de uitgangspunten van het project duurzaam veilig.

Toekomstige wegaanpassing N61

Door Rijkswaterstaat zijn plannen in voorbereiding voor wegaanpassing van de N61 waarbij de maximumsnelheid op het wegvak mogelijk wordt verhoogd van 80 naar 100 km/uur. In het ontwerp komen de bestaande aansluitingen van de Tivoli en Oranjestraat op de N61 te vervallen. In plaats daarvan is aan de N61 een rotonde gepland tussen de huidige kruispunten met de wegen naar Eeklo en naar Waterlandkerkje. Vanaf deze rotonde zijn een nieuwe westelijke ontsluitingsweg (met aansluiting op de Oranjestraat) en een parallelweg naar Tivoli voorzien. Voorts worden passeerstroken aangelegd om onder andere het vrachtverkeer te kunnen inhalen. Het LPG station/benzineverkoop punt wordt in samenhang met deze wegaanpassing in westelijke richting verplaatst naar de bocht richting Schoondijke en komt daarmee verder van de bebouwde kom van IJzendijke te liggen.

In september 2004 is een informatiebijeenkomst georganiseerd, waarvoor een grote belangstelling bestond. Om de voorgenomen plannen te kunnen realiseren zal de Minister een Tracébesluit moeten nemen. Het streven is er op gericht om de nieuwe infrastructuur vóór 2010 in gebruik te nemen.

Deze weg(aanpassing) maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan.

Parkeren

In de kern zijn voldoende parkeermogelijkheden.

Binnen het plangebied zijn diverse (openbare) parkeerterreinen aanwezig. Zo bevinden zich parkeerterreinen op/bij de Markt, het 17 Oktoberplein en het sportcomplex aan de Mauritsweg. Het parkeerterrein bij het sportcomplex biedt ook parkeermogelijkheid voor vrachtwagens (zonder koelinstallaties). Daarnaast hebben de supermarkt aan de Oranjestraat en het Recreatie- en Partycentrum Mauritshof eigen parkeerterreinen.

In de (woon)straten van de kern wordt geparkeerd op en langs de rijbaan (en op eigen terrein). Gelet op de verblijfsfunctie van de straten in de kern (30 km/uur-gebied) is dit in overeenstemming met de uitgangspunten van duurzaam veilig verkeer.

Voor diverse straten in de kern geldt een parkeerverbod (gedeeltes van de Molenstraat, de Oranjestraat en de Koninginnestraat) of wordt dit op korte termijn ingesteld (gedeeltes van Ravelinstraat, Rozemarijnstraat en Kerkstraat).

Voor enkele smalle straten in de kern (waaronder de Rozemarijnstraat, de Gouverneursstraat en de Beursstraat) kan gelet op het straatkarakter en smalle profiel het in stellen van een (eenzijdig) parkeerverbod worden overwogen.

Fiets- en wandelvoorzieningen

Bij en in IJzendijke zijn aanvullende fietsvoorzieningen niet noodzakelijk. In voldoende mate zijn specifieke fiets- en wandelvoorzieningen aanwezig en IJzendijke vormt zoals reeds genoemd een onderdeel van het regionale fietsnetwerk.

- Langs de N61 is een vrijliggend fietspad aanwezig. Dit fietspad is vanuit de kern eenvoudig te bereiken via de Oranjestraat en Tivoli.
- Via de Nieuwe Dijk en de Mauritsweg kan het landelijk gebied ten noorden van de kern worden bereikt (tevens onderdeel van het recreatieve fietsnetwerk).
- Langs de Oranjestraat (vanaf de asverspringing in westelijke richting) en de Mauritsweg (vanaf de woning Mauritsweg 4 tot aan de noordelijke plangrens) zijn deels fietspaden aanwezig. Dit is conform de uitgangspunten van duurzaam veilig, omdat deze weggedeelten een maximumsnelheid van 50 km/uur behouden.
- Daarnaast is nog een afzonderlijke fietsverbinding aanwezig tussen het fietspad langs de Mauritsweg en de Nieuwe Dijk, om de woonwijk Maurits heen.

Voor het overige zijn in de kern van IJzendijke geen specifieke fietsvoorzieningen aanwezig. Het fietsverkeer wordt gemengd afgewikkeld met het autoverkeer. Dit is gelet op de verblijfsfunctie van de wegen in de kern in overeenstemming met de uitgangspunten van duurzaam veilig.

Langs diverse delen van de veste zijn wandelpaden aangelegd. Ook langs de ooststrand (tussen de Molenveste en de Landbouwstraat) en in het zuidwesten van de kern zijn dergelijke specifieke wandelvoorzieningen aanwezig.

Openbaar vervoer

Voor mensen die niet over een auto beschikken (veelal bejaarden en jongeren) is openbaar vervoer van groot belang en dient de bereikbaarheid van naburige voorzieningen per openbaar vervoer gewaarborgd te blijven. Dit geldt met name voor kleine kernen, waar veel bewoners zijn aangewezen op voorzieningen in naburige (en grotere) kernen.

De ontsluiting van IJzendijke met het openbaar busvervoer is als redelijk tot goed aan te merken. Sprake is van een regelmatige dienstregeling en een relatief hoge frequentie van de belangrijkste buslijn door IJzendijke (van en naar Oostburg en Terneuzen). De kern wordt per openbaar vervoer ontsloten door de buslijnen 1 (Oostburg-Hulst via Axel) en 5 (Oostburg-Hulst) van de openbaarvervoersmaatschappij ConneXXion. Beide buslijnen halteren diverse malen binnen de kern. Lijn 1 heeft gedurende de weekdagen en op zaterdag tijdens de dagperiode een halfuursfrequentie. In de avonden en op zondag wordt dit een uurfrequentie. Lijn 5 rijdt uitsluitend van maandag tot en met vrijdag een maal 's morgens en twee maal 's middags.

3.4. Milieukwaliteit

3.4.1. Milieuaspecten bedrijven

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieuaspecten van in IJzendijke aanwezige bedrijven. Onderscheid wordt gemaakt in:

- horecabedrijven;
- agrarische bedrijven;
- overige bedrijven;
- klachten over bedrijven.

Horecabedrijven

Aanbod en situering

De horeca in het plangebied omvat 8 vestigingen (zie bijlage 4). Alle horecabedrijven in de kern liggen op korte afstand van woningen. De grootste horecavestiging is het partycentrum Maurits-hof noordelijk van het sportcomplex. Dit horecabedrijf ligt op relatief grote afstand van de woonkern en van individuele woningen (ruim 50 meter van de woning Mauritsweg 9 en ruim 70 meter van de woning Mauritsweg 3).

Staat van Horeca-activiteiten

Voor het reguleren van horecabedrijven is een Staat van Horeca-activiteiten beschikbaar. In dit bestemmingsplan wordt hiervan gebruikgemaakt.

Vergelijkbaar met de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten drie hindercategorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën): lichte, middelzware en zware horeca.

Voor een uitgebreide toelichting op de Staat van Horecabedrijven wordt verwezen naar bijlage 5.

Inschaling en toelaatbaarheid

Een echt centrumgebied waar maar weinig wordt gewoond heeft IJzendijke niet, dus zijn in het plangebied alleen lichte horecabedrijven aanvaardbaar die over het algemeen slechts beperkt hinder veroorzaken voor omwonenden. Dit betekent dat in de kern alleen horeca-activiteiten uit maximaal categorie 1b rechtstreeks kunnen worden toegelaten. Buiten woongebieden kunnen horeca-activiteiten uit een hogere categorie milieuhygiënisch aanvaardbaar zijn. Dit is echter afhankelijk van de afstand tot woningen, het soort horeca, de openingstijden en de verkeersafwikkeling. Het enige gebied dat geen woonfunctie heeft is het sportcomplex aan de noordzijde van de kern. Omdat de ontsluiting van dit gebied hoofdzakelijk geschiedt door de kern, wordt

zware horeca zoals een discotheek ter plaatse niet aanvaardbaar geacht en kunnen ten hoogste bedrijven uit categorie 2 (middelzware horeca) rechtstreeks worden toegestaan.

Het bovenstaande betekent niet dat de uitoefening van activiteiten uit een hogere categorie in alle gevallen onaanvaardbaar is. De Staat van Horecabedrijven geeft namelijk een vrij grove indeling van de hinderlijkheid van horecabedrijven. De situatie bij een specifiek bedrijf kan daarvan afwijken. Met name komt het voor dat een bedrijf als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horecabedrijven is verondersteld. In dat geval kan aan een dergelijk horecabedrijf voor de desbetreffende activiteit een vrijstelling worden verleend. Dit geldt alleen voor bedrijven uit maximaal één categorie hoger dan de algemene toelaatbaarheid.

De horecabedrijven in het plangebied vallen vrijwel alle in categorie 2 van de Staat van Horecabedrijven (zie bijlage 4). Voor zover de bedrijven liggen in de kern passen ze niet in het algemene toelatingsbeleid. Voor zover bij de gemeente bekend veroorzaken deze bedrijven geen geluid- of parkeerhinder.

Het partycentrum aan de noordzijde van het sportcomplex past eveneens niet in de algemene toelaatbaarheid voor die omgeving. Het partycentrum heeft behoefte aan extra ruimte. Als tijdelijke oplossing is een tent geplaatst direct tegen de zuidgevel van het gebouw. Vooral door het gebruik van de tent ondervinden de bewoners in het woongebied Maurits incidenteel hinder. Gestreefd wordt naar een vervangende permanente oplossing. Gezien de ruime afstand tot de meest nabij gelegen woning en de aanwezigheid van een groenstrook mag redelijkerwijs worden verwacht dat de woning geen belemmering vormt voor de uitbreiding van het partycentrum.

Agrarische bedrijven

Aanbod en situering

In paragraaf 3.2 is aangegeven dat in het plangebied twee agrarische bedrijven zijn gevestigd, een kruidenkwekerij aan de Mauritsweg en een akkerbouwbedrijf aan de oostzijde van de Koninginnestraat.

Om zowel de milieuhygiënische situatie als de belangen van deze bedrijven te waarborgen, dient ingevolge deze algemene maatregel van bestuur (AMvB) tussen de bedrijven en gevoelige bestemmingen, waaronder woonbebouwing, een bepaalde afstand te worden aangehouden. Deze afstand dient te worden gemeten vanaf het in het vigerende bestemmingsplan vlak waarbinnen de bedrijfsgebouwen moeten worden gebouwd.

Afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de datum waarop het bedrijf is opgericht, worden in de AMvB afstanden genoemd van 10, 25 en 50 meter. Verder mag op het bedrijf slechts een beperkte hoeveelheid bestrijdingsmiddelen aanwezig zijn, mogen geen dieren bedrijfsmatig worden gehouden en mag geen kunstmest in een mestbassin worden bewaard. In de AMvB wordt over het gebruik van de bestrijdingsmiddelen niets geregeld. Op basis van jurisprudentie wordt een afstand van 50 meter aangeraden tussen fruitteeltbedrijven en woningen. Deze afstand kan worden verkleind op grond van milieuhygiënisch onderzoek.

Buiten (maar in de directe nabijheid van) het plangebied ligt nog een akkerbouwbedrijf (Komsestraat 1). Dit bedrijf valt eveneens onder de werking van het Besluit akkerbouwbedrijven milieubeheer.

Milieusituatie

Van het akkerbouwbedrijf aan de Koninginnestraat worden de huiskavel en enkele aangrenzende gronden aangekocht in verband met de voorgenomen ontwikkeling van IJzendijke-Oost (woningbouw en aanleg/doortrekken vestingstructuur in de oostelijke kernrandzone). In overleg met de betrokken agrariër wordt gezocht naar een nieuwe locatie op enige afstand van de kern. De afstand zal zodanig groot zijn ten opzichte van de (toekomstige) woonbebouwing van de kern dat er geen milieubelemmeringen aan de orde zijn.

Het akkerbouwbedrijf aan de Komsestraat ligt op een afstand van circa 180 m van de woonbebouwing in de kern. Aan de noordzijde van het bedrijf bevinden zich enkele woningen op kortere afstand. Van de mogelijkheid om vee te houden is al geruime tijd geen gebruikgemaakt. De milieuvergunning is daarom inmiddels van rechtswege vervallen. Gelet op de huidige bedrijfsactiviteiten is de afstand zodanig groot ten opzichte van de (toekomstige) woonbebouwing dat er geen milieubelemmeringen aan de orde zijn.

De kruidenkwekerij aan de Mauritsweg kan worden ingeschaald volgens de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". In deze publicatie is voor een dergelijk bedrijf een richtafstand van

30 meter opgenomen ten opzichte van een rustige woonwijk. Maatgevend milieuaspect is daarbij geluid. De kruidenkwekerij is echter een bijzonder agrarisch bedrijf waarvan minder hinder te verwachten is dan van andere soorten agrarische bedrijven, waardoor van de richtafstand kan worden afgeweken.

Sinds februari 2004 beschikt de kruidenkwekerij over een vergunning op grond van de Wet milieubeheer (het bedrijf was in 1999 reeds aanwezig). In de vergunning zijn geen voorschriften opgenomen met betrekking tot aan te houden afstanden naar omliggende woningen toe. Bepalend zijn de geluidsvoorschriften, voor het bedrijf geldt dat op 50 meter van de gevel van de bedrijfsgebouwen, of ter plaatse van de dichtstbijzijnde woning, de normen¹⁾ niet mogen worden overschreden. De bestaande woningen aan de Vrouwe Margarethastraat zijn op circa 30 meter gesitueerd. Voor de gewenste afronding van het woongebied Maurits-West met een aantal vrijstaande woningen aan de Vrouwe Margarethestraat, op circa 50 meter, vormt de kruidenkwekerij derhalve geen belemmering.

Overige bedrijven

Aanbod en situering

In paragraaf 3.2 is reeds aangegeven dat zich in het plangebied een beperkt aantal bedrijven (niet zijnde horecabedrijven of agrarische bedrijven) te midden of op korte afstand van woonbebouwing bevindt. Dit betreft bedrijven in de kern als ook op het westelijk daarvan gelegen bedrijventerrein.

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Om inzicht te krijgen in de mate van milieubelasting van de gevestigde bedrijven in het plangebied is in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten aan de hand van milieucategorieën zijn gerangschikt naar de mate van belasting van het milieu. Hoe hoger de milieubelasting van het bedrijf, hoe hoger de categorie is waaronder het bedrijf valt. Iedere milieucategorie kan worden vertaald naar een minimaal aan te houden richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Het gaat hierbij uitdrukkelijk om indicatieve afstanden. In een concrete situatie dient de werkelijk aan te houden afstand nader te worden bepaald.

De belangrijkste bron die ten grondslag ligt aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten is de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 1999. De lijst is ten behoeve van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met behulp van andere bronnen en praktijkervaringen verder verfijnd (de milieucategorieën 3 en 4 zijn onder andere gedifferentieerd naar grootte). Voor een uitgebreide toelichting op de staat²⁾ wordt verwezen naar bijlage 6.

Inschaling van bedrijven

De thans gevestigde bedrijven zijn geïnventariseerd en ingeschaald in de desbetreffende milieucategorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 4).

Uit de inschaling blijkt dat 13 bedrijven in categorie 2 vallen, waarvan 2 bedrijven zijn gevestigd op het bedrijventerrein. Categorie 2-bedrijven kunnen gezien de aard en invloed op de omgeving tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing worden gesitueerd, echter in het algemeen in gebieden met gemengde functies. In gebieden waar functies niet gemengd zijn geldt een afstandsindicatie van 30 meter.

Drie bedrijven kunnen worden ingeschaald als categorie 3.1 bedrijven: alle gelegen op het bedrijventerrein IJzendijke. Het betreft Zeevla poeliersbedrijf (Schansestraat 3), Aannemersbedrijf De Putter (Oranjestraat 52) en Unitron Electronics Group (Schansestraat 7-9). Categorie 3.1-bedrijven zijn bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn aan de rand van woonwijken en dienen hiervan in het algemeen gescheiden te zijn door middel van een weg of groenstrook (richtafstand 50 meter).

Meijers autoherstelinrichting aan de Oranjestraat 40 is ingeschaald in categorie 3.2. Categorie 3.2-bedrijven zijn bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving ruimtelijk gescheiden dienen te zijn van woonwijken door een andere niet of weinig gevoelige functie. Daarbij geldt een richtafstand van 100 meter.

Eén bedrijf, Doens food ingredients aan de Oranjestraat 40a is ingeschaald in categorie 4.2. Categorie 4.2-bedrijven zijn bedrijfstypen/bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op

¹⁾ De in de vergunning genoemde maximale normen bedragen voor de dagperiode (07.00-19.00 uur) 45 dB(A), voor de avondperiode (19.00-23.00 uur) 40 dB(A) en voor de nachtperiode (23.00-07.00 uur) 35 dB(A).

²⁾ Staat van Bedrijfsactiviteiten versie SBI 93/voll., april 2003.

de omgeving op behoorlijke afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn. Daarbij geldt een richtafstand van 300 meter ten opzichte van gevoelige functies (waaronder woonbebouwing).

Milieuzonering

Om milieuhinder voor de omgeving te beperken worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten. Dit gebeurt aan de hand van een milieuzonering. Deze milieuzonering geeft aan welke activiteiten uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor de huidige bedrijven mogelijk zijn. Ook geeft het aan welke bedrijven in de toekomst binnen het plangebied uit milieuoogpunt toelaatbaar zijn, indien bestaande bedrijvigheid verdwijnt. Bij het bepalen van de milieuzonering wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de concrete inrichting van het terrein (logische of natuurlijke grenzen worden aangehouden).

Algemene toelaatbaarheid bedrijfsactiviteiten

Op de bedrijfsterreinen in de woonkern, waar van oudsher sprake is van een menging van functies, worden gegeven de ligging te midden van woonbebouwing bedrijven tot en met categorie 2 toelaatbaar geacht. Van belang hierbij is dat de huidige bedrijven reeds lange tijd in het plangebied zijn gevestigd. Nieuwvestiging van bedrijven is niet mogelijk.

Gezien de functie van het bedrijventerrein en het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid kunnen op het bedrijventerrein aan de Oranjestraat bedrijven uit categorie 4 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of hoger planologisch niet worden toegestaan. Ook om milieuhygiënische redenen kunnen in het plangebied niet alle denkbare bedrijfsactiviteiten worden toegelaten. Bepalend voor de milieuzonering zijn enkele woningen in de directe omgeving van dit bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein is thans een bedrijfswoning aanwezig. Nieuwe bedrijfswoningen zijn hier niet gewenst (zie verder onder kopje *Bedrijfswoningen*).

Op grond van het voorgaande kunnen op het bedrijventerrein aan de Oranjestraat op de gronden direct grenzend aan de woningen maximaal bedrijven uit categorie 2 worden toegelaten. Vanaf een afstand van ongeveer 30 meter kunnen dan bedrijven uit maximaal categorie 3.1 worden toegelaten. Hierbij wordt met een afstandsstap afgeweken van de richtafstand (i.c. 50 meter). Het gemeentebestuur acht deze ruimere zonering verantwoord, gelet op het feit dat hier sprake is van een bestaande, gegroeide situatie van functiemenging. De aanwezige woningen ondervinden reeds een hoger hinderniveau, ook vanwege de ligging aan een drukke verkeersweg.

Op het noordelijk deel van het bedrijventerrein kunnen bedrijven uit categorie 3.2 worden toegelaten. Aan de bijbehorende richtafstand van 100 meter wordt voldaan.

Het hanteren van een milieuzonering betekent overigens niet dat alle bedrijven die passen binnen het geformuleerde toelatingsbeleid daadwerkelijk kunnen worden toegestaan. Het bestemmingsplan biedt slechts een globaal kader voor de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten; in het milieuvergunningenspoor vindt toetsing plaats aan de hand van de concrete situatie. Hierbij kan het voorkomen dat een bedrijf wél past binnen het geformuleerde toelatingsbeleid, maar bijvoorbeeld vanwege de werkelijke milieuhinder geen milieuvergunning kan krijgen of aan strengere milieuvoorschriften zal moeten voldoen.

De Wet milieubeheer blijft altijd het concrete toetsingskader. Bedrijven die zich willen vestigen, dienen altijd aan de milieuvergunning of AMvB ex artikel 8.40 Wet milieubeheer te voldoen, ongeacht de in het bestemmingsplan opgenomen toelaatbaarheid.

De uitoefening van activiteiten uit een hogere categorie hoeft niet in alle gevallen onaanvaardbaar te zijn. De Staat van Bedrijfsactiviteiten geeft namelijk een globale inschaling van de mate van hinder van bedrijven. Het komt met name voor dat een bedrijf door de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of een milieuvriendelijke werkwijze, minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt verondersteld. In dat geval kan aan een dergelijk bedrijf voor de betreffende activiteit een vrijstelling worden verleend (passende maatregelen worden in dergelijke gevallen geregeld via de vergunning in het kader van onder meer de Wet milieubeheer).

Een aantal bedrijven past niet in de hiervoor aangegeven milieuzonering. Voor deze bedrijven gelden milieubeperkingen: een op de nabijheid van (geluids)gevoelige functies afgestemde milieuvergunning. Ook zijn in het planologisch-juridisch spoor maatregelen noodzakelijk. Voor betreffende bedrijven in de kern kan tevens verplaatsing naar een bedrijventerrein gewenst zijn.

(Bedrijfs)woningen

Uit oogpunt van milieukwaliteit in relatie tot optimale bedrijfsvoering is grote terughoudendheid gewenst ten aanzien van de te toelaatbaarheid van (bedrijfs-)woningen op en nabij het bedrijventerrein aan de Oranjestraat. Hiervoor is een aantal redenen. (Bedrijfs-)woningen op en nabij een bedrijventerrein kunnen ten eerste een belangrijke belemmering vormen voor de bedrijfsactiviteiten van aanwezigheid en vestiging van nieuwe bedrijven, aangezien de milieuvergunning van de bedrijven wordt afgestemd op "woningen van derden". Hierbij wordt in beginsel geen onderscheid gemaakt tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen. Bedrijven kunnen in geval van aanwezigheid van woningen in de directe omgeving met name in de bedrijfsvoering worden belemmerd wanneer er sprake is van bedrijfsactiviteiten in de nachtperiode. Ten tweede vereist de bedrijfsvoering van moderne bedrijven tegenwoordig geen continue aanwezigheid meer van toezichhoudend personeel bij het bedrijf. Voorts is de milieukwaliteit op en bij een bedrijventerrein niet optimaal voor de woonfunctie/het woonklimaat. Ook zijn, zoals in paragraaf 2.3.2. is vermeld, bedrijfswoningen hier niet gewenst uit oogpunt van een zo optimaal mogelijk ruimtegebruik van het netto bedrijventerrein voor bedrijvigheid.

Klachten over bedrijven

Bij de gemeente zijn de laatste jaren geen meldingen binnengekomen van structurele overlast of hinder van bedrijven

3.4.2. Wegverkeerslawaaï

Ten behoeve van verschillende nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen met woningbouw is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Doel daarvan is het bepalen van de maximale geluidsbelasting aan de (toekomstige) gevels van woningen. Daarbij is uitgegaan van de situatie aan het einde van de planperiode (2017). In bijlage 7 is het akoestisch onderzoek opgenomen.

Wettelijk kader

Het onderzoek is uitgevoerd voor wegen die als gevolg van de Wet geluidhinder (Wgh) een geluidszone hebben. Dit zijn alle wegen met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De N61 en de Komsestraat zijn gezoneerde wegen die de geluidszone over de ontwikkellocaties heeft liggen. De overige wegen in en rondom de ontwikkellocaties zijn ondergebracht in een 30 km/uur-gebied.

Zoals uit het voorgaande kan worden geconcludeerd geldt voor straten die zijn ondergebracht in een 30 km/uur-gebied geen wettelijke geluidszone en is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï in nieuwe situaties op grond van de Wgh niet verplicht. Op basis van jurisprudentie (Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 3 september 2003, nummer: 200203751/1) dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau, met name binnenshuis. Indien dit niet aannemelijk is, dient te worden onderbouwd of maatregelen ter beheersing van de geluidsbelasting aan de gevels noodzakelijk, mogelijk en doelmatig zijn.

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van de woningen binnen de wettelijke geluidszone van bestaande wegen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Deze voorkeursgrenswaarde mag in principe niet worden overschreden. Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat deze voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden, zijn maatregelen noodzakelijk gericht op het verminderen van de geluidsbelasting aan de gevel. Zijn deze maatregelen niet mogelijk, niet gewenst of niet doeltreffend, dan kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek tot een hogere grenswaarde worden ingediend. Deze hogere grenswaarde mag, afhankelijk van de situatie, de uiterste grenswaarde niet te boven gaan. Voor nieuwe binnenstedelijk gelegen woningen geldt een uiterste grenswaarde van 63 dB.

Nieuwe situaties

Langs het westelijk deel van de Oranjestraat worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Binnen de wettelijke geluidszone van de N61 en de Komsestraat wordt echter wel realisering van het woongebied IJzendijke-Oost voorgestaan. Voorts liggen ook de herstructureringslocaties aan het Walplein en achter (oostelijk van) de woonbebouwing aan de Ka-

zernestraat binnen de geluidszone van de Komsestraat. Akoestisch onderzoek naar de geluidscontouren van deze wegen zijn dan ook noodzakelijk.

Resultaten akoestisch onderzoek

De geluidsbelasting aan de gevels van enkele woningen aan de zuidzijde van het uitbreidingsplan IJzendijke-Oost overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Maatregelen in het overdrachtsgebied in de vorm van een geluidwerende grondwal of geluidsscherm om de geluidbelasting aan de gevels te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde zijn op dit moment het meest reëel. Afhankelijk van het overleg hierover met alle betrokken partijen is wel of geen hogere grenswaarde noodzakelijk. Overige maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevels te verlagen, zoals het toepassen van asfalt met een groter geluidsreducerend vermogen en het vergroten van de afstand tussen woningen en weg zijn vooralsnog niet haalbaar en ruimtelijk en stedenbouwkundig niet gewenst.

Omdat de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemmingen de uiterste grenswaarde (in dit geval 63 dB) niet overschrijdt, is ontheffing mogelijk en kunnen burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde toekennen. Voor de woningen waar dit aan de orde is, zullen vóór de vaststelling van het bestemmingsplan hogere waarden worden verleend. Het geluidsniveau binnenshuis mag daarbij de waarde van 33 dB niet overstijgen.

De 48 dB-contour van de, wettelijk gezoneerde weg, Komsestraat ligt op een kortere afstand van de as van de weg dan de beoogde woningbouw op de verschillende ontwikkellocaties.

De geluidsbelasting, afkomstig van de Komsestraat, aan de gevels van de beoogde ontwikkelingen bedraagt minder dan de voorkeursgrenswaarde.

De geluidsbelasting aan de gevels van alle beoogde ontwikkelingen ten gevolge van de 30 km/uur-wegen is aanvaardbaar en overschrijdt de 53 dB niet. Bij deze geluidsbelasting zijn geen extra gevelmaatregelen nodig om de binnenwaarde van 33 dB te kunnen garanderen.

3.4.3. Externe veiligheid

Algemeen

Voor externe veiligheid zijn in het algemeen twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR, voorheen individueel risico) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom de inrichting. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voor (nieuwe) gevoelige objecten gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar. De norm van 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn. Binnen de 10^{-6} -contour mogen dan ook geen nieuwe gevoelige functies mogelijk worden gemaakt. Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10^{-6} -contour (PR).

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het besluit externe veiligheid inrichtingen is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Op dit moment zijn in het plangebied geen bedrijven aanwezig die vallen onder dit besluit.

Sinds de inwerkingtreding van het Bevi vallen ook LPG-tankstations onder de werking van dit besluit. Het net buiten het plangebied aan de Middenweg 2 gelegen benzine en LPG-tankstation levert geen hinder en legt geen beperkingen op aan functies in het plangebied. Ruimschoots wordt voldaan aan de geldende afstandsnormen. Het tankstation ligt op een afstand van meer dan 200 m ten opzichte van kwetsbare functies in het plangebied. De tussengelegen (buffer)zone bestaat vooral uit een groen-/parkgebied. In verband met de aanpassing van de N61 zal het LPG-tankstation worden verplaatst naar een nieuwe locatie. De nieuwe locatie zal verder van het plangebied liggen dan de huidige locatie. Dit levert derhalve geen problemen op.

Vuurwerk

In de IJzendijke vindt geen opslag en/of verkoop van vuurwerk plaats.

Overige bedrijvigheid

In (de omgeving van) het plangebied liggen geen bedrijven die van invloed zijn op de situatie met betrekking tot externe veiligheid in het plangebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is in augustus 2004 de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen opgenomen (plaatsgebonden risico en groepsrisico). Hieruit blijkt dat op meer dan 200 m afstand vanaf de route het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan het ruimtegebruik.

De rijksweg N61 is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Langs deze weg zijn echter geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

(Buis)leidingen

Leidingenstroken, (buis)leidingen en hoogspanningsleidingen of- verbindingen waarbij externe veiligheidsaspecten in het geding zijn, dienen inclusief bijbehorende veiligheidsgebieden en toetsingsafstanden in bestemmingsplannen te worden geregeld. In en in de directe omgeving van het plangebied zijn evenwel geen leidingstroken of solitaire leidingen met een relevante veiligheidscontour aanwezig, waarmee in het plan rekening moet worden gehouden. Voor de planologische consequenties van leidingen wordt verwezen naar paragraaf 3.7.

3.4.4. Luchtkwaliteit**Algemeen**

Nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit moeten worden getoetst aan de in het Besluit luchtkwaliteit 2005 (hierna: Blk) opgenomen grenswaarden. In deze paragraaf vindt de betreffende toetsing plaats.

Naast de wettelijk verplichte toetsing aan het Blk is het gewenst in het kader van een goede ruimtelijke ordening voorts aandacht te besteden aan de luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwe ontwikkelingen (i.c. woningen) in het plangebied. Ook op dit aspect wordt in deze paragraaf ingegaan.

Beleid en normstelling

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging die negatieve effecten voor de volksgezondheid kan hebben. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Blk. Het Blk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxiden, zwevende deeltjes (fijn stof), lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang (zie bijlage 8). De geldende grenswaarden voor de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet (Arbo-wet).

Tabel 1 Grenswaarden maatgevende stoffen Blk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
	uurgemiddelde concentratie ²	max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m ³	2010
Fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24 uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	2005

¹⁾ Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (artikel 5 Blk en bijbehorende Meetregeling)

²⁾ Geldt alleen voor wegen met een verkeersintensiteit van ten minste 40.000 mvt/etmaal

Op grond van artikel 7 lid 1 van het Blk moeten bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) deze grenswaarden in acht nemen. Volgens artikel 7 lid 3 mogen bestuursorganen deze bevoegdheden tevens uitoefenen, indien:

- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 3a);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 3b).

Onderzoek en resultaten

Om voorliggend bestemmingsplan te kunnen toetsen aan het Blk is indicatief onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in de dorpskern. De gevolgen voor de luchtkwaliteit na invulling van de verschillende potentiële woningbouwlocaties is niet per gebied onderzocht, omdat wordt aangenomen dat de voor het onderzoek gehanteerde verkeersintensiteiten een maximum zijn. Als een woningbouwlocatie aan de orde is dient, bij het voeren van de hiervoor benodigde planologische procedure te worden voldaan aan het Blk.

Conclusie

Onderzoek gevolgen beoogde ontwikkeling op luchtkwaliteit voor omgeving

- De jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide en fijn stof worden bij planrealisatie niet overschreden, in noch buiten het plangebied. Op deze punten wordt dus voldaan aan de eisen uit het Besluit luchtkwaliteit.
- De grenswaarde voor fijn stof (24-uurgemiddelde) wordt niet overschreden. Op dit punt wordt dus eveneens voldaan aan de eisen uit het Besluit luchtkwaliteit.

Het Besluit en het beleid omtrent luchtkwaliteit staat daarmee de uitvoering van de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Onderzoek luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwe woningen

Ter plaatse van de potentiële woningbouwlocatie(s) wordt ook voldaan aan alle grenswaarden. Ook vanuit een goede ruimtelijke ordening staat het aspect luchtkwaliteit uitvoering van de beoogde woningbouw niet in de weg.

3.4.5. Bodemkwaliteit

Het beleid van de provincie Zeeland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belem-

meringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Woningbouwlocatie/het projectgebied IJzendijke-Oost

Voor de woningbouwlocatie/het projectgebied IJzendijke-Oost is in opdracht van de gemeente een verkennend bodemonderzoek¹⁾ uitgevoerd door Grond-, gewas- en milieulaboratorium Zeeuws-Vlaanderen B.V.. Het projectgebied is opgesplitst in een aantal deelgebieden.

Analyseresultaten

Voormalige/huidige volkstuinen

De analyseresultaten tonen aan dat in de bovengrond van de thans nog in gebruik zijnde volkstuintjes een lichte verontreiniging EOX en een matige verontreiniging DDT/DDD/DDE (som) aanwezig is.

Akkerland, weiland en (voormalige) boomgaard

De analyseresultaten tonen aan dat verspreid in de bovengrond, lichte verontreinigingen EOX, minerale olie, PAK (som 10) en DDT/DDD/DDE (som) aanwezig zijn.

In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In het grondwater wordt in de peilbuizen P4 en P6 een lichte verontreiniging chroom en in peilbuis P5 een lichte verontreiniging chroom en zink aangetoond.

Ter plaatse van het landbouwpad (sublocatie) worden in de bovengrond lichte verontreinigingen lood, zink en minerale olie aangetoond, alsmede een matige verontreiniging PAK (som 10).

Vlasserij/akkerbouwbedrijf

Verspreid in de bovengrond worden lichte verontreinigingen kwik, PAK (som 10), EOX en minerale olie aangetoond. In de ondergrond wordt een lichte verontreiniging minerale olie gedetecteerd. In het grondwater uit peilbuis P22 wordt een lichte verontreiniging zink aangetoond.

Ter plaatse van de stort-/brandplaats (een sublocatie) worden in de grond van de bodemlaag tot 1 meter onder het maaiveld lichte verontreinigingen cadmium, kwik, PAK (som 10) en minerale olie aangetoond en worden matige verontreinigingen koper en zink geconstateerd. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Ter plaatse van de stortplaats asbest/puin (een sublocatie) wordt in de bovengrond een lichte verontreiniging lood gedetecteerd. In het grondwater (ter plaatse van de stortplaats asbest) worden geen verontreinigingen aangetoond.

Akkerbouwbedrijf

In de bovengrond van het meest zuidelijke terreindeel worden lichte verontreinigingen PAK (som 10) en DDT/DDD/DDE (som) gedetecteerd. In de bovengrond van het middelste en noordelijke terreindeel tonen de analyseresultaten lichte verontreinigingen PAK (som 10), minerale olie, DDT/DDD/DDE (som) en drins (som) aan. In de ondergrond van het gehele terrein wordt een lichte verontreiniging minerale olie geconstateerd.

In het grondwater uit peilbuis P26 wordt een lichte verontreiniging arseen aangetoond

Ter plaatse van de opslag olie en bestrijdingsmiddelen (sublocatie) wordt in de bovengrond een lichte verontreiniging minerale olie aangetroffen. In het grondwater worden geen verontreinigingen aangetoond.

Ter plaatse van de werkplaats (sublocatie) tonen de analyseresultaten in de bovengrond geen verontreinigingen aan. In het grondwater uit peilbuis P28 worden een lichte verontreiniging aan arseen aangetoond.

Ter plaatse van drietal bovengrondse dieseltanks (sublocatie) worden zowel in de bovengrond als in het grondwater geen verontreinigingen geconstateerd.

Sloot

In het slib van het meest zuidelijke slootgedeelte worden lichte verontreinigingen PAK (som 10), minerale olie en DDT/DDD/DDE (som) gedetecteerd. In het slib van het middelste slootgedeelte worden lichte verontreinigingen minerale olie, EOX en DDT/DDD/DDE (som) aangetoond. In het slib van het meest noordelijke gedeelte wordt een licht verontreiniging EOX geconstateerd.

¹⁾ Verkennend bodemonderzoek IJzendijke-Oost te IJzendijke, projectnummer 06A0213, 20 april 2006.

Op grond van deze analyseresultaten wordt in het onderzoek geadviseerd een aanvullend onderzoek in te stellen naar:

- de matige verontreiniging DDT/DDD/DDE (som) in de bovengrond ter plaatse van de huidige volkstuinen;
- de matige verontreiniging PAK (som 10) in de bovengrond ter plaatse van het landbouwpad;
- de matige verontreiniging koper en zink in de grond van de bodemlaag tot 1 meter onder het maaiveld ter plaatse van de vlasserij/akkerbouwbedrijf.

Aanbevolen wordt om bij het nader onderzoek tevens een toplaaginspectie op asbestverdacht materiaal uit te voeren, ter plaatse van de volkstuinen en de erven van de vlasserij en het akkerbouwbedrijf.

Uit een indicatieve toetsing van het slib aan de normen voor waterbodems/baggerspecie blijkt dat het slib uit het zuidelijkste deel van de sloot kan worden gerekend tot klasse II, het slib uit het middelste en noordelijkste deel van de sloot kan worden gerekend tot klasse I.

Indien grondafoer plaatsvindt is het Bouwstoffenbesluit van kracht.

Acties

In overleg met de gemeente zal geen nader onderzoek plaatsvinden naar de verontreiniging ter plaatse van de huidige volkstuinen en naar de verontreiniging PAK ter plaatse van het landbouwpad. De verontreinigde grond zal ten behoeve van de ontwikkeling van het woongebied worden afgegraven. De afgegraven grond kan grotendeels kunnen worden gebruikt voor de aan te leggen wal. Indien noodzakelijk zal een deel overeenkomstig het Bouwstoffenbesluit worden afgevoerd.

De matige verontreiniging koper en zink ter plaatse van de vlasserij/akkerbouwbedrijf zal nader worden onderzocht. Dit zal waarschijnlijk plaatsvinden nadat de gebouwen zijn gesloopt en het puin afgevoerd. Het slopen van de gebouwen is eerst mogelijk indien vaststaat dat er geen vleermuizen in voorkomen dan wel nadat er een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is verleend.

Afhankelijk van de resultaten zal de grond worden afgevoerd of hergebruikt. Het asbest zal zo snel mogelijk worden opgeruimd.

De overige aangetroffen gehalten vormen geen aanleiding voor het instellen van aanvullend bodemonderzoek.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het gebied IJzendijke-Oost tot woongebied.

3.4.6. Sportvelden

Het gemeentebestuur is van mening dat er redelijkerwijs mag worden verwacht dat het sportcomplex aan de Mauritsweg, met voetbalvelden en tennisbanen, geen onoverkomelijke hinder veroorzaakt voor de woonkern. Dit is gebaseerd op overwegingen van de voor deze voorzieningen belangrijke milieuaspecten: verkeersaantrekkende werking, visuele hinder afkomstig van lichtmasten en geluidshinder.

Bij deze overwegingen is het volgende relevant.

Sinds 20 mei 1998 is voor sportinrichtingen een AMvB van kracht, te weten het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer. In dit besluit zijn milieuvoorschriften opgenomen ter voorkoming van gevaar, schade of hinder voor de directe omgeving.

Daarnaast reikt de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2001) tussen tennisbanen of een veldsportcomplex (met verlichting) en nieuwe milieugevoelige functies (waaronder wonen) een richtafstand aan van circa 50 meter.

Hierbij wordt opgemerkt dat in dit bestemmingsplan in de directe nabijheid van het sportcomplex sprake is van het regelen van louter de bestaande situatie en er geen nieuwe milieugevoelige functies zijn voorzien.

Verkeersaantrekkende werking

De ontsluiting van het sportcomplex en de bijbehorende parkeervoorzieningen vindt plaats vanaf de Mauritsweg (de noordelijke uitvalsweg van de kern).

Bij het complex zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig.

Lichthinder

Directe lichtinstraling/lichthinder van de op het sportcomplex aanwezige lichtmasten (bij één van de voetbalvelden en bij de tennisbanen) wordt in de zuidelijk en westelijk van het sportcomplex gelegen woonomgeving in voldoende mate voorkomen, door de huidige afscherming van het sportcomplex, de afstanden tussen de lichtmasten en de woonomgeving en de afstelling van de armaturen. Het sportcomplex wordt aan de zijde van de woonkern begrensd door brede omringende groenzones (aan de zuidzijde circa 30 meter breed) met hoogopgaande en goed afschermdende groensingels. De afstand tussen de bestaande woonbebouwing en de lichtmasten bij het voetbalveld en de tennisbanen bedraagt circa 40 meter respectievelijk 185 meter. De lichtbundels van de dichtstbijzijnde lichtmasten zijn van het aangrenzende woongebied afgekeerd.

In genoemde AMvB is aangegeven dat de verlichting bedoeld voor sportbeoefening moet worden uitgeschakeld tussen 23.00 en 7.00 uur, met uitzondering van dagen of delen van dagen in verband met de viering van festiviteiten (krachtens een verordening; hiervoor geldt een maximum van 12 per jaar).

Bij de gemeente zijn geen klachten over lichthinder bekend.

Geluidshinder

Op het sportcomplex is het voetbalveld de belangrijkste geluidsbron. Deze is de grootste publiekstrekker en het dichtst bij de feitelijke woonkern gelegen (circa 40 meter). De VNG brochure Bedrijven en milieuzonering geeft voor een veldsportcomplex een richtafstand tot gevoelige bestemmingen aan van 50 meter. Het geluid wordt echter in belangrijke mate afgeschermd door de hiervoor genoemde groenvoorzieningen alsmede door het recente nieuwbouw van de voetbalvereniging (clubhuis en kleedkamers) waardoor een afstand van 40 meter acceptabel is.

Wat betreft de tennisvelden is er gelet op de grote afstanden (globaal 185 respectievelijk 200 meter) tot de feitelijke woonkern geen sprake van geluidshinder.

Bij de gemeente zijn geen klachten aangaande geluidshinder bekend.

3.4.7. Begraafplaats

De begraafplaats dient te worden beschouwd als een gevoelige bestemming; het is namelijk van belang dat de rust op een begraafplaats zo weinig mogelijk wordt verstoord.

Voor de begraafplaats geldt (ingevolge de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de vereniging van Nederlandse gemeenten (2001)) een minimum richtafstand van 10 meter tot een rustige woonwijk. Bij het projecteren van woningen dient met deze afstand rekening te worden gehouden.

3.5. Watertoets

Het waterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer binnen het plangebied wordt gevoerd door het Waterschap Zeeuws Vlaanderen. Conform de watertoets heeft vroegtijdig (voorafgaand aan het in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening voorgeschreven overleg) een bespreking plaatsgevonden met de waterbeheerder over de ruimtelijke ontwikkelingen die in voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. In deze waterparagraaf, die in samenwerking met de waterbeheerder is opgesteld, zijn de gemaakte afspraken opgenomen.

In het kader van de ontwikkeling van het woongebied IJzendijke-Oost heeft meerdere malen overleg plaatsgevonden (onder andere op 4 april 2005 en 3 april 2006). De waterparagraaf voor dit woongebied is afzonderlijk opgenomen in bijlage 10.

Huidige situatie

Afwatering en bodem

De oude kern IJzendijke ligt op hoger gelegen zandige zeekleigrond (circa NAP +1,5 tot 2 m). Het jongere uitbreidingsplan Kleine Jonkvrouw ligt lager, op circa NAP +1,35 m. De afwatering van overtollig water door neerslag vindt plaats via de hoofdwatergang ten zuiden van de kern, de Linie of Passageule. Deze voert het water af in oostelijke richting, waarna het via het afwateringskanaal Nol Zeven door de uitwateringssluuis Nol Zeven ten oosten van Hoofdplaat wordt uitgeslagen op de Westerschelde.

In de kern wordt de waterstructuur bepaald door de vestinggrachten. Met name aan de west- en noordzijde is deze structuur nog robuust aanwezig. De overloop van de vestinggrachten verloopt met een duikerbuis onder de Oranjestraat door en staat in open verbinding met het watersysteem van het Waterschap. Het hemelwater van plan Maurits (Stevinstraat/Rollestraat) loost op de vestinggracht en heeft tevens een overloop naar de sloot van het Waterschap ter hoogte van Stevingstraat 30 en 32. In de vestinggrachten staan stuwen op NAP + 0,50 m.

Aan de oostzijde is deze structuur nog aanwezig als smallere watergangen, aan de zuidzijde is het open water volledig verdwenen. Er zijn geen knelpunten aanwezig van wateroverlast in deze kern.

Riolering

Hemelwater vanaf verhard oppervlak wordt in de kern afgevoerd samen met huishoudelijk afvalwater afgevoerd via een gemengd rioleringsstelsel en een rioolpersgemaal naar de RWZI in Breskens. Het gebied Maurits, inclusief de voetbalvelden, is voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel. Het hemelwater hiervan loost rechtstreeks op oppervlaktewater.

Er zijn 7 overstorten vanuit het gemengd riool. Volgens de herberekening van Royal Haskoning voldoet de riolering niet aan de wettelijke CIW-basisinspanning¹⁾. Om aan de CIW-basisinspanning te gaan voldoen, wordt door de gemeente bijgedragen aan de financiering van vervangende maatregelen bij het waterschap.

Waterkwaliteit

De water(bodem)kwaliteit in het plangebied is over het algemeen matig door met name verontreinigingen door riooloverstorten, afspoeling van wegen en door verontreinigingen vanuit het landelijke gebied (meststoffen, bestrijdingsmiddelen, etc.). De waterbodempkwaliteit is in het kader van het opstellen van een stedelijk baggerplan bemonsterd, waaruit bleek dat de klassen uiteen liepen van klasse 1 tot klasse 3. Klasse 3 bevond in de smalle restant van de vesten aan de oostzijde van de kern (in onderhoud bij gemeente), maar is inmiddels verwijderd. Volgens het waterbeheersplan van het Waterschap zijn in en rond de kern geen knelpunten van verdroging aanwezig. Er zijn geen waterkwaliteitsgegevens bekend van het oppervlaktewater in het plangebied.

Waterkering

In en rond de kern IJzendijke liggen (delen van) oude binnendijken uit de tijd van de inpoldering (bijvoorbeeld de Nieuwe Dijk). Ook delen van de vestingwerken maakten hiervan deel uit. Deze waterkeringen hebben ook volgens het Waterschap in de huidige situatie geen waterkerende functie meer, maar kunnen lokaal dienen als peilscheiding tussen de poldergebieden.

Duurzaam stedelijk waterbeheer

In het Waterbeheersplan Waterschap Zeeuws Vlaanderen 2002-2007 sluit de waterbeheerder zich aan bij het beleid van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw (onder andere trits vasthouden, bergen, afvoeren). Men streeft naar een duurzamer stedelijk waterbeheer, waarbij rekening wordt gehouden met de gevolgen van klimaatverandering (nattere winters, drogere zomers en intensievere buien), opdat aantrekkelijk water met een goede waterkwaliteit en een hoge belevingswaarde wordt bereikt.

Het stedelijk watersysteem voldoet niet overal aan het gewenste streefbeeld door vuiluitwerp via overstorten en bijvoorbeeld achterstand in het baggeren. Gestreefd wordt naar het bereiken van aantrekkelijk water, een waterkwaliteit die voldoet aan de minimale kwaliteit en een hoge belevingswaarde en gebruikswaarde. De bewustwording van de gebruikswaarde en belevingswaarde van water in de stad moet in de planperiode worden vergroot. Benutting van de gebruikswaarde van water, zowel in nieuwbouw als bestaande bebouwde gebieden, kan een groot financieel en maatschappelijk voordeel opleveren. Wederzijdse betrokkenheid en samenwerking tussen Waterschap en gemeenten is hiervoor essentieel.

Afstemming ruimtelijke ordening met het waterbeheer

In het kader van de afstemming met de ruimtelijke ordening heeft de provincie Zeeland in het provinciale waterhuishoudingsplan waterkansenkaarten opgesteld voor onder andere stedelijke

¹⁾ CIW staat voor Commissie Integraal Waterbeheer. Deze commissie heeft landelijk in het kader van de Wet Milieubeheer maximale vuilemissienormen vastgesteld voor het lozen van riooloverstortwater op oppervlaktewater, waaraan alle rioolstelsels in Nederland moeten voldoen. Dit wordt de basisinspanning genoemd.

functies. Voor de kom IJzendijke is het inspanningsniveau voor nieuw stedelijk gebied "laag", aan de zuidzijde van de kern is deze gedeeltelijk "hoog", hetgeen te maken heeft met een wat lagere maaiveldligging. In de kern zelf is het inspanningsniveau "laag", hetgeen betekent dat een goede, duurzame inrichting van het watersysteem voldoende is en dat geen extra maatregelen noodzakelijk zijn. Bij deze duurzame inrichting kan ingezet worden op zowel retentie (vasthouden van water) als op het creëren van berging.

Relevante ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot waterberging

In de komende planperiode kan een aantal kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen worden verwacht in IJzendijke. Daarnaast wordt het woongebied IJzendijke-Oost toegevoegd aan de kern (voor de waterparagraaf voor dit woongebied is/wordt verwezen naar bijlage 10).

Het gaat daarbij onder andere om inbreidings- en herstructureringsplannen en voor een deel van IJzendijke-Oost om uitbreiding. Deze plannen kunnen wijzigingen in het verhard oppervlak in het plangebied inhouden (afhankelijk van de situatie af of toename).

Algemene eisen duurzaam stedelijk water

Waterberging

Het stedelijk gebied dient te worden beschermd tegen een theoretische hoeveelheid neerslag die één keer per 100 jaar optreedt. Het waterpeil mag hierbij stijgen tot het niveau van het laagste maaiveld. Rekening houdend met toekomstige klimaatontwikkelingen hanteert het waterschap als norm (Zeeuwse Handreiking Watertoets) een bergingsbehoefte van 75 mm neerslag per m² (nieuw) verhard gebied, ervan uitgaande dat een afvoer van 10 mm/dag plaatsvindt op het oppervlaktewaterstelsel.

Afhankelijk van de maximaal toegestane peilstijging kan worden berekend hoeveel oppervlaktewater een gebied nodig heeft. Wanneer de eigenschappen van de bodem infiltratie toelaat (bijvoorbeeld op de hogere delen van IJzendijke) valt de norm van 75 mm lager uit. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen of bij een uitbreiding van de hoeveelheid verharding dient een toetsende berekening te worden gemaakt om te controleren of het watersysteem ter plaatse voldoet en of er afvoermogelijkheden in de buurt van de ontwikkelingen zijn. De kwaliteit van het afgekoppelde water moet goed zijn. In geval van demping van oppervlaktewater moet volledige compensatie plaatsvinden van dit water met gelijke oppervlakte en gelijke diepte.

Afkoppelen naar open water

De waterbeheerder hanteert als richtlijn dat bij alle nieuwbouw minimaal 60% van het schoon verhard oppervlak (bijvoorbeeld daken) dient te worden afgekoppeld van de riolering. Alle dakoppervlaktes (voor zover daarbij geen uitlopende stoffen zijn gebruikt) kunnen rechtstreeks worden afgekoppeld op het oppervlaktewater. Voor parkeerplaatsen geldt dat een lozingsvergunning verplicht is en dat aanvullende maatregelen nodig zijn. Bij afwezigheid van oppervlaktewater in de directe omgeving, kan het water op de hogere delen van IJzendijke in de bodem worden geïnfiltreerd via bijvoorbeeld infiltratie-transportstroken. Wanneer afkoppeling naar bodem of open water niet mogelijk is, dient wel een apart hemelwaterafvoerstelsel te worden aangelegd, welke vooralsnog (met toestemming van het Waterschap) op het gemengde riool afvoert. In de planvoorbereidingsfase zal daartoe het rioleringsplan aan het Waterschap worden voorgelegd ter beoordeling. Te zijner tijd kan dan relatief eenvoudig worden aangesloten op een volledig gescheiden rioolstelsel. Bij alle nieuwbouw is het belangrijk dat duurzame bouwmaterialen worden toegepast om diffuse verontreinigingen te voorkomen.

De netto toename aan af te koppelen verharding dient te worden gecompenseerd door extra waterberging. Dit kan worden gerealiseerd door het graven van extra sloten of vijvers, door verlaagde oevers aan te leggen die kunnen meeborgen of door de aanleg van een doorlatende verharding zoals bijvoorbeeld aquaflow.

3.6. Natuurwaarden

Bij de beoordeling van de effecten van nieuwe ontwikkelingen op natuurwaarden wordt de volgende indeling gehanteerd.

- Functiewijzigingen die in het bestemmingsplan rechtsreeks worden toegestaan. Voor deze ontwikkelingen is in het kader van de planvorming van het bestemmingsplan een beoorde-

ling in het licht van de Flora- en faunawet noodzakelijk en mogelijk dient er een ontheffing ingevolge deze wet te worden aangevraagd.

- Locaties waar in het bestemmingsplan functiewijzigingen die in het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt via een procedure ex artikel 11 van de WRO (uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid). Voor deze gebieden kan een beoordeling in het licht van de flora en fauna wet in een later stadium worden uitgevoerd. Bij de toepassing van de betreffende wijzigingsbevoegdheid dient deze beoordeling beschikbaar te zijn. Mogelijk dient op termijn een ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.
- Voor de gebieden waar geen planologische wijzigingen aan de orde zijn, is een beoordeling van de mogelijke ontwikkeling in het licht van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk. Afhankelijk van de activiteit (renovatie, vervangende nieuwbouw, sloop- of kapvergunning) dient een beoordeling plaats te vinden en is mogelijk een ontheffing noodzakelijk.

De mogelijk geachte en gewenste functieveranderingen aan de oostzijde van de Kazernestraat, in de omgeving van het Walplein en langs de Mauritsweg en de Vrouwe Margarethastraat en in de oostelijke kernrandzone (IJzendijke oost) alsmede het openmaken/doortrekken van de vest aan de noord- en oostzijde van de kern zijn (potentiële/nieuwe ontwikkelingen die mogelijk effecten hebben op natuurwaarden ter plaatse en in de directe omgeving. Daarvoor zijn de volgende wettelijke kaders van belang:

- gebiedsbescherming: Natuurbeschermingswet 1998;
- soortbescherming: Flora- en faunawet.

In verband hiermee heeft ten aanzien van genoemde potentiële/gewenste ontwikkelingen een natuurwaardenbeoordeling plaatsgevonden. Voor een beschrijving van het wettelijk kader en de rapportage van de uitgevoerde beoordelingen op het vlak van de gebiedsbescherming en soortbescherming wordt verwezen naar bijlage 3. In deze paragraaf wordt beknopt ingegaan op de belangrijkste bevindingen.

Gebiedsbescherming: Natuurbeschermingswet 1998

Het Natura-2000 gebied Westerschelde ligt te ver van het plangebied om negatief beïnvloed te kunnen worden door de potentiële/gewenste in het plangebied.

Soortbescherming: Flora- en faunawet

De potentiële/gewenste ontwikkelingen in het plangebied leiden tot mogelijke aantasting van de verblijfsgebieden en/of verstoring van zoogdieren, amfibieën en broedvogels die een verblijfplaats hebben in het plangebied en directe omgeving. Verstoring van broedvogels dient te worden voorkomen. Dit kan door niet in het broedseizoen te beginnen met werkzaamheden of bij de aanwezigheid van nesten een afstand van minimaal 20 meter aan te houden.

De zoogdieren en amfibieën die in het plangebied voorkomen staan vermeld op tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling en behoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

Er is een kans op het voorkomen van vleermuizen in (een van de) te slopen gebouwen. Aanvullend onderzoek voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden naar de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied voor deze extra te beschermen soorten wordt aanbevolen. Indien vleermuizen worden aangetroffen in de te slopen gebouwen is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Naar verwachting zal deze (onder voorwaarden) worden verleend.

De Flora- en faunawet staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Zorgvuldig handelen

In de Flora- en faunawet staat ook het principe van "zorgvuldige handelen" beschreven. Dit is gericht op het voorkomen van onnodige slachtoffers (ook als geldt voor deze soorten een vrijstelling). Uit het oogpunt van zorgvuldig handelen is het wenselijk om ruim voorafgaande aan de feitelijke ingreep de gras- en oevervegetatie, waar ingrepen zullen plaatsvinden, (frequent) kort te maaien en het maaisel af te voeren. Hierdoor wordt het gebied minder geschikt als leefgebied voor kleine zoogdieren en amfibieën. Deze zullen wegtrekken of zich niet vestigen. De kans op het onbewust doden van deze toch (algemene) dieren is daardoor duidelijk geringer en

hiermee kan worden voldaan aan de doelstelling ten aanzien van het zorgvuldig handelen, zoals vastgelegd in de Flora- en faunawet.

3.7. Leidingen en telecommunicatieverbindingen

Algemeen

Planologisch relevante leidingen

Leidingenstroken, planologisch relevante (buis)leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen in het bestemmingsplan te worden bestemd. Tevens dienen relevante zones (veiligheidsgebieden en toetsingsafstanden) te worden aangegeven, waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen / goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18";
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18".

Daarnaast dienen optisch vrije paden in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen leidingstroken en geen (op grond van de hiervoor genoemde criteria) planologisch relevant aan te merken solitaire leidingen, hoogspanningsverbindingen of optisch vrije paden aanwezig, waarmee in het plan rekening moet worden gehouden.

De straalverbinding ten noorden van IJzendijke bevindt zich op een afstand van 200 tot 400 meter.

Niet-planologisch relevante leidingen

Niet planologisch relevante leidingen behoeven geen planologische bescherming in de vorm van een bestemming. Het betreft hier leidingen (riool(pers)leidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) die uitsluitend een functie voor de aanwezige functies in het gebied (kavel-aansluitingen) vervullen. Deze leidingen zijn veelal aangelegd langs/in combinatie met aanwezige infrastructuur. Bij de technische uitwerking van het plan wordt de veiligheid van deze kabels en leidingen gewaarborgd via het systeem van het KLIC¹⁾-zuid.

¹⁾ Kabel- en leidinginformatiecentrum

4.1. Van analyse naar beleid

Beleidsmatig krijgt het ruimtelijk beheer van de bestaande kern(en) steeds meer nadruk. Bij de uitwerking en uitvoering ervan zijn ook meer kwalitatieve beleidsaccenten en thema's aan de orde zoals:

- zorgvuldig ruimtegebruik: vernieuwing, hergebruik en inbreiding alsmede versterking en afronding van de stedenbouwkundige structuur;
- het waarborgen/versterken ruimtelijke kwaliteit openbare ruimte/woonomgeving (onder andere groenstructuur, welstandsbeleid);
- het inspelen op actuele eisen en wensen met betrekking tot de woonomgeving (onder andere groen- en verkeersstructuur) en de woningvoorraad (bouw- en woontechnische aanpassingen).

Op basis van de ruimtelijke en functionele analyse (zie voorgaande hoofdstukken) is in dit hoofdstuk een beleidsprogramma met betrekking tot de toekomstige ontwikkeling van de kern IJzendijke opgesteld. In dit programma ligt het accent vooral op:

- bevestiging en consolidatie van het huidige gebruik;
- waarborging van bestaande gebiedskwaliteiten en met in achtneming van deze kwaliteiten het benutten van mogelijkheden voor inbreiding, herstructurering, structuurversterking.

Het beschreven beleidsprogramma vormt (samen met de eerder beschreven ruimtelijke en functionele analyse) de onderbouwing van de bestemmingsregeling. Bij de beschrijving van het programma is op onderdelen de (mogelijke) wijze van bestemmingsregeling kort aangestipt.

4.2. Beleidsprogramma

Het beleidsprogramma omvat de volgende hoofdlijnen/ontwikkelingsthema's van beleid.

- A. Behouden/versterken cultuurhistorische waarden en ruimtelijke kwaliteit.
- B. Waarborgen/verbeteren woon- en leefklimaat.
- C. Bevorderen duurzaam veilige verkeersstructuur.
- D. Waarborgen/verbeteren milieukwaliteit.
- E. Waarborgen natuurwaarden.

Deze hoofdlijnen van beleid zijn ontleend aan de sectorale inventarisatie en analyse, kennen onderling een sterke verwevenheid en vormen een samenhangend en onderling op elkaar afgestemd programma. Dit programma vormt het uitgangspunt voor de bestemmingsregeling en voor de daarin op te nemen ruimtelijke en functionele veranderingen en ontwikkelingen.

A. Behouden/versterken cultuurhistorische waarden en ruimtelijke kwaliteit

Behoud en versterking van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en ruimtelijke kwaliteiten wordt van groot belang geacht. Essentiële cultuurhistorische gegevens/kwaliteiten worden daarom zoveel mogelijk vastgelegd in het bestemmingsplan, zonder daarmee functionele en/of ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen onmogelijk te maken.

Met betrekking tot dit beleidsthema zijn de volgende algemene beleidsaccenten aan de orde.

1. Behouden en versterken van de kenmerkende historische en ruimtelijke karakteristiek en structuuropbouw van de stadskern.
2. Behouden en versterken huidige karakter kernranden, landschappelijke inpassing en hoofdgroenstructuur.
3. Behouden van het archeologische erfgoed.
4. Stimuleren van hergebruik van vrijkomende historische gebouwen.
5. Voorkomen van leegstand en verkrotting en eventueel sanering van verouderde woon- en bedrijfsbebouwing.

Deze beleidsaccenten zijn voor IJzendijke als volgt uitgewerkt.

Ad 1. Behouden en versterken van de kenmerkende historische en ruimtelijke karakteristiek en structuuropbouw van de kern

Deze beleidsdoelstelling is onder andere gericht op het volgende.

- Het waarborgen en/of versterken van het karakteristieke en nog vrij gave dorpsprofiel (onder andere duidelijk herkenbaar compact stadsbeeld oude kern en verdedigingswerken met bovenuit stijgende bakens als kerktorens en molen).
- Het waarborgen en/of versterken van het huidige waardevolle ruimtelijke en historische karakter (inclusief opbouw) van:
 - de oude stadskern met zijn kleinschalige en gesloten bebouwingsstructuur met enigszins wisselende hoogten en de overwegend rustiek en stenig ingerichte openbare ruimte. In het voorliggende bestemmingsplan worden de Markt en enkele aanloopstraten aangewezen tot cultuurhistorisch waardevol gebied. In het kader van de welstandstoezicht zal bij de beoordeling van aanvragen om bouwvergunning in dit gebied aandacht worden besteed aan de gevelindeling, de geleding van gebouwen, de kapvorm en –richting en de hoogte van gebouwen. Voor zover mogelijk worden de cultuurhistorische waarden planologisch-juridisch beschermd. Daarnaast zal binnen bedoeld gebied bij de herinrichting van de openbare ruimte aandacht worden besteed aan de profilering en indeling van de openbare ruimte alsmede het materiaalgebruik en de overgang tussen de openbare en de private ruimte. Gelet op de samenhang met en concentratie van aanwezige rijksmonumenten, stratenpatroon en bebouwingsstructuur zal op termijn mogelijk een groter gebied worden beschermd via het bestemmingsplan.
 - de linten Tivoli en Oranjestraat: verdichting met nieuwe functies en gebouwde voorzieningen anders dan strikt noodzakelijk voor behoud en kwaliteitsverbetering (in relatie tot beeldkwaliteit, hedendaagse wooneisen en bouwtechnische staat) van bestaande woningen is niet gewenst. Daar waar sprake is van een nog herkenbare overgang tussen het lint en het landelijk gebied is het beleid gericht op behoud daarvan in de vorm van het waarborgen ter plaatse van een onbebouwde bufferzone.
- Het continueren (doortrekken, versterken/herstellen) en het vergroten van de beleefbaarheid van de vestingstructuur. Hierbij wordt onder andere gedacht aan het volgende.
 - Het voornemen is om aan de oostzijde van de kern (oostelijk van de Molenveste en Koninginnestraat) een nieuwe vestinggracht en omwalling te realiseren. De (structuur)vorm en inrichting ervan zullen nauw aansluiten op de eerder gerestaureerde grachten en wallen aan de noordzijde van de kern en op de oorspronkelijk aanwezige vestingwerken. Deze elementen worden enigszins oostelijk van de oorspronkelijke structuur aangelegd. Op deze wijze wordt zowel bijgedragen aan de gewenste ruimtelijk kwalitatieve verbetering en versterking van de ruimtelijk-historische identiteit van IJzendijke als ook een adequate afstemming op en inpassing van de in deze randzone gewenste woningontwikkeling (zie paragrafen 2.3.2. en 3.1. en hierna onder B ad 2) bewerkstelligd.
 - In aansluiting hierop wordt ook aan de oostzijde van het aan het Walplein gelegen woonbuurtje gestreefd naar verbreding van de waterloop tot een volwaardige vestinggracht. Deze gracht vormt de schakel tussen de bestaande en de hiervoor genoemde aan te leggen vestinggracht.
- Het opheffen en voorkomen van de stedenbouwkundig onsamenhangende en visueel storende situaties.
 - In dit verband wordt onder andere gestreefd naar:
 - sanering en herstructurering van de bedrijfslocatie (inclusief bijbehorende opstallen) oostelijk van de Molenveste en Koninginnestraat (in samenhang met versterking/uitbouw van het vestingkarakter aan deze zijde van de kern);
 - herstructurering van de omgeving van het Walplein, alsmede het versterken van de relatie daarvan met de (voorgenomen doortrekking van de) vestingstructuur;
 - beëindiging of uitplaatsing van het garagebedrijf aan de Mauritsweg (herontwikkeling dient bij voorkeur te geschieden in combinatie met het naastgelegen perceel met de kruidenkwekerij);
 - Van een actieve herstructurering en/of bedrijfssanering is hierbij echter geen sprake: de huidige functies kunnen worden gecontinueerd. Eventuele bedrijfs(terrein)uitbreiding ter plaatse is evenwel (en kan) niet aan de orde (zijn) gelet op de ruimtelijke impact en de effecten op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving. In geval van bedrijfsbeëindiging gaat de voorkeur, rekening houdende met de ruimtelijke karakteristiek en de

woonfunctie van de directe omgeving, nadrukkelijk uit naar een herinvulling met woonpercelen. Omdat de gemeente hierbij in belangrijke mate afhankelijk is van de medewerking en initiatieven van derden is het beleid dienaangaande vooral gericht op samenwerking en stimulering door het onder (met name kwalitatieve en programmatische) voorwaarden bieden van planologische medewerking voor ruimtelijke en/of functionele transformatie/ontwikkeling.

- Het inspelen op en bevorderen van plaatselijke initiatieven die de cultuurhistorische betekenis van IJzendijke kunnen versterken.
- Het waarborgen en versterken van een op de ruimtelijke kwalitatieve en historische karakteristiek afgestemde inrichting van het openbare gebied. In dit verband kan onder andere worden gedacht aan herinrichting van het 17 Oktoberplein.
- Het behouden van in de kern aanwezige monumenten en karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle panden. De bescherming van de in het plangebied gelegen rijksmonumenten vindt plaats via het monumentenbeleid. Voorts wordt ingezet op het vaststellen van gemeentelijk monumentenbeleid en het aanwijzen van objecten die cultuurhistorisch zeer waardevol zijn tot gemeentelijk monument. Besluitvorming hierover zal na de rapportage over de te selecteren objecten plaatsvinden.
- In samenhang met de aan de Biestraat aanwezige monumentale molen wordt ook behoud van de molenbiotop voorgestaan. Voor wat betreft de maximaal toelaatbare bouwhoogte in de omgeving van deze molen wordt aangesloten bij de conclusies in paragraaf 2.5. Bestaande situaties (op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan) in de omgeving van de molen kunnen worden gehandhaafd. Binnen een afstand van 100 meter tot de nog in werking zijnde molen wordt (hoog)opgaande beplanting uitgesloten.

Ad 2. Behouden en versterken, landschappelijke inpassing, groen karakter kernranden en hoofdgroenstructuur

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en ter continuering en ruimtelijk kwalitatieve versterking van het groen karakter van de kernrand en de hoofdgroenstructuur wordt gestreefd naar het volgende.

- Het behouden en versterken, in alle kernranden, van het groene overgangskarakter en de sterke verwevenheid tussen de kern en het landelijk gebied.
- Het waarborgen van de bestaande hoofdgroenstructuur: de daarin aanwezige waardevolle elementen worden consoliderend bestemd.
- Dit betreft onder andere de vestingwerken en de westelijk daarvan gelegen landschappelijk waardevolle weide, structuurondersteunende groenelementen met name rondom en in de oude stadskern en het recreatiecomplex aan de Mauritsweg alsmede de in 1995 parkachtig aangelegde groengebieden (dorpsbosjes).
- Het continueren (doortrekken, versterken) van de hoofdgroenstructuur in de oostelijke kernrandzone. Dit betreft het behouden en het zoveel mogelijk uitbouwen van de groenstructuur in combinatie met de ter plaatse voorgestane doortrekking van de vestingstructuur. Overigens kan de hoofdgroenstructuur ook bijdragen aan de visualisatie van de verdedigingsstructuur.
- Het waarborgen en zo mogelijk verbeteren (doortrekken, versterken/herstellen) van de hoofdgroenstructuur aan de westzijde van de oude stadskern (tussen Oranjestraat en Schutterstraat). Ook hier wordt behoud en zoveel mogelijk uitbouw van de groenstructuur(elementen), het tegengaan van verdere ruimtelijke verdichting en verstening alsmede het realiseren, bevorderen en waarborgen van de openbare toegankelijkheid voorgestaan.
- Het versterken/realiseren en waarborgen van het groene kernrandbeeld aan de westzijde van het woongebied De kleine Jonkvrouw door continueren/doortrekken van de deels aanwezige lineaire bomenstructuur en het in de directe randzone niet toestaan van (erf)bebouwing in combinatie met handhaving van de reeds vigerende groenbestemming ter plaatse.
- Het realiseren en waarborgen van adequate afschermende groenvoorzieningen aan de Noord- en westzijde van het bedrijventerrein IJzendijke.

Met name de noordzijde is hierbij een aandachtspunt aangezien hier een adequate landschappelijke inpassing van de aanwezige dominerende bedrijfsbebouwing geheel ontbreekt. Realisering hiervan kan echter niet zonder meer worden afgedwongen. Om de gewenste ruimtelijke kwaliteitsimpuls toch te kunnen bereiken wordt (mede uit oogpunt van draagvlak en financiering) een beheerste c.q. beperkte ontwikkelingsruimte voor het ter plaatse gevestigde bedrijf noodzakelijk en gelet op het provinciale beleid dat is gericht op

"ontwikkelen met kwaliteit" ook mogelijk geacht. Daartoe is in dit plan voorzien in een beperkte uitbreiding aan de noordzijde van het betreffende bedrijf, de gronden met een bedrijfsbestemming worden globaal met 45 meter noordwaarts vergoot, in combinatie met daadwerkelijke realisering van een forse groenafscherming. Daarbij wordt uitgegaan van aanleg van een groenstrook met hoogopgaande beplanting en onderbeplanting en een breedte van ten minste 15 meter. Hiermee wordt ook ruimschoots voldaan aan de geldende "rood voor groen"-normering voor landschappelijke inpassing (0,5 ha landschappelijke inpassing per ha netto uitgeefbaar bedrijventerrein, zie bijlage 1). Mede uit oogpunt van waarborging van deze groenvoorziening is op het bedrijfsperceel een globaal 8 tot 10 meter brede bebouwingsvrije zone (onder andere vanwege waarborging lichttoetreding en onderhoud e.d.) uitgangspunt voor ontwikkeling. De realisering (financiering, aanleg en beheer) van deze afschermende groenvoorziening is/wordt contractueel vastgelegd tussen de gemeente en het betreffende bedrijf.

Ad 3. Behouden van het archeologische erfgoed

In navolging van het Rijk en de provincie is het beleid van de gemeente gericht op behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Indien andere belangen boven het archeologisch belang prevaleren, streeft het gemeentebestuur naar behoud van de archeologische informatie door opgraving, uitwerking, rapportage en eventueel opslag in het provinciaal archeologisch depot. Belang wordt gehecht aan vroegtijdig archeologisch onderzoek bij ruimtelijke beslissingen / planontwikkeling.

Om het archeologisch erfgoed veilig te stellen wordt voor AMK-gebieden (zie paragraaf 2.4.1.) een beschermende planologisch-juridische regeling voorgestaan. Daarnaast zullen eventuele archeologische vondsten bij sloop-, sanerings- en/of graafwerkzaamheden (en dergelijke), volgens artikel 47 van de Monumentenwet 1988, onverwijld moeten worden gemeld bij de gemeente, die op haar beurt de melding doorgeeft aan de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg. Bij het verlenen van een bouw- of aanlegvergunning zullen met de aanvrager hierover concrete afspraken worden gemaakt. Indien daarvoor aanleiding is, zal in overleg met deze stichting een vervolgtraject worden uitgezet voor archeologische begeleiding.

In paragraaf 2.4. is aangegeven dat in IJzendijke gebieden zijn aangewezen met archeologische (verwachtings)waarden. Of binnen deze gebieden nog bewoningssporen of onbekende archeologische resten in de grond kunnen zitten en zo ja wat het belang en de kwaliteit daarvan is, is thans niet bekend. In verband hiermee is het gemeentebestuur voornemens om voor de historische kernen binnen de gemeente (waaronder IJzendijke) een archeologische waarden- en beleidsadvieskaart op te stellen.

Ad 4. Stimuleren hergebruik van vrijkomende historische gebouwen

Analoog aan het provinciaal ruimtelijk beleid ten aanzien van cultuurhistorie (zie bijlage 1) is ook het gemeentelijk beleid gericht op het stimuleren van hergebruik van vrijkomende historische gebouwen. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan multifunctioneel gebruik van kerkgebouwen (waaronder wonen).

Ad 5. Voorkomen van leegstand en verkrotting en eventueel sanering van verouderde woon- en bedrijfsbebouwing

Het beleid is (aanvullend op hetgeen hiervoor onder ad 4 is aangegeven) ook in het algemeen gericht op het voorkomen van structurele leegstand en van verloedering van bebouwing en op het voorkomen dat deze processen elkaar gaan versterken. Deze zaken doen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteiten van de kern en van het cultuurhistorische waardevolle karakter van de kern als geheel. Ook het woon- en leefklimaat in de kern komt daardoor onder druk te staan. Aanpak en eventueel sanering van verouderde woon- en bedrijfsbebouwing is daarom noodzakelijk. Daarbij wordt vooral gedacht aan de voormalige bedrijfsgebouwen aan de Koninginnestraat.

In de uitwerking van het navolgende beleidsthema zal nader worden ingegaan op het aanpakken van kwalitatief slechte woonbebouwing en herstructurering van bedrijfslocaties.

B. Waarborgen/verbeteren woon- en leefklimaat

Het gemeentelijk planologisch beleid is voor alle woonkernen binnen de gemeente gericht op het waarborgen en verbeteren van het woon- en leefklimaat. Voor de kern IJzendijke resulteert dit beleidsthema in de volgende beleidsaccenten en -uitwerkingen.

1. Behouden, verbeteren en herstructureren van de bestaande woningvoorraad en het voorkomen van structurele leegstand.
2. Voorzien in de (boven)lokale woningbehoefte.
3. Behouden en bieden van mogelijkheden voor functiemenging.

Ad 1. Behoud, verbeteren en herstructureren van de bestaande woningvoorraad en het voorkomen van structurele leegstand

Een zorgvuldig beheer van de bestaande woningvoorraad is voor een goede woon- en leefkwaliteit in IJzendijke van groot belang, mede vanwege wijzigende kwalitatieve woningbehoefte. Beleidsaccenten met betrekking tot de bestaande woningvoorraad zijn onder andere:

- a. Woningverbetering en/of sanering van kwalitatief slechte of verouderde woningen in combinatie met vervangende nieuwbouw en/of stedelijke vernieuwing.

Dit beleid spitst zich vooral toe op de oudere ruimtelijke en cultuurhistorisch waardevolle kerndelen (binnen de vestingwerken.)

Verbetering van betreffende woningen in met name deze kerndelen heeft een groot effect op de woonkwaliteit en de beeldvorming van de gehele kern, vanwege de ruimtelijke structuur- en beeldbepalende functie van betreffende gebieden.

Onderscheid wordt gemaakt in particuliere woningverbetering en het projectmatig aanpakken van bouw- en woontechnisch slechte woningen.

1. Particuliere woningverbetering wordt onder andere bevorderd door het bieden van een laagrentende lening en van ruimtelijk planologische mogelijkheden voor aanpassen van de woning aan de actuele (woon)behoefte en/of voor sloop van kwalitatief slechte/verouderde woningen in combinatie met vervangende nieuwbouw.
 2. Naast aanpassing door middel van particuliere woningverbetering kunnen woningen ook projectmatig worden aangepast. Waar mogelijk zullen eventuele kansen voor het opplussen van woningen worden benut. In specifieke gevallen kunnen ook leegstaande en kwalitatief slechte woningen worden aangekocht en worden gerenoveerd of gesaneerd. Dit zal veelal samen met woningmarktpartijen (onder andere Woningstichting Woongood Zeeuws-Vlaanderen) moeten geschieden. In de afweging verbetering versus sloop/nieuwbouw zal de lange termijn positie van een aantal woonproducten nadrukkelijk in ogenschouw worden genomen (zoals sobere eengezinsrijwoningen die bijvoorbeeld nauwelijks voor ouderen geschikt te maken zijn). Ten aanzien van de verkoop van corporatiewoningen zal eveneens kritisch naar de kwaliteit van deze woningen (moeten) worden gekeken en de toekomstige betekenis van dit product als eventuele koopwoning.
- b. Het behouden van woningen in de permanente woonsfeer. In dit kader wordt ingezet op particuliere woningverbetering (zie hiervoor), op het afstemmen van het woningaanbod op de toekomstige behoefte (zie ad 2.) en op continuering van beleid dat is gericht op het terugdringen van tweede woningen. Ten aanzien van dit laatste aspect wordt opgemerkt dat de gemeenteraad op 27 januari 2005 de "Verordening tweede woningen Sluis" heeft vastgesteld. Op grond van deze verordening mogen woningen binnen de bebouwde kom die geschikt zijn voor permanente bewoning niet zonder vergunning van burgemeester en wethouders worden gebruikt als tweede woning of voor andere recreatieve doeleinden. Bij verkoop van een woning geldt een inspanningsverplichting om het pand eerst gedurende een periode van 1 jaar te koop aan te bieden voor permanente bewoning. Aanvullend op de verordening worden de nog als tweede woning in gebruik zijnde panden juridisch-planologisch rechtstreeks bestemd tot woning.

Ad 2. Voorzien in de (boven)lokale woningbehoefte

In paragraaf 3.1 is aangegeven dat het gemeentebestuur zichzelf een stevige woningbouwtaakstelling oplegt om de neerwaartse spiraal in bevolkingsontwikkeling te stoppen. In kwantitatief en in kwalitatief opzicht dienen voldoende woningbouwmogelijkheden te worden gerealiseerd voor opvang van de lokale woningbehoefte en voor het realiseren van woonmigratie van uit de regio en van elders. IJzendijke is één van de kernen die een functie moet vervullen in het binnenhalen van nieuwe inwoners. Het initiatief van de particuliere ontwikkelaar/initiatiefnemer om

(in nauwe samenwerking met de gemeente) het woongebied IJzendijke-Oost te ontwikkelen past uitstekend in dit nieuwe beleid.

In paragraaf 2.3.2. zijn verschillende potentiële locaties beschreven, waar woningbouw een kwalitatieve bijdrage levert aan verbetering van de ruimtelijk-functionele situatie, versterking van de stedenbouwkundige samenhang en/of opheffing van een milieuknelpunt (bijvoorbeeld in geval van bedrijfsverplaatsing). Woningbouw kan in dergelijke gevallen ook een economische drager zijn voor het realiseren van de gewenste ontwikkeling.

Het gemeentelijk beleid is er op gericht om in dit bestemmingsplan voor deze locaties woningbouw mogelijk te maken. In navolgende tabel is een overzicht gegeven van alle (potentiële) woningbouwlocaties in IJzendijke waarvoor het gemeentebestuur ontwikkeling binnen de bestemmingsplanperiode voorstaat en/of goed denkbaar acht.

Tabel 2 (Potentiële) woningbouwlocaties

locaties	h/i/s/a *)	opmerkingen en woningbouwcapaciteit
Walplein	h	vervangende nieuwbouw (sloop 16 woningen en nieuwbouw van ten hoogste 20 woningen)
Gebied achter kazernestraat – Landbouwstraat	i/s	Capaciteit moet volgen uit ontwerp
Mauritsweg: garagebedrijf / kruiden-keukerij	i/h	Maximaal 3 (inclusief 1 bestaande woning)
Maurits West	i/s/a	3-7
IJzendijke-Oost	i/h/s	Maximaal 135 woningen

*) h = herstructurering, i = inbreiding, s = structuurversterking, a = afronding

Ad. 3. Het behouden en stimuleren van functiemenging in de kern

De aanwezigheid van niet-woonfuncties in IJzendijke draagt in belangrijke mate bij aan en is daarmee van groot belang voor de levendigheid en de woonkwaliteit in de kern. Het gemeentelijk beleid is dan ook met inachtneming van de leefbaarheidsaspecten gericht op de volgende doelstellingen.

- Behouden en versterken van de lokale verzorgingsstructuur.

Ook in het kader van deze beleidsdoelstelling is een deel van de oude cultuurhistorisch waardevolle stadskern aangewezen als centrumgebied: dit betreft met name de Markt en de directe omgeving daarvan. Het beleid is gericht op het concentreren van voorzieningen en waarborgen van een ruimtelijk-functioneel samenhangend, duidelijk herkenbaar, aantrekkelijk ingericht en voor alle verkeer toegankelijk centrumgebied. In dit gebied worden met in achtneming van de cultuurhistorische en ruimtelijke karakteristiek mogelijkheden geboden voor ruimtelijke ontwikkeling en investering (waaronder uitbreiding, nieuwvestiging en verplaatsing) c.q. ruimtelijk-functionele condities geboden die mogelijkheden bieden om in te kunnen spelen op actuele marktontwikkelingen en -behoefte en daarmee van belang zijn voor een goed functioneren van en voldoende draagkracht voor voorzieningen. Nieuwvestiging van voorzieningen buiten dit gebied zijn voorshands niet mogelijk. In voorkomend geval zullen deze op hun merites afzonderlijk worden beoordeeld. Alle thans aanwezige voorzieningen in de kern worden in de bestemmingsregeling bevestigd.

Daarnaast wordt mede in dit verband gestreefd naar c.q. zijn de volgende permanente aandachtspunten in het gemeentelijke beleid van belang:

- het op peil houden van het inwonertal door zorg te dragen voor een op de behoefte afgestemde samenstelling van de woningvoorraad en voor een kwalitatief aantrekkelijke woonomgeving;
- samenwerking met en het behouden en versterken van de sociale betrokkenheid van de bevolking bij relevante ontwikkelingen in de kern. Dit overstijgt het planologisch kader. Gerichte initiatieven zoals bijvoorbeeld het project "Valorisatie van de kernen" kunnen hierbij een rol vervullen en worden gestimuleerd.

- Behouden van voor de woonomgeving niet-hinderlijke bedrijvigheid

Deze beleidsdoelstelling betreft het behouden van de volgende (of daarmee vergelijkbare) voor de woonomgeving niet-hinderlijke bedrijvigheid/activiteiten:

- bedrijven die zijn ingeschaald tot en met maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en die geen ruimtelijk-functioneel knelpunt in de omgeving vormen;
- aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten vanuit een woning.

C. Bevorderen duurzaam veilige verkeersstructuur

De gemeente voert reeds geruime tijd een beleid gericht op het bevorderen van een duurzaam veilige wegenstructuur binnen randvoorwaarden van ruimtelijke kwaliteit. Voor zover relevant wordt daarbij naast ruimtelijke kwaliteit ook rekening gehouden met belangen uit oogpunt van economie, leefbaarheid en milieu. Dit beleid wordt gecontinueerd.

D. Waarborgen/verbeteren milieukwaliteit

Aan dit beleidsvoornemen wordt invulling gegeven door het volgende.

Het toepassen van milieuzonering voor bedrijfslocaties

Voor de verschillende bedrijfslocaties in de kern en op het bedrijventerrein wordt een milieuzonering toegepast, waarbij rekening wordt gehouden met gevoelige functies (zoals wonen) in de omgeving. Deze milieuzonering is vastgelegd in de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

- Op de bedrijfslocaties midden en tussen de woonbebouwing worden maximaal categorie 2-bedrijven uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten toelaatbaar geacht. Het gaat hierbij om bedrijven die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing.
- Op het bedrijventerrein bij de Oranjestraat worden binnen een afstand van 30 meter van woningen bedrijven uit categorie 3.1 (en lager) toegestaan. Op een afstand van circa 100 meter of meer mogen categorie 3.2-bedrijven worden gevestigd. Bij deze milieuzonering is rekening gehouden met het gemengde karakter van het gebied. Dit houdt in dat in vergelijking met een rustige woonwijk geen richtafstanden worden gehanteerd van 50 meter (categorie 3.1) en 30 meter (categorie 2), maar 30 respectievelijk 10 meter.

Uit de inschaling van de aanwezige bedrijven blijkt dat een aantal bedrijven niet past binnen het voorgestelde toelatingsbeleid. Bestaande rechten zullen evenwel worden gerespecteerd.

Milieuvriendelijk hergebruik vrijkomende bedrijfslocaties

Na bedrijfsverplaatsing kunnen vrijkomende bedrijfslocaties worden hergebruikt door lokale bedrijven tot en met de voor die locatie geldende maximale milieucategorie (categorie 2 of 3.1). Voorzover deze locaties niet liggen op het bedrijventerrein kan tevens worden gedacht aan het benutten daarvan voor woningbouw.

Vrijkomende agrarische bedrijfsterreinen kunnen eveneens milieuvriendelijk worden hergebruikt. Hierbij kan worden geacht aan woonfunctie of bedrijvigheid uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Waarborgen bodemkwaliteit

Voor enkele locaties in het plangebied wordt een functieverandering voorgestaan. Aangezien de locaties liggen in en rond de historische stadskern en (historische) bodemverontreinigingen niet kunnen worden uitgesloten, is voor deze locaties bodemonderzoek noodzakelijk.

Om functieveranderingen mogelijk te maken, is voor een aantal van deze locaties wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen (zie ook paragraaf 5.3.). Toepassing van deze wijzigingsbevoegdheden zal pas plaatsvinden nadat bodemonderzoek en eventueel daaruit voortkomende (uitgevoerde) saneringsmaatregelen hebben uitgewezen dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Voor deze locaties wordt het bodemonderzoek aldus uitgesteld tot het moment van concrete planontwikkeling (i.c. de start van de planologische procedure).

Voor de beoogde uitbreiding IJzendijke-Oost is in voorgaand hoofdstuk al aangegeven dat de bodemkwaliteit, na het afgraven van de verontreinigde grond, geschikt is voor de beoogde functie als tot woongebied.

Het streven naar en benutten van kansen voor een duurzaam waterbeheer

Het aspect water wordt beschouwd als een belangrijk structuurbepalend thema en is daarmee in grote mate sturend voor planning, inrichting en beheer van stedelijke gebieden. In het ver-

lengde van het rijks- en provinciaal beleid streeft de gemeente ernaar, waar mogelijk, de duurzaamheidsprincipes voor waterbeheer in de kern IJzendijke toe te passen, zowel bij stedelijke vernieuwing als in delen waar geen structurele ingrepen zijn voorzien. De aandacht is hierbij voornamelijk gericht op het voorkomen van wateroverlast.

Voor de realisatie van een duurzaam watersysteem moet waar mogelijk worden meegelift met renovatieprojecten van woningen, wegen en riolering en de herinrichting van gebieden. Zo kan onder andere met het reeds aangegeven beoogde herstel/versterking van de oude vestingstructuur c.q. doortrekken van de grachtstructuur ook worden bijgedragen aan uitbreiding van de waterbergingscapaciteit in het plangebied. Bij nieuwe ontwikkelingen (zoals bij herstructurering, inbreiding en uitbreiding) wordt zoveel mogelijk (schoon) verhard oppervlak van de riolering afgekoppeld. Daarmee wordt zoet hemelwater aan het oppervlaktewater toegevoegd (mits het technisch en financieel haalbaar is).

Bij de bouw dienen duurzame bouwmaterialen (niet-uitloogbaar) te worden toegepast om diffuse verontreinigingen (zware metalen) van bodem en water te voorkomen.

Het afkoppelen van verhard oppervlak is alleen mogelijk wanneer tegelijkertijd tevens voldoende open water wordt gerealiseerd ten behoeve van waterberging. Rekening moet worden gehouden met de benodigde berging van het afvoerende verharde oppervlak in de nieuwe situatie en de bijbehorende norm van het Waterschap van 75 mm (zie paragraaf 3.5). De watertoets is daarbij maatwerk: bij iedere ontwikkeling moeten de effecten op de waterhuishouding (grond- en oppervlaktewater, waterkwaliteit en -kwantiteit) in beeld worden gebracht. Het in ontwikkeling zijnde Stedelijk Waterplan (zie hierna onder "*het opstellen van een stedelijk waterplan*") zal concreet op waterrelevante ontwikkelingen ingaan. De provincie Zeeland schrijft in haar waterhuishoudingsplan voor dat in bestaand gebied minimaal 1% per jaar moet worden afgekoppeld. De gemeente Sluis heeft ook de intentie bij rioolvervanging gescheiden rioleringen aan te leggen. Indien de eventuele maatregelen mee worden genomen in de planontwikkeling, kan wellicht financieel en ruimtelijk-kwalitatief een win-win situatie worden bereikt.

Concreet betekent het tenslotte ook dat geleidelijk zal worden overgeschakeld op een gescheiden c.q. verbeterd gescheiden rioleringsstelsel. Schoon water van daken, wegen en parkeerplaatsen zal zoveel mogelijk worden afgevoerd naar omliggende waterpartijen zoals sloten en grachten.

Het opstellen van een stedelijk waterplan

Thans wordt een stedelijk waterplan voor de regio Zeeuws-Vlaanderen voorbereid en ontwikkeld door het Waterschap en de gemeenten Sluis, Terneuzen en Hulst. In dit plan wordt het waterbeheer in het bebouwde gebied integraal beschouwd. Onderwerpen als peilbeheer, sanering van riooloverstorten, aanpak van verontreinigde waterbodems achter overstorten en de inrichting van waterlopen en oevers worden in deze plannen meegenomen. Voorts is het gewenst dat de ruimtelijke ontwikkelingen integraal worden bekeken in relatie tot waterberging. Afgesproken is dat de waterbeheerder en de gemeente bijhouden welke ruimtelijke plannen leiden tot een netto toename van verharding binnen de kom IJzendijke. Per plan wordt een financiële bijdrage voor extra waterberging gereserveerd. Zodra zich een geschikt project voordoet kan in dat kader de benodigde hoeveelheid waterberging in één keer voor meerdere ruimtelijke plannen worden gerealiseerd. Zo wordt voorkomen dat voor elk kleinschalig plan apart moet worden gecompenseerd voor waterberging. Nadere afspraken zullen moeten worden uitgewerkt in het waterplan.

Uitwerking/concrete inrichting watersysteem IJzendijke-Oost

In het kader van de verplichte watertoets heeft over de ontwikkeling van IJzendijke-Oost meerdere malen overleg plaatsgevonden met de waterbeheerder. Naar aanleiding daarvan is het toekomstige watersysteem verwoord in bijlage 10. Daarbij is nadrukkelijk rekening gehouden met de randvoorwaarden van de waterbeheerder. Eén en ander is nog niet volledig uitgewerkt: de concrete inrichting van het watersysteem zal in overleg tussen initiatiefnemer, gemeente en Waterschap bij de technische uitwerking gestalte krijgen.

E. Waarborgen natuurwaarden

Overeenkomstig de aanbeveling uit de natuurwaardenbeoordeling van potentiële/ gewenste ontwikkelingen in het plangebied (zie paragraaf 3.6 en bijlage 3) is het gemeentelijk beleid gericht op (en zal in geval van particuliere ontwikkeling worden aangedrongen op):

- het (laten) uitvoeren van aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuissoorten voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden van gebouwen op betreffende locaties;
- het zorgvuldig handelen bij de uitvoering van de werkzaamheden. Dit door ruim voorafgaande aan de feitelijke ruimtelijke ingrepen beheersmaatregelen uit te voeren, zoals (frequent) kort maaien van de gras- en oevervegetatie en afvoeren van het maaisel, opdat het betreffende gebied minder geschikt is als leefgebied voor kleine zoogdieren en amfibieën (mede om te kunnen voldoen aan de doelstelling ten aanzien van het zorgvuldig handelen zoals vastgelegd in de Flora- en faunawet).

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop de voor IJzendijke in het voorafgaande hoofdstuk vermelde gemeentelijke hoofdlijnen van beleid zijn vertaald in een bestemmingsregeling (kaart en voorschriften).

In paragraaf 5.1 zijn eerst enkele algemene uitgangspunten vermeld die bij het opstellen van de bestemmingsregeling zijn gehanteerd. Paragraaf 5.2. geeft inzicht in de systematiek van de juridische regeling (plankaart en voorschriften). De bestemmingsvoorschriften worden vervolgens in paragraaf 5.3. toegelicht.

Voor nadere informatie omtrent de relevante aspecten en overwegingen voor de gekozen opzet en methodiek van de bestemmingsregeling wordt verwezen naar bijlage 9.

5.1. Algemene uitgangspunten voor de regeling

De in het voorafgaande hoofdstuk vermelde gemeentelijke hoofdlijnen van beleid vormen het uitgangspunt voor de op de plankaart geprojecteerde bestemmingen en begrenzingen, alsmede voor de voorschriften. Voor de bestemmingsregeling zijn de volgende algemene uitgangspunten van belang.

- Gekozen is voor een vrij traditionele en gedetailleerde bestemmingsregeling (samenspel van plankaart en voorschriften) met daarin voldoende flexibiliteit waardoor functiewijzigingen, binnen de grenzen van het in dit bestemmingsplan aan gegeven beleid, eenvoudig en snel kunnen worden gerealiseerd. De door de gemeente gewenste uniformiteit en eenduidigheid in bestemmingsplannen voor de verschillende kernen in de gemeente alsook praktische overwegingen (toetsing bouwaanvragen) liggen hieraan ten grondslag.
- De op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan aanwezige situatie wordt bevestigd en geconsolideerd. Daarbij wordt in beperkte mate de mogelijkheid geboden voor verandering en/of ontwikkeling van aanwezige en gewenste gebruiksvormen (bijvoorbeeld in de vorm van fysieke uitbreidingsmogelijkheden), voor zover dit beleidsmatig gewenst, planologisch aanvaardbaar en ruimtelijk mogelijk is. Deze veranderings- en ontwikkelingsmogelijkheden blijven onder andere beperkt vanwege ruimtelijk kwalitatieve overwegingen en ter voorkoming van eventuele conflicten, strijdigheden en onverenigbaarheid met gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.
- De bestemmingsregeling is afgestemd op de wens om het proces van ruimtelijk beheer en functiespreiding en ontwikkeling te sturen en daar waar noodzakelijk, vast te leggen. Centrumvoorzieningen dienen in beginsel zoveel mogelijk te worden geconcentreerd binnen het in hoofdstuk 4 aangegeven concentratiegebied. Buiten dit gebied zullen uitsluitend (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden worden opgenomen voor bestaande detailhandels- en horecabedrijven (op het eigen perceel).
- Omdat IJzendijke overwegend een woonkern is, zijn stringente eisen aan de toelaatbaarheid van bedrijven aan de orde. Daarbij gaat het zowel om reguliere bedrijven als om horecabedrijven.

5.2. Leeswijzer bestemmingsregeling

De bestemmingsregeling bestaat uit de volgende onderdelen:

- de plankaart, bestaande uit 3 bladen;
- het renvooi;
- de voorschriften (vijf hoofdstukken) met bijbehorende voorschriftenkaart.

Leeswijzer plankaart en renvooi

Op de plankaart is de bestaande situatie, wat betreft bebouwing en kadastrale eigendomsgrenzen, in de ondergrond weergegeven. Daarop zijn vlakken getekend waarin door middel van een aanduiding is aangegeven welke bestemming ter plaatse geldt. Deze bestemmingen zijn per perceel of voor enkele percelen gezamenlijk met een letter aangeduid of met een combinatie van letters. Voorts geven de aangebrachte cijfers de toelaatbare hoogtegraad aan.

De betekenis van de aanduidingen (cijfers en letters tussen haakjes) wordt verklaard in het renvooi (legenda plankaart). Dit overzicht is opgesplitst in bestemmingen (zoals "Woondoeleinden"), in subbestemmingen (bijvoorbeeld bij de Bedrijvenbestemming) en nadere aanwijzingen (zoals (b) voor "bedrijfswoning toegestaan" of (v) voor vrijstaande woningen).

De bestemmingen corresponderen met afzonderlijke artikelen in hoofdstuk II (Bestemmingen) van de voorschriften. Enkele van de genoemde "overige aanduidingen" zijn eveneens in de voorschriften verwerkt, enkele aanduidingen zijn alleen in het renvooi aangegeven (bijvoorbeeld de plangrens). Uitsluitend als signaalfunctie is voor de monumenten in het plangebied op de plankaart de aanduiding "monument" opgenomen. Er is niet gekozen voor een beschermende regeling in het bestemmingsplan omdat de bescherming via de Monumentenwet voldoende garanties biedt.

Voor een beoordeling van de gebruiks- en bouw mogelijkheden ter plaatse van een perceel dient derhalve op de plankaart de aangebrachte aanduiding te worden bekeken, het renvooi te worden geraadpleegd voor het kiezen van het juiste bestemmingsartikel in de voorschriften, waarna het bijbehorende artikel dient te worden gelezen. Deze volgorde is de meest doelmatige wijze om inzicht te krijgen in de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor het gebruik en bebouwing van een perceel.

In het navolgende wordt nader ingegaan op de opzet en indeling van de voorschriften.

Leeswijzer voorschriften

De volgorde in de voorschriften komt overeen met de publicatie "Op dezelfde leest" van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (NIROV). Deze volgorde wordt ook voor nationale wetgeving gehanteerd. De voorschriften zijn als volgt opgezet:

- Hoofdstuk I van de voorschriften bevat inleidende voorschriften als begripsbepalingen (artikel 1) en regels voor de wijze van meten (artikel 2). Deze voorschriften zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsvoorschriften. Bij het bepalen van hoogtematen van gebouwen en andere bouwwerken is van belang dat gemeten moeten worden vanaf de hoogte van de weg of de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- In hoofdstuk II zijn de bestemmingen opgenomen die voor het plangebied van toepassing zijn. In het algemeen geldt dat de bestemmingen die op de plankaart het meest in het oog springen als eerste worden genoemd. In deze voorschriften is het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (doeleindenomschrijving) en zijn diverse bepalingen inzake het bouwen opgenomen. Bedacht moet worden dat deze bouwvoorschriften niet van toepassing zijn op de categorie zogeheten "vergunningvrije bouwwerken" (zie bijlage 9). Van een aantal bouwvoorschriften kan vrijstelling worden verleend. Deze vrijstellingsbepalingen zijn eveneens opgenomen in de bestemmingsartikelen.
- De voorschriften in hoofdstuk III hebben volledig betrekking op de bescherming van cultuurhistorische en archeologische waarden.
In artikel 23 zijn bepalingen opgenomen voor het bouwen in het cultuurhistorisch waardevol gebied. Deze bepalingen zijn grotendeels ontleend aan het bestemmingsplan Kom IJzendijke uit 1987. Daarin is onder andere geregeld:
 - de nokrichting en dakhelling van de gebouwen;
 - het verplichten aaneenbouwen van hoofdgebouwen;
 - de plaatsing van de voorgevels in een voorgevelbouwgrens;
 - de minimum goothoogte van gebouwen.

Deze eisen gaan verder dan de regeling voor de woongebieden buiten de historische binnenstad. De eisen die aan gebouwen worden gesteld, hebben niet tot doel om louter historiserend te bouwen. Eigentijdse bouwwerken die geen afbreuk doen aan het historisch karakter zijn toegestaan.

Het college van burgemeester en wethouders kan (met vrijstelling) afwijken van deze bepalingen. Hiervoor dient dan wel vast te staan dat geen afbreuk wordt gedaan aan het historisch en ruimtelijk karakter van het gebied.

Het cultuurhistorisch waardevol gebied is aangeduid op voorschriftenkaart 1.

Om het archeologische erfgoed veilig te stellen wordt voor het zogenaamde AMK-gebied een beschermende planologisch-juridische regeling voorgestaan. Binnen dit gebied (eveneens aangegeven op voorschriftenkaart 1) zijn bouwwerken en overige werken en werk-

zaamheden slechts toelaatbaar met vrijstelling of aanlegvergunning. Slechts onder bepaalde voorwaarden is geen vrijstelling of aanlegvergunning noodzakelijk. De koppeling aan de voorschriften in dit hoofdstuk wordt gelegd door in de doeleindenomschrijvingen van de afzonderlijke bestemmingen op te nemen dat voor zover de gronden liggen in het op de voorschriftenkaart 1 aangeduide "archeologische waardevolle gebied" de gronden tevens zijn bestemd voor het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Er is niet gekozen voor een medebestemming omdat archeologie geen zelfstandige functie is maar een te beschermen waarde. Het voordeel boven een medebestemming is bovendien dat bij een toekomstige aanpassing van het AMK-gebied (en dat valt niet uit te sluiten) slechts een voorschriftenkaart behoeft te worden gewijzigd en niet een gebiedsdekkende (mede)bestemming. Voorts is direct zichtbaar dat de gebruiksmogelijkheden van de bestemming worden beperkt door mogelijke archeologische waarden.

- Hoofdstuk IV omvat algemene bepalingen die voor het gehele plangebied van toepassing zijn. Daarbij moet onder andere worden gedacht aan:
 - Gebruik van gronden en bouwwerken;
 - (bebouwings)percentages;
 - dubbeltelbepalingen;
 - hoogte-aanduidingen;
 - overschrijding bouwgrenzen.

Deze algemene bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsbepalingen. Omdat het bestemmingsplan onder andere betrekking heeft op een bestaand verstedelijkt gebied en dus verschillen kunnen voorkomen tussen regeling en feitelijke situatie, is een artikel "Bestaande afstanden, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen" opgenomen. Met dit artikel wordt beoogd te voorkomen dat legaal totstand gekomen gebouwen, die (op onderdelen) niet voldoen aan de – in het algemeen voorgescreven – ten hoogste toelaatbare maten (qua oppervlakte, inhoud en/of hoogte), onder het overgangsrecht vallen. Het onder het overgangsrecht brengen van deze gebouwen zou namelijk tot praktische problemen leiden, met name indien de gebouwen niet in alle opzichten aan de vereiste maatvoering voldoen. Om dit soort problemen te voorkomen bepaalt dit artikel dat van deze gebouwen de bestaande – van de algemene regelgeving afwijkende – maten als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden. Hierdoor is het overgangsrecht op deze gebouwen niet van toepassing.

Een verdere toelichting op deze algemene bepalingen, die zoveel mogelijk zijn afgestemd op vigerende regelingen en hedendaagse jurisprudentie, is niet nodig.

Daarnaast zijn in dit hoofdstuk een algemene vrijstellingsbevoegdheid en wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 WRO opgenomen die ruimte bieden om van het plan af te wijken.

In dit hoofdstuk zijn ook voorschriften inzake de procedure opgenomen, die gevolgd moet worden bij toepassing van de in het plan opgenomen vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden.

- De overgangs- en slotbepalingen zijn ondergebracht in hoofdstuk V van de voorschriften. In dit hoofdstuk is onder andere bepaald hoe moet worden omgegaan met het gebruik van en bouwen voor thans nog aanwezige functies die niet in overeenstemming zijn met het plan.

In het algemeen geldt dat bestaande functies in beginsel positief dienen te worden bestemd, een illegale situatie die gedurende lange tijd is gedoogd daaronder begrepen.

Het plaatsen van een bestaande functie onder het overgangsrecht is mogelijk wanneer het voortbestaan van deze bestaande functie een ernstige aantasting betekent van de met het bestemmingsplan beoogde beleidsdoelstellingen, waarmede beoogd wordt bepaalde kwaliteiten van bepaalde functies te beschermen en/of te versterken. Bovendien moeten er in het kader van de belangenafweging goede plausibele redenen bestaan om de belangen van het behoud van de ongewenste functie minder zwaar te laten wegen dan die van de na te streven beleidsdoelstellingen. In andere gevallen is het slechts mogelijk het overgangsrecht toe te passen als er sprake is van actieve voornemens om binnen de planperiode tot realisering van de nieuwe bestemming over te gaan.

5.3. Toelichting op de bestemmingsvoorschriften

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gehanteerde bestemmingen en wat binnen deze bestemmingen is toegestaan (gebruik en bouwen).

Woondoeleinden (W), Erf (E) en Tuinen (T) (artikelen 3, 4 en 20)

Gebruik van de gronden

De woonpercelen zijn bestemd tot Woondoeleinden, Erf en Tuinen. In de doeleindenomschrijving is expliciet aangegeven dat zogenaamde aan-huis-gebonden beroepen binnen de woonbestemming zijn toegestaan. In het verleden werden dit de zogenaamde "vrije beroepen" genoemd.

Er zijn vormen van bedrijvigheid denkbaar, waarbij bewoners verzoeken bedrijvigheid in woningen toe te staan, terwijl deze formeel gezien niet onder het begrip voor aan-huis-gebonden-beroepen vallen. Daarbij kan worden gedacht aan kap- en schoonheidssalons en pedicures, maar ook aan activiteiten met een meer bedrijfsmatig karakter, zoals de reparatie van radio's en tv's en atelierruimten. Indien wordt gekeken naar de ruimtelijke uitstraling van deze bedrijvigheid op de omgeving, passen deze activiteiten echter vaak prima in een woonomgeving. Voor deze activiteiten is derhalve een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Voor de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Zo dient het gebruik ondergeschikt te blijven aan de woonfunctie. Voor een volledige onttrekking is immers bestemmingswijzing noodzakelijk.

Een bijgebouw, in de begripsbepalingen gedefinieerd als een "*vrijstaand* gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw", mag uitsluitend worden gebruikt als erfbebouwing bij de woning (garage, berging, etc.). Een directe woon- of kantoorfunctie (bijvoorbeeld bij een beroep aan huis) is niet toegestaan. Aan- of uitbouwen op gronden mogen daarentegen wel in gebruik worden genomen als woonruimten (ook op gronden waar een erfbestemming van kracht is).

Situering hoofdgebouwen, aan- of uitbouwen en bijgebouwen

Hoofdgebouwen moeten binnen de daartoe bestemde bouwvlakken worden gesitueerd. In verband hiermee zijn deze vlakken voorzien van een ruime hoogteaanduiding. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan op gronden met een woon- of erfbestemming. Voor de gronden met een erfbestemming geldt een beperkte hoogteaanduiding (goot- of boeibordhoogte maximaal 3 meter). Uit het voorgaande volgt dat het niet noodzakelijk is dat woningen in hun geheel dienen te worden gebouwd binnen bouwvlakken met de bestemming Woondoeleinden. Ook op het erfbouwvlak mogen aan- of uitbouwen in gebruik worden genomen als woonruimten.

Uit oogpunt van flexibiliteit is de maximumdiepte van de bouwvlakken waarbinnen hoofdgebouwen zijn toegestaan zoveel mogelijk vastgelegd op 12 meter, meestal enkele meters meer dan de bestaande diepte van het hoofdgebouw. In theorie is het mogelijk dat een bestaand hoofdgebouw, dat een diepte heeft van 10 meter over de volle breedte in twee bouwlagen 2 meter naar achteren wordt gebouwd. In de praktijk zal dit niet of nauwelijks voorkomen. In de meeste gevallen zal de uitbreiding beperkt blijven tot één bouwlaag.

In het uitbreidingsplan IJzendijke-Oost wordt rekening gehouden met nog diepere woningtypen. Voor dit plan (kaartblad 3) wordt daarom uitgegaan van bouwvlakken tot een diepte van 15 meter.

Voor enkele straten in de ouderen plandelen (vooral in de noordelijke straten van de oude stadskern) is een maat van 12 meter vanwege de geringe diepte van de percelen niet mogelijk en wordt vastgehouden aan 10 meter.

In een aantal situaties wordt in de bouwvoorschriften de afstand van gebouwen en overkappingen geregeld ten opzichte van perceelsgrenzen. Los van specifieke situaties geldt als algemeen uitgangspunt dat deze bouwwerken worden gebouwd óf in de perceelsgrens óf op ten minste 1 meter uit de perceelsgrens. De onderlinge afstand van gebouwen dient eveneens ten minste 1 meter te bedragen.

Oppervlakte bebouwing

De bestemmingsvlakken voor Woondoeleinden (i.c. de bebouwingsstroken) mogen volledig worden bebouwd met hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Wel dienen de in de

bouwvoorschriften opgenomen minimumafstandsmaten in acht te worden genomen. De afstanden worden gemeten tot hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Om in een aantal gevallen te voorkomen dat te ruime bouwmogelijkheden en extra bouwcapaciteit wordt gecreëerd, is de breedte van de betreffende bouwvlakken voor hoofdgebouwen zoveel mogelijk afgestemd op de bestaande situatie. In voorkomend geval is tevens het maximum aantal woningen per bouwvlak vastgelegd.

De tot Erf bestemde gronden mogen voor ten hoogste 40% en 60 m² worden bebouwd met aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Omdat overkappingen vrijwel dezelfde ruimtelijke uitstraling hebben als genoemde gebouwen, worden overkappingen voor het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden meegerekend. Voor kleinere percelen, waar op grond van deze maxima minder dan 20 m² erfbouw mag worden opgericht, is maximaal 50% en 20 m² toegestaan. Er geldt geen maximum aantal bijgebouwen op gronden met een erfbestemming.

Bouwwijze van woningen

Gelet op het uitgangspunt van consoliderend bestemmen, en oogpunt van ruimtelijke kwaliteit en rechtszekerheid is de bestaande bouwwijze van (half)vrijstaande woningen in de planmatig opgezette woongebieden vastgelegd.

Voor de buitenrand van het woongebied De Kleine Jonkvrouw, de vrijstaande woningen aan de Handboogstraat en de Stevinstraat (plan IJzendijke Maurits) is behoud van de open bebouwingsstructuur gewenst. Dit zou betekenen dat langs de (zijdelingse) perceelsgrenzen bebouwingsvrije zones moeten worden geregeld. Dit wordt echter niet realistisch geacht omdat het bestemmingsplan Kom IJzendijke uit 1987 aan één zijde uitbouwen en bijgebouwen toestond. Van deze mogelijkheid is verschillende malen gebruikgemaakt. Voor genoemde woningen is daarom gebruikgemaakt van de nadere aanwijzing (ng); niet-geschakelde woningen. De afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan ten minste één zijde 3 meter te bedragen. Er zijn geen vrijstellingsbepalingen opgenomen om deze voorgeschreven afstand te verkleinen.

Voor straten waar woningen vrijstaand of met een maximum van twee-aaneen zijn gebouwd is de nadere aanwijzing (t) opgenomen. Op gronden met deze nadere aanwijzing kunnen zowel de vrijstaande als de twee-onder-een-kapwoningen (in rijen) worden geschakeld, door aan- of uitbouwen. Deze aan- of uitbouwen dienen 3 meter achter de voorgevel te worden gebouwd en dienen in verhouding tot de hoofdgebouwen een duidelijk ondergeschikt karakter te krijgen. Uitgangspunt is ten hoogste één bouwlaag met een platte afdekking of desgewenst met een kap. Binnen het cultuurhistorisch waardevol gebied dienen gebouwen aaneen te worden gebouwd. Dit is geregeld in artikel 23 van de voorschriften. Voor de overigen gebieden / straten met een van oudsher gevarieerde woonbebouwing) is de bouwwijze in beginsel vrijgelaten.

Centrumdoeleinden (artikel 5)

Binnen het in hoofdstuk 3 aangegeven concentratiegebied voor centrumvoorzieningen zijn alle woningen, winkels, kantoren en maatschappelijke voorzieningen bestemd tot Centrumdoeleinden. Binnen deze globale bestemming zijn tevens additionele voorzieningen van ondergeschikte aard verstaan, zoals een opslagruimte, een koelruimte of een kleine werkplaats. Tevens zijn lichte vormen van horeca en bedrijvigheid rechtstreeks toegestaan. Hiervoor is gebruikgemaakt van de Staat van Horeca-activiteiten en de Staat van Bedrijfsactiviteiten; de staten maken onderdeel uit van de voorschriften. De relatief zwaardere vormen van horeca die in het gebied aanwezig zijn, zijn bevestigd door middel van een specifieke subbestemming. Ter plaatse van deze subbestemmingen kunnen overigens ook vorengenoemde centrumfuncties worden uitgeoefend. De lichte vormen van horeca hebben een grote gelijkenis met detailhandel en dienstverlening.

In het bestemmingsartikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de subbestemmingen te kunnen schrappen indien het gebruik voor langere tijd is onderbroken of beëindigd. Voor de vestiging van horecabedrijven uit milieucategorie 2 is een vrijstellingbevoegdheid opgenomen.

Gelet op het cultuurhistorische karakter van de oude stadskern en de daarmee samenhangende kleinschaligheid van de bebouwing, alsmede de matige bereikbaarheid voor zowel bezoekers als voor bevoorradingsverkeer, is grootschalige detailhandel, zoals supermarkten en warenhuizen, in de binnenstad niet gewenst. In verband hiermee is er voor gekozen het totale verkoopvloeroppervlak voor detailhandel per bouwperceel vast te leggen (maximum 250 m²).

Hiermee wordt voorkomen dat twee of meer aangrenzende detailhandelsvestigingen kunnen worden samengevoegd.

Detailhandelsdoeleinden (artikel 6), Detailhandels- en Woondoeleinden (artikel 7), Kantoordoeleinden (artikel 8) en Kantoor- en Woondoeleinden (artikel 9)

Alle winkels, horecavestigingen en kantoren buiten het centrumgebied zijn als zodanig bestemd. Aan de bestemmingen is de bestemming Woondoeleinden toegevoegd om wijzigingen naar een woonfunctie te bevorderen. In een aantal gevallen wordt ter plaatse al gewoond. De toelaatbaarheid van winkels is om ruimtelijk-stedenbouwkundig redenen beperkt tot de begane grond. Evenals binnen de bestemming Centrumdoeleinden is het maximum verkoopvloeroppervlak voor detailhandel per bouwperceel vastgelegd op 250 m².

Voor aan de Oranjestraat aanwezige supermarkt is de bestemming Detailhandel zonder de bestemming Woondoeleinden opgenomen, de naastgelegen bedrijfswoning (nummer 19A) is voorzien van een woonbestemming. Voor deze locatie geldt geen beperking van het maximum verkoopvloeroppervlak voor detailhandel.

Maatschappelijke doeleinden (M) (artikel 10)

Ondanks de uiteenlopende maatschappelijke voorzieningen is een globale, niet gespecificeerde bestemmingsregeling opgenomen. Uitzondering hierop vormen de begraafplaats en de nutsvoorzieningen (subbestemmingen Mb en Mn). Het meest relevant voor de ontwikkelingsruimte van de maatschappelijke voorzieningen zijn de op de plankaart ingetekende bouwgrenzen en bebouwingspercentages.

Horecadoeleinden (H) (artikel 11) en Horeca- en Woondoeleinden (artikel 12)

De horecavestigingen buiten het centrumgebied zijn bestemd tot Horecadoeleinden. Afhankelijk van de specifieke ligging is aan de gronden ook de bestemming Woondoeleinden toegekend. Binnen deze bestemmingen zijn de zogenaamde "zware" vormen van horeca, zoals discotheken, niet toegestaan.

Bedrijfsdoeleinden (B) (artikel 13)

Alle legaal aanwezige niet-agrarische bedrijven in het plangebied zijn bestemd tot Bedrijfsdoeleinden. Dit houdt in dat de huidige activiteiten kunnen worden voortgezet en de bestaande bebouwing kan worden gehandhaafd.

Binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden zijn geen geluidshinderlijke bedrijven (hiervan is in artikel 1 een begripsbepaling opgenomen) en detailhandelsbedrijven toegestaan.

Ter voorkoming van overmatige hinder is de toelaatbaarheid van (nieuwe) bedrijven gekoppeld aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten. (Zie ook voorgaande hoofdstukken en bijlagen 4 en 5).

Bestaande bedrijven die door hun aard en invloed op de woonomgeving zijn ingeschaald in een hogere categorie dan toelaatbaar, zijn voorzien van een specifieke subbestemming. Dit betekent dat na bedrijfsbeëindiging zich hier uitsluitend een bedrijf kan vestigen met dezelfde bedrijfsactiviteiten, dan wel een bedrijf dat wel past binnen de in het plan aangegeven toelaatbare categorieën van bedrijfsactiviteiten.

Met betrekking tot de Staat van Bedrijfsactiviteiten is nog een aantal specifieke vrijstellingsbepalingen opgenomen.

Naast het regelen van het toegestane gebruik, zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen voor het bouwen. Het betreft onder andere regels met betrekking tot de volgende aspecten.

- Bouwgrenzen: op de plankaart en in de voorschriften is aangegeven tot op welke afstand van de perceelsgrenzen (en in voorkomende gevallen ook tot gebouwen) bedrijfsbebouwing kan worden gerealiseerd.
- Een maximaal toelaatbare oppervlakte van bebouwing per perceel. Voor bedrijven die passen binnen de aangehouden milieuzonering (bedrijven zonder subbestemming) geldt geen maximumbebouwingspercentage. Uitzonderingen hierop vormen de bedrijfslocaties aan de Varkensmarkt en aan de Mauritsweg, die circa 10% aan uitbreidingsmogelijkheden voor bebouwing hebben gekregen. Voor de eerstgenoemde locatie is de reden de ligging in de bebouwde kom en de omvang van het perceel en voor de tweede locatie is dit de gewenste beëindiging of verplaatsing en herstructurering.
- De maximum goot- of boeibordhoogte en bouwhoogte van gebouwen.

- De opslag van goederen: uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit zijn in de voorschriften enkele regels hierover opgenomen.

Molen (MO) en Molenbeschermingszone (artikelen 14 en 15)

De molen aan de Biestraat is als zodanig bestemd. Een ander gebruik dan molen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Bescherming van de molen zelf vindt plaats via het monumentenbeleid. Als signaalfunctie hiervan is een aanduiding "beschermd monument" op de plankaart opgenomen.

Voor het behoud van de windvang zijn de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogten afgestemd op de in tabel 1 van bijlage 2 berekende richthoogten en –afstanden obstakels en de bestaande situatie.

Voorts is 100 meter rondom de molen de medebestemming "molenbeschermingszone" opgenomen. Ingevolge deze medebestemming is voor het aanbrengen van hoogopgaande beplanting binnen de zone een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders vereist. In de regeling is voorzien in een adviesplicht.

dagRecreatieve doeleinden (dR) (artikel 16)

In het plangebied komen diverse (dag)recreatieve voorzieningen voor (tennisbanen, sportvelden, volkstuinten). Omdat uitwisseling van gebruik relevante ruimtelijke effecten kan hebben, zijn de recreatievoorzieningen specifiek bestemd. De huidige volkstuinten zijn niet als zodanig bestemd omdat deze gronden vallen binnen het ontwikkelingsgebied voor woningbouw en structuurversterking. De nieuwe locatie aan de westzijde van de kern is wél geregeld.

Verkeersdoeleinden (V) (artikel 17) en Groenvoorzieningen (GR) (artikel 18)

Alle openbare wegen, voet en fietspaden in het plangebied zijn bestemd tot Verkeersdoeleinden. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en van de waterhuishouding eveneens mogelijk.

Al het bestaande structurele groen is bestemd tot Groenvoorzieningen. Ten behoeve van een adequate landschappelijke inpassing zijn langs het bedrijventerrein aan de Oranjestraat eveneens stroken opgenomen met de bestemming Groenvoorzieningen.

Voor het bijzondere groengebied aan de oostzijde van de kern is de subbestemming "landschapswaarden" (GRI) opgenomen. Aan deze subbestemming is een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de beschreven waarden.

Binnen de groenbestemming zijn tevens water, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en afvalinzameling, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen toegestaan. Ook zijn (gebouwtjes voor) jongerenontmoetingsplaatsen mogelijk gemaakt, met dien verstande dat deze niet mogen worden gerealiseerd binnen op voorschriftenkaart 1 aangegeven (cultuur)historische waardevolle wal- en vestegebied.

Garages en bergplaatsen (G) (artikel 19)

De incidentele garageboxen zijn als zodanig aangeduid. In het artikel is het gebruik hiervan als opslagruimte voor handelsgoederen uitgesloten.

Agrarische doeleinden (A) (artikel 21)

De binnen het plangebied gelegen agrarische percelen mogen uitsluitend worden gebruikt voor grondgebonden agrarische bedrijven. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Binnen een afstand van 50 meter tot woningen is fruitteelt alleen toegestaan met een (aanleg)vergunning van het college van burgemeester en wethouders. Voor het perceel Mauritsweg 4 is gelet op de aanwezigheid van woningen in de directe omgeving en afspraken tussen dit bedrijf en de gemeente een op de huidige bedrijfssituatie afgestemde bestemmingsregeling gewenst. Op het perceel is uitsluitend een kruidenkwekerij toegestaan. In verband met aanwezige woningen worden geen uitbreidingsmogelijkheden worden geboden. vanwege geluidsnormen die gelden voor het naastgelegen garagebedrijf (50 dB) op de gevel van woningen van derden is ook de locatie van de bestaande bedrijfswoning exact vastgelegd.

Water (WA) (artikel 22)

Hoewel binnen de bestemming Groenvoorzieningen tevens water is toegestaan, zijn de vestinggrachten omwille van de duidelijkheid bestemd tot water.

5.4. Toelichting flexibiliteitsbepalingen

Het bestemmingsplan bevat, zoals eerder reeds is aangegeven, een aantal flexibiliteitsbepalingen. De belangrijkste zijn hierna aangegeven.

- a. Een bepaling voor bouwhoogten en ondergeschikte overschrijdingen van de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen.
- b. Vrijstellingsbevoegdheden voor verhoging van de hoogtematen en geringe afwijkingen van het plan. In toenemende mate bestaat behoefte aan het realiseren van gebouwtjes voor jongerenontmoetingsplaatsen. In de praktijk blijken de plaatsen waar jongeren bij elkaar komen nog al eens van plaats te veranderen. Veelal gaat het dus om tijdelijke voorziening. De gebouwtjes dienen nu eens op gronden met een verkeersbestemming en dan eens op gronden met een groenbestemming te worden geplaatst. Om de ontwikkelingen te kunnen sturen, is gekozen voor een vrijstellingsconstructie. Dit betekent dat alvorens bouwvergunning kan worden verleend een nadere planologische afweging dient te worden gemaakt. Binnen de (cultuur)historische waardevolle wal en vestestructuur zijn dergelijke voorzieningen niet mogelijk gemaakt.
- c. Vrijstellingsbevoegdheden voor de vestiging van nieuwe bedrijven of nieuwe horecabedrijven die niet of in één categorie hoger van de Staat van bedrijfsactiviteiten, respectievelijk Staat van Horeca-activiteiten voorkomen. Voorwaarde voor verlening van vrijstelling is dat deze gelet op de aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld aan de toelaatbare categorieën van bedrijven. In verband met het specifieke karakter van deze materie zijn de flexibiliteitsbepalingen in het betreffende bestemmingsartikel ondergebracht en niet in hoofdstuk III van de voorschriften. De vrijstelling voor nieuwe horecabedrijven is overigens beperkt tot de bestemming Centrumdoeleinden.
- d. Wijzigingsbevoegdheden, onder andere voor de locaties, waar mogelijk ruimtelijk-functionele veranderingen aan de orde zijn (zie paragrafen 2.3.1. en 4.2)
Door gebruik te maken van wijzigingsbevoegdheden wordt rekening gehouden met de gewenste ontwikkelingen, maar kan het huidige gebruik ongestoord worden voortgezet. In de wijzigingsvoorwaarden is onder andere bepaald dat de beoordeling in het licht van de Flora- en faunawet in een later stadium wordt uitgevoerd. Bij de toepassing van de betreffende wijzigingsbevoegdheid dient deze beoordeling beschikbaar te zijn. Mogelijk dient er op termijn een ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

6.1. Handhaving

Tegen activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan zal het gemeentebestuur, administratiefrechtelijk optreden, op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak. Een bestemmingsplan met weinig draagvlak houdt immers het risico in dat het slecht wordt nageleefd en is dan weinig zinvol.

In verband hiermee is het bestemmingsplan zodanig opgezet dat het voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling bevat.

Verder wordt informatie verstrekt omtrent de inhoud van het bestemmingsplan. Hiermee wordt onder andere beoogd het begrip bij de burger te vergroten. Het geven van voorlichting vormt daarmee ook een belangrijke schakel in de handhavingsactiviteiten. Van gemeentewege worden hiertoe de nodige activiteiten ondernomen, waaronder een inspraakbijeenkomst.

Daarnaast worden de voorschriften in de praktijk toegepast en gehandhaafd. Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren.

Handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd. Dit is van belang om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen.

Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze, maar met oog voor de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

6.2. Financiële uitvoerbaarheid

Consolideringsgebieden

Voor zover het bestemmingsplan consoliderend van aard is, is een onderzoek als bedoeld in artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening niet noodzakelijk en is daarvan afgezien.

IJzendijke-Oost

Voor het ontwikkelen, realiseren en exploiteren van het nieuwe woongebied IJzendijke-Oost hebben de gemeente en bouwbedrijf Van der Poel een intentieovereenkomst gesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over de overname van gronden van de gemeente door bouwbedrijf Van der Poel. Van der Poel heeft een exploitatieopzet opgesteld. Daarin wordt uitgegaan van een ontwikkeling van het nieuwe woongebied in circa 4 jaar.

De exploitatieopzet bevat vertrouwelijke gegevens die de positie van de gemeente in onderhandelingen met marktpartijen kunnen schaden. Het belang van de gemeente verzet zich tegen openbaar maken van gegevens uit de exploitatieopzet. Om die reden wordt een beroep gedaan op artikel 10 Wob.

Onderstaand wordt een verslag gegeven van de elementen die zijn betrokken in het onderzoek en van de uitkomst van het onderzoek.

In de exploitatieopzet 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 gedeckt 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.

Overige ontwikkelingen

Voor de overige in dit plan mogelijk gemaakte nieuwe ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld afronding van het woongebied Maurits-West en ontwikkelingen op herstructurerings- en inbreidingslocaties worden zodra deze actueel zijn afzonderlijke exploitatieopzetten gemaakt. Deze ontwikkelingen zijn eerst mogelijk nadat de financiële uitvoerbaarheid daarvan is aangetoond. Voor zover bij (her)ontwikkeling van de locaties door derden de gemeente werken of werkzaamheden moeten uitvoeren, zullen daarvoor exploitatiebijdragen worden gevraagd of vindt verrekening plaats in het kader van de grondoverdracht.

7. Resultaten inspraak en overleg

65

7.1. Resultaten inspraakprocedure

Naast en vooruitlopend op de officiële inspraakmogelijkheden heeft in IJzendijke op 14 februari 2005 een informatiebijeenkomst plaatsgevonden over de in voorbereiding zijnde ruimtelijk-functionele ontwikkelingen aan de oostzijde van de kern. De plannen zijn toen door de inwoners positief ervaren.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom IJzendijke' (versie 25 juli 2006) en het Beeldkwaliteitplan hebben ingevolge het bepaalde in de "Inspraakverordening gemeente Sluis" met ingang van 7 september 2006 gedurende een periode van vier weken, tot en met 4 oktober, ter inzage gelegen op het gemeentehuis te Oostburg. Tijdens de periode van terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk zijn of haar mening omtrent het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Op 18 september 2006 is een inspraakbijeenkomst gehouden. Het verslag hiervan is in bijlage 11 van dit bestemmingsplan opgenomen.

Schriftelijke en mondelinge inspraakreacties zijn ingediend door:

1. J.I. Risseeuw, namens Natuurbeschermingsvereniging 't Duumpje West Zeeuws-Vlaanderen;
2. R.W. Verhoosel;
3. C.A.M. Hermans, namens Hermans Schilderwerk V.O.F.;
4. R.J. Calon (mondeling onderhoud met betrokkene op 29 september 2006);
5. R.J. Calon, namens de ondernemersvereniging IJzendijke;
6. M. Groosman-Verdonck;
7. E.P.C. de Clercq;
8. P.C.H.M. Hendrikse;
9. A.F. Hendrikse;
10. E. Künstl;
11. A. van Merode;
12. I. de Milliano-van Haelst;
13. W. Claeijs;
14. P.C.A. de Putter, namens Aannemingsbedrijf De Putter;
15. A. Ingels;
16. A v/d Bossche;
17. P.C. van Traa, namens Architectenbureau De Steunbeer.

Deze zijn als volgt samengevat en beantwoord.

Ad 1. J.I. Risseeuw, namens Natuurbeschermingsvereniging 't Duumpje West Zeeuws-Vlaanderen Philipsweg 9a, 4501 PH Oostburg, brief van 3 oktober 2006
Inspraakreactie

Betrokkene acht de ingreep in het buitengebied van een dusdanige importantie dat hier sprake zou moeten zijn van compensatie, niet door het creëren van pseudo-wallen en –vesten, maar van een kwaliteitsimpuls in natuur en/of landschap, het liefst in de directe omgeving.

Op 13 november 2006 heeft de heer Herman van 't Duumpje de inspraakreactie mondeling toegelicht. Gevraagd is of de aan te leggen wal om de noordelijke uitbreiding en de groensingel om de zuidelijke uitbreiding door de gemeente worden gezien als de invulling van het compensatie- of vereveningsprincipe.

Commentaar gemeente

Voor nieuwe uitleglocaties van steden en dorpen is zoals in het Omgevingsplan Zeeland is aangegeven het principe van verevening niet aan de orde en niet nodig. Zo wordt er bij nieuwe uitleglocaties van steden en dorpen van uitgegaan dat deze mede in samenhang plaats vindt met verbetering van het bestaande bebouwd gebied (bijvoorbeeld herstructurering). Het gemeentebestuur is van mening, zoals ook uit de plantoelichting moge blijken, dat met de realisering van het gebied IJzendijke-Oost een belangrijke impuls wordt gegeven aan de in het omge-

vingsplan bedoelde verbetering en herstructurering, onder ander in relatie tot de historische en ruimtelijke karakteristiek en structuuropbouw en de gewenste kwalitatieve opwaardering in de oostelijke kernrandzone van IJzendijke.

Ad 2. R.W. Verhoosel, Kl. Jonkvrouwstraat 42, 4515 EK IJzendijke, brief van 1 oktober 2006

Inspraakreactie

Inspreker is van mening dat in het zuidelijke deel van IJzendijke-Oost weinig waterpartijen zijn voorzien. Veel mensen wonen graag aan het water en juist hier, waar water een functioneel deel uitmaakt van het totaalplan, was het logisch geweest daar, op beperkte schaal, gebruik van te maken. Dit wordt des te belangrijker geacht nu dit plandeel nadeel zal ondervinden van het geluid van de N61. Een aansprekend plan met duidelijke trekpleisters, zoals wonen aan het water, is daarom wenselijk. Het noordelijke deel past mooi bij de historische kern. Naar het zich laat aanzien zal het zuidelijke deel qua karakter een kopie worden van het eerdere Mauritsplan. Dit is op zich wel een mooie buurt, maar gelet op de nabijheid van de nieuwe stadsgracht en de afwateringen, is dit naar de mening van betrokkene een gemiste kans om hier een wijkje met een eigen karakter te ontwikkelen.

Commentaar gemeente

In onderhavig geval is het, gelet op de (cultuur)historische situatie van IJzendijke als belangrijk onderdeel van de Staats-Spaanse linies, in het geheel niet wenselijk om 'wonen aan het water' te realiseren. Voor deze uitbreidingslocatie wordt juist aansluiting bij de historische situatie van de verdedigingswerken van IJzendijke van belang geacht. Derhalve is gekozen voor een groen-singel en het binnen deze structuur realiseren van woningen. Daarnaast is van belang dat de thans voorgestane ruimtelijke planopzet de noodzakelijke landschappelijke inpassing van de nieuwbouw waarborgt. Met 'wonen aan het water' kan weliswaar ook een aansprekend plan gerealiseerd worden maar de gemeente is van mening dat een dergelijke invulling op deze locatie niet aansluit op en geen recht doet aan de historische context en de beeldkwaliteit van IJzendijke en ter plaatse ook onvoldoende mogelijkheden biedt voor een adequate aanpak van de landschappelijke inpassing en genoemde geluidsproblematiek.

Ad 3. C.A.M. Hermans, namens Hermans Schilderwerk V.O.F., Koninginnestraat 15, 4515 CH IJzendijke (brief van 21 september 2006)

Inspraakreactie

- a. Het bedrijf van betrokkene is gevestigd aan de Verlengde Molenstraat 11 te IJzendijke, sectie EY 102 (ged.). In de bestaande situatie biedt het naast het bedrijf gelegen rijpad een doorgang om naar de achterzijde van het bedrijfsgebouw te kunnen komen voor het aan- en afvoeren van materialen. De gemeente heeft deze gronden aangekocht van de heer Boelens en hier wordt nu, gelet op de plankaart, een groenstrook voorzien. Betrokkene zal dan de achterzijde van het pand niet meer kunnen bereiken. Hij heeft hierover een aantal vragen:
 - is het mogelijk het bestaande pad van 4 meter van de gemeente te kopen?;
 - is het mogelijk om eventueel aan de achterzijde van het pand vrijkomende grond ook te kopen?;
 - kan er een mogelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen om aan de achterzijde van het bedrijf 100 m² uit te breiden?.
- b. In de bestaande situatie stond er rond het perceel van betrokkene een afscheiding. Deze is 20 september jl. weggehaald, waarschijnlijk in opdracht van de gemeente. Mede hierdoor is het terrein, waar ook diverse voertuigen zijn gestald, gemakkelijk toegankelijk voor derden, een situatie waar betrokkene het niet mee eens is. Gevraagd wordt of de gemeente een nieuwe tijdelijke afzetting gaat verzorgen of dat het open blijft tot het plan IJzendijke Oost geheel is ingevuld?

Commentaar gemeente

- a. De inspraakreactie heeft aanleiding gegeven tot een herbeoordeling van de mogelijkheden op betreffende locatie. Het bedrijfspand Verlengde Molenstraat 11 heeft in het vigerende bestemmingsplan "De kleine Jonkvrouw" de bestemming Bedrijven met de subbestemming Ban-agrarisch nevenbedrijf. Een groot deel van deze gronden is reeds zeer lang eigendom van de gemeente. Op de plankaart staat een bouwvlak aangegeven. Daarbuiten is geen bebouwing toegestaan. Voor het onderhavige perceel is op de plankaart van het

voorontwerp bestemmingsplan een bijna anderhalf keer zo groot bouwblok aangegeven. De mogelijkheden voor het bedrijf zijn hierbinnen echter beperkt omdat daarbinnen tevens een strook grond met daarop een garage/berging van de buurman op het adres Verlengde Molenstraat 13 is begrepen. Omdat momenteel geen plannen bestaan voor actieve verplaatsing door de gemeente binnen de planperiode van het voorliggend bestemmingsplan kan enige uitbreidingsruimte niet aan het bedrijf worden ontzegd. Jurisprudentie op dit punt bevestigt dit. Een uitbreidingsmogelijkheid van ten hoogste 20% wordt daarom aanvaardbaar geacht. Het bouwvlak is in oostelijke richting vergroot. De strook grond met daarop de eerder genoemde garage/berging is onder de erfbestemming behorende bij de woning Verlengde Molenstraat 13 gebracht.

De gemeente is voorshands gelet op de planontwikkeling en ontsluiting van het woningbouwproject IJzendijke -Oost nog niet voornemens om grond (inclusief het bestaande pad) te verkopen. Na realisatie van IJzendijke-Oost kan dit opnieuw bezien worden.

- b. De grond rond het perceel is eigendom van de gemeente. Op een deel is het huidige gebruik als groenstrook als zodanig positief bestemd. Hierop heeft een erfafscheiding met palen en draad gestaan. Aangezien die afscheiding vorig jaar in zeer slechte staat verkeerde, is die afscheiding door gemeentewerken verwijderd. Er wordt voorlopig geen nieuwe afscheiding gerealiseerd.

Ad 4. R.J. Calon, Koninginnestraat 5, 4515 CH IJzendijke (mondeling op 29 september 2006);

Inspraakreactie

- a. De woning van betrokkene is de oude pastorie. Bij deze woning behoort een tuin welke thans is bestemd als 'GR'. Verzocht wordt aan de tuin een erf- en een tuinbestemming toe te kennen.
- b. Voorts heeft betrokkene kennis genomen van de gebruiksmogelijkheden van de naastgelegen panden welke beide een bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' hebben. Hij merkt op dat hij de vestiging van (zorg)appartementen in de kerk en/of het oude Dorpshuis niet wenselijk acht, in verband met zijn privacy.
- c. Tenslotte wil betrokkene, namens zijn moeder M.M. Calon-Kallen, wonende Koninginnestraat 42b te IJzendijke, verzoeken om op het perceel kadastraal bekend als IJzendijke, sectie EY, nummer. 1097, de bouw van een woning toe te staan en hiertoe in het bestemmingsplan een bouwblok op te nemen.

Commentaar gemeente

- a. Gelet op de systematiek in het plangebied is aan de betreffende gronden een erfbestemming toegekend.
- b. Ingevolge de systematiek van het plan zijn (zorg)appartementen, een woonfunctie, alleen mogelijk binnen de bestemming Woondoeleinden en de subbestemming "woonzorgvoorzieningen" (Wwz). Binnen de gehanteerde bestemming Maatschappelijke doeleinden zijn overheidsvoorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid en daarmee gelijk te stellen sectoren weliswaar mogelijk maar geen woningen. Overigens is de bestemming Maatschappelijke doeleinden materieel niet anders dan de in het bestemmingsplan 'Kom IJzendijke' vigerende bestemming Openbare en bijzondere doeleinden.
- c. Het perceel van mevrouw M.M. Calon-Kallen grenst aan een groenvoorziening in het uitbreidingsplan IJzendijke-Oost. De groenvoorziening grenst weer aan een nieuwe straat waarlangs woningbouw is geprojecteerd. In de ontwikkelde planopzet (masterplan) zijn de woningen direct geprojecteerd tegen het trottoir: de woningen aan deze nieuwe straat krijgen geen voortuin. Het perceel van M.M. Calon-Kallen ligt ongeveer 18 meter naar achteren. Indien op dit perceel een woning wordt mogelijk gemaakt, zal deze op nog grotere afstand komen te liggen. De projectgroep IJzendijke-Oost is van mening dat de door inspreker gevraagde situatie niet past binnen het beoogde bebouwingsbeeld. Met betrokkenen is gesproken over verkoop van de groenvoorziening in het uitbreidingsplan om daarmee alsnog een woning mogelijk te maken. De partijen zijn echter niet tot een overeenstemming gekomen.

Ad 5. R.J. Calon, namens de ondernemersvereniging IJzendijke (mondeling op 29 september 2006)*Inspraakreactie*

- a. Verzocht wordt om de bestemming 'Centrumdoeleinden' uit te breiden met de panden in de Koninginnestraat tot de kruising met de Verlengde Molenstraat, de Oranjestraat tot aan de kruising met de C1000 en de Nassaustraet.
- b. Indien het verzochte onder punt a niet tot de mogelijkheden behoort, verzoekt betrokkene aan te geven of en op welke wijze uitbreiding voor de bestaande, verspreid in deze straten gevestigde, ondernemers in het plan wordt geregeld.
- c. Tenslotte is betrokkene van mening, dat per abuis is vergeten de panden Nassaustraet 15 en 17 een positieve bestemming toe te kennen. Ook hier zijn ondernemers gevestigd.

Commentaar gemeente

- a. Naar aanleiding van de gemaakte opmerking is alsnog besloten tot een beperkte verruiming van het aangewezen centrumgebied. Analooq aan het gedeelte aan de noordzijde van de Landpoortstraat tot aan de Kerkstraat is het daartegenover (aan de zuidzijde) gelegen straatdeel binnen dit gebied opgenomen. De gemeente acht echter het vasthouden aan concentratie van centrumvoorzieningen in een duidelijk herkenbaar centrumgebied van belang. Zoals in paragraaf 4.2 (bij B onder ad 3) is aangegeven is nieuwvestiging van voorzieningen buiten dit gebied voorshands (dat wil zeggen: op grond van voorliggend bestemmingsplan) niet mogelijk. In voorkomend geval zullen deze op hun merites afzonderlijk worden beoordeeld.
- b. Alle thans aanwezige detailhandels- en horecavoorzieningen zijn in het bestemmingsplan bevestigd met óf de bestemming Centrumdoeleinden (waarbinnen genoemde functies mogelijk zijn) óf met specifieke bestemmingen (D, DW, H of HW). De vlakken voor hoofdbouwen mogen volledig worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. In het voorontwerpbestemmingsplan was bepaald dat op achtererven van de panden in de aanloopstraten tot het centrumgebied (bestemmingen DW3 en HW3) nog eens ten hoogste 60 m² mag worden bebouwd. Naar aanleiding van deze inspraakreactie is er voor gekozen om op deze gronden onder voorwaarden een grotere oppervlakte aan erfbebouwing mogelijk te maken (tot maximaal 75 m²). Hiervoor zijn vrijstellingsbevoegdheden opgenomen.
- c. De panden Nassaustraet 15 en 17 zijn alsnog positief bestemd.

Ad 6. M. Groosman-Verdonck, Nassaustraet 17, 4515 AM IJzendijke (brief van 2 oktober 2006)*Inspraakreactie*

Betrokkene verzoekt om geen woonbestemming aan haar pand toe te kennen, maar de bestaande detailhandelsbestemming ongewijzigd in stand te laten. Zij voert hiertoe aan dat het pand nog steeds als kantoor- annex winkelpand wordt gebruikt. Het bedrijf verkoopt stellingmateriaal, kantoormeubilair en gereedschappen en de ruimte wordt benut als showroom en kantoor.

Commentaar gemeente

Aan het betreffende pand is alsnog de bestemmingen 'Detailhandel' en 'Woondoeleinden' toegerekend.

Ad 7. E.P.C. de Clercq, Landpoortstraat 10, 4515 CB IJzendijke, t.b.v. Landpoortstraat 11 (ongedateerde brief, ontvangen 4 oktober 2006)*Inspraakreactie*

Betrokkene wenst de bestemming van het perceel Landpoortstraat 11 gewijzigd te zien van een woon- in een winkelbestemming.

Commentaar gemeente

Zoals al in paragraaf 5.1 van de plantoelichting is geschreven is het gemeentebestuur van mening dat nieuwe centrumfuncties (waaronder detailhandel) zoveel mogelijk moeten worden geconcentreerd binnen daarvoor aangegeven concentratiegebied. Buiten dit gebied zullen in beginsel uitsluitend (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden worden opgenomen voor bestaande detailhandels- en horecabedrijven (perceelsniveau). De gevraagde gecombineerde bestemming Woon- en detailhandelsdoeleinden zou het mogelijk maken dat de hele begane grond in gebruik wordt genomen als winkelruimte. Hoewel vooral in dit deel van de Landpoortstraat verschillende

centrumfuncties aanwezig zijn en het perceel op korte afstand ligt van het (verruimde) centrumgebied, ziet de gemeente geen reden van het voorgenomen concentratiebeleid af te wijken en aan het gehele pand de gevraagde bestemming toe te kennen.

Ad 8. P.C.H.M. Hendrikse, Markt 20, 4515 BB IJzendijke, t.b.v. Nassastraat 12 (brief van 2 oktober 2006)

Inspraakreactie

Betrokkene is eigenaar van het pand Nassastraat 12, 4515 AM. De goothoogte wordt, in de nieuwe situatie, verlaagd van 8 naar 7 meter. Betrokkene is het hier niet mee eens en wenst de bestaande situatie te handhaven.

Commentaar gemeente

De plankaart is naar aanleiding van de gemaakte opmerking aangepast: voorzien is voor het betreffende pand in een maximale goothoogte van 8 meter.

Ad 9. A.F. Hendrikse, Markt 22, 4515 BB IJzendijke, t.b.v. Nassastraat 8 en 10 (brief van 2 oktober 2006)

Inspraakreactie

Inspreker gaat niet akkoord met de bestemmingswijziging van het pand Nassastraat 8 van "KW6" (kantoor en woning) in "W6" (woning) en van het pand Nassastraat 10 van "DW9" in "W6". Betrokkene verzoekt de bestaande bestemmingen te handhaven.

Commentaar gemeente

Bestaande rechten ter plaatse worden gerespecteerd. Op de plankaart is gelet op de vigerende bestemmingsregeling voor de panden Nassastraat 8 en 10 alsnog de bestemmingen Kantoor- en Woondoeleinden (KW6) en Detailhandels- en Woondoeleinden (DW9) opgenomen. Aan de voorschriften is in verband hiermee een nieuwe bestemming Kantoor- en Woondoeleinden (KW6) toegevoegd.

Ad 10. E. Künstl, Verl. Molenstraat 5, 4515 AT IJzendijke (mondeling tijdens de inspraakbijeenkomst)

Inspraakreactie

Tijdens de inspraakbijeenkomst is door betrokkene aangegeven interesse te hebben in de aankoop van grond nabij hun perceel, maar dat zij op het bij de gemeente ingediende verzoek nog geen reactie hebben ontvangen. Verzocht wordt om hieromtrent informatie te verstrekken.

Commentaar gemeente

De gemeente heeft bij brief van 22 september inspreker medegedeeld dat aan de grond die hij wenst te kopen voor de bouw van een garage de bestemming "M6" is toegekend. Dit betekent dat daar alleen bebouwing mag plaatsvinden ten behoeve van de bestemming maatschappelijke doeleinden. In de nabijheid van de woning van betrokkene zijn garages voorzien op een strook grond gelegen aan de Molenveste. Bij genoemde brief is een afschrift van de (voorontwerp)bestemmingsplankaart meegestuurd waarop de locatie is aangegeven. Hij is tevens op de lijst van bouwgeplaatsten geplaatst.

Ad 11. A. van Merode, Oranjestraat 10, 4515 CA IJzendijke (mondeling op 3 oktober 2006)

Inspraakreactie

Aan het pand van betrokkene, Oranjestraat 10, is een woonbestemming toegekend. Betrokkene geeft echter aan dat ter plaatse nog bedrijfs- c.q. detailhandelsactiviteiten plaatsvinden. Concreet is gesteld dat er een bakkerij aanwezig is en ook de winkel nog een detailhandelsfunctie heeft, nu bestellingen via de (voormalige) winkel worden afgehaald. Verzocht wordt om de detailhandelsbestemming te handhaven.

Commentaar gemeente

De plankaart is overeenkomstig het verzoek aangepast. Voor het pand wordt de vigerende bestemming gecontinueerd (DW6). Daarnaast worden aan de achterzijde nog enkele uitbreidingsmogelijkheden geboden (DW3).

Ad 12. I. de Milliano-van Haelst, Oranjestraat 20, 4515 CA IJzendijke (brief van 27 september 2006)*Inspraakreactie*

Betrokkene kan zich niet verenigen met de intekening van het bouwblok op de kavel Oranjestraat 20. Het huis dateert deels uit 1961 en is deels nog ouder. Het zal binnen afzienbare tijd moeten worden verbouwd om te kunnen voldoen aan de wensen van deze tijd. Een bouwblok van 12 bij 12 meter wordt hierbij door betrokkene niet efficiënt geacht. Betrokkene stelt dat, na overleg met de gemeentelijke welstandscommissie, het bouwblok 20 bij 22 meter moet beslaan, een en ander volgens een bij de brief gevoegde bijlage. Verzocht wordt het bouwblok aan te passen aan deze tekening.

Commentaar gemeente

Het is uit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst om de bebouwing op het onderhavige perceel richting de Veste uit te breiden. Met betrokkene is overeenstemming bereikt over een andere inpassing van de verruiming van de bebouwingsmogelijkheden ter plaatse. Betrokkene is met een voorstel gekomen om de bestaande woning/aanbouw te verbinden met de bestaande schuur (het betreft een voormalig agrarisch bedrijf) om een deel daarvan voor bewoning, berging en garage te verbouwen. Hiertoe is een schetsontwerp bouwplan ingediend. Vanuit de gemeente bestaan hiertegen geen bezwaren. De plankaart is overeenkomstig aangepast. Aan de volledige bebouwing is een bouwblok (met de bestemming Woondoeleinden W6) toegekend en gelet op de omvang hiervan en dat daarin ook functies als garage, bijkeuken en dergelijke zijn ondergebracht wordt afgezien van een afzonderlijke erfbestemming. Betrokkene heeft de onderhavige inspraakreactie schriftelijk ingetrokken bij brief van 29 januari 2007.

Ad 13. W. Claeijs, Rozemarijnstraat 18, 4515 BN IJzendijke, t.b.v. Rozemarijnstraat 20 (brief van 3 oktober 2006)*Inspraakreactie*

Betrokkene verzoekt aan het pand Rozemarijnstraat 20 de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' toe te kennen.

Commentaar gemeente

Het verzoek is niet gemotiveerd, op geen enkele wijze is gebleken of aannemelijk gemaakt dat ter plaatse een bedrijfsmatige activiteit is gevestigd of dat de vestiging van een dergelijk bedrijf wenselijk zou zijn. Gelet op de vigerende erfbestemming en de situering van het pand, tussen woningen in een woongebied, is de gemeente van mening, dat een bedrijfsmatig gebruikt ter plaatse vanuit milieukwalitatief oogpunt hinderlijk en derhalve niet gewenst kan zijn. Voor zover betrokkene daar een aan huis gebonden beroep wenst uit te oefenen, is hiervoor geen bedrijfsbestemming nodig. Indien sprake is van een voor de woonomgeving niet-milieuhinderlijk activiteit is planologische medewerking wellicht denkbaar. Dit zal echter op zijn merites afzonderlijk (moeten) worden beoordeeld op basis van een concreet plan. Gezien het vorenstaande is besloten het bestemmingsplan niet aan te passen.

Ad 14. P.C.A. de Putter, namens Aannemingsbedrijf De Putter, Slijpstraat 22, 4515 AH IJzendijke (fax van 26 september 2006)*Inspraakreactie*

Verzocht wordt aan het pand Slijpstraat 22, waar het aannemingsbedrijf is gevestigd, een bedrijfsbestemming toe te kennen.

Commentaar gemeente

Het pand heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Bedrijven met de aanduiding aannemersbedrijven op de plankaart. Enkele opstallen worden nog steeds gebruikt als kantoor en als opslagruimte. De bedrijfsbestemming wordt daarom op het perceel gecontinueerd.

Ad 15. A. Ingels, Verl. Molenstraat 15, 4515 AT IJzendijke (brief van 26 september 2006)*Inspraakreactie*

Een deel van de tuin van betrokkene is bestemd als 'Erf' en een deel (sectie EY, nummer. 1606) als 'Tuin'. Dit wordt door betrokkene als ongunstig ervaren omdat het hierdoor niet mogelijk is een garage achter in de tuin te bouwen. Als alleen op de erfbestemming gebouwd mag worden, houdt dit in dat er een oprijlaan van 30 meter aangelegd moet worden. Dit is niet praktisch en

bovendien is een garage dan ook niet in lijn met de nieuwe bouwkavels, links en rechts van het perceel van betrokkene, van IJzendijke-Oost. Omdat ook deze percelen een erfbestemming krijgen, verzoekt betrokkene om ook zijn perceel als erf te bestemmen en zo de bouw van een garage mogelijk te maken.

Commentaar gemeente

Het realiseren van een garage direct langs de nieuwe achterstraat tegenover en naast de geplande woningen acht het gemeentebestuur stedenbouwkundig niet gewenst. Aan de andere kant is vergroting van de erfbestemming gelet op de argumenten van inspreker niet onredelijk. Wel dient een eventuele garage op dit perceel terugliggend te worden gebouwd. Vóór de garage moet ruimte aanwezig zijn om een auto op eigen terrein te kunnen stallen. Besloten is daarom de erfbestemming aanzienlijk te verruimen.

Ad 16. A. v/d Bossche, Molenveste 11, 4515 AV IJzendijke (ongedateerde brief, ingekomen op 3 oktober 2006)

Inspraakreactie

Betrokkene geeft aan dat hij het niet wenselijk vindt als de kern van IJzendijke-Oost er net zo uit gaat zien als de Molenveste, waar hij zelf woont. De sloot die bij hem voor de deur ligt, komt straks immers in de kern te liggen en biedt in het geheel geen mooie aanblik. De beplanting is naar de mening van betrokkene niet mooi en wordt bovendien onvoldoende onderhouden. Daarnaast vindt ook geen onderhoud plaats aan de hoge bomen langs de sloot, die bovendien met erg veel bij elkaar staan. Tenslotte geeft betrokkene aan dat de Molenveste gebruikt wordt als hondenuitlaatterrein. Betrokkene verzoekt hier iets aan te doen, omdat het beschreven uitzicht midden in de kern hem niet mooi toeschijnt.

Commentaar gemeente

De door betrokkene aangevoerde argumenten zijn planologisch niet relevant. Overigens wordt nog opgemerkt, dat inmiddels regulier onderhoud aan de bomen heeft plaatsgevonden.

Ad 17. P.C. van Traa, namens Architectenbureau De Steunbeer, Havenpark 13-15, 4301 JG Zierikzee, t.b.v. Landpoortstraat 3 (brief van 2 oktober 2006)

Inspraakreactie

De opdrachtgever van het Architectenbureau is geïnteresseerd in de aankoop van Landpoortstraat 3 en wenst de woning in te richten en te gebruiken als B&B-hotel en het koetshuis geschikt te maken voor eigen bewoning. Verzocht wordt om aan te geven of:

- de gemeente bereid is om de bestemming aan de vorenstaande wens aan te passen?;
- er een principiële bereidheid is om een wijziging van het rijksmonument toe te staan als aangegeven op de bij het verzoek behorende schetstekeningen?;
- de afhandeling van een monumentenvergunning maximaal zes maanden vergt?;
- een procedure als bedoeld in artikel 19 lid 2 WRO benodigd is en deze maximaal 10 maanden vergt?;
- de bouwvergunningprocedure maximaal 12 weken duurt, na het indienen van een aanvankelijke aanvraag en dat deze niet verleend kan worden alvorens de monumentenvergunning onherroepelijk is?;
- anticiperend op de wijziging van het bestemmingsplan de bouwvergunning verleend kan worden alvorens het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden?.

Commentaar gemeente

Betrokkene is al separaat bericht over de te volgen procedure in deze.

In het gemeentelijk commentaar op inspraakreactie nummer 5 is al aangegeven dat dit deel van de Landpoortstraat wordt opgenomen binnen het centrumgebied en voorzien van een centrumbestemming. Binnen deze bestemming is de vestiging van horecabedrijven behorende tot ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten rechtstreeks mogelijk. Hieronder wordt onder andere een hotel verstaan. Het college van burgemeester en wethouders heeft dan ook op 21 november 2006 besloten in beginsel planologische medewerking te verlenen aan de vestiging van een hotelfunctie in het pand Landpoortstraat 3. Voor de beoordeling van een concrete bouwaanvraag is van belang dat het plan geen afbreuk mag doen aan de cultuurhistorische waarden van het rijksmonument.

Ook aan de verbouw tot woning van de voormalige garage/koetshuis aan de Lakenstraat kan medewerking worden verleend. In het Uitvoeringsprogramma 2006-2015 IJzendijke is namelijk

opgenomen, dat in de zuidwesthoek van het binnen de veste wonen het streven is om in deze buurt de woonfunctie te handhaven cq. terug te brengen, af en toe afgewisseld met kleinschalige milieuvriendelijke bedrijvigheid in de Lakenstraat. Om de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde te verbeteren dient de opslagfunctie uit dit gebied te worden geweerd. Omdat nog geen sprake is van een uitgewerkt plan en de benodigde (sectorale) onderzoeken nog niet zijn uitgevoerd (onder andere archeologisch en bodemonderzoek) is het opnemen van een rechtstreekse bouwtitel in het bestemmingsplan niet mogelijk.

7.2. Resultaten overlegprocedure

Het voorontwerpbestemmingsplan (versie 25 juli 2006) is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het besluit op de ruimtelijke ordening op 17 augustus 2006 aan de volgende instanties toegezonden met het verzoek te reageren:

1. Provinciale Commissie Omgevingsbeleid.
2. Rijksdienst voor de Monumentenzorg (inmiddels opgegaan in de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurhistorie en Monumenten (RACM);
3. Delta N.V.
4. Waterschap Zeeuws-Vlaanderen.
5. Rijkswaterstaat.
6. Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland.
7. N.V. Nederlandse Gasunie.

De Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland heeft eerder gemeentebesturen laten weten dat haar eventuele opmerkingen of reacties voortaan worden aangeleverd aan de provinciale (sub)commissie voor de gemeente bestemmingsplannen die vervolgens de reactie verwerkt in het officiële advies van de Provinciale Commissie Omgevingsbeleid. De SCEZ heeft daardoor niet afzonderlijk gereageerd. De SCEZ adviseert in het kader van ruimtelijke plannen (bestemmingsplannen en vrijstellingsprocedures) vooral over het aspect archeologie. Over dit aspect en het uitgevoerde archeologisch onderzoek in verband met de voorgenomen ontwikkeling van IJzendijk-Oost heeft verschillende malen ambtelijk overleg plaatsgevonden. De resultaten daarvan zijn in voorliggend bestemmingsplan verwerkt.

De N.V. Nederlandse Gasunie heeft in haar brief van 22 augustus 2006 aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Op de overige ingekomen reacties wordt in het navolgende ingegaan.

Ad 1. Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (PCO), brief van 14 november 2006 (ingekomen op 22 november 2006)

Overlegreactie

T.a.v. de toelichting

- a. De economische uitvoerbaarheid van de nieuwe woonwijk IJzendijk-Oost is nog niet aangetoond.
- b. Deze uitbreiding past in principe binnen de in het Omgevingsplan Zeeland (OP) genoemde strategie bij provinciale Belvédère gebieden, waarbij het versterken van de samenhang en de herkenbaarheid een voorwaarde is voor het inpassen van een nieuwe ontwikkeling. Er wordt mede aangesloten bij de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap West Zeeuws-Vlaanderen zoals de vestingsteden en de Staats-Spaanse linies. De vestingwal en de schans appelleren aan de functie als vestingstadje en zorgen voor een referentie aan de Staats-Spaanse linies ondanks het feit dat er (voor zover de commissie bekend) nooit sprake is geweest van een schans direct bij IJzendijk. Daardoor is het des te belangrijker dat er sprake moet zijn van een onderlinge ruimtelijke samenhang tussen vestingwal en schans. De PCO is van mening dat deze samenhang in het plan onvoldoende aanwezig is omdat de vestingwal met een wal wordt aangelegd en de schans wordt vormgegeven middels beplanting. Voorgesteld wordt om een ruimtelijke en landschappelijke eenheid te creëren door de schans vorm te geven met een aarden wal van 1 meter met daarop een tweerijige boombeplanting en deze beplanting door te trekken op de vestingwal. Door gebruik te maken van boombeplanting zonder ondergroei blijft vanuit de kern zicht op het om-

- liggende landschap aanwezig en wordt tegelijkertijd een toepasselijke landschappelijke inpassing gerealiseerd.
- c. Aanvullend op bovenstaande wordt opgemerkt dat het gewenst is de bestemming WA langs de vestingwal zo breed mogelijk te houden en hierbij vanuit cultuurhistorisch perspectief geen gebruik te maken van natuurvriendelijke oevers. Immers bij verdedigingswerken was altijd sprake van een steile oever. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat de onderhoudsstrook aan de oostzijde van de watergang komt te liggen, aangezien er anders aan de westzijde te weinig ruimte overblijft voor de realisatie van een 3 tot 4 meter hoge wal.
 - d. De commissie verzoekt te bezien of de beoogde watergang, die nu alleen geprojecteerd is aan de westzijde van de schans, kan worden doorgetrokken rondom de schans zodat er vanuit historisch en landschappelijk perspectief één geheel ontstaat.
 - e. In het bestemmingsplan komt de relatie van het bedrijventerrein met het Nationaal Landschap en de eventueel daaruit voortvloeiende consequenties onvoldoende aan de orde. De relatie tussen de inpassing (of het ontbreken hiervan) van het bedrijventerrein en het Nationaal Landschap dient verder uitgewerkt te worden. Zie hiervoor ook paragraaf 2.2 (Landschappelijke inpassing).
 - f. De Rijksdienst voor de Monumentenzorg heeft naar aanleiding van de voorgenomen reconstructie van het oostelijk deel van de voormalige vestingwerken medegedeeld, dat op plankaart 3 het woonhuis Koninginnestraat 53 niet als rijksmonument is aangeduid hoewel dit huis wel onder nummer 509232 staat geregistreerd.
 - g. Daarnaast is het op voorschriftenkaart 1 aangetoond verschil in archeologisch waardevol gebied en het gebied met cultuurhistorische waarde niet helemaal correct omdat een archeologisch waardevol gebied ook cultuurhistorische waarde inhoudt.
 - h. Naar aanleiding van de overlegreactie van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (zie hierna bij ad 2 onder 3 wordt opgemerkt dat de uitbreiding IJzendijke-Oost in principe past binnen de in het Omgevingsplan Zeeland (OP) genoemde strategie bij provinciale Belvédère gebieden, waarbij het versterken van de samenhang en de herkenbaarheid een voorwaarde is voor het inpassen van een nieuwe ontwikkeling. De vestingwal en de schans appelleren, zoals eerder bij punt 2 opgemerkt, aan de functie als vestingstadje en zorgen voor een referentie aan de Staats-Spaanse linies. Verder wordt naar aanleiding van dit advies opgemerkt dat de desbetreffende karakteristieke onderdelen van het oorspronkelijke verdedigingswerk (een open niet bebouwd deel waar ook het kruitmagazijn stond) waarschijnlijk noordelijker lagen dan in het advies van de Rijksdienst bedoeld is. Het kruitmagazijn lag waarschijnlijk meer in de omgeving van de Kazernestraat en Slijpstraat. Dit deel van IJzendijke is reeds bebouwd. Daarom acht de commissie het advies op dit punt niet geheel opportuun. Wel wordt in overweging gegeven over deze aspecten nader overleg te plegen met de Rijksdienst.
 - i. Verzocht wordt om in de plantoelichting (paragraaf 2.4.1) aandacht te besteden aan het specifieke cultuurhistorisch element van de vestingwerken. Dit cultuurhistorisch element is in casu relevant met het oog op de uitbreidingswijk IJzendijke-Oost.
 - j. Het Omgevingsplan vereist (blz.125) dat in principe tussen agrarische bedrijven en woon- en verblijfsrecreatiegebieden een afstand van minimaal 100 meter wordt aangehouden. Een kleinere afstand van 50 meter kan gehanteerd worden, indien daardoor geen noemenswaardige hinder bij gevoelige bestemmingen optreedt en dit niet leidt tot onevenredige beperkingen voor de betrokken landbouwbedrijven. De afstand van minimaal 60 meter, die aangehouden wordt tussen het agrarisch bedrijf aan de Komsestraat 1 en de toekomstige woonbebouwing, wordt niet voldoende onderhouden. Gemotiveerd moet worden waarom geen noemenswaardige hinder bij de gevoelige (woon)bestemmingen optreedt en geen onevenredige beperkingen voor het betrokken landbouwbedrijf ontstaan.
 - k. Het Omgevingsplan vereist dat tussen (glas)tuinbouw -en fruitteeltpercelen en woon- en verblijfsrecreatiegebieden een afstand van minimaal 50 meter aangehouden wordt. Indien aangetoond kan worden dat geen schadelijke gevolgen voor de volksgezondheid of de natuur zullen optreden, kan een kleinere afstand toelaatbaar zijn.
 - l. Er zal bij de gebruikmaking van wijzigingsbevoegdheid D ten behoeve van woningbouw aan de Vrouwe Margarethastraat rekening gehouden moeten worden met de aanwezigheid van het agrarisch bedrijf –kruidenkwekerij (tuinbouw).
 - m. De resultaten van het proefsleuvenonderzoek dienen voorafgaand aan de vaststelling van het plan bekend te zijn en verwerkt te worden in de afweging. Verzocht wordt de resultaten van het archeologisch onderzoek in de plantoelichting op te nemen.

- n. Volgens het Omgevingsplan Zeeland (blz.138) kaart 5.8.A is ten aanzien van wegen het volgende vereist: Rond wegen met een nationale en regionale stroomfunctie, gebiedsverbinderende en gebiedsontsluitende functie geldt, aan beide zijden van de weg, een waarborgzone van 40 meter uit de as van de weg. Deze zone dient in het plan te worden opgenomen ten aanzien van de N61.
- o. Het provinciale detailhandelsbeleid is primair bedoeld om de bestaande binnensteden en bovenlokaal verzorgende winkelcentra te beschermen. Alleen onder voorwaarden kan detailhandel zich buiten de bestaande kernwinkelapparaten vestigen. IJzendijke behoort niet tot de vier steden en ook niet tot één der dragende kernen. Het bedrijventerrein te IJzendijke valt voorts niet onder een van de in het Omgevingsplan genoemde locaties waar detailhandel zich buiten de centra kan vestigen. Het voorgestane beleid laat op grond van artikel 12 'Bedrijfsdoeleinden' detailhandel in auto's toe. Dit behoort tot de detailhandel in volumineuze goederen, waarbij de vestiging buiten de bestaande kernwinkelgebieden is toegestaan. Hiervoor geldt dat vestiging zoveel mogelijk geconcentreerd plaatsvindt in de vier steden en de vier dragende kernen. Verzocht wordt het plan in overeenstemming te brengen met het Omgevingsplan Zeeland.
- p. Verzocht wordt om in de plantoelichting het Regionaal Bedrijvenprogramma te noemen, nu dit vermeldt wordt in het Omgevingsplan(bladzijde 187).
- q. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan aan te sluiten bij de actualiteit en aandacht te schenken aan de toekomstige ontwikkeling rond de N61; er komt slechts één rotonde en het LPG-station wordt verplaatst.
- r. Er wordt aandacht voor gevraagd dat het, bij het verder in procedure brengen van het plan, het noodzakelijk is het plan te toetsen aan het dan geldende meet -en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit, nu een aanpassing van dit voorschrift in voorbereiding is.
- s. Overeenkomstig de circulaire van 15 oktober 2003 dient als bijlage bij het bestemmingsplan een overzichtslijst van de verleende vrijstellingen (artikel 15, 17 en 19 van de WRO) met vermelding van de datum, de locatie inzake de verleende vrijstelling en het onderwerp van de vrijstelling te worden gevoegd.
- t. Aanbevolen wordt om in de plantoelichting de (ontwerp)-Uitwerkingsnota Cultuurhistorie en Monumenten 2007-2012 te vermelden. De provincie staat positief tegenover multifunctioneel gebruik van kerkgebouwen. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van verbouwing tot meerdere appartementen kan een uitweg bieden indien de kerk de huidige functie verliest.
- u. Bijlage 4 bij de plantoelichting 'Schema met de inventarisatie en inschaling bedrijfsactiviteiten' noemt het bedrijf Haverbeke in de Schansestraat op het bedrijventerrein. Ten aanzien van het bedrijf wordt in de kolom opmerkingen, bijzonderheden en/of klachten met en vraagtekens vermeld: externe veiligheid. Aanbevolen wordt dit aspect toe te lichten.

T.a.v. de voorschriften

- v. In artikel 5 'Centrumdoeleinden' worden de gronden die op de kaart zijn aangewezen voor Centrumdoeleinden mede bestemd voor kantoren. Daarbij is ook een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen om tevens kantoren op de verdieping toe te laten. Volgens het Omgevingsplan (blz. 160) horen grootschalige kantoren (meer dan 1000m² bruto vloeroppervlak) en middelgrote kantoren (tussen circa 200 en circa 1000 m² bruto vloeroppervlak) in principe thuis in de stadscentra van de vier steden (Middelburg, Vlissingen, Goes en Terneuzen) en de centra van Hulst, Zierikzee, Oostburg en Tholen. Voor middelgrote kantoren kunnen uitzonderingen worden gemaakt op deze regel om de instandhouding van monumenten en/of beeldbepalende gebouwen te bevorderen. De commissie verzoekt het onderhavige plan in overeenstemming te brengen met het Omgevingsplan (cat.2).
- w. In artikel 5 'Centrumdoeleinden' lid 1 sub k ontbreekt een stuk tekst; hier dient te staan: "ter plaatse van de gronden die zijn gelegen binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "cultuurhistorisch waardevol gebied": voor het behoud van het cultuurhistorische karakter van de stadskern IJzendijke".
- x. Voor een nieuw te vestigen bedrijf dat een grotere kavel dan 0,5 ha nodig heeft kan op grond van het Omgevingsplan (blz.111) een uitzondering gemaakt worden indien op grond van ruimtelijke argumenten wordt aangetoond dat vestiging van het bedrijf qua aard en schaal beter aansluit bij dat dorp of die omgeving dan bij een grootschalig of thematisch bedrijventerrein. Verzocht wordt de vrijstelling van artikel 12 lid 6 Bedrijfsdoeleinden nader te bezien.

- y. In artikel 17 'Groenvoorzieningen' lid 6 wordt verwezen naar de in artikel 17 lid 1 genoemde te beschermen landschappelijke waarden. De verwijzing is niet geheel correct. In plaats van naar artikel 17 lid 1 sub d wordt verwezen naar artikel 17 lid 1 sub b.

Commentaar gemeente

- a. De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is inmiddels ook voor het uitbreidingsgebied IJzendijke-Oost aangetoond. Een samenvatting van de exploitatieopzet is alsnog opgenomen in paragraaf 6.2..
- b. Naar aanleiding van deze overlegreactie heeft overleg plaatsgevonden tussen de ambtelijke adviseurs van de (sub)commissie, de provinciale adviseur archeologie en de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurhistorie en Monumenten (RACM). Daarin is overeenstemming bereikt over de vorm van de nieuwe vestingwerken. In de plantoelichting (nieuwe paragraaf 2.4.2.) is hier nader op ingegaan. Rondom het zuidelijk deel kan worden volstaan met een goede landschappelijke inpassing (dus geen wal). Alle partijen hebben met de nieuwe vorm ingestemd. Dit onderdeel van de overlegreactie is aldus achtergehaald.
- c. De watergang wordt, gelet op de cultuurhistorische context, voorzien van een steile oever. Onderhoud kan plaatsvinden vanaf de agrarische gronden aan de oostzijde van de watergang
- d. In het onder b vermelde overleg is geconcludeerd dat het doortrekken van de geprojecteerde watergang aan de westzijde van de schans geen aanbeveling verdient. Ook dit onderdeel van de overlegreactie is achterhaald.
- e. In het Omgevingsplan Zeeland staat aangegeven dat waar de begrenzing van het nationaal landschap op een overgang ligt van bebouwd gebied naar landelijk gebied bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen extra aandacht dient te worden besteed aan een goede aansluiting bij het landschap. Voorts is aangegeven dat beperkte uitbreiding van bedrijventerrein mogelijk is in de vorm van een stedenbouwkundige afronding en als er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ("ontwikkelen met kwaliteit").
- Voorliggend plan voorziet voor het bestaande bedrijventerrein in een actuele bestemmingsregeling. Een wezenlijke bedrijventerreinontwikkeling is thans niet aan de orde. Wel wordt ingezet op een adequate landschappelijke inpassing en stedenbouwkundige afronding van het bedrijventerrein aan onder andere de noordzijde. Zoals in de plantoelichting is aangegeven ontbreekt een adequate landschappelijke inpassing ter plaatse. Realisering hiervan kan echter niet zonder meer worden afgedwongen (een groenbestemming is nog geen aanlegverplichting). Om de gewenste ruimtelijke kwaliteitsimpuls toch te kunnen bereiken wordt (mede uit oogpunt van draagvlak en financiering) een beheerste c.q. beperkte ontwikkelingsruimte voor gevestigde bedrijvigheid van het bedrijventerrein noodzakelijk en gelet op het provinciale beleid (gericht op "ontwikkelen met kwaliteit") ook mogelijk geacht. Daartoe is in dit plan voorzien in een beperkte uitbreiding aan de noordzijde van het bestaande bedrijf Doens food ingredients (perceel Oranjestraat 40A), waar de gronden met een bedrijfsbestemming globaal 45 meter noordwaarts worden vergoed, in combinatie met landschappelijke inpassingmaatregelen aan deze zijde. Betreffende gronden zijn reeds geruime tijd in eigendom van dit bedrijf. Met deze (beperkte) uitbreidingsmogelijkheid kan tevens daadwerkelijk worden voorzien in de landschappelijk gewenste en voorgenomen realisering van een forse groenafscherming van de ter plaatse dominerende bestaande bedrijfsbebouwing. Daarbij wordt uitgegaan van aanleg van een groenstrook met hoogopgaande beplanting en onderbeplanting en een breedte van ten minste 15 meter. Hiermee wordt ook ruimschoots voldaan aan de in het gebiedsplan West Zeeuws-Vlaanderen (welke is verankerd in het omgevingsplan) opgenomen "rood voor groen"-normering voor landschappelijke inpassing: 0,5 ha landschappelijke inpassing per ha netto uitgeefbaar bedrijventerrein. Mede uit oogpunt van waarborging van deze groenvoorziening is op het bedrijfsp perceel een globaal 8 tot 10 meter brede bebouwingsvrije zone (onder andere vanwege waarborging lichttoetreding en onderhoud e.d.) uitgangspunt voor ontwikkeling en opgenomen op de plankaart. De realisering (financiering, aanleg en beheer) van deze afschermende groenvoorziening wordt contractueel vastgelegd tussen de gemeente en het betreffende bedrijf. Daarnaast is ook de regeling op dit punt aangevuld. (Op de gronden van de uitbreiding is alsnog bepaald dat ter plaatse uitsluitend mag worden gebouwd, wanneer de aanleg van hoogopgaande beplanting in de aangrenzende groenbestemming is uitgevoerd. De aanpassing heeft betrekking op de plankaart en de bestemmingen Bedrijfsdoeleinden en groenvoorzieningen.) De plantoelichting (paragraaf 4.2 onder ad 2) en bijlage 1 is op dit punt verduidelijkt en aangevuld.

- f. De plankaart van dit bestemmingsplan bestaat uit 3 kaartbladen. Kaartblad 3, waar de Rijksdienst voor de Monumentenzorg naar verwijst, heeft geen betrekking op het woonhuis Koninginnestraat 53 maar op het uitbreidingsgebied IJzendijke -Oost. Bedoeld pand is geregeld op kaartblad 1 en daar voorzien van de aanduiding Monument. Overigens staat in het uittreksel uit de Objecten Data Bank van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg dat de aanbouw van één bouwlaag met zadeldak aan de noordwestzijde van de villa niet in aanmerking komt voor bescherming op grond van de Monumentenwet.
- g. Deze opmerking is in principe juist, maar de voorschriftenkaart 1 is juist in het plan opgenomen vanwege de koppeling met bouwvoorschriften en een aanlegvergunningenstelsel in de voorschriften. Vanwege de gehanteerde regeling in de voorschriften wordt het onderscheid op de voorschriftenkaart 1 gehandhaafd.
- h. De gemeente is het eens met het standpunt van de PCO.
- i. De vestingwerken (waaronder de karakteristiek / beeld- en gebiedskwaliteit en (cultuur)historische waarde als ook de verstoring daarvan) komen reeds uitgebreid aan bod in paragrafen 2.1 tot en met 2.3. Deze waarden/kwaliteiten zijn, zoals ook in paragraaf 2.3 onder de kop "9 IJzendijke-Oost" is aangegeven, mede bepalend geweest voor het ontwikkelde plan voor het toekomstige woongebied IJzendijke-Oost. Paragraaf 2.4.1. is in aanvulling daarop bedoeld voor en alleen gericht op de specifieke aanwezigheid van archeologische waarden. Een aanvulling zoals gevraagd door de PCO is hier dan ook niet op zijn plaats en gelet op het beoogde doel ook overbodig en dus niet nodig.
- j. Het gemeentebestuur acht de aangehouden afstand tussen het toekomstig woongebied en het akkerbouwbedrijf aan de Komsestraat 1 om de navolgende redenen voldoende.
 - 1. Vooral voor het houden van vee gelden afstandseisen. Van de mogelijkheid om vee te houden is evenwel al geruime tijd geen gebruik gemaakt (zie paragraaf 3.4.1. van de plantoelichting). De hiervoor verleende vergunning is inmiddels van rechtswege komen te vervallen en het bedrijf valt thans onder de werking van het Besluit landbouw milieubeheer (de opvolger van het Besluit akkerbouwbedrijven milieubeheer). Aan de in dit besluit opgenomen afstandseis van ten minste 50 meter ten opzichte van milieugevoelige functies wordt (ook in de toekomst) voldaan. Het bedrijf beschikt namelijk in het bestemmingsplan over een vierkant agrarisch bouwvlak met zijden van 100 meter. De kortste afstand tussen dit bouwvlak en toekomstige woonpercelen bedraagt circa 65 meter. Uitbreidingsmogelijkheden zijn uitsluitend aanwezig in zuidoostelijke richting, dus van de kern/toekomstig woongebied af.
[Buiten het bouwvlak, aan de zijde van de nieuwe kernuitbreiding en stadswal, is nog een bedrijfsgebouw aanwezig. In dit gebouw worden boten en caravans gestald als nevenactiviteit. De korte afstand van dit gebouw tot de toekomstige woonpercelen bedraagt 60 meter. Op grond van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering kan een richtafstand worden aangehouden van 30 meter, zodat ook deze activiteit geen milieubelemmering vormt voor de voorgenomen woningbouw.
Eveneens als nevenactiviteit vindt op het erf (in de buitenlucht) in en verkoop van dakpannen plaats. Deze activiteit vormt evenmin een belemmering.]
 - 2. De verwachting is niet dat binnen de planperiode vee op het bedrijf zal worden gehouden. Dit blijkt ook uit informatie van het bedrijf zelf (verstrekkt in het kader de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied). In dit kader is ook van belang dat in het gebied ten oosten van de kern/het toekomstig woongebied sinds 2004 geen intensieve veehouderij meer is toegestaan (ook niet als neventak). Dit is geregeld in de 6^e partiele herziening van bestemmingsplan Landelijk Gebied (2004).
 - 3. Omdat wordt voldaan aan de afstandseis uit het Besluit landbouw milieubeheer is aanmerkelijk dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen oplevert voor de agrarische bedrijfsvoering en ook in milieuhygiënisch opzicht niet leidt tot een onacceptabele situatie bij de gevoelige (woon)bestemmingen.
- k. De agrarische gronden in de directe omgeving van het toekomstig woongebied zijn in het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied bestemd tot agrarische doeleinden met de subbestemming "landschappelijke waarden" (Al). Ter plaatse van deze subbestemming geldt een aanlegvergunningvereiste voor onder andere het beplanten van gronden met houtgewassen ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant. Geen vergunning is nodig voor verplaatsing van in hetzelfde gebied gelegen fruitpercelen voor zover de oppervlakte niet wordt vergroot. In het gebied is geen fruitteelt aanwezig, zodat ook aan deze eis van de commissie wordt voldaan.

Voor een heel klein gedeelte (ter plaatse van het bouwvlak van het voormalige agrarisch bedrijf aan de Koninginnestraat 59) hebben de gronden de subbestemming landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en agrarische randzone (Alr). Hiervoor geldt geen aanlegvergunningvereiste. Om deze reden zijn de betreffende gronden alsnog in het plangebied opgenomen en bestemd tot groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming is geen fruitteelt mogelijk.

Glastuinbouw is uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak (tot een oppervlakte van 1.000 m²). Zoals hiervoor al is aangegeven bedraagt de afstand van het dichtstbijzijnde bouwvlak (Komsestraat 1) ten minste 65 meter. Buiten het bouwvlak zijn nog wel schuren uitsluitend ten behoeve van een fruitteeltbedrijf toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van 100 m² per bedrijf. Dit is echter de systematiek van het gehele bestemmingsplan Landelijk gebied. Er bestaat naar het oordeel van het gemeentebestuur geen aanleiding om alleen in deze situatie van het plan af te wijken en hiervoor een partiële herziening op te stellen.

Omdat de milieuafstemming tussen agrarische bedrijven en activiteiten afdoende is geregeld is overigens besloten de agrarische randzone met uitzondering van het hiervoor beschreven gedeelte ter plaatse van het voormalige bouwvlak, geheel uit het plan te halen.

- l. De voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn naar aanleiding van deze reactie aangevuld, waardoor woningbouw ter plaatse alleen mogelijk is nadat is gebleken dat er op grond van de Wet milieubeheer geen belemmeringen zijn voor woningbouw vanwege dit bedrijf. Overigens gaat het hier echter om een zeer kleinschalige bedrijvigheid/kwekerij. Het bedrijf Annie's Heilzame kruiden is in feite een boerderijtuint. Een belemmering voor woningbouw wordt derhalve niet verwacht.
- m. De resultaten van het proefsleuvenonderzoek zijn in de plantoelichting verwerkt.
- n. Het waarborgingsbeleid heeft tot doel de verkeersplanologische functie van wegen veilig te stellen. Ontwikkelingen binnen de waarborgzones mogen géén afbreuk doen aan de verkeersplanologische functie van de weg. Nieuwe onomkeerbare veranderingen of (planologische) ontwikkelingen direct langs de weg en in strijd met de verkeersplanologische functie, dienen geweerd te worden. Het gemeentebestuur merkt op dat het plan geheel in overeenstemming is met het aangegeven waarborgingsbeleid. In het plangebied zijn binnen 40 meter uit de as van de N61 geen ontwikkelingen mogelijk die afbreuk doen aan de verkeersplanologische functie van deze weg en is geen bestaande bebouwing voorhanden. Het betreft hier alleen onbebouwde de gronden, waaraan een groenbestemming is toebedeeld. Niet 'onomkeerbare' functies (bestemmingen) in de waarborgzone, zoals water en groen alsook continuering van het huidige agrarische gebruik, is en blijft op grond van het in het omgevingsplan aangegeven waarborgingsbeleid mogelijk. Gelet op het voorgaande (het ontbreken van 'onomkeerbare' functies) behoeft dit dan ook geen nadere toelichting in dit bestemmingsplan.
- o. Artikel 13 Bedrijfsdoeleinden (het artikel is vernummerd omdat er een bestemming is bijgekomen) eerste lid sub i onder 3 is zodanig aangepast, dat alleen nog detailhandel in motorbrandstoffen uit categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegestaan. De voorschriften zijn op dit punt in overeenstemming gebracht met het Omgevingsplan Zeeland.'
- p. Bijlage 1 van de plantoelichting is aangevuld: onder B1.4 is aandacht besteed aan het Regionaal bedrijventerreinenprogramma. De in het voorliggende bestemmingsplan voorziene uitbreiding is zeer beperkt van omvang en heeft betrekking op reeds lange tijd bij het betreffende (op het bedrijventerrein gevestigde) bedrijf in eigendom zijnde gronden. Deze ontwikkeling past volledig binnen het hiervoor gestelde kader.
- q. De toelichting is geactualiseerd t.a.v. de ontwikkelingen rond de N61. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.
- r. Het luchtkwaliteitsonderzoek is geactualiseerd en in het plan verwerkt.
- s. Te zijner tijd zal bij het verzoek om goedkeuring van het bestemmingsplan aan het college van Gedeputeerde Staten een lijst van de reeds verleende vrijstellingen ex artikel 15, 17 en 19 WRO gezonden worden.
- t. Het beleidsprogramma in paragraaf 4.2 (onder A) en bijlage 1 zijn naar aanleiding van de gemaakte opmerking aangevuld. Besloten is echter om de regeling vooralsnog niet aan te passen.
- u. Het bedrijfspand van Haverbeke aan de Schansestraat 2 staat bij de gemeente thans geregistreerd als Boerenverdriet nummer 4. Op dit perceel op het bedrijventerrein is geen LPG aanwezig. Het betreft hier geen risicovolle inrichting. Derhalve is de externe veiligheid

- hier niet in het geding. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is hier niet van toepassing. Bijlage 4 "inventarisatie en inschaling bedrijfsactiviteiten is op dit punt aangepast.
- v. Naar aanleiding van deze reactie is in de doeleindenomschrijving van de bestemming Centrumdoeleinden een maximum oppervlakte voor kantoren opgenomen van 200 m² en is een nieuw lid 5 opgenomen (bestaand lid 5 is geschrapt; zie paragraaf 7.3. Ambtshalve aanpassingen) waarin met vrijstelling kantoorruimten tot 500 m² in monumentale en beeldbepalende panden mogelijk is.
 - w. De voorgestelde tekst is niet nodig aangezien de gehele centrumbestemming binnen het cultuurhistorisch waardevol gebied ligt. Voor alle percelen met een centrumbestemming geldt het behoud van het cultuurhistorische karakter van de stadskern IJzendijke. Bij andere bestemmingen is de voorgestelde tekst wel nodig omdat deze zowel binnen als buiten het cultuurhistorisch waardevol gebied liggen. Het opnemen van de gevraagde tekst doet niettemin geen kwaad, dus omwille van de duidelijkheid is het betreffende voorschrift toch aangepast.
 - x. Naar aanleiding van deze reactie is de redactie van de vrijstelling in artikel 13 lid 6 aangepast.
 - y. Het betreffende planvoorschrift (artikel 18) is overeenkomstig aangepast.

Ad 2. Rijksdienst voor de Monumentenzorg, brief van 5 oktober 2006

(Deze rijksdienst inmiddels opgegaan in de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurhistorie en Monumenten.)

Overlegreactie

- a. Op plankaart 3 is het woonhuis Koninginnestraat 53 niet als rijksmonument aangeduid, hoewel dit bij de rijksdienst onder nummer 509232 is geregistreerd.
- b. Het op Voorschriftenkaart 1 aangetoond verschil in archeologisch waardevol gebied en het gebied van cultuurhistorische waarde is niet helemaal correct omdat een archeologisch waardevol gebied ook cultuurhistorische waarde inhoudt.
- c. IJzendijke ligt in het Nationaal Landschap Zeeland en het Belvédère gebied West-Zeeuws-Vlaanderen. De dienst ziet wezenlijke verschillen tussen de nieuwe bebouwingstypologie en het bestaande kenmerkende historische straatbeeld. Daarnaast dient de betekenis van IJzendijke in de Staats-Spaanse Linie in overweging te worden genomen. Een karakteristiek kenmerk van het oorspronkelijke verdedigingswerk was, naast een doorlopende vestingring, een naar het landschap open, niet bebouwd deel uitkijkend op het schootsveld. Een volledige bebouwing op de vestingring is dus enigszins tegenstrijdig met de oorspronkelijke opzet en het gebruik van de stelling. Het beeld en de functie van het verdedigingswerk wordt op deze wijze vertroebeld. Vanuit historisch-ruimtelijk perspectief is dit feitelijk een wezensvreemde ontwikkeling. Het feit, dat deze situatie op nog maar weinig plekken in Nederland te beleven is, is naar de mening van de dienst een gemiste kans als het plan op deze wijze wordt gerealiseerd. De plannen zullen, gelet op het voorgaande, afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden en daaruit voortkomende historisch-ruimtelijke kwaliteiten.
- d. Geadviseerd wordt om in overweging te nemen of een andere invulling van het plangebied niet meer aansluit bij het specifieke karakter van IJzendijke. Het versterken van samenhang en herkenbaarheid is voorwaarde voor het inpassen van nieuwe ontwikkelingen.

Commentaar gemeente

- a. De plankaart van dit bestemmingsplan bestaat uit 3 kaartbladen. Kaartblad 3, waar de Rijksdienst voor de Monumentenzorg naar verwijst, heeft geen betrekking op het woonhuis Koninginnestraat 53 maar op het uitbreidingsgebied IJzendijke -Oost. Bedoeld pand is geregeld op kaartblad 1 en daar voorzien van de aanduiding Monument. Overigens staat in het uittreksel uit de Objecten Data Bank van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg dat de aanbouw van één bouwlaag met zadeldak aan de noordwestzijde van de villa niet in aanmerking komt voor bescherming op grond van de Monumentenwet.
- b. Deze opmerking is in principe juist, maar de voorschriftenkaart 1 is juist in het plan opgenomen vanwege de koppeling met bouwvoorschriften en een aanlegvergunningenstelsel in de voorschriften. Vanwege de gehanteerde regeling in de voorschriften wordt het onderscheid op de voorschriftenkaart 1 gehandhaafd.

- c. De PCO reageert in haar (hiervoor opgenomen bij ad 1 onder 8) overlegreactie op deze opmerkingen van de rijksdienst. De gemeente is het geheel eens met deze PCO-reactie. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.
- d. De gemeente is van mening dat het thans voorliggende plan aansluit op en rekening houdt met het specifieke karakter van IJzendijke en verwijst voor het overige naar de overlegreactie van de PCO bij ad 1 onder 2 en 8 en het bijbehorende gemeentelijk commentaar daarop.

Ad 3. Delta N.V., brief van 26 september 2006

Overlegreactie

Verzocht wordt rekening te houden met in het plangebied aanwezige kabels en leidingen van Delta N.V. Tevens wordt aangegeven dat het bestemmingsplan geen belemmering mag vormen voor de verlegging van kabels en leidingen als gevolg van de reconstructie van de N61. Het betreft hier twee watertransportleidingen, een gastransportleiding, een gasdistributieleiding en een 10 kV kabel.

Commentaar gemeente

Aangezien niet is gebleken dat in of in de directe omgeving van het plangebied een planologisch relevante leiding van de Delta aanwezig is, wordt hiermee geen rekening gehouden. opgemerkt wordt dat in een bestemmingsplan enkel planologisch relevante leidingstroken en hoofdtransportleidingen en hoogspanningsverbindingen (hoogspanningsleidingen, olietransportleidingen en hoge drukgasleidingen, grote rioleringspijpen naar een afvalwaterzuiveringinrichting enz.) geregeld. Voor zover als de reconstructie van de N61 sprake is van de aanleg van een nieuwe of de verlegging van een bestaande planologisch relevante leiding zal hiervoor het belang moeten worden afgewogen tegen andere belangen, zoals risico's voor (beperkt) kwetsbare objecten. Die afweging behoort te geschieden in de daarvoor aangewezen planologische procedures: een partiële herziening van het bestemmingsplan en eventueel de buitenplanse vrijstellingsprocedures (ex artikel 19 WRO).

Niet-planologische relevante leidingen kunnen in de regel zonder meer worden verplaatst.

Ad 4. Waterschap Zeeuws-Vlaanderen, brief van 27 september 2006

Overlegreactie

- a. Het waterschap heeft het terrein kadastraal bekend als Oostburg, sectie G, nummer. 911 (op plankaart 2 nog aangegeven als G851) aangekocht om een opslagterrein met loods te realiseren. Het waterschap vraagt zich af of de voorgenomen inrichting van het terrein in overeenstemming is met de voorschriften van het bestemmingsplan (artikel 12, Bedrijfsdoeleinden). Een goothoogte van 3 meter is voor het waterschap niet acceptabel, nu zij een goothoogte van 6 meter nodig hebben.
- b. In de tekst van paragraaf 3.5 Watertoets is een tegenstrijdigheid geconstateerd. Onder 'Huidige situatie' is vermeld dat er geen knelpunten in de waterhuishouding zijn en anderszijds wordt onder 'Duurzaam stedelijk waterbeheer' vermeld, dat door klimaatverandering de ernst van de knelpunten toeneemt.
- c. Inzake de algemene eisen duurzaam stedelijk water wordt opgemerkt, dat - in afwijking van de gestelde - een eis geldt van 75 mm waterberging, waarbij er 10 mm/dag mag worden afgevoerd naar het watersysteem. In bijlage 10, Waterparagraaf IJzendijke-Oost wordt dit overigens wel juist weergegeven.

Commentaar gemeente

- a. De opmerking komt voor uit een verkeerde verwijzing in artikel 12 lid 3 onder h. In de betreffende bepaling werd verwezen naar de bepaling onder e terwijl de bepaling onder g werd bedoeld. Dit is alsnog aangepast. (Overigens is het artikel vernummerd van 12 in 13.) Op het genoemde perceel zijn bedrijven tot maximaal categorie 3.1. toegestaan en binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen mogelijk tot een goothoogte van 6 meter.
- b. Momenteel zijn er geen structurele knelpunten in de waterhuishouding. Tot nu toe heeft zich alleen in 2006 een knelpunt ten gevolge van wateroverlast voorgedaan. Dat was niet te wijten aan het gemeentelijk rioleringssysteem maar aan de te trage afvoer verderop door het waterschap van het overtollige hemelwater. Door klimaatveranderingen kunnen mogelijk knelpunten ontstaan. De toekomst zal dat uitwijzen. Bedoelde zin in de toelichting onder Duurzaam stedelijk waterbeheer is geschrapt.

- c. De toelichting zal met bijlage 10 in overeenstemming gebracht worden.

Ad 5. Rijkswaterstaat, brief van 1 december 2006

Overlegreactie

- a. In hoofdstuk 3: Verkeer en ontsluiting is medegedeeld dat voor de wegaanpassing van de N61 een aantal rotondes is voorzien. Vooralsnog wordt echter uitgegaan van een wegaanpassing met één rotonde. Voor een nadere detaillering wordt verzocht contact op te nemen met Rijkswaterstaat Zeeland.
- b. Verwacht wordt dat er in de 2^e helft van 2007 een Tracébesluit zal worden genomen voor de wegaanpassingen van de N61. Voor de uitvoering van deze aanpassingen dient het bestemmingsplan weer gewijzigd te worden. Verzocht wordt om ook hierover contact op te nemen met Rijkswaterstaat Zeeland.

Commentaar gemeente

- a. Hierover heeft nader overleg plaatsgevonden met Rijkswaterstaat Zeeland. Aangesloten wordt op de door rijkswaterstaat aan de gemeente verstrekte (thans meest recente) tekening ZLRW-2004-6629 van augustus 2005, waarbij wordt uitgegaan van een wegaanpassing met één rotonde. De Plantoelichting is aangepast.
- b. Voor zover het tracébesluit en het bestemmingsplan niet met elkaar in overeenstemming zijn, geldt, conform het bepaalde in artikel 15 lid 6 van de Tracéwet, het tracébesluit voor de uitvoering daarvan als vrijstelling, als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijk Ordening. Nader overleg is derhalve niet noodzakelijk.

7.3. Ambtshalve aanpassingen

Na de inspraak- en overlegprocedure is uit ambtshalve overwegingen besloten het plan op enkele onderdelen te wijzigen. De belangrijkste wijzigingen zijn als volgt.

Plankaart

Algemeen

- In het gehele plan zijn thans zoveel als mogelijk bouwstroken voor het hoofdgebouw aangegeven met een diepte van 12 meter. Dit heeft geleid tot aanpassingen van de bestemmingslegging in vooral het plan Maurits. Op de percelen met de nadere aanwijzing (v) zijn daardoor thans ook erfbestemmingen gehanteerd.
- Op de kaart zijn bij de bestemming Woondoeleinden geen maximum woningaantallen meer aangegeven. Deze bepaling was mede ingegeven uit oogpunt van contingeren en wordt thans niet meer nodig geacht.
- Op het renvooi is alsnog de subbestemming "kruidenkwekerij" (Ark) aangebracht.

Blad 1

- Voor de woning Landpoortstraat 14 is een subbestemming voor een nieuwe ijsalon van zeer beperkte afmetingen (20 m²) opgenomen.
- Aan het gehele perceel Landpoortstraat 18 is de bestemming detailhandels- en woondoeleinden toegekend. Deze bestemming was in het voorontwerpbestemmingsplan per abuis alleen voor het hoofdgebouw opgenomen.
- Gebleken is dat in de voormalige pastorie Koninginnestraat 5 een klein kantoor in de woning aanwezig is. De omvang past niet binnen de regeling voor kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten. Gezien de omvang van het pand en de ligging acht het gemeentebestuur het kantoor aanvaardbaar. De functie is geregeld met de subbestemming Wk.
- Aan de noordzijde van de woning Minnepoortstraat 21 en in de hoek Prinsessenstraat 16 en 18 groenbestemmingen gewijzigd in respectievelijk een tuin- en een erfbestemming. De betreffende gronden zijn door de gemeente aan de bewoners verkocht.
- Aan de zuidzijde van de Molenveste is de bestemming verkeersdoeleinden op twee plaatsen verruimd.
- Van de voortuin van de woning Mauritsweg 10A is de bestemming M(z) gewijzigd in Tuinen.
- In verband met de ontwikkeling van IJzendijke-Oost worden de thans nog aanwezige volktuinen verplaatst naar een agrarisch perceel naast de begraafplaats (kadastraal perceel

160.) Aan het perceel is de bestemming Recreatieve doeleinden (R), subbestemming volkstuinten opgenomen.

- Naar aanleiding van een concreet verzoek (na de termijn van ter inzagelegging) is achter op het perceel Karnemelkstraat 4 de mogelijkheid opgenomen voor een extra zelfstandige garage- en bergplaats. Gelet op het smalle straatprofiel verdient het bouwen van de garage tot op straat geen aanbeveling. Concreet is de bestemming Erf van de percelen 1075 en 1076 gewijzigd in G(3) en G(z).

Blad 2

- Op het bedrijventerrein, in de hoek van de Oranjestraat en Boerenverdriet is na het overleg ex artikel 10 Bro medewerking verleend aan de vestiging van een reparatiebedrijf en een volumineuze detailhandel in tweede handsgoederen. Dit bedrijf is daar inmiddels ook gevestigd. De activiteiten passen niet binnen de in het voorontwerp opgenomen bestemmingen. Door middel van de subbestemming B(3.1)vdt is de situatie in voorliggend bestemmingsplan bevestigd.
- In een van de loodsen die moeten wijken voor de ontwikkeling van IJzendijke-Oost is nu de gemeentewerf gevestigd (abusievelijk niet vermeld in bijlage 4). Het voornemen is de gemeentewerf te verplaatsen naar de Oranjestraat (kadastraal perceel sectie G nummer 40), direct grenzend aan het bedrijventerrein. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen (arcering met aanduiding F). Ook het renvooi is op dit punt geactualiseerd.

Blad 3

- Voortschrijdende inzichten hebben geleid tot aanpassingen in het stedenbouwkundig schetsontwerp voor het nieuwe woongebied IJzendijke-Oost. Deze aanpassingen zijn echter planologisch ondergeschikt aangezien de hoofdopzet van het plan is gehandhaafd. De plankaart is overeenkomstig aangepast.
- Binnen de groenvoorziening (vestingwal, groen middengebied) wenst de ontwikkelaar de mogelijkheid van een uitkijktoren. Dit is geregeld door middel van een subbestemming "uitkijktoren (GRut)
- Zoals in het gemeentelijk commentaar op de PCO reactie al is aangegeven, is besloten de agrarische randzone vrijwel geheel uit het plan te halen. Hiervoor is de plangrens teruggelegd en blijft ter plaatse de beperkende regeling gelden uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Voorschriften

Artikel 1 (Begripsbepalingen)

- De leden 12 en 13 zijn vervangen door een nieuw lid 12. Deze aanpassing houdt verband met de aanpassing van artikel 29 (zie hierna). De navolgende leden zijn vernummerd.
- In lid 29 geluidshinderlijke inrichtingen zijn de verwijzing naar het staatsblad geschrapt. In plaats daarvan is een algemeen artikel 35 "Werking wettelijke regelingen" opgenomen (zie hierna).
- De begripsbepaling voor "lokale bedrijven" is geschrapt omdat dit begrip niet meer voorkomt in de artikel 13 "Bedrijfsdoeleinden".
- De begripsbepaling voor "seksinrichting" is geschrapt aangezien dit begrip niet meer in het artikel "Gebruik van gronden en bouwwerken" (artikel 27) wordt gehanteerd.
- De begripsbepaling voor bijgebouw is in de juiste alfabetische volgorde geplaatst.

Artikel 3 (Woondoeleinden)

- In lid 1 zijn de subbestemmingen Wijs en Wk opgenomen voor de ijssalon in de woning Landpoortstraat 14 en het kantoor in de woning Koninginnestraat 5.
- In lid 3 is de bepaling die maximum woningaantallen regelt geschrapt. De navolgende leden e tot en met g zijn vernummerd in d tot en met f.
- Toegevoegd is een nieuw lid g waarmee een hogere goot- en boeibordhoogte van hoofdgebouwen ten behoeve van een lessenaarsdak wordt toegestaan, mits de hoge gevel niet naar de wegzijde is gekeerd. Deze aanpassing heeft te maken met uniformering van voorschriften met andere in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen.
- In lid j is de bepaling voor gronden met de nadere aanwijzing (v) dat het bouwperceel voor ten hoogste 30% mag worden bebouwd geschrapt aangezien bij deze bestemmingen op de

kaart nu consequent bouwstroken met erfbestemmingen zijn gehanteerd. Woonbestemmingen met de nadere aanwijzing (v) maar zonder erfbestemmingen komen niet meer voor.

Artikel 5 (Centrumdoeleinden)

- In lid 1 is de bepaling onder h (regeling subbestemming Cb) geschrapt aangezien deze subbestemming niet (meer) op de plankaart voorkomt. In verband hiermee zijn de opvolgende leden vernummerd in h tot en met n en is de verwijzing in lid 7 naar de deze subbestemming verwijderd.
- In lid 1 is eveneens sublid n geschrapt waarin was bepaald dat een ander gebruik dan woningen uitsluitend is toegestaan op de begane grond. Deze bepaling kwam voort uit de uniformering van bestemmingsplannen voor de verschillende kernen binnen de gemeente. Gebleken is dat in het centrumgebied van IJzendijke op verscheidene plaatsen niet-woonfuncties (kantoor, detailhandel en horeca) op verdiepingen aanwezig zijn. Het bestemmingsplan Kom IJzendijke uit 1987 stond dit ook toe. Omdat de betreffende bepaling is geschrapt, kan ook de daarmee samenhangende vrijstelling in lid 5 worden geschrapt. (omdat naar aanleiding van de overlegreactie van de PCO een bepaling is toegevoegd blijven de nummers van de opvolgende leden ongewijzigd.)
- In lid 7 (wijzigingsbevoegdheid) is de zinsnede geschrapt waarin een termijn van ten minste 2 jaar wordt vermeld. De termijn was opgenomen om eigenaren van percelen/panden de gelegenheid te geven het gebruik weer op te starten. Deze bepaling is bij nader inzien niet nodig, aangezien de procedure bij een wijzigingsbevoegdheid voldoende waarborgen biedt voor belanghebbenden. Daarnaast is er jurisprudentie die tegen deze termijn pleit. Ook na onderbroken gebruik van langere tijd kunnen er argumenten zijn waarom de wijzigingsbevoegdheid niet kan worden toegepast.

Artikel 13 (Bedrijfsdoeleinden)

- In lid 1 zijn de bepalingen die te maken hebben met het lokale karakter van de bedrijven verwijderd. Het lokale karakter was geregeld omdat dit op grond van het provinciaal beleid geëist werd. Inmiddels is het provinciale beleid op dit punt gewijzigd. Thans wordt onderscheid gemaakt in verschillende bedrijventerreinprofielen. De eis van regeling van het lokale karakter wordt niet meer genoemd. Wel is van belang dat op kleinschalige bedrijventerreinen uitsluitend bedrijven kunnen worden toegestaan die qua aard en schaal aansluiten bij het dorp of de omgeving waar het toe hoort. Dit wordt geregeld met een maximale kavelmaat (0,5 ha) en milieuhindercategoriebepalingen (maximaal categorie 3). In het voorontwerpbestemmingsplan wordt reeds aan deze voorwaarden voldaan. Het ook nog eens vastleggen van het lokale karakter is dus niet meer nodig.
- Aan lid 3 sublid b is een derde bepaling opgenomen voor de subbestemming B(3.1)vdt.
- In lid 9 (wijzigingsbevoegdheid) is de zinsnede geschrapt waarin een termijn van ten minste 2 jaar wordt vermeld. (zie voor uitleg onder artikel 5 Centrumdoeleinden).

Artikel 16 Recreatieve ontwikkelingen

- In de leden 2 en 3 zijn bouwvoorschriften opgenomen voor de subbestemming "volkstuin".

Artikel 18 Groenvoorzieningen

- In de leden 1 en 3 is een regeling opgenomen voor de uitkijktoren die in het uitbreidingsplan mogelijk zal worden gerealiseerd. Om inkijk op de woonpercelen zoveel mogelijk te voorkomen mag de uitkijktoren maar iets hoger zijn dan (de gemiddelde hoogte van) de nieuwe vestingwal.

Artikel 19 Garages en bergplaatsen

- In verband met de eerder beschreven aanpassing op het perceel Karnemelkstraat 4 is aan dit artikel een nadere aanwijzing (z) toegevoegd.

Artikel 29 (Bestaande afstanden, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen)

- Dit artikel is in de plaats gekomen van artikel 28 (Bestaande afstanden en andere maten) uit het voorontwerp. Aanpassing is gewenst om het artikel en de bijbehorende begripsbepalingen beter op elkaar af te stemmen.

Artikel 33 (Wijzigingsbevoegdheden)

- Aan lid 3 subleden c en d is een bepaling opgenomen waarmee is geregeld dat de afstand van woningen tot de begraafplaats niet minder bedragen dan 10 m. Deze eis moet hinder over en weer voorkomen. (Zie ook paragraaf 3.4.7. begraafplaatsen.)
- Toegevoegd is een nieuw lid 6 met daarin de bepaling voor de wijzigingsbevoegdheid van gebied F (verplaatsing gemeentewerf). De navolgende leden en onderlinge verwijzingen zijn in verband hiermee vernummerd.

Artikel 34 (Algemene procedurevoorschriften)

- In dit artikel wordt zowel voor het toepassen van een binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid als een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO thans verwezen naar de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure.

Artikel 35 (Werking wettelijke regelingen)

- In een (toenemend) aantal gevallen wordt in de voorschriften van bestemmingsplannen verwezen naar een (andere) wettelijke regeling of wordt een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard¹⁾. Ook in de begripsbepalingen komen die verwijzingen voor. Op grond van jurisprudentie mag een bestemmingsplan slechts volgens de vereiste procedure van de WRO worden gewijzigd. Het impliciet wijzigen van een bestemmingsplan door wijzigingen in wetgeving in de bepalingen waarnaar wordt verwezen is niet toegestaan. Het is dan ook nodig dat verwijzingen naar toepasbare wettelijke regelingen worden gefixeerd, namelijk naar de tekst ervan zoals die op het moment van vaststelling van het plan gold. Uit praktische overwegingen is er voor gekozen in het Hoofdstuk Algemene Bepalingen een artikel "wettelijke regelingen" op te nemen, waarmee op simpele wijze wordt bepaald dat alle wettelijke regelingen waarnaar in de voorschriften wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. De verwijzingen naar publicaties in het staatsblad kunnen hierdoor vervallen. (Onder andere in de begripbepaling voor geluidshinderlijke inrichtingen).

Toelichting (inclusief bijlagen)

De toelichting is op onderdelen geactualiseerd en aangevuld. De belangrijke aanpassingen hebben plaatsgevonden in de volgende (sub)paragrafen en bijlagen:

- 2.4.1. Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI);
- 3.4.2, Wegverkeerslawaaï;
- 3.4.7. Begraafplaats;
- 3.7. Leidingen en telecommunicatieverbindingen;
- 4.2 Beleidsvisie onder A;
- 6.2. Financiële uitvoerbaarheid IJzendijke-Oost;
- Bijlage 1 Beleidskader: provinciaal beleid;
- Bijlage 7 akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï;
- Bijlage 8 Onderzoek luchtkwaliteit.

¹⁾ Onder andere naar artikelen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Woningwet, de Bouwverordening, het Vuurwerkbesluit, het Besluit externe veiligheid inrichtingen en naar de Algemene wet bestuursrecht.

8. Bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen

85

In dit hoofdstuk worden de wijzigingen behandeld die naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan Kom IJzendijke door de gemeenteraad op 28 februari 2008 zijn aangebracht. Hierbij is een onderscheid gemaakt naar de aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen, ambtshalve aanpassingen en wijzigingen bij vaststelling.

8.1. Aanpassing naar aanleiding van zienswijzen

Plankaart

Op de plankaart is het bouwvlak ten behoeve van de woning Oranjestraat 19a vergroot en is de maximaal toegestane goothoogte van 4 meter verhoogd naar 6 meter.

8.2. Ambtshalve aanpassingen

Plankaart

- Aan de noordkant van de Kruithuisstraat zijn de stroken "Woondoeleinden", "Erf" en "Tuin" aan de oostzijde van die straat iets uitgebreid, zodanig dat de begrenzing met de bestemming "Verkeersdoeleinden" identiek is aan die begrenzing aan de westzijde van de straat.
- Voor pand Molenstraat 6 is de bestemming gewijzigd van "Bedrijven" naar "Centrumdoeleinden".

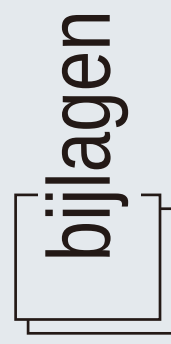
8.3. Wijziging bij vaststelling

Plankaart

Op plankaart 3 is ter plaatse van het perceel kadastraal bekend EY 1097 wijzigingsbevoegdheid G opgenomen.

Voorschriften

In artikel 33 lid 3 is een nieuw sublid e toegevoegd waarin wordt geregeld dat de nieuw opgenomen wijzigingsbevoegdheid G alleen mag worden toegepast voor realisering van één woning met een goot- of boeibordhoogte van ten hoogste 6 meter en nadat is gebleken dat er op grond van de Wet geluidhinder en de Wet luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor woningbouw.



Voor het ruimtelijk-functionele beleid voor het dorp IJzendijke is afstemming op actueel provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid van belang. In deze bijlage wordt ingegaan op het voor de ontwikkeling van de kern relevante beleidskader.

B.1.1. Nota Ruimte

Algemeen

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de Nota Ruimte worden het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. In de nota worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

De nota stelt "ruimte voor ontwikkeling" centraal en gaat uit van het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet". Gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren wordt ondersteund. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincie en gemeenten om te sturen in de ruimtelijke ordening.

De provincie is verantwoordelijk voor de toe-/verdeling van de ruimte voor wonen en werken over de gemeenten. Daarbij wordt rekening gehouden met uiteenlopende ruimtelijke belangen van bovenlokale aard, zoals het bovengemeentelijk niveau van woning- en bedrijventerreinenmarkt, waterberging, natuurbescherming, infrastructuur en de kwaliteit van grotere kernen. Daarnaast vormt ook verhoging van de kwaliteit een hoofdpunt van beleid: voldaan moet worden aan de veranderende vraag naar woningen en woonomgevingen. De revitaliserings-, herstructurerings- en transformatieopgaven in bestaand bebouwd gebied moeten in beleid en uitvoering krachtig ter hand worden genomen, gelijktijdig en/of in samenhang met de mogelijke ontwikkeling van nieuwe uitleglocaties (nieuwe woonwijken buiten het bestaande bebouwde gebied van steden en dorpen in 2000).

Ook de verantwoordelijkheid voor de basiskwaliteit van het landschap ligt bij provincies en gemeenten. "Ontwikkelen met kwaliteit" is voor ruimtelijke plannen één van de doelen.

Nationaal Landschap

West Zeeuws- Vlaanderen wordt in de Nota Ruimte aangewezen als Nationaal Landschap. Nationale landschappen zijn gebieden met een internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten. Deze moeten behouden blijven, duurzaam beheerd worden, en waar mogelijk versterkt worden. In samenhang hiermee zal de toeristisch- recreatieve betekenis moeten toenemen. Binnen nationale landschappen is "behoud door ontwikkeling" het uitgangspunt van het ruimtelijke beleid.

Provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen. Zij nemen, op basis van de globale begrenzing van de PKB-kaart, een gedetailleerde begrenzing van de nationale landschappen op in hun streekplannen en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kernkwaliteiten uit. Deze zijn leidend voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Voor West Zeeuws-Vlaanderen gelden de volgende kernkwaliteiten:

- polderpatroon met geulensysteem;
- overgang van zandige kust, via kleipolders, naar dekzandgebied, met verschillende mate van openheid;
- verdedigingswerken.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn binnen nationale landschappen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. Binnen deze landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Op basis hiervan maken provincies afspraken met de gemeenten over de omvang en de locatie van de woningbouw. Daarbij kunnen wettelijke basiskwaliteitsregels aanzienlijke ruimtelijke beperkingen opleggen. De provincie mag in dergelijke gevallen gemotiveerd de woningbehoefte elders accommoderen.

B.1.2. Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 (vastgesteld 30 juni 2006)

Het omgevingsplan geeft de provinciale visie op de toekomstige ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Daarnaast vormt het plan op het gebied van de fysieke leefomgeving het provinciale beoordelingskader voor medeoverheden, organisaties en burgers binnen de kaders en spelregels die wettelijk zijn vastgesteld.

Duurzame ontwikkeling is daarin het centrale uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling van Zeeland. In het algemeen wordt ingezet op zowel het bieden van ruimte voor dynamiek/ontwikkeling als ook op behoud en versterking van omgevingskwaliteiten.

Voor de gemeente Sluis en in het bijzonder de kern IJzendijke is daarbij het volgende van belang.

Woningbouw

Het bieden van voldoende ruimte voor wonen vormt het uitgangspunt van het provinciale woonbeleid. De ambities zijn om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van de (woon)consument, het realiseren van een gematigde bevolkingsgroei door het bevorderen van woonmigratie en de inzet op een wooneconomie. Deze ambities maken het noodzakelijk dat overheden gunstige voorwaarden scheppen voor marktpartijen (inclusief woningcorporaties) om te kunnen bouwen. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarbij centraal.

Gemeenten geven zelf inhoud aan hun woningbouwprogrammering. Om beter tegemoet te kunnen komen aan de wensen van de consument, de woningbouwplanning flexibeler te maken en de productie te kunnen verhogen, wordt een beleid gevoerd waarbij gemeenten meer vrijheid en verantwoordelijkheid krijgen voor de omvang, samenstelling en spreiding van hun bouwprogramma.

Om voldoende aandacht voor het bestaande gebied te genereren is de taakstelling opgenomen om 50% van de woningbouwproductie binnen de grens van het bestaand bebouwd gebied te realiseren (inbreiding). Deze taakstelling wordt getoetst op gemeentelijke schaal. Het onderscheid tussen inbreiding en uitbreiding wordt bepaald aan de hand van de, in overleg met gemeenten, door Gedeputeerde Staten vastgestelde grenzen bestaand bebouwd gebied met als peildatum 1-1-2005.¹⁾ Van deze doelstelling kan alleen worden afgeweken indien de doelstelling op regionale schaal wel wordt gehaald én de desbetreffende gemeente in ieder geval meer dan 40% van haar bruto woningbouwproductie binnen bestaand bebouwd gebied realiseert. Indien een gemeente minder dan 40% inbreiding realiseert, dan zal zij gevraagd worden om dit, met behulp van de door het ministerie van VROM opgestelde Handreiking Ruimtelijke winst, te onderbouwen. In dat geval wordt met de gemeente een afzonderlijke afspraak gemaakt.

Daarnaast wordt het eerder ingezette bundelingsbeleid dat is gericht op de Zeeuwse steden Goes, Middelburg, Terneuzen en Vlissingen voortgezet. Dit betekent dat de woningproductie in stedelijke ontwikkelingszones moet worden gebundeld, met mogelijkheden voor woningbouw in alle overige kernen. Voor regio Zeeuws-Vlaanderen wordt de volgende bundelingsdoelstelling aangehouden:

- stedelijke ontwikkelingszone (Terneuzen): 50%;
- dragende kernen (Oostburg en Hulst): 20%;
- overige kernen: 30%.

Tezamen dienen de ontwikkelingszone en de dragende kernen dus minimaal 70% van de woningbouwproductie voor hun rekening te nemen, mits de afwijking per categorie niet meer is dan 5% ten opzichte van de basisdoelstelling (dus 45-25-30 en 55-15-30 is mogelijk).

Vast wordt gehouden aan het uitgangspunt van een gematigde groei van het aantal inwoners. Om dit te realiseren is een fors vestigingsoverschot noodzakelijk. Daartoe wordt meer (planologische) ruimte geboden om bijzondere woonmilieus te realiseren. Het bevorderen van de woonmigratie vormt een speerpunt van provinciaal beleid. De provincie zet daarbij in op realisatie van bijzondere woonprojecten (op de eerste plaats) in of aansluitend op steden en dorpen; zoals (in de regio Zeeuws-Vlaanderen) de woonprojecten Sluis aan Zee bij de kern Sluis, het plan Cavelot bij de woningbouwconcentratie Cadzand-Bad en de gebiedsontwikkeling Perkpolder.

¹⁾ Om de 5 jaar zal worden bezien of actualisering van deze grenzen nodig is.

der. Afstemming van het beleid op het gebied van deeltijdwonen is nadrukkelijk een punt van nader overleg.

Om de diversiteit van de verschillende kernen te behouden en te versterken is voor de gemeente Sluis van belang dat een nader onderscheid wordt gemaakt tussen dragende kern (Oostburg) en woonkern(en) in nationaal landschap.

Binnen het Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland bevinden zich veel kleine kernen. In deze kernen is de woonfunctie leidend. Deze dient te worden behouden en versterkt. Het algemene woningbouwbeleid van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding) biedt voor het behoud en versterking van de woonfunctie voldoende waarborgen. Voor woningbouwplannen buiten bestaand bebouwd gebied wordt van gemeenten een expliciete onderbouwing ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit gevraagd waarbij uitgangspunt is dat de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet worden aangetast. Zodoende wordt de ruimtelijke kwaliteit in het Nationaal Landschap extra gewaarborgd. De provincie wil daarnaast voorbeeldprojecten in het kader van de "ruimtelijke kwaliteit kernuitbreidingen" met prioriteit in de Nationale Landschappen uitvoeren.

Bedrijventerreinen

De provincie Zeeland streeft naar een "gezond evenwicht" tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen. Onder "gezond evenwicht" wordt verstaan dat per regio een ijzeren voorraad aan planologisch onherroepelijke bedrijventerreinen van 5 jaar als voldoende wordt beschouwd. Onder ijzeren voorraad wordt verstaan de hoeveelheid bedrijventerrein die nodig is om de verwachte jaarlijkse bedrijventerreinuitgifte te accommoderen.

Onderscheid wordt gemaakt in de volgende bedrijventerreinprofielen: kleinschalige, grootschalige en thematische bedrijventerreinen en Zeehaventerreinen.

Voor IJzendijke is het terreinprofiel kleinschalig bedrijventerrein van toepassing. Op een kleinschalig bedrijventerrein mogen nieuwe bedrijven zich vestigen tot en met milieucategorie 3 en met een kavel van maximaal 0,5 hectare. Kleinschalige bedrijventerreinen zijn bedoeld voor bedrijvigheid die qua aard en schaal aansluiten bij het dorp of de omgeving waar het toe behoort. In het provinciale beleid wordt ingezet op "ontwikkelen met kwaliteit". In dit verband is onder andere beperkte uitbreiding mogelijk in de vorm van een stedenbouwkundige afronding en als er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en is voor de regio West-Zeeuws-Vlaanderen c.q. de gemeente Sluis ook het in het gebiedsplan West Zeeuwsch-Vlaanderen "Natuurlijk Vitaal" vastgelegde principe "rood voor groen" van toepassing (zie hierna).

Per regio kunnen bedrijventerreinen worden aangewezen als 'kleinschalig bedrijventerrein'. Op deze terreinen mogen nieuwe bedrijven zich vestigen tot en met milieuhindercategorie 3 en met een kavels grootte van maximaal 0,5 hectare. Kleinschalige bedrijventerreinen zijn bedoeld voor bedrijvigheid die qua aard en schaal aansluiten bij het dorp of de omgeving waar het toe hoort. Voor uitbreiding van bestaande bedrijven en verplaatsingen uit de dorpskern zijn de kavelsmaat en milieuhindercategoriebepalingen niet van toepassing.

Voor een nieuw te vestigen bedrijf dat een grotere kavel dan 0,5 hectare nodig heeft kan een uitzondering worden gemaakt indien op grond van ruimtelijke argumenten wordt aangetoond dat vestiging van het bedrijf qua aard en schaal beter aansluit bij dat dorp of die omgeving dan bij een grootschalig of thematisch bedrijventerrein, dan wel dat het bedrijf niet kan worden geaccommodeerd op een grootschalig of thematisch bedrijventerrein.

Beperkte uitbreiding van kleinschalige bedrijventerreinen is mogelijk in de vorm van een stedenbouwkundige afronding en als sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In Zeeuws-Vlaanderen lijkt op dit moment weinig terstond uitgiftebaar bedrijventerrein beschikbaar te zijn. Er is echter een grote planvoorraad. Deze planvoorraad dient in het regionaal bedrijventerreinenprogramma voorzien te worden van een tijdpad. Verder moeten er in het regionale bedrijventerreinenprogramma met name aanvullende afspraken worden gemaakt over de herstructureringsopgave en het beheer.

Detailhandel buiten de centra

Het provinciale detailhandelsbeleid is primair bedoeld om de bestaande binnensteden en (boven)lokaal verzorgende winkelcentra te beschermen. Detailhandel is echter niet altijd inpasbaar in de bestaande kernwinkelgebieden. De centrale voorwaarde is dat de bedoelde detailhandelsvestiging geen ontwrichtende gevolgen hebben voor de bestaande kernwinkelcentra en de

detailhandelsstructuur. Bij detailhandel in volumineuze en gevaarlijke goederen is vestiging buiten de bestaande kernwinkelgebieden toegestaan. Het gaat hier om de branches auto's, boten, caravans, brand en explosiegevaarlijke goederen en bestrijdingsmiddelen. Hiervoor geldt dat vestiging zoveel mogelijk geconcentreerd plaatsvindt in de vier steden en de vier dragende kernen. Detailhandel bedoeld voor de zogenaamde doelgerichte, laagfrequente aankopen (wonen, bruin- en witgoed, doe-het-zelf, tuincentra) dient primair aansluitend aan bestaande kernwinkelgebieden gevestigd te worden. Wanneer dit door het volume niet mogelijk is, is vestiging erbuiten geconcentreerd toegestaan op een (PDV-)locatie waar soortgelijke detailhandel is geconcentreerd in een van de vier steden of dragende kernen.

Gebiedsplan West Zeeuwsch-Vlaanderen "Natuurlijk Vitaal"

Voor de regio West-Zeeuws-Vlaanderen is het Gebiedsplan West Zeeuwsch-Vlaanderen "Natuurlijk Vitaal"¹⁾ opgesteld en van kracht. De kern van de daarin vastgelegde gebiedsgerichte aanpak is een integrale visie over hoe een kwaliteitsimpuls aan dit gebied kan worden gegeven voor gezonde economische pijlers in een aantrekkelijke omgeving. Verandering is namelijk noodzakelijk om de neerwaartse spiraal met betrekking tot werkgelegenheid, inwonertal en voorzieningenniveau (leefbaarheid) om te buigen alsmede de sluipende achteruitgang van landschap en natuur te stoppen.

Het gebiedsprogramma voorziet in substantieel extra ruimte voor werkgelegenheid en dienstverlening (circa 50 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein). Bij bedrijventerreinen moet, op basis van het in het gebiedsplan vastgelegde principe "rood voor groen", per ha netto uitgeefbare oppervlakte bedrijventerrein worden voorzien in een 0,5 ha landschappelijke inpassing. Planologische dient dit te worden gewaarborgd. Het plan geeft aan dat nieuwe plannen voor economische functies (zoals recreatie, bedrijvigheid en wonen) enkel worden gesteund door de overheid indien meerwaarde aan natuur en landschap in het gebied is verzekerd. De hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van initiatiefnemers c.q. te financieren uit de exploitatie van de bedrijventerreinen.

B.1.3. Overig provinciaal beleid

Woningmarktanalyse Zeeland 2001

Uit de provinciale Woningmarktanalyse Zeeland 2001 van de provincie, blijkt dat er in het landelijk woonmilieu van Zeeuwsch-Vlaanderen een zeker overschot is van goedkope en kwalitatief minder aantrekkelijke huur en koopwoningen. Het gaat veelal om kleine en wat oudere woningen die niet meer het wooncomfort kunnen bieden dat de consument vraagt. Een nadere beschouwing wijst uit dat de markt voor eengezinskoopwoningen in genoemd woonmilieu in 2000 vrijwel in evenwicht was. Daarentegen was het aanbod aan goedkope huurwoningen relatief groot. Omdat de bekende en voorgenomen woningbouwprogramma's voor Zeeuwsch-Vlaanderen allemaal uitgaan van een flinke afname van het aanbod in de huursector (door sloop en verkoop) wordt het overaanbod in dit segment beperkt. Tegelijk dreigt het overaanbod aan goedkope eengezinskoopwoningen behoorlijk groot te worden.

Ontwikkelingen wonen en zorg

Eind 2000 heeft de provincie de concept-notitie "Wonen en Zorg" uitgebracht, die een eerste verkenning gaf van het speelveld van wonen en zorg en die het provinciaal beleid van deze beleidsterreinen in beeld bracht. In vervolg hierop is in februari 2003 de vervolgnote "Zeeland Woonzorgland" verschenen. In deze vervolgnote wordt ingezet op het stimuleren van regionale spreiding, afstemming en het daadwerkelijk realiseren van voldoende zorgwoningen.

Centraal staat de opgave voor de regionale woningmarkten als gevolg van de extramuralisatie, de stijgende zorgvraag en de wachtlijsten in de ouderenzorg. De doelgroep is beperkt tot ouderen, omdat dit de grootste groep is en daar ook de grootste vraagstijging is te verwachten. In de vervolgnote wordt gesteld dat de behoefte aan zorgwoningen lastig op eenduidige wijze is vast te stellen. Voor de woningmarktregio Zeeuws-Vlaanderen wordt als richtgetal of streefcijfer een vraag naar 480 woningen in de periode 2003 tot 2010 aangehouden. Aan de regio's is gevraagd om regionale spreidingsplannen te maken voor zorgwoningen.

¹⁾ Het gebiedsplan West Zeeuwsch-Vlaanderen "Natuurlijk Vitaal" is in het omgevingsplan bekrachtigd en beleidsmatig overgenomen.

De gevraagde spreidingsplannen zijn in het voorjaar van 2004 aan Gedeputeerde Staten aangeboden. In totaal zijn ongeveer 2,5 maal zoveel zorgwoningen gepland dan in de definitieve versie van vervolgnotitie "Zeeland Woonzorgland". De verwachting is echter dat een overproductie niet snel zal plaatsvinden. De markt reguleert zichzelf. In het spreidingsplan voor Zeeuws-Vlaanderen is voor IJzendijke een programma opgenomen van 21 zorgwoningen: deze zijn inmiddels gerealiseerd (in samenhang met de laatste fase van de renovatie van Huize Emmaüs).

Uitwerkingsnota Cultuurhistorie en Monumenten 2007-2012 (ontwerp juli 2006)

Cultuurhistorie neemt een nadrukkelijke plaats in het provinciaal ruimtelijk beleid en is onder andere naast het omgevingsplan ook vastgelegd in de Uitwerkingsnota Cultuurhistorie en Monumenten 2007-2012 (deze nota heeft dezelfde looptijd als het omgevingsplan). Rode draad in deze nota is investeren in het behoud, de ontwikkeling en het gebruik van onze cultuurhistorie. In de nota worden voorstellen gedaan voor het realiseren van een geactualiseerd en integraal beleid. Hergebruik van vrijkomende historische gebouwen wordt gestimuleerd en hieraan wordt planologische medewerking verleend. Zo staat bijvoorbeeld de provincie positief tegenover multifunctioneel gebruik van kerkgebouwen. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van verbouwing tot meerdere appartementen kan een uitweg bieden indien de kerk de huidige functie verliest.

B1.4. Regionaal bedrijventerreinenprogramma Zeeuws-Vlaanderen (concept mei 2007)

Door de Zeeuws-Vlaamse gemeenten wordt een regionaal bedrijventerreinenprogramma opgesteld. Ter voorbereiding daarvan hebben de verantwoordelijk bestuurders van provincie en de 3 Zeeuws-Vlaamse gemeenten op 30 oktober 2006 een bestuurlijk overleg gehad, waarin onder andere is aangegeven, dat:

- de toegestane ijzeren voorraad (zie omgevingsplan) voor Zeeuws-Vlaanderen is vastgesteld op 36 ha.;
- gemeenten over de ontwikkeling daarvan gezamenlijk afspraken moeten maken (de gemeenten zetten in op een verdeling voor Hulst, Terneuzen en Sluis van respectievelijk 9, 18 en 9 ha.);
- wanneer aannemelijk wordt gemaakt dat te ontwikkelen bedrijventerrein direct wordt uitgegeven (en ook daadwerkelijk met bedrijfsontwikkelingen wordt ingevuld), dergelijke bedrijfsterreinontwikkelingen niet meetellen voor deze ijzeren voorraad.

Op het bedrijventerrein IJzendijke is thans geen uitgeefbaar bedrijventerrein meer voorradig is. Dit is ook zo in het bedrijventerreinprogramma opgenomen.

Het bedrijventerreinenprogramma zal door de gemeenten (in samenwerking met de door de provincie hiertoe ingeschakelde Stec-groep) op korte termijn worden afgerond en wordt daarna door de afzonderlijke colleges van burgemeester en wethouders geaccordeerd en vervolgens vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten.

Verwacht mag worden dat de procedures hiervoor op korte termijn zullen worden opgestart.

De in het voorliggende bestemmingsplan voorziene uitbreiding is zeer beperkt van omvang en heeft betrekking op reeds lange tijd bij het betreffende (op het bedrijventerrein gevestigde) bedrijf in eigendom zijnde gronden. Deze ontwikkeling past dan ook volledig past binnen het hiervoor gestelde kader.

B.1.5. Gemeentelijk woonbeleid

ISV-nota "Wonen met kwaliteit"

In 2001 is door de voormalige gemeente Oostburg de ISV-nota "Wonen met kwaliteit"¹⁾ opgesteld en vastgesteld naar aanleiding van de provinciale nota "Wonen en Stedelijke Vernieuwing". In de ISV-nota wordt de gemeente gepositioneerd en zijn de ambities, knelpunten en kansen op het terrein van de volkshuisvesting, de woon- en leefomgeving, verkeer en vervoer,

¹⁾ ISV = Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing

economie en voorzieningen verwoord. Centraal thema voor het ontwikkelingsprogramma is wonen met kwaliteit. Deze prioriteit moet nadrukkelijk breed worden ingezet. Daarbij gaat het ook om aspecten als:

- herstructurering en vernieuwing/meer differentiatie in het woningaanbod;
- aandacht voor duurzame stedelijke ontwikkeling;
- aandacht voor leefbaarheid en verbeteren omgevingskwaliteit;
- oplossen van milieuknelpunten.

De beleidsinzet is vertaald in concrete doelstellingen en programmapunten. Vervolgens zijn keuzes gemaakt voor vertaling naar gebieden en concrete projecten. Daarbij is een onderscheid gemaakt in korte termijn en lange termijn ontwikkelingslocaties.

Voor de voormalige gemeente Oostburg zijn tien locaties aangeduid als sanerings- en/of herstructureringslocatie voor de korte termijn. Daarnaast zijn 23 ISV-ontwikkelingslocaties genoemd voor de periode 2005-2010 (middellange/ lange termijn). Toegespitst op de kern IJzendijke kent het ISV-ontwikkelingsprogramma één ontwikkelingslocatie voor de korte termijn (2000-2005) en drie locaties voor de middellange/ lange termijn (2005-2010).

De korte termijnlocatie betreft de voormalige garage Wijffels aan de Oranjelaan. Deze is medio 2005 geheel ontwikkeld.

Voor de ISV-locatie voor de lange termijn staan voor IJzendijke op de lijst de locaties:

- Walplein en de locatie Zuidstraat/Nieuwstraat (herstructureringsgebieden).
- Nassaustraat (ontwikkelingsgebied).

Voor de invulling van deze locatie is, naast ruimtelijk-stedenbouwkundige aspecten, het gemeentelijke en regionaal volkshuisvestingsbeleid van belang.

Raadsprogramma 2003-2006

De gemeenteraad heeft in haar programma voor de periode 2003-2006 onder andere de volgende hoofdlijnen van beleid aangegeven "Woonruimte scheppen voor de eigen inwoners in de kernen en daardoor de leefbaarheid bevorderen en realiseren van zorgwoningen voor senioren". Verder is voor het thema "Volkshuisvesting" als doelstelling geformuleerd: "Een volkshuisvestingsplan maken dat alle wensen omvat". Binnen dit kader is een gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid ontwikkeld langs de volgende drie sporen:

1. nastreven reële groei;
2. het zo snel mogelijk uitvoeringsgereed maken van bouwplannen zodat daadwerkelijk aan de slag kan worden gegaan;
3. het ontwikkelen van een promotie- en acquisitiebeleid, voornamelijk gericht op de Randstad.

Het eerste spoor heeft geresulteerd in de "Woonvisie Sluis". Het tweede spoor krijgt zijn uitwerking in de "Uitvoeringsprogramma woningbouw" voor de verschillende kernen. In het navolgende wordt beknopt op beide visies ingegaan.

Woonvisie Sluis

De Woonvisie (door de gemeenteraad vastgesteld op 24 februari 2005) dient onder meer als kader voor de woningbouwprogrammering op een aantal nog te ontwikkelen woningbouwlocaties. Daarnaast moet de visie inzicht geven in de samenhang van verschillende facetten van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente voor de periode 2004-2010 met een doorkijk naar 2015.

Gezien de ambities van de gemeente Sluis, de problemen waar de gemeente mee wordt geconfronteerd (werkgelegenheid, de terugloop in het inwonertal en het aantal huishoudens, het wegvallen van het draagvlak van voorzieningen, leefbaarheidsprojecten) maar vooral ook de kansen en potenties die er nog in het verschiet liggen op de gebieden recreatie en toerisme en zorg en wonen, wordt ingezet op selectieve groei en zorgvuldig beheer van de woningvoorraad. De insteek is om met gedifferentieerde nieuwbouw van woningen enerzijds in te spelen op de vraag van de woonconsumenten die momenteel in de gemeente wonen om daarmee vertrek van inwoners naar elders te voorkomen, en anderzijds nieuwe inwoners van buiten de regio aan te trekken. Deze beleidsopgave is in de woonvisie als volgt uitwerkt.

Deze beleidsopgave is in de woonvisie als volgt uitwerkt.

1. Inzetten op een reële groei van de woningvoorraad met circa 1.300 woningen in de periode 2005-2015. Dit komt neer op een toename van het woningbestand met gemiddeld 155 woningen per jaar (100 woningen voor de eigen inwoners en 55 woningen voor de bovenlokale en bovenregionale doelgroep) gecombineerd met een sloopopgave van gemiddeld

25 woningen per jaar. Met deze doelstelling zou het inwonertal in genoemde periode met 2.600 tot 3.200 inwoners toenemen. De nieuwbouw moet de negatieve spiraal van ontgroening, vergrijzing en het uitblijven van bevolkingsgroei doorbreken en de leefbaarheid van het gebied vergroten.

2. Versterking vestigingsklimaat (boven)lokale vraag door sterke impuls recreatie en zorg.
Wanneer met het aantrekken van een bovenlokale vraag wordt ingezet op bijvoorbeeld vitale ouderen, alsmede gezinnen met kinderen, dan zal het voorzieningenaanbod voor deze groepen op het gebied van recreatie, cultuur en dergelijke moeten worden uitgebreid en bovendien een kwaliteitsslag moeten ondergaan. De ingezette valorisering van een aantal kernen zal moeten worden voortgezet om zo de aantrekkelijkheid en identiteit van deze kernen verder te versterken.
3. Ruimtelijke ontwikkelingsrichtingen relateren aan kwaliteiten van kernen.
Bij de verdere uitbreiding van de woningvoorraad zal nadrukkelijker naar de aanwezige potenties van de gebieden moeten worden gekeken. De geconstateerde lokale en regionale vraag moet vooral in kernen Oostburg, Breskens, Sluis, Aardenburg en IJzendijke worden geëffectueerd, gezien de mogelijkheden en de vraag die daar ligt.
4. Differentiatie woningbouw moet aansluiten bij lokale en bovenlokale vraag in relatie tot gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichtingen.
Relevant voor een goede afzet van de nieuw te bouwen woningen is, dat de verschillende woningbouwprogramma's aansluiten bij de woningvraag die beantwoord moet worden en tevens recht doet aan de eigenschappen van de planlocaties.
5. Aanpassingen bestaande woningvoorraad
Onlosmakelijk verbonden aan de nieuwbouwplannen is de noodzaak tot herstructurering van de bestaande woningvoorraad. Om dreigende leegstand aan de onderkant van de woningmarkt te voorkomen, moet tegelijkertijd de aanpassing van de bestaande woningvoorraad (door sloop en/of herstructurering) worden opgepakt. Ook dient een duidelijk beleid te worden gevoerd ten aanzien van tweede woningen.

In de woonvisie zijn door middel van een sterkte- en zwakte-analyse de (woon)kwaliteiten per kern aangegeven. Duidelijke groeimogelijkheden zijn met name voorzien in de 5 grotere kernen van de gemeente: Oostburg, Breskens, Sluis, Aardenburg en IJzendijke. Om de slag naar uitvoering te kunnen maken, wordt in ieder geval voor deze kernen een uitvoeringsprogramma opgesteld.

Uit de woonvisie kunnen voor IJzendijke de volgende doelstellingen worden gedestilleerd:

- Doorgaan met de valorisatie ("charmant historisch plaatje" als aantrekkelijk woonmilieu).
- Nieuwbouw ten behoeve van de Kanaalzone nastreven.
- Een kwantitatief woningbouwprogramma van 85 woningen. Hierbij is uitgegaan van een lokale en regionale vraag van 10 woningen per jaar voor 2005 tot en met 2011 en 5 woningen per jaar vanaf 2012.
- Voor de locatie Emmaus uitgaan van 21 woningen als huurappartementen voor senioren waarvan 30% koop. (Deze zijn reeds gerealiseerd.)
- Streekeigen architectuur nastreven.

Voor de locatie Molenveste (IJzendijke-Oost) is een programma gereserveerd van 60 eengezinswoningen.

Uitvoeringsprogramma's Woningbouw

Algemeen

Inmiddels zijn uitvoeringsprogramma's (UP's) vastgesteld voor de kernen Breskens, Oostburg en IJzendijke. De UP's zijn in nauwe samenwerking met de Stichting Woongood Zeeuws-Vlaanderen tot stand gekomen. Doel van de UP's is om in een samenwerkingsverband tussen beide instanties per kern een eenduidig programma voor 2005-2015 te ontwikkelen waarin helderheid wordt gegeven inzake de fasering en de prioriteitenstelling van integrale herstructureringslocaties, inbreidingslocaties en kernrandlocaties. Tegelijkertijd worden er handreikingen aangegeven voor de totstandkoming van een hoogwaardige(re) ruimtelijke kwaliteit van die locaties en de typen woningen die zouden moeten worden gebouwd. De UP's zijn cyclisch en zullen om de twee jaar moeten worden bijgesteld. Dat betekent dat de in de UP's opgenomen planningslijsten en volkshuisvestingscijfers om de twee jaar moeten worden aangepast.

Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2006-2015 IJzendijke

In het UP voor IJzendijke zijn de ruimtelijke karakteristiek van de kern en het aangrenzende buitengebied (de rand) op hoofdlijnen belicht. Vervolgens is vanuit dat bredere ruimtelijke kader ingezoomd op de kern.

Eerder opgestelde ruimtelijke visies en plannen op deelgebieden van IJzendijke zijn meegenomen en vormen een basis voor het UP.



Een belangrijk onderdeel van het uitvoeringsprogramma vormen de ruimtelijke aspecten van het bestaande bebouwde deel van IJzendijke. De knelpunten en kwaliteiten van afzonderlijke deelgebieden met bijbehorende woonsferen zijn benoemd.

Vervolgens zijn van elk van deze buurten ambities geformuleerd en zijn handreikingen gegeven voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten. Deze hebben zowel betrekking op herontwikkeling met bebouwing (sloop en nieuwbouw, inbreidingsmogelijkheden) als op herontwikkeling van de openbare ruimte.

Voor voorliggend bestemmingsplan zijn vooral twee deelgebieden van belang. Het gebied dat globaal wordt begrensd door de Nassaustraat-Molenstraat en de Veste en het gebied aan weerszijden van de Mauritsweg.

- In het eerste genoemde deelgebied bevinden zich twee potentiële herstructurerings- en inbreidingslocaties (omgeving Blindewijk en achter (oostelijk van) de woonbebouwing aan de Kazernestraat). Daarnaast maakt de omgeving Molenveste deel uit van de ontwikkelingslocatie IJzendijke-Oost.
- In het tweede deelgebied is aan de westzijde een potentiële woningbouwlocatie opgenomen die een logische afronding vormt van dit woonbuurtje.

Het eerste deelgebied is genoemd het "pittoreske binnenvestewonen, de oostzijde". Voor dit deelgebied is de ambitie het behouden als woon- en werkgebied waarin het bijzondere karakter van het binnenvestewonen is gewaarborgd en waar de openbare ruimte de karakteristiek van de buurt versterkt. Als handreiking voor herontwikkeling met bebouwing is onder andere aangegeven dat de bestaande bebouwingskarakteristiek, van individueel gebouwde panden, als uitgangspunt moeten worden genomen. Herhaling van wat in de noordoostelijke hoek van deze buurt is gebouwd moet in de toekomst worden voorkomen.

Deelgebied 2 is genoemd "Jong en ruim wonen, weerszijden Mauritsweg". De uit-/inbreiding aan de westzijde zal eenzelfde kwaliteit moeten hebben als de buurt aan de oostzijde van de Mauritsweg. Dat wil zeggen dat de bebouwing, de inbedding in het landschap en de inrichting van de straatprofielen van deze westzijde eenzelfde kwaliteit moeten krijgen. Als handreiking voor herontwikkeling met bebouwing is aangegeven dat de bebouwingskarakteristiek dient te worden voortgezet.

Het UP spreekt zich ook uit over de randen van IJzendijke. Onderscheiden zijn:

- de rand van de binnenveste;
- IJzendijke-Oost, buiten de historische vestingrand;
- de westelijk rand.

Voor voorliggend bestemmingsplan zijn de eerste twee randen van belang.

Voor de rand van de binnenveste is de ambitie het waar mogelijk terugbrengen van de vestingwal en gracht. Het gebied zou niet moeten worden bebouwd, maar met "groene"functies vervuld tot een goed functionerend uitloopgebied die het historisch karakter van IJzendijke versterkt. Het historisch karakter van de binnenrand als vestingwal en gracht moet uitgangspunt zijn bij de noodzakelijke herinrichting om verdere versnippering en/of bebouwing tegen te gaan. De ambitie voor IJzendijke-Oost, buiten de historische vestingrand is vestingwonen in een heldere stedenbouwkundige opzet, aanhakend op de bestaande veste en met een aansprekende architectuur die recht doet aan het vestingidee. Als handreiking voor herontwikkeling met bebouwing is onder andere aangegeven de bestaande bebouwingskarakteristiek van de jonge uitbreidingswijken buiten de veste als uitgangspunt nemen bij uitbreidingen buiten de vestingwal.

Planningslijst Woningbouw

Om het verloop van planning en praktijk goed in beeld te krijgen, moeten gemeenten jaarlijks planningslijsten Woningbouw bij de provincie indienen en de uitvoering van deze planningslijsten wordt jaarlijks door de provincie gemonitord. Aan de hand van deze planningslijsten toetst de provincie op regionale schaal of wordt voldaan aan de bundelingsdoelstelling (zie B.1.2. Omgevingsplan Zeeland 2006-2012). Ten slotte dienen de gemeentelijke planningslijsten voldoende aandacht te besteden aan de speerpunten uit de Woonvisie.

In de planningslijst Woningbouw 2005 zijn binnen de gehele gemeente 633 woningen voorzien op uitbreidingslocaties en 1.126 woningen op inbreidings- en herstructureringslocaties.

De locatie IJzendijke-Oost is voor 50% aangemerkt als inbreidingslocatie en voor 50% als uitbreidingslocatie. Ongeveer 1/3 deel van de woningen zal geschikt zijn voor senioren en ongeveer 1/3 deel kan in particulier opdrachtgeverschap worden ontwikkeld. Voor de uitvoering van IJzendijke Oost wordt uitgegaan van een fasering van vier jaar (periode 2007 tot en met 2010).

De planningslijst is op 12 juli 2005 door het college vastgesteld. Hiermee is het "gat" tussen het beoogde aantal van 117 woningen en de in de Woonvisie opgenomen reservering van 60 woningen voor de locatie Molenveste (IJzendijke-Oost) verantwoord. Dit geldt ook voor de overschrijding van het kwantitatief woningbouwprogramma voor geheel IJzendijke (85 woningen).

Monitor 2004

Op grond van de monitor 2004 van de planningslijsten 2005-2014 van de regio Zeeuws-Vlaanderen is door de provincie ingestemd met de planningslijsten voor de periode 2005 tot en met 2009. Daarbij is de kanttekening gemaakt dat niet wordt ingestemd met de planning over de periode 2010 tot en met 2014 en/of de totale periode 2005 tot en met 2014.

Het vorenstaande betekent dat er vanuit het provinciaal woningbouwbeleid geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van het grootste deel van de plancapaciteit IJzendijke-Oost. Voor het overige deel van IJzendijke-Oost en voor de overige inbreidingslocaties zal in het kader van de planningslijst Woningbouw 2006 worden overlegd met de provincie.

B1.6. Overig relevant beleid

Belvédère

Nota Belvédère

Deze nota omvat de rijksvisie op hoe kan worden omgegaan met cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland. Daarbij wordt ingegaan op de betekenis van de cultuurhistorie en de relatie met het ruimtelijk beleid en de aandacht gevestigd op zogenaamde Belvédèregebieden. Belvédèregebieden zijn gebieden die bij uitstek het cultuurhistorisch erfgoed presenteren. Ze vormen tevens een basis voor de Nationale Landschappen.

Provinciale Belvédère gebieden

West Zeeuws Vlaanderen is in het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 deels aangewezen als provinciaal Belvédère gebied. Voor de daarin gelegen vestingsstadjes (waaronder IJzendijke) en de Staats-Spaanse Linies is versterken van de samenhang en herkenbaarheid voorwaarde voor inpassing van nieuwe ontwikkelingen.

Archeologie

Verdrag van Valletta (Malta)

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) totstandgekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Provinciaal archeologiebeleid

In aansluiting op het verdrag van Valletta (Malta) is het provinciaal archeologiebeleid¹⁾ erop gericht dat archeologische waarden zo vroeg mogelijk in planvormingsprocessen worden meegenomen. Het streven is behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Indien andere belangen boven het archeologisch belang prevaleren, wordt gestreefd naar behoud van de archeologische informatie door opgraving, uitwerking, rapportage en opslag in het provinciaal archeologisch depot. Voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde is (bij planuitvoering) archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk. Hierbij geldt het principe dat de verstoorder (in dit geval de initiatiefnemer) de kosten voor onderzoek naar en behoud van de archeologische waarden betaalt.

Ter effectuering van het provinciaal archeologiebeleid zijn de AMK en de IKAW (zie paragraaf 2.4.1.) door Gedeputeerde Staten vastgesteld als toetsingskader bij beoordeling van ruimtelijke plannen en projecten.

De provincie kan, na implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving, gebieden aanduiden als archeologisch attentiegebied, wanneer deze onvoldoende (planologisch) beschermd worden. Alle terreinen die op de Archeologische Monumentenkaart zijn aangeduid als terrein met zeer hoge, hoge en archeologische waarden, dienen evenals de kernen van hoge archeologische waarden op 1 januari 2009 een planologische bescherming te hebben. Van gemeenten wordt verwacht dat zij deze bescherming opnemen in hun bestemmingsplannen.

Omdat voor de AMK (evenals voor de IKAW) geldt dat de aanwezigheid van archeologische waarden niet overal op voorhand vaststaat en een deel van de historische informatie door (recente) verstoringen verloren gegaan is, adviseert de provincie aan gemeenten om een gedetailleerde archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart te laten opstellen. Door een meer gedetailleerd historisch/archeologisch onderzoek (archieven, kaarten, vindplaatsen, studie van de rooijlijn, etc.), verstoringsonderzoek en aanvullend veldonderzoek met controleboringen kan een nadere begrenzing van het terrein worden vastgesteld en kan in de historische kern een differentiatie aangebracht worden in behoudenswaardige en niet behoudenswaardige gebieden.²⁾

Natuur

Ruimtelijke ingrepen (zoals de realisering van werk- en woongebieden) kunnen invloed hebben op de natuurwaarden in het betreffende gebied en de directe omgeving. In dit verband dient toetsing/beoordeling van dergelijke ingrepen plaats te vinden aan de Flora- en faunawet en de Vogel- en habitatrichtlijn. Op 1 oktober 2005 is de (gewijzigde) "Natuurbeschermingswet 1998" in werking getreden. De Europese regelgeving in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn is nu geheel in Nederlandse wetgeving geïmplementeerd.

Voor meer informatie over het betreffende beleids-/beschermingskader en over de in dit verband uitgevoerde beoordeling wordt verwezen naar bijlage 3.

Besluit Luchtkwaliteit (2005)

Nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit moeten worden getoetst aan de in het Besluit luchtkwaliteit 2005 (hierna: Blk) opgenomen grenswaarden. In een bestemmingsplan dient te worden ingegaan op deze toetsing indien en voor zo ver daarin nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn die eventueel gevolgen kunnen hebben op de luchtkwaliteit in het plangebied en de omgeving. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daarin ook aandacht te worden besteed aan de luchtkwaliteit ter plaatse van in het plangebied aanwezige gevoelige functies.

Water

Vierde Nota Waterhuishouding (1998)

De hoofddoelstelling binnen de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. Stedelijk water-

¹⁾ vastgelegd in het Streekplan Zeeland (1997), het Omgevingsplan Zeeland (ontwerp, 15 november 2005), en de beleidsnota Archeologie (conceptnota 2005-2008)

²⁾ Zoals in paragraaf 4.2 al is aangegeven, is de gemeente voornemens om deze aanbeveling over te nemen en binnen afzienbare termijn opdracht te verlenen voor het opstellen van beleidsadvieskaarten.

beheer is één van de speerpunten, waarbij men streeft naar een meer duurzame omgang met het water in de stad. Van belang zijn het doen van onderzoek naar de knelpunten in het stedelijk waterbeheer, het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders en meer aandacht voor het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie in de bodem.

Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)

De Kaderrichtlijn Water is sinds 2000 van kracht en schrijft voor dat in 2015 alle waterlichamen een "goede ecologische toestand" (GET), en voor sterk veranderde/kunstmatige wateren een "goed ecologisch potentieel" (GEP) moeten hebben bereikt. De chemische toestand moet voor alle waterlichamen (natuurlijk en kunstmatig) in 2015 goed zijn. In april 2005 is het "Werkprogramma WB21-KRW 2005/2009" vastgesteld. Omdat zowel het beleid van Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) als de KRW zich richten op 2015 worden beide sporen gecombineerd. Het beleid van WB21 en KRW zijn belangrijke pijlers van het integrale waterbeleid en zijn in 2003 gebundeld in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), waaraan Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten zich hebben geconformeerd.

Kabinetsstandpunt Anders omgaan met Water, Waterbeleid in de 21^e eeuw (2000)

Het Rijk heeft met dit kabinetsstandpunt het advies van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) omarmd. Men deelt de zorg dat het huidige watersysteem niet in staat is om klimaatverandering, bevolkingsgroei en economische groei goed op te vangen. Het waterbeheer moet veranderen om Nederland in de toekomst, wat water betreft, veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden. Belangrijk in de nieuwe aanpak is het realiseren van veerkrachtige watersystemen die weer de ruimte krijgen, het niet afwentelen van knelpunten in tijd of plaats, de drietrapsstrategie "vasthouden, bergen, afvoeren", en de ruimte die nodig is voor de wateropgave te reserveren.

Watertoets

De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Met name het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

Op basis van het Besluit op de ruimtelijke Ordening (Bro) zijn gemeenten verplicht om bij de voorbereiding van een structuurplan of bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van de betrokken Waterbeheerders (artikel 10 Bro). In de toelichting bij het ruimtelijk plan dient voorts een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf moet een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het betreffende ruimtelijke plan voor de waterhuishouding en vormt de schriftelijke weerslag van de watertoets.

Waterschap Zeeuws Vlaanderen

Het Waterbeheersplan Waterschap Zeeuws Vlaanderen 2002 tot en met 2007 sluit aan op rijks- provinciaal- en WB21 beleid. Ruimte voor water en een integrale benadering van de waterketen is uitgangspunt bij het opgestelde plan. Water in de stad wordt als integraal onderdeel beschouwd van de regionale wateren. Stedelijk water voldoet veelal niet aan het gewenste streefbeeld door vuiluitworp via overstorten, achterstand in het baggeren en door bij het ontwerpen onvoldoende aandacht te geven aan ecologische potenties van het stedelijk gebied.

Het Waterschap meet de waterkwaliteit binnen haar beheersgebied. De resultaten van deze metingen kunnen in relatie tot het integraal waterbeheer aanleiding geven tot maatregelen.

Bij de besluitvorming over het al dan niet toestaan van afkoppelen is tot nu toe de beslisboom voor straten en verharde terreinen uit de Nota "Riolering" gehanteerd. Teneinde de in de NW4 omschreven doelstelling te bereiken (60% afkoppelen op nieuwbouwlocaties en 1% per jaar in bestaande bebouwing) heeft het Waterschap aangegeven de voorwaarden waaronder afkoppeling kan plaatsvinden nader concretiseren. Dit moet uiteindelijk leiden tot een verbetering van de oppervlaktewaterkwaliteit en een efficiëntere bedrijfsvoering van de zuiveringsinstallaties.

Voorts moet met de Keur Waterschap Zeeuws-Vlaanderen (juni 1999) rekening worden gehouden.

Overig

Het waterbeleid van de gemeente Sluis is evenals het rijks-, provinciaal en waterschapsbeleid gericht op bevordering van een duurzaam watersysteem in het stedelijke gebied. Waar mogelijk en voor zover relevant zullen gerichte maatregelen worden getroffen. Samenwerking met de waterbeheerder(s) acht de gemeente daarbij van belang. Per plan worden dan ook vroegtijdig speci-

fieke afspraken gemaakt met de waterbeheerder(s) over de kwalitatieve en kwantitatieve waterhuishouding.

Op basis van het Lozingenbesluit Wvo huishoudelijk afvalwater dienen in het algemeen alle niet-gerioleerde huishoudelijke lozingen vóór 2005 te zijn gesaneerd. In een overleg tussen provincie, Waterschap en gemeente is dienaangaande afgesproken/bepaald welke maatregel voor welke huishoudelijke lozing van toepassing is. De gemeente heeft daarbij voor de aanleg van de riolering uitstel gekregen tot 2008. Panden die niet in het rioleringsplan zijn opgenomen (en die derhalve niet worden aangesloten) dienen wel vóór 2005 van een alternatieve zuivering te worden voorzien (IBA = Individuele Behandeling Afvalwater).

Daarnaast hebben de gemeente en het Waterschap afgesproken in nieuwe werk- en woongebieden zo weinig mogelijk verhard oppervlak op het rioolstelsel aan te sluiten. In bestaand gebied (gemengd rioleringsstelsel) wordt, om de hoeveelheid af te voeren water te bepalen, gerekend met een maat van 150 m² per woning. Aan de hand van deze maat wordt, ter voorkoming van de emissie op het oppervlaktewater, de rioleringscapaciteit bepaald.

Daarbij vormt maatwerk het uitgangspunt. Relatief schoon regenwater afkomstig van wegen en daken zal zoveel mogelijk worden afgekoppeld van de riolering. Vervolgens zal het water worden vastgehouden in het plangebied, waar mogelijk zal infiltratie worden toegepast. Tot slot zal het water (gedoseerd) worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Bijlage 2. Molenbiotoop

1

Voor het behoud van de molen aan de Biestraat 18 te IJzendijke is het van belang dat deze technisch kan blijven functioneren. Een zoveel mogelijk onbelemmerde windtoetreding is daarvoor nodig. Bebouwing en begroeiing in de nabijheid van een molen veroorzaken windbelemmeringen, waardoor rendementsverlies ontstaat. Slechts een geringe windsnelheidsreductie heeft al een grote vermindering van het vermogen van de molen tot gevolg. Daarnaast kunnen bebouwing en begroeiing leiden tot windturbulenties en tot sterk wisselende windkrachten op het wiekenkruis en askop, waardoor schade kan ontstaan aan het mechaniek van de molen (wanneer deze in bedrijf is).

In de omgeving van een molen moeten dan ook beperkingen worden gesteld aan de hoogte van obstakels. Het gebied waarbinnen deze hoogtebeperkingen gelden, wordt molenbiotoop of molenbeschermingszone genoemd.

Afhankelijk van het molentype en van de omgeving waarin de molen is gelegen, kan de molenbeschermingszone een groot gebied bestrijken (vele honderden meters). In de Handleiding Molenbiotoop van De Vereniging tot behoud van molens in Nederland ("De Hollandsche Molen") en op de website van de vereniging (www.molens.nl) zijn relevante molengegevens opgenomen waaronder een formule waarmee de hoogte kan worden berekend die een obstakel mag hebben op een bepaalde afstand van een molen, zonder te veel windbelemmering te veroorzaken. Deze formule luidt voor een voorliggende stellingmolen als volgt: $H_x = X/n + (c.z)$. Omgekeerd kan ook de afstand worden bepaald bij een bepaalde bouwhoogte: $X = n(H_x - c.z)^{1)}$. Hierbij dient de eerste 100 meter wel vrij te blijven van obstakels, dan wel in geval van een berg of stelling dient de obstakelhoogte niet hoger te zijn dan de berg- of stelling hoogte.

De molen is gelegen op een 5 meter hoge wal in de bebouwde kom aan de rand van het oude centrum. Het omringende gebied wordt gekenmerkt door een vrij dichte bebouwingsstructuur, welke overeenkomstig de genoemde handleiding en website moeten worden beschouwd als gesloten gebied ($n = 50$). De stellinghoogte ten opzichte van de wal bedraagt 6,10 m en de molen heeft een vlucht van 23,90 meter. De askop bevindt zich op een hoogte van 23,05 meter.

Invulling van de relevante gegevens in genoemde formule leiden tot de in onderstaande tabel aangegeven richtafstanden en -hoogten.

Tabel B2.1 Richtafstanden en -hoogten

richthoogte obstakel	richtafstanden obstakel tot molen
	gesloten gebied ($n=50$) gehele dorpskern
11,10 m (wal- + stellinghoogte)	tot 100 m
12 m +1 m extra hoogte	370 m + 50 m extra afstand

Raadpleging van de website van De Vereniging De Hollandse Molen geeft voorts aan dat de molenomgeving op grond van biotooptechnische criteria is geclassificeerd als aanvaardbaar.

Ook de gemeente Sluis erkent het belang van behoud van deze cultuurhistorisch waardevolle molen. Het gemeentebestuur is daarbij wel van mening dat het toepassen van voornoemde formule resulteert in richthoogten en richtafstanden, waarvan afwijking mogelijk is. Binnen deze context wordt de molenbeschermingszone/molenbiotoop en de daarmee samenhangende richtafstanden en -hoogten door de gemeente beschouwd als één van de afwegingsfactoren bij de

¹⁾ Verklaring formule molenbiotoop
H = hoogte van het obstakel
X = afstand obstakel tot molen
c = 0,2 (constante)

n = 50 voor gesloten gebied, 75 voor ruw gebied en 140 voor open gebied
z = askophoogte = helft vlucht + hoogte belt, berg en/of stelling = $(\frac{1}{2}v + s)$

planologische beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen zoals nieuwbouw en herstructurering en herinrichting van bestaand stedelijk gebied.

B3.1. Inleiding

B3.1.1. Aanleiding en doel

Ontwikkelingen die worden toegestaan

Rechtstreekse ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande functies, zoals sloop en vervangende nieuwbouw en uitbreiding van gebouwen, verbouwingen, ondergeschikte bouwwerken en dergelijke zijn binnen de bestemming veelal mogelijk. Hierbij is nog een onderscheid aan te brengen voor ingrepen waarvoor een vergunning noodzakelijk is en ingrepen die zonder vergunning (bijvoorbeeld bouwvergunning) door de initiatiefnemer kunnen worden uitgevoerd.

(Bouw-)vergunningplichtige activiteiten

Vergunningplichtige activiteiten kunnen betrekking hebben op activiteiten als het rooien van bomen, het slopen van gebouwen of bouwactiviteiten. Een beoordeling van de mogelijke ontwikkeling in het licht van de Flora- en faunawet is in het kader van het bestemmingsplan nu niet mogelijk en doelmatig, maar wel noodzakelijk bij de aanvraag van de betreffende vergunning. In het kader van de vergunningaanvraag dient altijd een nader onderzoek naar de beschermde diersoorten te hebben plaatsgevonden. Afhankelijk van de activiteit en de periode dient er een ontheffing aangevraagd te worden. Voor een deel betreft dit werkzaamheden die zijn gekoppeld aan een vergunning die door de gemeente verstrekt moet worden: bijvoorbeeld kap-, bouw- en sloopvergunning. Voor bijvoorbeeld een ontgrondingvergunningen is de provincie het bevoegd gezag.

Vergunningvrije activiteiten

Diverse activiteiten zijn niet gekoppeld aan een vergunning. Bijvoorbeeld vergunningvrij bouwen en regulier onderhoud en beheer van tuinen en gebouwen. Dergelijke activiteiten vallen buiten de directe verantwoordelijkheid van de gemeente of andere overheden. In het kader van de Flora- en faunawet is het echter noodzakelijk in voorkomende gevallen ontheffing aan te vragen als een activiteit de gunstige staat van instandhouding van soorten in gevaar brengt. Daarbij dient bijvoorbeeld rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedende vogels of vleermuizen in tuinen en in/op of onder daken. Ook in de meeste tuinvijvers zijn amfibieën aanwezig, deze diergroep is beschermd en mag in principe niet verstoord worden.

Ter voorkoming van schade aan de natuurwaarden dienen werkzaamheden altijd buiten het broedseizoen van vogels plaats te vinden. Daar waar er sprake is van vast broedplaatsen (bijvoorbeeld van gierzwaluw, kerkuil of vleermuizen) is het wenselijk/noodzakelijk om bij sloop of renovatie alternatieve nestlocaties aan te bieden. In die situaties is de aanvraag van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet altijd noodzakelijk.

Nieuwe ontwikkelingen die rechtstreeks worden toegestaan

In het bestemmingsplan Kom IJzendijke worden de volgende ontwikkelingen rechtstreeks toegestaan:

- herstel grachtstructuur en nieuwbouw IJzendijke-Oost.

Deze ontwikkeling is in de voorliggende bijlage getoetst.

Ontwikkelingen die via een nadere toetsing (vrijstelling, wijziging) mogelijk worden gemaakt

In het bestemmingsplan worden diverse ontwikkelingen met behulp van een wijzigingsbevoegdheid, vrijstellingsbevoegdheid of aanlegvergunningsplichtig geregeld. Voor een deel hebben deze wijzigingen betrekking op bepaalde op de kaart begrensde gebieden. Voor het overgrote deel betreft het algemene wijzigingen die niet zijn beperkt tot bepaalde gebieden.

In het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de volgende locaties (zie plankaart)

- Gebied A: oostzijde Kazernestraat.
- Gebied B: Walplein.
- Gebied C: Mauritsweg.

- Gebied D Vrouwe Margarethastraat.
- Gebied E: openmaken van De Vest.

B3.1.2. Gebiedsbescherming: Natura-2000 gebieden

De Natuurbeschermingswet 1998 houdt – in hoofdzaak – het volgende in. De minister van LNV gaat over tot aanwijzing van gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn. In een aanwijzingsbesluit wordt de instandhoudingsdoelstelling bepaald. Hiertoe behoren in ieder geval de instandhouding van natuurlijke leefgebieden (Vogelrichtlijngebieden) en de instandhouding van natuurlijke habitats of populaties (Habitatrichtlijngebieden). De instandhoudingsdoelstelling kan echter ook betrekking hebben op behoud, herstel en ontwikkeling van natuurschoon of natuurwetenschappelijke waarden.

Met het oog op de instandhoudingsdoelstelling stellen gedeputeerde staten voor de betrokken gebieden een beheersplan vast. In dit beheersplan wordt aangegeven welke instandhoudingsmaatregelen dienen te worden genomen. Een beheersplan geldt voor een periode van maximaal zes jaren en kan worden verlengd.

Het is verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of "andere handelingen" te verrichten, die – gelet op de instandhoudingsdoelstelling – de kwaliteit van het gebied kunnen verslechteren of een verstoring effect kunnen hebben¹⁾. Van verslechtering of verstoring is – volgens de wet – in ieder geval sprake, indien het betrokken project of de betrokken handeling tot aantasting van de natuurlijke kenmerken van het gebied kan leiden.

Voor plannen die – gelet op de instandhoudingsdoelstelling – de kwaliteit het betrokken gebied kunnen verslechteren of een verstoring effect kunnen hebben, is goedkeuring nodig van de minister van LNV dan wel – voorzover het plannen van gemeenten of waterschappen betreft – van gedeputeerde staten. Voor beheersplannen geldt het vereiste van goedkeuring niet.

Voor nieuwe projecten, handelingen of plannen die afzonderlijk of in combinatie met andere significante gevolgen voor het betrokken gebied kunnen hebben, wordt een "passende beoordeling" gemaakt van de gevolgen voor het gebied. Daarbij wordt rekening gehouden met de instandhoudingsdoelstelling.

B3.1.3. Soortbescherming: Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen "licht" en "zwaar" beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet níet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

De Flora- en faunawet is in zoverre voor het onderhavige bestemmingsplan van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Dit zal zich voordoen, wanneer de uitvoering van het bestemmingsplan tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet zal worden verkregen. In dat geval is het bestemmingsplan vanwege de Flora- en faunawet niet uitvoerbaar.

¹⁾ Volgens de EU-handleiding treedt "verslechtering" op, wanneer de door de habitat ingenomen oppervlakte afneemt of wanneer er een dalende lijn optreedt met betrekking tot de specifieke betekenis van een gebied voor de instandhouding van de habitat of de daarmee "geassocieerde typische soorten" op lange termijn. Van "verstoring" is volgens de EU-handleiding sprake, wanneer uit populatiedynamische gegevens blijkt dat de soort het gevaar loopt niet langer een levensvatbare component van de natuurlijke habitat te blijven.

B3.1.4. Verantwoording

De toets beschrijft de gevolgen van het beoogde voornemen op te beschermen soorten ingevolge de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998. De mogelijke aanwezigheid van soorten wordt bepaald aan de hand van:

- literatuuronderzoek (diverse ecologische verspreidingsatlassen en internet);
- algemene kennis over het voorkomen van de Nederlandse flora en fauna;
- locatiebezoek.

Locatiebezoek

Tijdens het locatiebezoek op 26 mei 2006 is een beoordeling gemaakt in hoeverre het leefgebied van soorten, die op basis van het literatuuronderzoek en algemene kennis in het plangebied mogen worden verwacht, ook daadwerkelijk in het plangebied aanwezig kan zijn. Met de beschikbare basisgegevens en het inzicht in de voorgenomen veranderingen kan een goede inschatting worden gemaakt van de huidige en de toekomstige functie van het gebied voor flora en fauna. De beoordeling richt zich zowel op beschermde gebieden als op de te beschermen soorten. Een gerichte veldinventarisatie op de aanwezigheid van te beschermen soorten vormt geen onderdeel van deze toets.

B3.1.5. Opzet beoordeling

De opzet van deze beoordeling is als volgt. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de aanwezige en de te verwachten natuurwaarden in het gebied. In hoofdstuk 3 worden deze gegevens vervolgens geïnterpreteerd en beoordeeld in het licht van de voorgenomen ontwikkelingen. In hoofdstuk 4 worden de conclusies van de beoordeling vermeld.

B3.2. Beschikbare gegevens van het plangebied

B3.2.1. Beschikbare inventarisatie gegevens Natuurloket

In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van de beschikbare gegevens over het voorkomen van de diverse soortgroepen in het plangebied zoals opgenomen bij het Natuurloket (www.natuurloket.nl).

Het plangebied is gesitueerd in de kilometerhokken 30-371 (west), 31-371 (kern) en 31-372 (noord). In deze kilometerhokken zijn het bebouwd gebied van IJzendijke, alsmede wegen, watergangen en open water, dijken en het agrarisch gebied gelegen. De kilometerhokken zijn goed onderzocht op vaatplanten, slecht tot goed onderzocht op broedvogels of vlinders. De overige soortgroepen zijn slecht (matig) of niet onderzocht.

Opvallende waarnemingen zijn:

- een tot vier soorten vaatplanten die beschermd worden door de Flora- en faunawet en drie tot zeven soorten van de Rode Lijst;
- in het westelijke kilometerhok is een broedvogelsoort waargenomen en in het noordelijke hok 20 soorten;
- in het centrumkilometerhok is een vlindersoort waargenomen van de Rode Lijst;
- in het noordelijke kilometerhok is een libel waargenomen die bescherming geniet ingevolge de Flora- en faunawet en de Habitatrichtlijn en een libel van de Rode Lijst.

De bijzondere vaatplanten zijn naar verwachting waargenomen in of langs een van de watergangen in de polder, op of langs een dijk of in een wegberm. De broedvogels kunnen zowel een watervogel als een weidevogel zijn. De vlindersoort is naar verwachting een passerend exemplaar langs een dijk. De libel is naar verwachting waargenomen langs een watergang of een open water in de polder.

Gesteld kan worden dat de beschikbare gegevens van het Natuurloket geen goed beeld geven van de te beschermen natuurwaarden binnen het plangebied. Een beschrijving van de daadwerkelijke actuele natuurwaarden op soortniveau dient derhalve ook op andere bronnen te zijn gebaseerd.

B3.2.2. Veldverkenning

Op 26 mei 2006 (heeft een locatiebezoek/veldverkenning plaatsgevonden ten behoeve van de natuurwaardenbeoordeling van de gebieden waar functieveranderingen worden voorgestaan. Tijdens deze veldverkenning zijn de vegetatie en de kwaliteiten van deze gebieden als geschikt leefgebied voor broedvogels, zoogdieren en amfibieën globaal beoordeeld.

De veldverkenning was specifiek gericht op de gebieden waar functieveranderingen op termijn of rechtstreeks worden voorgestaan en toegestaan, te weten:

- herstel grachtstructuur en nieuwbouw IJzendijke-Oost;
- Gebied A: oostzijde Kazernestraat.
- Gebied B: Walplein.
- Gebied C: Mauritsweg.
- Gebied D Vrouwe Margarethastraat.
- Gebied E: openmaken van De Vest.

Herstel grachtstructuur en nieuwbouw IJzendijke-Oost

De bedrijven ten oosten van de Molenveste, gebouwd op de vestingwal, zullen na bedrijfsbeëindiging worden gesloopt, waarna het gebied en samenhang met het aangrenzende gebied (landbouwperceel en watergang) als bijzonder woongebied zal worden ingericht. Hiermee zal tevens het historische karakter worden hersteld door de aanleg van vestingwerken.

Vegetatie

In het gebied zijn enkel zeer algemene soorten kruiden en loofbomen aangetroffen. Naar verwachting staan er geen soorten die bescherming genieten onder de Flora- en faunawet, aangezien het gebied intensief wordt gebruikt als boerenbedrijf.

Vogels

Het gebied heeft een beperkte betekenis voor vogels. Mogelijk dat in het struweel en de bomen algemene vogelsoorten van struweel en bebouwd gebied een verblijfplaats hebben, zoals Huis- mus, Spreeuw, Boerenwaluw en Merel. Het agrarische perceel ligt te dicht bij de bebouwde kom om geschikt te zijn als broedplaats voor kenmerkende broedvogels. In de watergang komen Meerkoet, Waterhoen en Wilde Eend tot broeden.

Zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn sporen van mollen of muizen aangetroffen. De Atlas van de Nederlandse zoogdieren (1992) laat zien dat het plangebied mogelijk ruimte biedt aan Egel, Mol, Bosspitsmuis, Veldspitsmuis, Hermelijn, Bunzing, Aardmuis, Haas, Konijn, Huismuis en Bruine Rat. Volgens de Atlas van de Nederlandse vleermuizen (1997) zijn Laatvlieger, Meervleermuis en een kolonie Gewone Dwergvleermuizen waargenomen in het uurhok van IJzendijke (5x5 km). Een deel van de bestaande bebouwing in het plangebied is geschikt als verblijfplaats voor deze vleermuissoorten.

Het is niet aannemelijk dat Veldspitsmuis, Bunzing of Aardmuis een verblijfplaats hebben binnen dit plangebied.

Amfibieën

Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën waargenomen of sporen hiervan. Doordat zowel water in de vorm van sloten als winterbiotoop binnen het plangebied aanwezig zijn, kunnen Gewone Pad en Kleine Watersalamander hier hun verblijfplaats hebben.

Insecten

Op het recreatieterrein komen geen biotopen voor die geschikt kunnen zijn voor soorten van de Rode Lijst.

Gebied A oostzijde Kazernestraat

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en ter continuering en ruimtelijk kwalitatieve versterking van het groen karakter van de kernrand en de hoofdgroenstructuur, wordt op den duur de grachten en wallen weer in het landschap terug gebracht, waar die nu verdwenen zijn. Het gaat dan met name om de oostkant van IJzendijke, die nu bestaat uit de weide die hoort bij de bedrijven aan de Molenveste en een volkstuintencomplex.

Vegetatie

In het volkstuintencomplex staan enkel aangeplante soorten. Het onderhoud is te intensief om hier bijzondere soorten tot ontwikkeling te laten komen. In de weide bij de boerderij staan graslandsoorten als Witte Klaver en Gewone Paardenbloem. Door de intensieve begrazing komen de soorten hier niet volledig tot ontwikkeling. Het is onwaarschijnlijk dat hier soorten voorkomen die bescherming genieten onder de Flora- en faunawet.

Vogels

Het gebied heeft een zeer beperkte betekenis voor vogels. Mogelijk dat in de eikensingel algemene soorten als Turkse Tortel, Houtduif en Merel tot broeden komen. De bomen zijn te jong voor natuurlijke holtes.

Zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen van mollen of muizen aangetroffen. De Atlas van de Nederlandse zoogdieren (1992) laat zien dat het plangebied mogelijk ruimte biedt aan Egel, Mol, Bosspitsmuis, Veldspitsmuis, Hermelijn, Bunzing, Aardmuis, Haas, Konijn, Huismuis en Bruine Rat. Volgens de Atlas van de Nederlandse vleermuizen (1997) zijn Laatzvlieger, Meervleermuis en een kolonie Gewone Dwergvleermuizen waargenomen in het uurhok van IJzendijke (5x5 km). Het plangebied is niet geschikt als verblijfplaats voor deze vleermuissoorten.

Amfibieën

Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën waargenomen of sporen hiervan. Doordat zowel water in de vorm van sloten als winterbiotoop binnen het plangebied aanwezig zijn, kunnen gewone pad en kleine watersalamander hier hun verblijfplaats hebben.

Insecten

Op het recreatieterrein komen geen biotopen voor die geschikt kunnen zijn voor soorten van de Rode Lijst.

Gebied B Walplein

De ontwikkelingen van het Walplein bestaan uit de sloop van de huidige bebouwing om deze te vervangen door seniorenwoningen. De waargenomen natuurwaarden zijn in het navolgende weergegeven.

Vegetatie

In het gebied zijn naast de aangeplante soorten ook enige algemene kruiden aangetroffen die algemeen voorkomen in tuinen, parkeerplaats en perken (bijvoorbeeld straatgras, madeliefje). Er zijn geen soorten aangetroffen die bescherming genieten onder de Flora- en faunawet.

Vogels

Het gebied heeft een beperkte betekenis voor vogels. De tuinen zijn niet geschikt voor broedende soorten vogels, maar de groenvoorziening langs de parkeerplaats biedt mogelijk verblijfplaatsen voor zeer algemene soorten als merel, winterkoning en heggenmus. In de bebouwing kunnen mogelijk holenbroedende soorten een nestplaats hebben (onder andere huismuis, spreeuw). De bebouwing is ongeschikt voor (gier)zwaluwen of kauwtje.

Zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen van mollen of muizen aangetroffen. De Atlas van de Nederlandse zoogdieren (1992) laat zien dat het plangebied mogelijk ruimte biedt aan egel, mol, bosspitsmuis, veldspitsmuis, hermelijn, bunzing, aardmuis, haas, konijn, huismuis en bruine rat. Volgens de Atlas van de Nederlandse vleermuizen (1997) zijn laatvlieger, meervleermuis en een kolonie gewone dwergvleermuizen waargenomen in het uurhok van IJzendijke (5x5 km). De vleermuissoorten zullen geen verblijfplaats hebben in de bestaande woningen, daar deze ongeschikt zijn voor vleermuizen (enkelsteens en eenvoudige dakconstructie: geen geschikte holtes).

Het is niet aannemelijk dat Veldspitsmuis, Bunzing, Hermelijn of Aardmuis een verblijfplaats hebben binnen IJzendijke.

Amfibieën

Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën waargenomen of sporen hiervan. Als gevolg van het zeer intensieve gebruik van de locatie Walplein vervult het gebied mogelijk hooguit de functie van winterbiotoop voor enkele zeer algemene soorten als gewone pad.

Insecten

Op de locatie Walplein komen geen biotopen voor die geschikt kunnen zijn voor soorten van de Rode Lijst.

Gebied C: Mauritsweg

De huidige bebouwing van het garagebedrijf en de kruidenboerderij aan de Mauritsweg kunnen na bedrijfsbeëindiging worden gesloopt om plaats te maken voor vrijstaande woningen op een ruim perceel.

Vegetatie

Het gebied bij het garagebedrijf was vrijwel geheel versteend, derhalve zijn hier enkele zeer algemene ruderaal kruiden aangetroffen. Ter plaatse van de boerderij met kruidentuin zijn meerdere soorten aangetroffen, zij zijn echter alle aangeplant en onderdeel van de kruidentuin. Naar verwachting staan er geen soorten die bescherming genieten onder de Flora- en faunawet.

Vogels

Het gebied heeft een beperkte betekenis voor vogels. Mogelijk dat in het struweel en de bomen bij de boerderij / kruidentuin algemene vogelsoorten van struweel en bebouwd gebied een verblijfplaats hebben, zoals Huismus, Spreeuw en Merel.

Zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen van mollen of muizen aangetroffen. De Atlas van de Nederlandse zoogdieren (1992) laat zien dat het plangebied mogelijk ruimte biedt aan Egel, Mol, Bosspitsmuis, Veldspitsmuis, Hermelijn, Bunzing, Aardmuis, Haas, Konijn, Huismus en Bruine Rat. Volgens de Atlas van de Nederlandse vleermuizen (1997) zijn Laatzvlieger, Meervleermuis en een kolonie Gewone Dwergvleermuizen waargenomen in het uurhok van IJzendijke (5x5 km). Het is niet aannemelijk dat Veldspitsmuis, Bunzing, Hermelijn of Aardmuis een verblijfplaats hebben binnen dit plangebied. De vleermuissoorten kunnen een verblijfplaats hebben in de boerderij of de bedrijfswoning, maar het garagebedrijf is voor genoemde soorten ongeschikt.

Amfibieën

Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën waargenomen of sporen hiervan. Als gevolg van het intensieve gebruik en onderhoud van de percelen is het gebied mogelijk alleen als winterbiotoop voor Gewone Pad en Kleine Watersalamander geschikt ter plaatse van de boerderij / kruidentuin.

Insecten

Op het recreatieterrein komen geen biotopen voor die geschikt kunnen zijn voor soorten van de Rode Lijst.

Gebied D. Vrouwe Margarethastraat

Ten westen van de Vrouwe Margarethastraat is een woningbouwlocatie gepland op gronden die momenteel in grasland liggen.

Vegetatie

In het gebied zijn enkel zeer algemene soorten aangetroffen van cultuurgrasland, er zijn geen soorten aangetroffen die bescherming genieten onder de Flora- en faunawet.

Vogels

Het gebied heeft een zeer beperkte betekenis voor vogels als foerageergebied. Door de beperkte omvang en ligging tegen de bebouwing van IJzendijke is het gebied ongeschikt als broedgebied voor vogels.

Zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen van mollen of muizen aangetroffen. De Atlas van de Nederlandse zoogdieren (1992) laat zien dat het plangebied mogelijk ruimte biedt aan Egel, Mol, Bosspitsmuis, Veldspitsmuis, Hermelijn, Bunzing, Aardmuis, Haas, Konijn, Huismuis en Bruine Rat.

Amfibieën

Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën waargenomen of sporen hiervan. Als gevolg van het intensieve gebruik is het gebied tevens niet geschikt als winterbiotoop.

Insecten

Op het recreatieterrein komen geen biotopen voor die geschikt kunnen zijn voor soorten van de Rode Lijst.

Gebied E. De Veste

Ten oosten van het Walplein zal ter plaatse van het grasland in het recreatiegebied een open water worden aangelegd om de beleving van de vestingstructuur te vergroten. Dit water zal aansluiten op de bestaande gracht. Een deel hiervan is reeds gerealiseerd.

Vegetatie

In het gebied zijn enkel zeer algemene soorten aangetroffen van cultuurgrasland, er zijn geen soorten aangetroffen die bescherming genieten onder de Flora- en faunawet.

Vogels

Het gebied heeft een zeer beperkte betekenis voor vogels. Mogelijk dat in de nabijheid van het plangebied – bij de vijver of langs de gracht – vogels van water en riet een verblijfplaats hebben. Een Blauwe Reiger was foeragerend waargenomen.

Zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen van mollen of muizen aangetroffen. De Atlas van de Nederlandse zoogdieren (1992) laat zien dat het plangebied mogelijk ruimte biedt aan Egel, Mol, Bosspitsmuis, Veldspitsmuis, Hermelijn, Bunzing, Aardmuis, Haas, Konijn, Huismuis en Bruine Rat. Volgens de Atlas van de Nederlandse vleermuizen (1997) zijn Laatvlieger, Meervleermuis en een kolonie Gewone Dwergvleermuizen waargenomen in het uurhok van IJzendijke (5x5 km). Het is niet aannemelijk dat Veldspitsmuis, Bunzing, Hermelijn, Aardmuis of de vleermuissoorten een verblijfplaats hebben binnen dit plangebied.

Amfibieën

Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën waargenomen of sporen hiervan. Als gevolg van het intensieve gebruik en onderhoud van het recreatieterrein is het gebied tevens niet geschikt als winterbiotoop.

Insecten

Op het recreatieterrein komen geen biotopen voor die geschikt kunnen zijn voor soorten van de Rode Lijst.

B3.2.4. Conclusies veldverkenning

Op grond van de veldverkenning worden de volgende conclusies getrokken ten aanzien van de flora en fauna op de onderzochte locaties.

- Op de bezochte locaties komen naar verwachting geen vaatplanten voor die ingevolge de Flora- en faunawet zijn beschermd.
- Op de verschillende locaties komen broedvogels voor. Bij of in de bebouwing kunnen Spreeuw, Huismus, Merel, Zanglijster, Koolmees, Winterkoning en eventueel Boerenzwaluw tot broeden komen. Dichter bij agrarische bebouwing kan bovendien een Witte Kwikstaart een verblijfplaats hebben. Nabij het water betreft het soorten als Wilde Eend, Meerkoet en Waterhoen.
- Waarschijnlijk gebruiken (enkele) soorten zoogdieren, te weten Egel, Mol, Bosspitsmuis, Veldspitsmuis, Hermelijn, Bunzing en Aardmuis de locaties. Dit verschilt echter per locatie. Veldspitsmuis, Hermelijn, Bunzing en Aardmuis zijn meer gebonden aan de agrarische gebieden met struweel, terwijl Egel, Mol en Bosspitsmuis dichter bij de bebouwing leven.

Bovendien zijn Laatvlieger, Meervleermuis en een kolonie Gewone Dwergvleermuizen waargenomen in het uurhok van IJzendijke (5x5 km), alle soorten maken gebruik van bebouwing en kunnen derhalve een verblijfplaats hebben in het dorp (en in een van de locaties).

- Op de onderzochte locaties komen naar verwachting geen bijzondere amfibieën voor. Een aantal locaties hebben mogelijk betekenis als winterbiotoop van Gewone Pad en / of Kleine Watersalamander, een enkele locatie heeft mogelijk ook betekenis als voortplantingsplaats.
- De locaties zijn ongeschikt als biotoop voor bijzondere insecten (libellen, vlinders of sprinkhanen).

B3.3. Interpretatie en beoordeling

Op basis van de uitgevoerde veldverkenning, de gegevens van het Natuurloket en het inzicht in de voorgenomen veranderingen kan een goede inschatting worden gemaakt van de huidige en de toekomstige functie van het gebied voor flora en fauna.

B3.3.1. Beoordeling gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een staats- of beschermd natuurmonument, Relatienotagebied of een speciale beschermingszone ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998.

Een natte provinciale ecologische verbindingzones bevindt zich op ten minste 400 meter ten zuiden van het dorp, langs de Linie of Passageule. De locaties waar ontwikkelingen kunnen plaatsvinden liggen vrijwel allemaal in het noordelijk deel van het dorp. De bebouwing van het dorp werkt dan als een buffer voor het geluid naar het natuurgebied. Bovendien wordt het dorp van het natuurgebied gescheiden door de drukke provinciale ontsluitingsweg N61. Hierdoor de extra verstoring in het natuurgebied door de werkzaamheden verwaarloosbaar zijn.

B3.3.2. Beoordeling soortbescherming

De mogelijke ontwikkelingen zijn vanuit het oogpunt van de flora en fauna als volgt te typeren:

- mogelijke sloop van bestaande bebouwing;
- het bouwrijp maken van de grond/tuinen;
- het dempen en graven van watergangen of waterpartijen;
- het bouwen van woningen;
- aanbrengen beplanting.

Slopen bestaande bebouwing

Het slopen van bebouwing kan leiden tot aantasting van het broed- en rustgebied van en het leefgebied van bepaalde zoogdieren. Bovendien kunnen zoogdieren, amfibieën en vogels in de omgeving worden verstoord.

Mogelijk aan te tasten broedvogels zijn Huismus, Spreeuw en eventueel Boerenwaluw. Zoogdieren, die gebruikmaken van bebouwing, zoals Laatvlieger, Gewone Dwergvleermuis en Meervleermuis, kunnen mogelijk worden aangetast indien de bebouwing wordt gesloopt. Vleermuizen zijn extra beschermde soorten ingevolge de Flora- en faunawet. Sommige soorten maken het gehele jaar gebruik van gebouwen, zoals de Gewone Dwergvleermuis en de Laatvlieger, andere soorten alleen gedurende winter. Of bovengenoemde soorten daadwerkelijk voorkomen op de onderzochte locaties en in welke mate zij gebruikmaken van de bebouwing, is onduidelijk.

Overige zoogdiersoorten maken geen gebruik van de bebouwing, maar worden wel verstoord door de werkzaamheden, zoals Mol, Egel en Bosspitsmuis.

Amfibieën worden door sloop niet aangetast, maar mogelijk wel verstoord, te weten Kleine Watersalamander en Gewone Pad.

Voor genoemde vogelsoorten en vleermuizen en de overige te beschermen soorten zoogdieren en amfibieën is in de nabijheid van de locaties voldoende alternatief leefgebied voorhanden, zodat van aantasting van de gunstige staat van instandhouding geen sprake is.

Bouwrijp maken

Het bouwrijp maken kan leiden tot een tijdelijke verkleining van het leefgebied van aanwezige te beschermen soorten zoogdieren en amfibieën en mogelijk tot verstoring van broedvogels, zoogdieren en amfibieën in de omgeving.

Mogelijk aan te tasten of te verstoren zoogdieren zijn mol, egel, bosspitsmuis, haas en konijn. De amfibieën betreffen de Kleine Watersalamander en de Gewone Pad. De broedvogels in de omgeving zijn naar verwachting onder andere Huismus, Spreeuw, Witte Kwikstaart, Merel, Winterkoning en Koolmees.

Voor genoemde soorten is in nabijheid van de locaties voldoende alternatief leefgebied, zodat geen sprake is van een aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Het dempen en graven watergangen of waterpartijen

Het dempen en graven van de watergangen kan leiden tot een tijdelijke verkleining van het leefgebied van aanwezige te beschermen soorten zoogdieren en amfibieën en mogelijk tot verstoring van broedvogels, zoogdieren en amfibieën in de omgeving.

Mogelijk aan te tasten of te verstoren zoogdieren zijn Mol, Egel, Bosspitsmuis, Haas en Konijn. De amfibieën betreffen de Kleine Watersalamander en de Gewone Pad. De broedvogels in de omgeving zijn naar verwachting onder andere Huismus, Spreeuw, Witte Kwikstaart, Merel, Winterkoning en Koolmees.

Voor genoemde soorten is in nabijheid van de locaties voldoende alternatief leefgebied, zodat geen sprake is van een aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Door het aanleggen van watergangen en waterpartijen zullen de locaties op termijn meer geschikt worden voor watervogels en amfibieën.

Bouwen woningen

Het bouwen van de woningen zal, na de grondwerkzaamheden, niet leiden tot extra verstoring van de te beschermen diersoorten.

Aanbrengen beplanting

Het aanbrengen van beplanting bij bijvoorbeeld de functieverandering naar groenstructuur ter plaatse van het bedrijf aan de Molenveste zal niet leiden tot verstoring van natuurwaarden, daar deze na alle voorafgaande werkzaamheden niet meer aanwezig zullen zijn. Door het aanbrengen van beplanting zal het gebied op termijn geschikt worden als broedgebied voor struweelvogels en leefgebied van kleine zoogdieren en amfibieën.

B3.4. Conclusies beoordeling**Gebiedsbescherming**

Het plangebied vormt geen onderdeel van en ligt niet nabij een beschermd natuurgebied.

Extra beschermde soorten

De werkzaamheden in het plangebied leiden tot mogelijke aantasting van de verblijfgebieden en/of verstoring van de volgende extra beschermde soorten:

- broedvogels: alle in het plangebied aanwezige broedvogelsoorten met een tijdelijke verblijfplaats;
- vleermuizen: Gewone Dwergvleermuis, Laatvlieger en Meervleermuis.

De aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te laten starten en geen werkzaamheden uit te voeren in een straal van minimaal 20 meter rond een nest.

Na afloop van de werkzaamheden kunnen de vogels wederom gebruikmaken van de omgeving van het plangebied.

Aanvullend onderzoek

Of (een van de) vleermuissoorten een vaste verblijfplaats (onder andere kraamkolonies) heeft in (een van de) te slopen gebouwen heeft, is onbekend. Aanvullend onderzoek voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden naar de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen in het plangebied voor deze extra te beschermen soorten wordt aanbevolen.

Overige beschermde soorten

De werkzaamheden in het plangebied leiden tot mogelijke aantasting van de leefgebieden en/of verstoring van de volgende overige te beschermen soorten:

- zoogdieren: Mol, Egel, Bosspitsmuis, Haas en Konijn;
- amfibieën: Kleine Watersalamander en Gewone Pad.

Het gaat hierbij om soorten die algemeen voorkomen in Nederland, waarvoor een vrijstelling geldt.

Ontheffing

De zoogdieren en amfibieën die in het plangebied voorkomen staan vermeld op tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling en behoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

Er is een kans op het voorkomen van vleermuizen in (een van de) te slopen gebouwen. Aanvullend onderzoek voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden naar de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied voor deze extra te beschermen soorten wordt aanbevolen. Indien vleermuizen worden aangetroffen in de te slopen gebouwen is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Naar verwachting zal deze (onder voorwaarden) worden verleend.

De Flora- en faunawet staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Bijlage 4. Inventarisatie en inschaling bedrijfsactiviteiten

1

Horecabedrijven						
Straat	Nummer	Aard en/of naam bedrijf	Categorie S.v.H	Algemene toelaatbaarheid	Opmerkingen, bijzonderheden en/of klachten	Bestemmingsregeling
Koninginnestraat	24	café Les Amies	2	1b		HcW
Koninginnestraat	37	café Hofzicht	2	1b		HcW
Landpoortstraat	10	voormalig café The Cat	2	1b		HcW
Markt	8	Restaurant Lausanne	1b	1b		Ch
Markt	12	Grande Place (café - restaurant - bistro)	2	1b		Chc
Markt	19	café la Porte d'Or	2	1b		Chc
Mauritsweg	5	partycentrum Mauritshof (feesten, brunchen, conferenties, etc.)	3	2		Hp en H(z)
Waterpoortstraat	18	café Uitspanning Cadsandria	2	1b		Hc en H(z)

Agrarische bedrijven				
Straat	Nummer	Aard bedrijf	Opmerkingen, bijzonderheden en/of klachten	Bestemmingsregeling
Mauritsweg	4	Kruidenkwekerij	vergunningplicht (open grondteelt op minder dan 25 m van woning van derden)	Ark

(Overige) bedrijven								
Straat	Nummer	Naam + aard bedrijf	S.B.I-code	Cat. S.v.B.	Algemene toelaatbaarheid	Totaal opgesteld motorisch vermogen	Opmerkingen, bijzonderheden en/of klachten	Bestemmingsregeling
Bedrijven in de kern								
Boulevard	2	Gemeentewerkplaats	45.1/45.2	2	2		bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ²	B(2)
Koninginnestraat	30	Sorgen, elektrotechnisch installatiebedrijf	45.3	2	2			DW
Koninginnestraat	51	Termote, opslag agrarische producten	51.21/51.22	2	2		opslag van stro	Toekomstig woongebied IJzendijke-Oost
Mauritsweg	2	Garage Perfect, autoherstelinrichting	50.1/50.2	2	2			B(2)
Molenstraat	8/10	Van Looy&Zn., loodgieters- installatiebedrijf	45.3	2	2			B(2)
Oranjestraat	5	Pieters, autoherstelinrichting	50.1	2	2		geen spuiterij	B(2)
Slijpstraat	22	aannemingsbedrijf	45.1/45.2	2	2		bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ²	B(2)
Tivoli	26	Garage Wijffels, autoherstelinrichting	50.1	2	2			B(2)
Verlengde Molenstraat	11	Vlasbedrijf Boelens, opslag agrarische producten	51.21	2	2		opslag van vlas	B(2)
Verlengde Molenstraat	11	Hermans, schildersbedrijf	45.4	2	2		bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ²	B(2)
Varkensmarkt	(sectie EY nr 1083)	Van Looy&Zn., opslagloods loodgietersbedrijf	45.3	2	2			B(2)
Walstraat	17-19	Elhage B.V., drukkerij	22.2	2	2			B(2)
Waterpoortstraat	16-18	Groosman en Zn. VOF, siersmederij	36.2	2	2		kleinschalig	B(2)
Bedrijven op het bedrijventerrein								
Oranjestraat	kad. Perceel 6875	Meijers, Autoherstelinrichting	50.1/50.2	3.2	3.1		autoplaatwerkerij	B(3.1)pl

(Overige) bedrijven								
Straat	Nummer	Naam + aard bedrijf	S.B.I-code	Cat. S.v.B.	Algemene toelaatbaarheid	Totaal opgesteld motorisch vermogen	Opmerkingen, bijzonderheden en/of klachten	Bestemmingsregeling
Oranjestraat	40a	Doens food ingredients handels en schoningsbedrijf in biologische producten	51.21/51.22	4.2	2/3.1/3.2		bedrijfsoppervlak meer dan 1.000 m ² verzoek om medewerking uitbreiding	B(2)lb, B(3.1)lb, B(3.2)lb
Oranjestraat	52	Aannemersbedrijf De Putter	45.1/45.2	3.1	2		bedrijfsoppervlak meer dan 1.000 m ²	B(2)an
Oranjestraat	60	Van Minnen, Reparatie en in- en verkoop van tweedehandsgoederen		36.1/52	3.1.			B(3.1)vdt
Boerenverdriet	4	Haverbeke, opslag agrarische producten en propaan	51.22	2	3.1			B(3.1)
Schansestraat	3	Zeevla Poeliersbedrijf	15.1	3.1	3.1		bedrijfsoppervlak tussen 200 en 1000 m ²	B(3.1)
Schansestraat	7-9	Unitron electronics group Ontwikkeling en assemblage elektrische apparaten ed.	31.6	3.1	2/3.1/3.2			B(2)em, B(3.1), B(3.2)
Schansestraat	11	Aannemersbedrijf Verdurmen	45.1/45.2	2	3.1		bedrijfsoppervlak minder dan 1000 m ²	B(3.1)

Bijlage 5. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten

1

Inleiding

In dit bestemmingsplan is voor de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten een milieuzonering toegepast, gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar);
- verkeersaantrekkende werking.

Doel van de Staat en gebruikte bronnen

De in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten is primair bedoeld voor lokale en regionale bedrijventerreinen (en dus in mindere mate voor grootschalige industrieterreinen met zware industrie) al dan niet in combinatie met verspreid gesitueerde bedrijfsbestemmingen. Als belangrijkste bron bij het opstellen van de Staat is gebruikgemaakt van de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 2001 (de zogenaamde "basiszoneringslijst").

In deze lijst zijn voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een "rustige woonwijk" vermeld (in 10 stappen oplopend van 0 tot 1.500 m). Tevens is met een index aangegeven in welke mate rekening moet worden gehouden met verkeersaantrekkende werking. Toepassing van de richtafstanden is gewenst om het mogelijk ontstaan van milieuknelpunten al in ruimtelijk spoor te voorkomen. Hierbij is ervan uitgegaan dat de bedrijven ter voorkoming van hinder en/of gevaar die technieken toepassen, die thans als de meest gebruikelijke worden beschouwd.

Om tot een praktisch goed bruikbare Staat van Bedrijfsactiviteiten te komen is de basiszoneringslijst van de VNG op de volgende punten nader bewerkt en aangevuld:

- De VNG-lijst benoemt richtafstanden voor alle denkbare activiteiten. In de staat zijn alleen die activiteiten geselecteerd die op een bestemming "Bedrijfsdoeleinden" kunnen voorkomen. Andere activiteiten, zoals horeca of recreatie, krijgen een eigen bestemming; bij het toekennen van deze andere bestemmingen wordt op een andere wijze rekening gehouden met mogelijke milieuhinder van deze functies.
- In de VNG-publicatie zijn de 10 richtafstanden ondergebracht in 6 categorieën. Met name voor de categorieën 3 en 4 blijkt dit in de praktijk op lokale en regionale bedrijventerreinen vaak onhandig te zijn. Er moet dan zonder nadere noodzaak altijd worden uitgegaan van de grootste afstand binnen deze categorie. Om een meer gedifferentieerde milieuzonering mogelijk te maken zijn de categorieën 3 en 4 – overeenkomstig de richtafstanden van de basiszoneringslijst – onderverdeeld in 2 subcategorieën (categorieën 3.1 en 3.2 respectievelijk 4.1 en 4.2). Hierdoor wordt meer duidelijkheid gegeven over de aan te houden richtafstanden.
- De basiszoneringslijst gaat in het algemeen uit van relatief grote bedrijven en houdt daardoor weinig rekening met de specifieke situatie van kleinere en daardoor veelal minder hinderlijke bedrijven die veelvuldig op lokale bedrijventerreinen, in dorpskernen en dergelijke voorkomen. De praktijk leert dat deze kleinere bedrijven, uitgaande van de basiszoneringslijst, zonder milieuredenen zouden worden uitgesloten van de vestiging op dergelijke locaties; of dat ten behoeve van de vestiging onnodige vrijstellingsprocedures zouden moeten worden doorlopen. Ook het tegenovergestelde komt voor; bij de categorie-indeling van de basiszoneringslijst wordt in dergelijke gevallen uitgegaan van een te lage categorie-indeling. De feitelijke milieuhinder, veroorzaakt door de betreffende bedrijven, is in de praktijk hoger. Voor de meest voorkomende bedrijfstypen is daarom in deze staat op basis van

andere literatuurbronnen en praktijkervaringen een nadere differentiatie naar bedrijfs-grootte toegepast¹⁾.

- Incidenteel komt ook het tegenovergestelde voor, namelijk dat de feitelijke hinder/richtafstand groter is dan de basiszoneringslijst aangeeft. Voor de betreffende bedrijven is de categorie-indeling op grond van veelvuldige praktijkervaringen²⁾ aangepast.
- Ter verduidelijking van de informatie in de basiszoneringslijst zijn de "grote lawaaimakers" zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder ondergebracht in afzonderlijke categorieën (categorieën 4.1A tot en met 6A). Dit om voor iedereen duidelijk te maken welke activiteiten alleen op terreinen met een vastgestelde geluidszone zijn toegestaan. Daarmee wordt voorkomen dat bedrijven, burgers en handhavers twee afzonderlijke lijsten moeten raadplegen. Als bron hiervoor zijn de basiszoneringslijst en het Inrichtingen- en vergunningsbesluit milieubeheer gehanteerd.
- In de Staat van Bedrijfsactiviteiten is aangegeven welke milieuaspecten (mede) maatgevend zijn voor de categorie-indeling. Een milieuaspect is als (mede) maatgevend aangemerkt, indien voor dat aspect in de basiszoneringslijst van de VNG de grootste richtafstand voor de desbetreffende bedrijfsactiviteiten is genoemd.

Criteria voor de toelaatbaarheid van bedrijven in standardsituaties

De hier gebruikte lijst deelt de bedrijfsactiviteiten conform de VNG-publicatie in 6 gewone categorieën in. Categorie 1 heeft betrekking op activiteiten die geen hinder van belang veroorzaken en categorie 6 heeft betrekking op zeer zware industrie.

De richtafstanden en de indices voor de verkeersaantrekkende werking uit de VNG-publicatie kunnen ten behoeve van de meest gebruikelijke toepassing in bestemmingsplannen worden vertaald naar de volgende (ruimtelijke) criteria voor de toelaatbaarheid:

- | | |
|--------------|--|
| categorie 1: | bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn in woonwijken. |
| categorie 2: | bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies. In niet-gemengde gebieden geldt een afstandsindicatie van 30 m. |
| categorie 3: | <p>bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving in enige mate ruimtelijk gescheiden dienen te zijn van woonwijken en in verband met de verkeersaantrekkende werking dienen te zijn voorzien van een eigen autoverbinding met gebiedsontsluitingswegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • subcategorie 3.1: gescheiden door een weg of een groenstrook (afstandsindicatie 50 m); • subcategorie 3.2: gescheiden door een andere niet of weinig gevoelige functie (afstandsindicatie 100 m). |
| categorie 4: | <p>bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving op behoorlijke afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • subcategorie 4.1: afstandsindicatie 200 m; • subcategorie 4.2: afstandsindicatie 300 m. |

¹⁾ Het gaat daarbij vooral om kleinere aannemingsbedrijven, timmer- en constructiewerkplaatsen, transportbedrijven en handelsbedrijven. Voor de aangepaste inschaling zijn de volgende bronnen gebruikt: Publicaties van het Ministerie van VROM over geluidsproductie en richtafstanden van bedrijven en installaties, AMvB's op basis van de Wet milieubeheer, planologische kengetallen, Inspectiewijzer Milieuhygiëne. In alle gevallen waarbij de bedrijvenlijst van de VNG is aangevuld of bewerkt, is de ruimtelijk relevante hinder als doorslaggevende factor gehanteerd.

²⁾ Zo heeft de praktijk bijvoorbeeld geleerd dat transportbedrijven waar vrachtauto's met draaiende koelinstallaties worden gestald (aanzienlijk) meer hinder kunnen veroorzaken dan de VNG-lijst vermeldt. Hetzelfde geldt voor grootschalige loonbedrijven.

categorieën 5 en 6: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op grote afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn. De aan te houden afstanden dienen per geval te worden bepaald (afstandsindicaties van bedrijven uit categorie 5: 500 - 1.000 m, categorie 6: 1.500 m).

De bedrijfsactiviteiten uit categorieën 4.1A/4.2A, 5A en 6A komen voor wat betreft de mate van hinder en gewenste afstand overeen met de categorieën 4.1/4.2, 5 en 6, maar zijn alleen toelaatbaar indien rond het betreffende terrein een geluidszone ex artikel 41 en 53 van de Wet geluidhinder is vastgesteld.

Afwijkende gebiedstypen

De bovenbeschreven criteria voor de toelaatbaarheid gaan (behalve voor categorie 2) uit van zonering ten opzichte van een "rustige woonwijk". Zoals ook in de VNG-publicatie is aangegeven en in vaste jurisprudentie is bevestigd, kan voor andere omgevingstypen worden afgeweken van de richtafstanden. Daarbij is van belang te constateren dat de VNG-publicatie richtafstanden zijn; door hiervan uit te gaan kan het mogelijk ontstaan van milieuknelpunten al in het ruimtelijk spoor worden voorkomen. De praktijk leert echter dat het ontstaan van daadwerkelijke knelpunten voor alle milieuaspecten (behalve gevaar) door toepassing van gerichte maatregelen in het milieuvergunningenspoor ook bij kleinere afstanden goed kan worden voorkomen.

Bij de toepassing van dit principe met gebruikmaking van deze Staat van Bedrijfsactiviteiten worden de volgende uitgangspunten bij afwijkende gebiedstypen gehanteerd:

- leidraad is de aanbeveling van de VNG om afwijkingen van richtafstanden naar beneden (dus toepassing van een kortere afstand dan de richtafstand) in beginsel te beperken tot één afstandsstep (dus bijvoorbeeld van 100 naar 50 m);
- de richtafstanden worden voor alle milieuaspecten in gelijke mate verlaagd.

In de onderstaande tabel worden de meest voorkomende gebiedstypen omschreven waar een afwijking van de richtafstanden veelal gewenst is. De tabel geeft echter alleen een richtsnoer. Elke situatie is anders en vereist maatwerk. Per plan moet de aanpak in de plantoelichting nader worden beoordeeld en gemotiveerd.

gebiedstype	toegestane afwijking	motivatie
1a. gebied waar functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld nieuw woongebied met toevoeging van bedrijvigheid)	verlaging richtafstanden met 1 afstandsstep	kortere afstand is aanvaardbaar in het belang van functiemenging (levendigheid, handhaving bestaande woningen)
1b. verspreid gesitueerde woningen in een gebied met functiemenging en/of op locaties met andere verstoringsbronnen (bijvoorbeeld gesitueerd langs drukke wegen)	idem	er is al sprake van een verhoogd hinderniveau
2. stiltegebied/verstoringsgevoelig natuurgebied	verhoging richtafstanden met 1 afstandsstep	voor stiltegebieden en (zeer) verstoringsgevoelige natuurgebieden geldt in beginsel een strengere norm voor geluid (40 dB(A)) dan voor een rustig woongebied (45 dB(A))

Opzet van de Staat

In de Staat zijn twee verschillende soorten categorie-indelingen toegepast (zie ook de inhoudsopgave):

- indeling op grond van bedrijfsactiviteiten (hoofdstuk I);
- indeling op grond van het opgestelde elektromotorisch vermogen (hoofdstuk II).

In beginsel zijn beide indelingen van toepassing.

De indeling van *hoofdstuk I* is de belangrijkste. Hiervoor is, net als in de VNG-publicatie, gebruikgemaakt van de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) uit 1993. In de praktijk kan het voorko-

men dat de activiteiten binnen een bedrijf in twee of meer verschillende groepen volgens de SBI-indeling vallen. In beginsel geldt dan de hoogste categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Indien de bedrijfsonderdelen/-activiteiten duidelijk ruimtelijk van elkaar kunnen worden gescheiden, kunnen de bedrijfsonderdelen echter ook apart worden ingedeeld.

Bij sommige activiteiten wordt ook onderscheid gemaakt naar de omvang van de activiteiten. Dit betreft in de eerste plaats de afbakening van de A-categorieën. Daarnaast worden veel voorkomende kleinere bedrijven op grond van hun oppervlak of capaciteit apart ingedeeld. Dit oppervlak betreft de bij het bedrijf c.q. voor de betreffende bedrijfsactiviteit in gebruik zijnde gronden, ongeacht of de gronden bebouwd zijn of niet.

De indeling op grond van het opgestelde elektromotorisch vermogen (hoofdstuk II) is altijd gekoppeld aan de indeling volgens hoofdstuk I en is slechts in een beperkt aantal gevallen bepalend voor de uiteindelijke indeling van bedrijven. Het gaat hierbij om inrichtingen die vanwege een zeer groot vermogen onder de "grote lawaaimakers" (A-categorieën) vallen en om bedrijfsactiviteiten die in de indeling volgens hoofdstuk I de aanduiding * hebben gekregen. De laatstgenoemde aanduiding is gebruikt bij bedrijven waar vaak kleinere, weinig hinderlijke activiteiten voorkomen die op deze wijze rechtstreeks in een lagere categorie kunnen worden ingeschaald. Bij deze activiteiten is het aspect geluid bepalend en daarom geeft het elektromotorisch vermogen een betere maat voor de hinderlijkheid dan bijvoorbeeld het bedrijfsoppervlak.

Flexibiliteit

De Staat van Bedrijfsactiviteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. Het is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In het bedrijvenartikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling een categorie lager kunnen indelen (dus bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2 of van categorie 4 naar 3); bij de categorieën met een onderverdeling in subcategorieën wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste van de subcategorieën mogelijk is (dus van categorie 4 naar maximaal 3.1).¹⁾ Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient zich te richten op de in de Staat aan-gegeven maatgevende milieuaspecten.

Voor de bedrijven uit de A-categorieën is alleen maar een vrijstelling mogelijk voor de indeling in een lagere A-categorie.

Bij sommige bedrijfsactiviteiten is bij de indeling uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de Staat aangegeven met een "C" in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via bovengenoemde vrijstellingsmogelijkheid een categorie lager in te delen.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegelaten bedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

¹⁾ Volgens vaste jurisprudentie is toepassing van een dergelijke vrijstellingsmogelijkheid zelfs verplicht.

Bijlage 6. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

1

Milieuzonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door "gewone" niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de in de voorschriften opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuzonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor "gewone" bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringslijst uit de VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering" een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden¹⁾, deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën):

1. **"lichte horeca"**: Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden. In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:

¹⁾ Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV.

- 1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
- 1b. overige lichte horeca: restaurants;
- 1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels, fast-foodrestaurants met afhaalservice per auto, en dergelijke
2. "middelzware horeca": Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur en dergelijke. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
3. "zware horeca": Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Flexibiliteit

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling één categorie lager kunnen indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2. Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste subcategorie mogelijk is (dus van categorie 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient met name te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde horeca-activiteiten zich aandienen, niet zijn genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegestane horecabedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

Bijlage 7. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 1

Ten behoeve van verschillende nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen met woningbouw is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Doel daarvan is het bepalen van de maximale geluidsbelasting aan de (toekomstige) gevels van woningen. Daarbij is uitgegaan van de situatie aan het einde van de planperiode (2017). Voorliggende bijlage bevat het akoestisch onderzoek.

De bijlage is als volgt opgebouwd. In paragraaf B7.1 wordt ingegaan op het wettelijk toetsingskader met betrekking tot wegverkeerslawaaï. In paragraaf B7.2. komen de invoergegevens van de berekeningen aan bod. In paragraaf B7.3. worden de resultaten van de geluidsberekeningen behandeld. Paragraaf B7.4 geeft de conclusies van het onderzoek weer. Vervolgens zijn de rekenbladen met in- en uitvoergegevens opgenomen.

B7.1 Wettelijk kader

Geluidszones langs wegen

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh)¹⁾ bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen) aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De breedte van deze wettelijke geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk) en is vastgelegd in artikel 74, lid 1 Wgh.

Voor voorliggend bestemmingsplan zijn twee gezoneerde wegen van belang. Het betreft de N61 (oostelijk van het kruispunt met de Tivoli/Watervlietseweg) en de Komsestraat. De wettelijke zonebreedte bedraagt voor deze wegen 200 meter aan weerszijden van de weg. De overige wegen in het plangebied zijn ondergebracht in een 30 km/uur-gebied.

Binnen de geluidszone van de N61 ligt een gedeelte van de nieuwe schans (zuidelijk deel woongebied IJzendijke-Oost). Binnen de geluidszone van de Komsestraat ligt een deel van het noordelijk deel van woongebied IJzendijke-Oost. Voor deze nieuwe locaties is akoestisch onderzoek op grond van de Wgh verplicht.

Normstelling Wgh

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van de woningen binnen de wettelijke geluidszone van bestaande wegen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Deze voorkeursgrenswaarde mag in principe niet worden overschreden. Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat deze voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden, zijn maatregelen noodzakelijk gericht op het verminderen van de geluidsbelasting aan de gevel. Onderscheid wordt gemaakt in maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld geluidsreducerend asfalt), maatregelen in het overdrachtsgebied (bijvoorbeeld geluidsschermen), maatregelen aan de geluidsontvanger (bijvoorbeeld geluidsdove gevels) of het vergroten van de afstand tussen de geluidsbron en de ontvanger.

Zijn deze maatregelen niet mogelijk, niet gewenst of niet doeltreffend, dan kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek voor een hogere grenswaarde worden ingediend. Deze hogere grenswaarde mag, afhankelijk van de situatie, de uiterste grenswaarde niet te boven gaan. Voor nieuwe binnenstedelijk gelegen woningen geldt een uiterste grenswaarde van 63 dB.

¹⁾ Bij Koninklijk Besluit is op 1 januari 2007 de gewijzigde Wet geluidhinder inwerking getreden. Belangrijke wijzigingen zijn onder andere:

- de bevoegdheid voor ontheffingen is overgegaan van Gedeputeerde Staten naar Burgemeester en wethouders;
- beleidsvrijheid voor eigen ontheffingscriteria;
- kadastrale registratie hogere waarden;
- gewijzigde procedures.

Voor de geluidberekeningen moet een nieuw rekenmodel worden gehanteerd.

30 km/uur-gebied

Naast de uitbreiding van IJzendijke aan de oostzijde van de kern, zijn in het plangebied nog verscheidene potentiële woningbouwlocaties. Het betreft (zie ook tabel 2 van de paragraaf 4.2):

- Walplein: vervangende nieuwbouw;
- gebied achter de Kazernestraat – Landbouwstraat;
- Mauritsweg: garagebedrijf / kruidenkwekerij;
- Mauritsweg West.

Al deze woningbouwlocaties liggen buiten de geluidszone van de N61 of de Komsestraat. Op grond van de Wgh is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï voor deze locaties niet verplicht.

Op basis van jurisprudentie (Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 3 september 2003, nummer: 200203751/1) dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter aannemelijk te worden gemaakt dat ook voor nieuwe situaties in een 30 km/uur-gebied sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau, met name binnenshuis. Indien dit niet aannemelijk is, dient te worden onderbouwd of maatregelen ter beheersing van de geluidsbelasting aan de gevels noodzakelijk, mogelijk en doelmatig zijn.

Dit betekent dat voor genoemde locaties toch akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Dit geldt ook voor de straten in het uitbreidingsplan IJzendijke-Oost waar eveneens een 30 km/uur-regime gaat gelden.

Rekenmethode

Met behulp van de Standaard Rekenmethode I (SRM I) uit het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006 is de specifieke geluidsbelasting aan de buitengevels van de woningen berekend voor het prognosejaar 2017. Ook is rekening gehouden met de noodzakelijke correctie inzake de aftrek conform artikel 110g Wgh van 5 dB. Deze laatste aftrek is mogelijk omdat de verwachting bestaat dat motorvoertuigen op middellange termijn stiller worden. Voor wegen met een lagere snelheid dan 70 km/uur geldt een aftrek van 5 dB. Voor snelheden van 70 km/uur en hoger geldt een aftrek van 2 dB.

B7.2. Invoergegevens

Hierna zijn de ingevoerde gegevens beschreven die voor het uitvoeren van het akoestisch onderzoek zijn gehanteerd.

Verkeersintensiteiten

Rijksweg N61

De verkeersintensiteiten op de N61 voor het prognosejaar 2017 is niet bekend. Deze intensiteiten zijn bepaald aan de hand van de provinciale verkeersstromenkaart van 2004 en het Ontwerp tracébesluit voor de Rijksweg N61 Schoondijke – Hoek, Rijkswaterstaat dir. Zeeland, augustus 2004 en een autonome groei van 1,5% per jaar. Deze autonome groei is gebruikelijk in de provincie Zeeland. De intensiteitgegevens voor het prognosejaar en voor enkele eerdere jaren zijn in tabel 1 weergegeven.

Komsestraat

De verkeersintensiteit in de Komsestraat voor het prognosejaar 2017 is niet bekend. Op basis van het aantal woningen in de kern IJzendijke is een inschatting gemaakt van het verkeersafwikkeling over de ontsluitende wegen. Voor de Komsestraat in een verkeersintensiteit berekend van 450 mvt/etmaal. Voor het bepalen van deze verkeersintensiteit is rekening gehouden met de beoogde ontwikkelingen zoals de bouw van 135 nieuwe woningen (IJzendijke-Oost) en de reconstructie van de ontsluitingsweg Oranjestraat.

30 km/uur-wegen

De huidige en toekomstige verkeersintensiteiten op de 30 km/uur wegen in de omgeving van de nieuwe woningbouwlocaties en in het plan IJzendijke-Oost zijn niet bekend en zullen derhalve moeten worden geschat.

Voor het uitbreidingsplan IJzendijke-Oost is één berekening uitgevoerd ter plaatse van de noordelijke toegangsweg van het woongebied. Uitgegaan wordt van een situatie waarin alle woningen (135 woningen) worden ontsloten via deze ontsluitingsweg. Het betreft aldus een "worst-case scenario" omdat in de praktijk deze situatie zich naar verwachting vrijwel nooit zal voordoen. Het zuidelijk deel van IJzendijke-Oost heeft immers een eigen ontsluiting en alleen in ge-

val van een calamiteit op deze ontsluiting zal de verkeersafwikkeling via de noordelijke ontsluitingsweg plaatsvinden. De verkeersproductie en –attractie voor een woning is volgens het landelijk gemiddelde 6 motorvoertuigen per etmaal. In het plangebied IJzendijke-Oost wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt van 135 woningen die samen 810 mvt/etmaal aan voertuigbewegingen zullen genereren. De intensiteit zal naar verwachting niet autonoom groeien.

Voor de overige woningbouwlocaties wordt volstaan met één berekening, waarbij wordt uitgegaan van een verkeersintensiteit van ten hoogste 1.000 mvt/etmaal. Dit cijfers is de optelsom van de verkeersintensiteit op de Mauritsweg (volgens de ingeschatte verkeersafwikkeling), het aantal woningen (ten noorden van de veste) dat ontsluit op de Mauritsweg en de nieuwe woningen op de beoogde ontwikkellocaties Mauritsweg: garagebedrijf / kruidenkwekerij; Mauritsweg West.

Tabel 1 Verkeersintensiteiten (in mvt/etmaal)

straatnaam	verkeersintensiteit (mvt/etmaal)				
	2006	2007	2010	2016	2017
N61	12.025	12.205	13.375	15.400	15.631
Komsestraat	237	237	437	450	450
30 km/uur-wegen IJzendijke-Oost	n.v.t.	810	810	810	810
30 km/uur-wegen overig	n.v.t.	1.000	1.000	1.000	1.000

n.v.t.: niet van toepassing

n.r.: niet relevant

Voertuigverdelingen

Rijksweg N61

Voor de berekening van de geluidsbelastingen van de N61 is gebruik gemaakt van de in tabel 2 vermelde voertuigverdeling. De verdeling is gebaseerd op het Ontwerptracébesluit voor de Rijksweg N61 Schoondijke – Hoek, Rijkswaterstaat dir. Zeeland, augustus 2004. De verdeling per uurperiode is alleen bekend voor een nachtperiodeuur. De overige uurperiodes zijn bepaald aan de hand van een gewogen verdeling, die is gebaseerd op een standaardverdeling voor een autoweg. De voertuigverdeling voor alle perioden is gebaseerd op de bekende voertuigverdeling voor de nachtperiode.

Tabel 2 Voertuigverdeling N61 per periode en per voertuigklasse

	dagperiode	avondperiode	nachtperiode	Etmaal
uurpercentage t.o.v. etmaalintensiteit	6,92 %	2,79 %	0,72 %	n.v.t.
Lichte motorvoertuigen	79,20 %	79,20 %	79,20 %	79,20 %
middelzware motorvoertuigen	9,70 %	9,70 %	9,70 %	9,70 %
Zware motorvoertuigen	11,10 %	11,10 %	11,10 %	11,10 %

Komsestraat

Voor de Komsestraat is een voertuigverdeling van 92% lichte motorvoertuigen, 6% middelzware motorvoertuigen en 2% zware motorvoertuigen aangehouden. Voor de uurperiode verdeling is 6,7% voor de dagperiode, 2,7% voor de avondperiode en 1,1% voor de nachtperiode aangehouden. Deze cijfers zijn gebaseerd op landelijke gemiddelden en ervaringscijfers die horen bij een landelijk ontsluitingsweg omdat de werkelijke verdelingen niet bekend zijn.

30 km/uur-wegen

Ook voor de 30 km/uur-wegen zijn de voertuigverdelingen niet bekend. De voertuigverdelingen voor deze wegen zijn bepaald aan de hand van landelijke gemiddelden en ervaringscijfers die horen bij een wijkontsluitingsweg en zijn weergegeven in tabel 3.

Tabel 3 Voertuigverdeling 30 km/uur-wegen per periode en per voertuigklasse

	dagperiode	avondperiode	nachtperiode	etmaal
uurpercentage t.o.v. etmaalintensiteit	7,00 %	2,60 %	0,70 %	n.v.t.
Lichte motorvoertuigen	94,00 %	97,20 %	96,00 %	95,20 %
middelzware motorvoertuigen	5,10 %	2,50 %	3,40 %	4,10 %
Zware motorvoertuigen	0,90 %	0,30 %	0,60 %	0,70 %

Verhardingsbreedte en afstand wegas tot gevel

De verhardingsbreedte is de breedte van het verharde deel tussen de gevel en de as van de weg. De afstanden tussen de woningen en de wegas van de N61 en van de overige wegen in de kern zijn weergegeven in tabel 3. Ook de verhardingsbreedte en de verhardingssoort zijn daarin vermeld.

Tabel 4 Wegkenmerken

straat	verharding	afstand tot meest nabij gelegen gevel woningen	verhardingsbreedte
N61	ZOAB	120, 143 en 149 m	4 m
Komsestraat	referentie wegdek asfalt	180 m	3 m
30 km/uur-wegen IJzendijk-Oost	klinkers	8 en 9 m	3 m
30 km/uur-wegen overig	klinkers	8 m	3 m

Verkeersnelheden

Door Rijkswaterstaat zijn plannen in voorbereiding voor wegaanpassing van de N61 waarbij de maximumsnelheid op het wegvak wordt verhoogd van 80 naar 100 km/uur en de bestaande aansluitingen van de Tivoli en Oranjestraat op de N61 komen te vervallen. In het akoestisch onderzoek is gerekend met deze nieuwe snelheid, ook al is deze snelheid nog niet geëffectueerd.

Op de Komsestraat geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur.

Binnen de bebouwde kom is gerekend met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Waarneemhoogte

In het gehele plan voor IJzendijk-Oost en het gebied A met wijzigingsbevoegdheid worden woningen mogelijk gemaakt van ten hoogste 3 bouwlagen (namelijk een begane grond, een eerste verdieping en een zolder). In het akoestisch onderzoek is de geluidsbelasting aan de gevel berekend op 3 waarneemhoogtes, voor iedere bouwlaag één. De waarneemhoogtes zijn vastgesteld op 1,50 m, 4,50 m en 7,50 meter.

B7.3 Resultaten onderzoek**Ligging 48 dB-contouren**

De resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn samengevat in tabellen 5 en 6. In tabel 5 zijn de afstanden van de 48 dB-contouren uit de as van de verschillende wegen weergegeven.

Tabel 5 Afstanden 48dB-contour prognosejaar 2017 ¹⁾

waarneemhoogte	Wegen			
	N61	Komseweg	30 km/uur-wegen IJzendijke-Oost	30 km/uur-wegen overig
1,5 m	125 m	10 m	11 m	13 m
4,5 m	172 m	11 m	12 m	14 m
7,5 m	195 m	10 m	10 m	13 m

1) inclusief correctie artikel 110g Wgh

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting aan de gevels van de woningen ten gevolge van de N61 hoger is dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De 48 dB-contour ten opzichte van de N61 (oost) is afhankelijk van de waarneemhoogte. De maatgevende 48 dB-contour voor de N61 is 195 meter uit de as van de weg.

De maatgevende 48 dB-contour voor de Komseweg is 11 meter uit de as van de weg. Alle woningen binnen de beoogde ontwikkelingen 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.

Bij de 30 km/uur-wegen binnen het plangebied ligt de 48 dB-contour op 12 meter uit de as van de weg. Binnen het plangebied liggen woningen onder andere op een afstand van 8 en 9 meter. Bij deze woningen wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden.

Geluidsbelastingen gevels vanwege de N61

In tabel 6 zijn de geluidsbelastingen aan de gevels weergegeven ten opzichte van de gezoneerde N61 op de maatgevende waarneemhoogte van 7,5 meter.

Tabel 6 Resultaten akoestisch onderzoek (inclusief correctie artikel 110g Wgh)

waarneempunt *)	bron	waarneemhoogte	afstand wegas	tot L _{den} in 2017
Woning 19	N61	7,5 m	120 m	51 dB
Woning 18	N61	7,5 m	143 m	50 dB
Woning 17	N61	7,5 m	149 m	50 dB
Woning 16	N61	7,5 m	159 m	49 dB

*) Woningnummers: zie paragraaf 2.3.2. Deelgebieden: Kaart 3 Masterplan IJzendijke-Oost. Voor de woningen 15 en 20 is uitgegaan van een geluidluwe gevel aan de zijde van de N61 en voor de aangrenzende woningen (21 en verder en 14 en terug) is uitgegaan van geluidafscherming door de woningen 15 en 20.

Omdat de geluidsbelasting vanaf de N61 de voorkeursgrenswaarde overstijgt, zijn maatregelen om de geluidsbelasting terug te dringen gewenst. De Wet geluidhinder stelt dat achtereenvolgens maatregelen aan de bron, in het overdrachtsgebied of bij de ontvanger dienen te worden overwogen. Alleen als dergelijke maatregelen niet doelmatig zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard en bovendien de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemmingen de uiterste grenswaarde (in dit geval 63 dB) niet overschrijdt, is ontheffing mogelijk en kunnen burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde toekennen.

Maatregelen aan de bron betreffen verlaging van de wettelijk toegestane snelheid of van de omvang of samenstelling van het verkeer. Gezien de functie van de N61 zijn deze maatregelen om verkeers- en vervoerskundige redenen niet mogelijk. Over de mogelijkheid van asfalt dat een groter geluidsreducerend vermogen heeft dan het huidige ZOAB¹⁾ bestaat thans nog geen duidelijkheid. Wellicht dat dit in het kader van de toekomstige wegaanpassing van de N61 kan worden meegenomen.

¹⁾ Zeer open asfaltbeton

Maatregelen in het overdrachtsgebied in de vorm van een geluidwerende grondwal of geluidsscherm zijn op dit moment het meest reëel. Gemeente, Rijkswaterstaat en projectontwikkelaar overleggen op korte termijn over deze mogelijkheid, mede ook in relatie tot de geluidbelasting op de bestaande woningen aan de oostzijde van de Tivoli na de toekomstige wegaanpassing. Afhankelijk van de uitkomsten van dit overleg is wel of geen hogere grenswaarde noodzakelijk. Het vergroten van de afstand tussen woningen en weg zou een verkleining betekenen van het zuidelijk deelgebied (de schans) en/of van de ruimte tussen de deelgebieden. Gemeente en projectontwikkelaar achten dit uit ruimtelijke en stedenbouwkundige overwegingen niet gewenst.

Gezien de geluidbelasting van maximaal 51 dB behoeven geen aanvullende gevelmaatregelen te worden genomen om de binnenwaarde van 33 dB te kunnen garanderen. Bij een geluidbelasting tot 53 dB kan met een standaardgevel met standaard kierafdichting en dubbelglas de vereiste binnenwaarde van 53 dB worden gegarandeerd.

Gezien de beperkte geluidbelasting kan verder worden gesteld dat een geluidsluwe buitenruimte aanwezig is aan de van de weg gekeerde gevelzijde van de woningen. Het akoestisch klimaat is derhalve aanvaardbaar.

In tabel 7 is een overzicht opgenomen van het aantal aan te vragen hogere grenswaarden. Deze hogere grenswaarden moeten zijn verleend voordat op het verzoek van een verklaring van geen bezwaar in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan wordt beslist. Er dient wel aandacht besteed te worden aan het geluidsniveau binnenshuis. Dit geluidsniveau mag de waarde van 33 dB niet overstijgen.

Tabel 7 Aan te vragen hogere grenswaarden (inclusief correctie artikel 110g Wgh)

afstand tot weg bron as N61	waarneempunt	aantal woningen	L _{den} in 2017	
120 m	N61	woning 19	1	51 dB
143 t/m 155 m	N61	woning 18 en 17	2	50 dB
155 t/m 159 m	N61	woning 16	1	49 dB

Geluidbelastingen gevels vanwege overige wegen (30 km/uur-wegen)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook onderzoek gedaan naar de geluidbelasting aan de gevels van de woningen ten gevolge van de niet gezoneerde wegen binnen het plangebied welke een 30 km/uur-regime hebben of krijgen. Met behulp van de Standaard Rekenmethode I (SRM I) is conform het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006 de specifieke geluidbelasting aan de buitengevels van de geprojecteerde woningbouw berekend voor het prognosejaar 2017 voor een "worstcase"-situatie. De maximale geluidbelasting als gevolg van 30 km/uur-wegen bedraagt op de maatgevende waarneemhoogte van 4,5 meter 51 dB (woningen op een afstand van 8 meter van de wegas). Bij een dergelijke geluidbelasting kan de wettelijke binnenwaarde van 33 dB op basis van een standaardgevel met dubbele beglazing en kierafdichting worden gegarandeerd en zijn geen aanvullende gevelisolierende maatregelen. Gesteld kan worden dat de geluidbelasting ten gevolge van de 30 km/uur-wegen derhalve aanvaardbaar is op alle woningen binnen de geplande ontwikkelingen. Een verzoek hogere grenswaarden is bij 30 km/uur-wegen niet mogelijk en noodzakelijk.

Tabel 8 Resultaten akoestisch onderzoek (inclusief correctie artikel 110g Wgh)

waarneempunt	Bron	Waarneemhoogte	afstand tot wegas	L _{den} in 2017
woning	30 km/uur-weg IJzendijke-Oost	4,5 m	8 m	50 dB
woning	30 km/uur-weg IJzendijke-Oost	4,5 m	9 m	49 dB
woning	Mauritsweg	4,5 m	8 m	51 dB

B7.4. Conclusie

De geluidsbelasting aan de gevels van enkele woningen aan de zuidzijde van het uitbreidingsplan IJzendijke-Oost overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Maatregelen in het overdrachtsgebied in de vorm van een geluidwerende grondwal of geluidsscherm om de geluidbelasting aan de gevels te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde zijn op dit moment het meest reëel. Afhankelijk van het overleg hierover met alle betrokken partijen is wel of geen hogere grenswaarde noodzakelijk.

Overige maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevels te verlagen, zoals het toepassen van asfalt met een groter geluidsreducerend vermogen en het vergroten van de afstand tussen woningen en weg zijn vooralsnog niet haalbaar en ruimtelijk en stedenbouwkundig niet gewenst.

Omdat de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemmingen de uiterste grenswaarde (in dit geval 63 dB) niet overschrijdt, is ontheffing mogelijk en kunnen burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde toekennen. Voor de woningen waar dit aan de orde is, zullen vóór de vaststelling van het bestemmingsplan hogere waarden worden verleend. Het geluidsniveau binnenshuis mag daarbij de waarde van 33 dB niet overstijgen.

De geluidsbelasting aan de gevel van alle beoogde ontwikkelingen ten gevolge van de 30 km/uur-wegen is aanvaardbaar en overschrijdt de 53 dB niet. Bij deze geluidsbelasting zijn geen extra gevelmaatregelen nodig om de binnenwaarde van 33 dB te kunnen garanderen.

Rekenbladen prognosejaar 2017

006774 Kom IJzendijke		717Sluis							
Ontvanger	: Begane grond	Waarneemhoogte [m]	: 1,5						
Omschrijving	: nieuwe woningen								
Rijlijn	: N61								
Wegdekhoogte [m]	: 0,00	Afstand horizontaal [m]	: 124,82						
Verhardingsbreedte [m]	: 4,00	Afstand schuin [m]	: 124,82						
Bodemfactor [-]	: 0,94	Afstand kruispunt [m]	: 0,00						
Objectfractie [-]	: 0,00	Afstand obstakel [m]	: 0,00						
Zichthoek [grad]	: 127								
Wegdektype [-]	: 1ZOAB - 1L ZOAB								
		Q_etmaal	: 15631,00						
		% Daguur	: 6,92						
		% Avonduur	: 2,79						
		% Nachtuur	: 0,72						
Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)									
m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	79,20	79,20	79,20	100	-3,39	78,02	74,07	68,19
3	Middelzware Motorvoert...	9,70	9,70	9,70	80	-4,25	71,23	67,28	61,40
4	Zware Motorvoertuigen	11,10	11,10	11,10	80	-4,25	74,55	70,61	64,72
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			80,22	76,27	70,39
	C_optrek						--	--	--
Resultaten in dB(A)									
C_reflectie	: 0,00		LAeq, dag	: 49,80					
C_zichthoek	: 0,00		LAeq, avond	: 45,85					
D_afstand	: 20,96		LAeq, nacht	: 39,97					
D_lucht	: 0,77		Aftrek Art. 110g [dB]	: 2					
D_bodem	: 5,56		Lden, excl. Art.110g [dB]	: 50					
D_meteo	: 3,12		Lden, incl. Art.110g [dB]	: 48					
Rijlijn	: Komsestraat								
Wegdekhoogte [m]	: 0,00	Afstand horizontaal [m]	: 10,21						
Verhardingsbreedte [m]	: 3,00	Afstand schuin [m]	: 10,24						
Bodemfactor [-]	: 0,50	Afstand kruispunt [m]	: 0,00						
Objectfractie [-]	: 0,00	Afstand obstakel [m]	: 0,00						
Zichthoek [grad]	: 127								
Wegdektype [-]	: Referentie - Referentiewegdek								
		Q_etmaal	: 480,00						
		% Daguur	: 6,70						
		% Avonduur	: 2,70						
		% Nachtuur	: 1,10						
Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)									
m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	60	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	92,00	92,00	92,00	60	0,00	62,88	58,93	55,03
3	Middelzware Motorvoert...	6,00	6,00	6,00	60	0,00	57,00	53,05	49,15
4	Zware Motorvoertuigen	2,00	2,00	2,00	60	0,00	55,10	51,16	47,26
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			64,42	60,47	56,57
	C_optrek						--	--	--
Resultaten in dB(A)									
C_reflectie	: 0,00		LAeq, dag	: 51,99					
C_zichthoek	: 0,00		LAeq, avond	: 48,04					
D_afstand	: 10,10		LAeq, nacht	: 44,14					
D_lucht	: 0,08		Aftrek Art. 110g [dB]	: 5					
D_bodem	: 1,66		Lden, excl. Art.110g [dB]	: 53					
D_meteo	: 0,58		Lden, incl. Art.110g [dB]	: 48					
Standaard rekenmethode 1 V1.20				25-07-2007 12:12:46, blz. 1					

006774 Kom IJzendijke

717Sluis

Rijlijn : 30 km/h IJzendijke o

Wegdekhoogte [m] : 0,00

Verhardingsbreedte [m] : 3,00

Bodemfactor [-] : 0,53

Objectfractie [-] : 0,00

Zichthoek [grad] : 127

Wegdektype [-] : *Klinkers - Verharding met klinkers

Afstand horizontaal [m] : 11,01

Afstand schuin [m] : 11,03

Afstand kruispunt [m] : 0,00

Afstand obstakel [m] : 0,00

Q_etmaal : 810,00

% Daguur : 7,00

% Avonduur : 2,60

% Nachtuur : 0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,00	97,20	95,20	30	64,12	60,24	54,28
3	Middelzware Motorvoertuigen	5,10	2,50	4,10	30	60,03	52,91	49,19
4	Zware Motorvoertuigen	0,90	0,30	0,60	30	55,70	46,91	44,05
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	99,90		65,98	61,15	55,76
	C_optrek					--	--	--
	C_wegdek					3,98	4,26	4,09

Resultaten in dB(A)

C_reflectie : 0,00

C_zichthoek : 0,00

D_afstand : 10,43

D_lucht : 0,09

D_bodem : 1,81

D_meteo : 0,62

LAeq, dag : 53,03

LAeq, avond : 48,20

LAeq, nacht : 42,82

Aftrek Art. 110g [dB] : 5

Lden, excl. Art.110g [dB] : 53

Lden, incl. Art.110g [dB] : 48

Rijlijn : 30 km/h overig

Wegdekhoogte [m] : 0,00

Verhardingsbreedte [m] : 3,00

Bodemfactor [-] : 0,39

Objectfractie [-] : 0,80

Zichthoek [grad] : 127

Wegdektype [-] : *Klinkers - Verharding met klinkers

Afstand horizontaal [m] : 8,00

Afstand schuin [m] : 8,04

Afstand kruispunt [m] : 0,00

Afstand obstakel [m] : 0,00

Q_etmaal : 1000,00

% Daguur : 7,00

% Avonduur : 2,60

% Nachtuur : 0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,00	97,20	95,20	30	65,03	61,16	55,20
3	Middelzware Motorvoertuigen	5,10	2,50	4,10	30	60,94	53,83	50,11
4	Zware Motorvoertuigen	0,90	0,30	0,60	30	56,62	47,82	44,96
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	99,90		66,89	62,06	56,67
	C_optrek					--	--	--
	C_wegdek					3,98	4,26	4,09

Resultaten in dB(A)

C_reflectie : 1,20

C_zichthoek : 0,00

D_afstand : 9,05

D_lucht : 0,07

D_bodem : 1,21

D_meteo : 0,47

LAeq, dag : 57,30

LAeq, avond : 52,47

LAeq, nacht : 47,08

Aftrek Art. 110g [dB] : 5

Lden, excl. Art.110g [dB] : 57

Lden, incl. Art.110g [dB] : 52

Standaard rekenmethode 1 V1.20

25-07-2007 12:12:46, blz. 2

006774 Kom IJzendijke

717Sluis

Ontvanger

Omschrijving

Rijlijn

Wegdekhoogte [m]

Verhardingsbreedte [m]

Bodemfactor [-]

Objectfractie [-]

Zichthoek [grad]

Wegdektype [-]

Eerste bouwlaag

nieuwe woningen

N61

0,00

4,00

0,95

0,00

127

1ZOAB - 1L ZOAB

Waarneemhoogte [m]

Afstand horizontaal [m]

Afstand schuin [m]

Afstand kruispunt [m]

Afstand obstakel [m]

4,5

172,81

172,85

0,00

0,00

Q_etmaal

% Daguur

% Avonduur

% Nachtuur

15631,00

6,92

2,79

0,72

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	79,20	79,20	79,20	100	-3,39	78,02	74,07	68,19
3	Middelzware Motorvoert...	9,70	9,70	9,70	80	-4,25	71,23	67,28	61,40
4	Zware Motorvoertuigen	11,10	11,10	11,10	80	-4,25	74,55	70,61	64,72
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			80,22	76,27	70,39
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie

C_zichthoek

D_afstand

D_lucht

D_bodem

D_meteo

0,00

0,00

22,38

1,03

4,46

2,56

LAeq, dag

LAeq, avond

LAeq, nacht

Aftrek Art. 110g [dB]

Lden, excl. Art.110g [dB]

Lden, incl. Art.110g [dB]

49,79

45,84

39,96

2

50

48

Rijlijn

Komsestraat

Wegdekhoogte [m]

Verhardingsbreedte [m]

Bodemfactor [-]

Objectfractie [-]

Zichthoek [grad]

Wegdektype [-]

0,00

3,00

0,51

0,00

127

Referentie - Referentiewegdek

Afstand horizontaal [m]

Afstand schuin [m]

Afstand kruispunt [m]

Afstand obstakel [m]

10,61

11,25

0,00

0,00

Q_etmaal

% Daguur

% Avonduur

% Nachtuur

480,00

6,70

2,70

1,10

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	60	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	92,00	92,00	92,00	60	0,00	62,88	58,93	55,03
3	Middelzware Motorvoert...	6,00	6,00	6,00	60	0,00	57,00	53,05	49,15
4	Zware Motorvoertuigen	2,00	2,00	2,00	60	0,00	55,10	51,16	47,26
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			64,42	60,47	56,57
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie

C_zichthoek

D_afstand

D_lucht

D_bodem

D_meteo

0,00

0,00

10,51

0,09

1,53

0,29

LAeq, dag

LAeq, avond

LAeq, nacht

Aftrek Art. 110g [dB]

Lden, excl. Art.110g [dB]

Lden, incl. Art.110g [dB]

52,01

48,06

44,16

5

53

48

Standaard rekenmethode 1 V1.20

25-07-2007 12:12:46, blz. 3

006774 Kom IJzendijke

717Sluis

Rijlijn : 30 km/h IJzendijke o

Wegdekhoogte [m] : 0,00

Afstand horizontaal [m] : 11,80

Verhardingsbreedte [m] : 3,00

Afstand schuin [m] : 12,20

Bodemfactor [-] : 0,55

Afstand kruispunt [m] : 0,00

Objectfractie [-] : 0,00

Afstand obstakel [m] : 0,00

Zichthoek [grad] : 127

Wegdektype [-] : *Klinkers - Verharding met klinkers

Q_etmaal : 810,00

% Daguur : 7,00

% Avonduur : 2,80

% Nachtuur : 0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,00	97,20	95,20	30	64,12	60,24	54,28
3	Middelzware Motorvoertuigen	5,10	2,50	4,10	30	60,03	52,91	49,19
4	Zware Motorvoertuigen	0,90	0,30	0,60	30	55,70	48,91	44,05
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	99,90		65,98	61,15	55,78
	C_optrek					--	--	--
	C_wegdek					3,98	4,26	4,09

Resultaten in dB(A)

C_reflectie : 0,00

LAeq, dag : 53,04

C_zichthoek : 0,00

LAeq, avond : 48,21

D_afstand : 10,86

LAeq, nacht : 42,82

D_lucht : 0,10

Aftrek Art. 110g [dB] : 5

D_bodem : 1,67

Lden, excl. Art.110g [dB] : 53

D_meteo : 0,31

Lden, incl. Art.110g [dB] : 48

Rijlijn : 30 km/h overig

Wegdekhoogte [m] : 0,00

Afstand horizontaal [m] : 8,00

Verhardingsbreedte [m] : 3,00

Afstand schuin [m] : 8,84

Bodemfactor [-] : 0,39

Afstand kruispunt [m] : 0,00

Objectfractie [-] : 0,80

Afstand obstakel [m] : 0,00

Zichthoek [grad] : 127

Wegdektype [-] : *Klinkers - Verharding met klinkers

Q_etmaal : 1000,00

% Daguur : 7,00

% Avonduur : 2,80

% Nachtuur : 0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,00	97,20	95,20	30	65,03	61,16	55,20
3	Middelzware Motorvoertuigen	5,10	2,50	4,10	30	60,94	53,83	50,11
4	Zware Motorvoertuigen	0,90	0,30	0,60	30	56,62	47,82	44,98
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	99,90		66,89	62,06	56,67
	C_optrek					--	--	--
	C_wegdek					3,98	4,26	4,09

Resultaten in dB(A)

C_reflectie : 1,20

LAeq, dag : 57,24

C_zichthoek : 0,00

LAeq, avond : 52,41

D_afstand : 9,46

LAeq, nacht : 47,02

D_lucht : 0,07

Aftrek Art. 110g [dB] : 5

D_bodem : 1,09

Lden, excl. Art.110g [dB] : 57

D_meteo : 0,23

Lden, incl. Art.110g [dB] : 52

Standaard rekenmethode 1 V1.20

25-07-2007 12:12:46, blz. 4

006774 Kom IJzendijke		717Sluis							
Ontvanger	: Tweede bouwlaag	Waarneemhoogte [m]	: 7,5						
Omschrijving	: Nieuwe woningen								
Rijlijn	: N61								
Wegdekhoogte [m]	: 0,00	Afstand horizontaal [m]	: 195,20						
Verhardingsbreedte [m]	: 4,00	Afstand schuin [m]	: 195,32						
Bodemfactor [-]	: 0,96	Afstand kruispunt [m]	: 0,00						
Objectfractie [-]	: 0,00	Afstand obstakel [m]	: 0,00						
Zichthoek [grad]	: 127								
Wegdektype [-]	: 1ZOAB - 1L ZOAB								
		Q_etmaal	: 15631,00						
		% Daguur	: 6,92						
		% Avonduur	: 2,79						
		% Nachtuur	: 0,72						
Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)									
m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	79,20	79,20	79,20	100	-3,39	78,02	74,07	68,19
3	Middelzware Motorvoert...	9,70	9,70	9,70	80	-4,25	71,23	67,28	61,40
4	Zware Motorvoertuigen	11,10	11,10	11,10	80	-4,25	74,55	70,61	64,72
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			80,22	76,27	70,39
	C_optrek						--	--	--
Resultaten in dB(A)									
	C_reflectie	: 0,00		LAeq, dag			: 49,71		
	C_zichthoek	: 0,00		LAeq, avond			: 45,76		
	D_afstand	: 22,91		LAeq, nacht			: 39,88		
	D_lucht	: 1,15		Aftrek Art. 110g [dB]			: 2		
	D_bodem	: 4,30		Lden, excl. Art.110g [dB]			: 50		
	D_meteo	: 2,14		Lden, incl. Art.110g [dB]			: 48		
Rijlijn	: Komsestraat								
Wegdekhoogte [m]	: 0,00			Afstand horizontaal [m]	: 9,61				
Verhardingsbreedte [m]	: 3,00			Afstand schuin [m]	: 11,75				
Bodemfactor [-]	: 0,47			Afstand kruispunt [m]	: 0,00				
Objectfractie [-]	: 0,00			Afstand obstakel [m]	: 0,00				
Zichthoek [grad]	: 127								
Wegdektype [-]	: Referentie - Referentiewegdek								
				Q_etmaal	: 480,00				
				% Daguur	: 6,70				
				% Avonduur	: 2,70				
				% Nachtuur	: 1,10				
Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)									
m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	60	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	92,00	92,00	92,00	60	0,00	62,88	58,93	55,03
3	Middelzware Motorvoert...	6,00	6,00	6,00	60	0,00	57,00	53,05	49,15
4	Zware Motorvoertuigen	2,00	2,00	2,00	60	0,00	55,10	51,16	47,26
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			64,42	60,47	56,57
	C_optrek						--	--	--
Resultaten in dB(A)									
	C_reflectie	: 0,00		LAeq, dag	: 52,05				
	C_zichthoek	: 0,00		LAeq, avond	: 48,10				
	D_afstand	: 10,70		LAeq, nacht	: 44,20				
	D_lucht	: 0,09		Aftrek Art. 110g [dB]	: 5				
	D_bodem	: 1,39		Lden, excl. Art.110g [dB]	: 53				
	D_meteo	: 0,19		Lden, incl. Art.110g [dB]	: 48				
Standaard rekenmethode 1 V1.20				25-07-2007 12:12:46, blz. 5					

006774 Kom IJzendijke

717Sluis

Rijlijn : 30 km/h IJzendijke o

Wegdekhoogte [m] : 0,00

Verhardingsbreedte [m] : 3,00

Bodemfactor [-] : 0,52

Objectfractie [-] : 0,00

Zichthoek [grad] : 127

Wegdektype [-] : *Klinkers - Verharding met klinkers

Afstand horizontaal [m] : 10,81

Afstand schuin [m] : 12,74

Afstand kruispunt [m] : 0,00

Afstand obstakel [m] : 0,00

Q_etmaal : 810,00

% Daguur : 7,00

% Avonduur : 2,60

% Nachtuur : 0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,00	97,20	95,20	30	64,12	60,24	54,28
3	Middelzware Motorvoertuigen	5,10	2,50	4,10	30	60,03	52,91	49,19
4	Zware Motorvoertuigen	0,90	0,30	0,60	30	55,70	46,91	44,05
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	99,90		65,98	61,15	55,78
	C_optrek					--	--	--
	C_wegdek					3,98	4,26	4,09

Resultaten in dB(A)

C_reflectie : 0,00

C_zichthoek : 0,00

D_afstand : 11,05

D_lucht : 0,10

D_bodem : 1,56

D_meteo : 0,21

LAeq, dag : 53,05

LAeq, avond : 48,22

LAeq, nacht : 42,84

Aftrek Art. 110g [dB] : 5

Lden, excl. Art.110g [dB] : 53

Lden, incl. Art.110g [dB] : 48

Rijlijn : 30 km/h overig

Wegdekhoogte [m] : 0,00

Verhardingsbreedte [m] : 3,00

Bodemfactor [-] : 0,39

Objectfractie [-] : 0,80

Zichthoek [grad] : 127

Wegdektype [-] : *Klinkers - Verharding met klinkers

Afstand horizontaal [m] : 8,00

Afstand schuin [m] : 10,47

Afstand kruispunt [m] : 0,00

Afstand obstakel [m] : 0,00

Q_etmaal : 1000,00

% Daguur : 7,00

% Avonduur : 2,60

% Nachtuur : 0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,00	97,20	95,20	30	65,03	61,16	55,20
3	Middelzware Motorvoertuigen	5,10	2,50	4,10	30	60,94	53,83	50,11
4	Zware Motorvoertuigen	0,90	0,30	0,60	30	56,82	47,82	44,96
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	99,90		66,89	62,06	56,67
	C_optrek					--	--	--
	C_wegdek					3,98	4,26	4,09

Resultaten in dB(A)

C_reflectie : 1,20

C_zichthoek : 0,00

D_afstand : 10,20

D_lucht : 0,08

D_bodem : 1,11

D_meteo : 0,17

LAeq, dag : 56,52

LAeq, avond : 51,69

LAeq, nacht : 46,30

Aftrek Art. 110g [dB] : 5

Lden, excl. Art.110g [dB] : 56

Lden, incl. Art.110g [dB] : 51

Standaard rekenmethode 1 V1.20

25-07-2007 12:12:46, blz. 6

710 Sluis

6774 Kom IJzendijke

Ontvanger

Omschrijving

Rijlijn

Tweede bouwlaag

Nieuwe woningen

N61 1e woning

Waarneemhoogte [m]

7,5

Wegdekhoogte [m]

Verhardingsbreedte [m]

Bodemfactor [-]

Objectfractie [-]

Zichthoek [grad]

Wegdektype [-]

0,00

4,00

0,94

0,00

127

1ZOAB - 1L ZOAB

Afstand horizontaal [m]

Afstand schuin [m]

Afstand kruispunt [m]

Afstand obstakel [m]

143,00

143,16

0,00

0,00

Q_ etmaal

% Daguur

% Avonduur

% Nachtuur

15631,00

6,92

2,79

0,72

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	79,20	79,20	79,20	100	-3,39	78,02	74,07	68,19
3	Middelzware Motorvoert...	9,70	9,70	9,70	80	-4,25	71,23	67,28	61,40
4	Zware Motorvoertuigen	11,10	11,10	11,10	80	-4,25	74,55	70,61	64,72
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			80,22	76,27	70,39
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie

C_zichthoek

D_afstand

D_lucht

D_bodem

D_meteo

0,00

0,00

21,56

0,87

4,23

1,75

LAeq, dag

LAeq, avond

LAeq, nacht

Aftrek Art. 110g [dB]

Lden, excl. Art.110g [dB]

Lden, incl. Art.110g [dB]

51,80

47,86

41,98

2

52

50

Rijlijn

N61 2e woning

Wegdekhoogte [m]

Verhardingsbreedte [m]

Bodemfactor [-]

Objectfractie [-]

Zichthoek [grad]

Wegdektype [-]

0,00

4,00

0,95

0,00

127

1ZOAB - 1L ZOAB

Afstand horizontaal [m]

Afstand schuin [m]

Afstand kruispunt [m]

Afstand obstakel [m]

149,00

149,15

0,00

0,00

Q_ etmaal

% Daguur

% Avonduur

% Nachtuur

15631,00

6,92

2,79

0,72

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	79,20	79,20	79,20	100	-3,39	78,02	74,07	68,19
3	Middelzware Motorvoert...	9,70	9,70	9,70	80	-4,25	71,23	67,28	61,40
4	Zware Motorvoertuigen	11,10	11,10	11,10	80	-4,25	74,55	70,61	64,72
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			80,22	76,27	70,39
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie

C_zichthoek

D_afstand

D_lucht

D_bodem

D_meteo

0,00

0,00

21,74

0,90

4,24

1,80

LAeq, dag

LAeq, avond

LAeq, nacht

Aftrek Art. 110g [dB]

Lden, excl. Art.110g [dB]

Lden, incl. Art.110g [dB]

51,53

47,59

41,70

2

52

50

Standaard rekenmethode 1 V1.20

26-06-2007 16:01:37, blz. 4

710 Sluis

6774 Korn IJzendijke

Rijlijn : N61 3e woning

Wegdekhoogte [m] : 0,00

Verhardingsbreedte [m] : 4,00

Bodemfactor [-] : 0,95

Objectfractie [-] : 0,00

Zichthoek [grad] : 127

Wegdektype [-] : 1ZOAB - 1L ZOAB

Afstand horizontaal [m] : 152,00

Afstand schuin [m] : 152,15

Afstand kruispunt [m] : 0,00

Afstand obstakel [m] : 0,00

Q_ etmaal : 15631,00

% Daguur : 6,92

% Avonduur : 2,79

% Nachtuur : 0,72

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C wegdek	E dag	E avond	E nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	79,20	79,20	79,20	100	-3,39	79,02	74,07	68,19
3	Middelzware Motorvoert...	9,70	9,70	9,70	80	-4,25	71,23	67,28	61,40
4	Zware Motorvoertuigen	11,10	11,10	11,10	80	-4,25	74,55	70,61	64,72
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			80,22	76,27	70,39
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie : 0,00

C_zichthoek : 0,00

D_afstand : 21,82

D_lucht : 0,92

D_bodem : 4,25

D_meteo : 1,83

LAeq, dag : 51,40

LAeq, avond : 47,46

LAeq, nacht : 41,57

Aftrek Art. 110g [dB] : 2

Lden, excl. Art.110g [dB] : 52

Lden, incl. Art.110g [dB] : 50

Rijlijn : N61 4e woning

Wegdekhoogte [m] : 0,00

Verhardingsbreedte [m] : 4,00

Bodemfactor [-] : 0,95

Objectfractie [-] : 0,00

Zichthoek [grad] : 127

Wegdektype [-] : 1ZOAB - 1L ZOAB

Afstand horizontaal [m] : 156,00

Afstand schuin [m] : 156,15

Afstand kruispunt [m] : 0,00

Afstand obstakel [m] : 0,00

Q_ etmaal : 15631,00

% Daguur : 6,92

% Avonduur : 2,79

% Nachtuur : 0,72

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C wegdek	E dag	E avond	E nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	79,20	79,20	79,20	100	-3,39	79,02	74,07	68,19
3	Middelzware Motorvoert...	9,70	9,70	9,70	80	-4,25	71,23	67,28	61,40
4	Zware Motorvoertuigen	11,10	11,10	11,10	80	-4,25	74,55	70,61	64,72
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			80,22	76,27	70,39
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie : 0,00

C_zichthoek : 0,00

D_afstand : 21,94

D_lucht : 0,94

D_bodem : 4,28

D_meteo : 1,86

LAeq, dag : 51,22

LAeq, avond : 47,28

LAeq, nacht : 41,40

Aftrek Art. 110g [dB] : 2

Lden, excl. Art.110g [dB] : 51

Lden, incl. Art.110g [dB] : 49

Standaard rekenmethode 1 V1.20

26-06-2007 16:01:37, blz. 5

B8.1 Beleidskader en normstelling

In paragraaf 3.4.4. zijn de hoofdpunten van de geldende wetgeving voor luchtkwaliteit beschreven. In dit deel van de bijlage worden enkele punten uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 (hierna: Blk) nader genoemd. Ook worden de resultaten van het uitgevoerde onderzoek weergegeven.

Besluit luchtkwaliteit

Maatgevende stoffen langs wegen

Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO₂, jaargemiddelde) het meest maatgevend, aangezien deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde in het Blk veroorzaakt¹⁾. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof (PM₁₀) van belang. Andere stoffen uit het Blk hebben een te verwaarlozen invloed op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom bij deze toetsing buiten beschouwing gelaten.

Meetregeling luchtkwaliteit 2005

Op grond van het Blk is bepaald dat concentraties van stoffen die zich van nature in de buitenlucht bevinden en die niet schadelijk zijn voor de volksgezondheid, bij de beoordeling van de grenswaarden voor fijn stof buiten beschouwing worden gelaten. In de Meetregeling is bepaald dat alleen de bijdrage van zeezout kan worden afgetrokken van de concentratie fijn stof. Aangegeven is hoe groot de aftrek van het jaargemiddelde en 24-uurgemiddelde per gemeente bedraagt. Voor de gemeente Sluis bedraagt de aftrek voor het jaargemiddelde fijn stof 5 µg/m³ en voor het 24-uurgemiddelde 6 overschrijdingen per jaar.

Meet en rekenvoorschrift 2006

De regels voor het meten en berekenen van de gevolgen voor de luchtkwaliteit staan beschreven in het Meet- en rekenvoorschrift 2006. Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie verschillende situaties (binnenstedelijk, buitenstedelijk en industriële bronnen), per situatie is bepaald welke standaardrekenmethode (SRM) gebruikt mag worden. Er mag van een andere methode gebruik worden gemaakt indien deze is goedgekeurd door het Ministerie van VROM. In het Meet- en rekenvoorschrift is tevens aangegeven welke gegevens gebruikt worden bij het maken van de berekening en op welke wijze de berekeningsresultaten worden afgerond.

Beleid provincie Zeeland

De provincie heeft een Plan van aanpak fijn stof opgesteld (provincie Zeeland, juni 2006). In dit plan van aanpak geeft de provincie aan dat de luchtkwaliteit in Zeeland voldoet aan de norm voor de jaargemiddelde concentratie. Op sommige locaties wordt echter niet voldaan aan de norm voor het daggemiddelde. De overschrijdingen van de daggemiddelde concentratie zijn voor een groot deel te wijten aan de hoge achtergrondconcentratie fijn stof.

De belangrijkste bronnen van luchtverontreiniging in de Provincie Zeeland zijn de industrie en het verkeer. Deze sectoren zijn - met scheepvaart - ook verantwoordelijk voor uitstoot van de meest gezondheidsschadelijke stoffen.

De in het kader van het Actieplan fijn stof geformuleerde doelstellingen sluiten naadloos aan op de doelstellingen uit het ontwerp Omgevingsplan en zijn:

- inzet op de reductie van de emissies bij provinciale bedrijven: de provincie als vergunning-verlener;
- reductie van de emissies op provinciale wegen: de provincie als wegbeheerder;
- reductie van fijn stof in het openbaar vervoer en openbare werken: de provincie als concessieverlener en aanbesteder;
- het stellen van randvoorwaarden en het toetsend optreden in het kader van de ruimtelijke ordening: de provincie als ruimtelijke ordenaar;
- het coördineren, stimulerende en initiëren van acties door andere Zeeuwse (overheids)organisaties: de provincie als facilitator.

¹⁾ Uit ervaring blijkt dat de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie van stikstofdioxide in Nederland pas wordt overschreden bij een jaargemiddelde concentratie boven 82 µg/m³. Dergelijke concentraties zijn niet te verwachten in en om het plangebied en uit onderstaande berekeningen blijkt dat de concentraties aanzienlijk lager zijn.

Wat de precieze effecten op de luchtkwaliteit in Zeeland zullen zijn van de voorgestelde maatregelen, is niet op de microgram nauwkeurig vast te stellen. Bovendien hangt veel af van de (te kiezen) uitvoeringsvariant van sommige maatregelen en hoe ambitieus en stringent de gekozen variant uiteindelijk tot realisatie komt. De verwachting is echter dat er - zelfs met een ambitieus Zeeuwse maatregelpakket - tegen 2010 nog enkele hardnekkige knelpunten (overschrijding van de daggemiddelde norm) zullen blijven bestaan met name in en rond de havengebieden en op drukke stadswegen. In 2015 zullen ook deze waarschijnlijk zijn opgelost.

De provincie zal de ontwikkelingen in de concentratie fijn stof volgen door middel van metingen, monitoring en onderzoek.

B8.2 Onderzoek luchtkwaliteit

Uitgangspunten onderzoek luchtkwaliteit

Om voorliggend bestemmingsplan te kunnen toetsen aan het Blk is indicatief onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in de dorpskern. De gevolgen voor de luchtkwaliteit na toepassing van de wijzigingsbevoegdheden is niet per gebied onderzocht, omdat wordt aangenomen dat de voor het onderzoek gehanteerde verkeersintensiteiten een maximum zijn. Als een wijzigingsbevoegdheid aan de orde is dient, bij toepassing van de bevoegdheid te worden voldaan aan het Blk.

Onderzoeksmethode

De luchtkwaliteit als gevolg van de nabijgelegen wegen is berekend met behulp van het CARII-programma¹⁾. Het CARII-programma geldt als het standaardrekenprogramma voor luchtkwaliteit in binnenstedelijke situaties met enige vorm van bebouwing. Het plangebied en zijn omgeving wordt als zodanig aangeduid.

Het CAR-programma kan berekeningen uitvoeren voor de maatgevende stoffen fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide. Hierdoor is het programma geschikt voor het verkrijgen van een algemeen beeld van de luchtkwaliteit en voor het opsporen van knelpunten. Het CARII-programma is toepasbaar voor berekeningen van concentraties op een afstand van het immissiepunt (bijvoorbeeld woningen) tot de weg van minimaal 5 en maximaal 30 m. De berekende concentraties gelden voor een hoogte van 1,5 m boven het maaiveld. De invloed van de hoogte van de bebouwing is verwerkt in de verschillende wegtypes die in het programma ingevoerd kunnen worden.

Gevolgen beoogde ontwikkeling op luchtkwaliteit in de omgeving (toetsing Blk)

In het bestemmingsplan wordt door middel van wijzigingsbevoegdheden en directe bestemmingen op verschillende locaties in de kern de mogelijkheid van woningbouw geboden. Er is niet voor elk van deze locaties een berekening uitgevoerd. Berekend zijn maatgevende situaties. Op basis van deze berekening en deze uitgangspunten (waarbij is gekozen voor een worst-case benadering) zijn vervolgens conclusies getrokken omtrent de luchtkwaliteit in de kern en in en rondom de beoogde ontwikkelingen.

Onderzoek luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde ontwikkelingen (toetsing goede RO)

De luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwe woningen is berekend en getoetst aan de geldende grenswaarden.

Invoergegevens

Voor de verkeersintensiteiten is ook gebruik gemaakt van de gegevens uit bijlage 7 (Akoestisch onderzoek) en de inschatting die gemaakt is van het verkeersafwikkeling over de ontsluitende wegen. In tabel 1 zijn de intensiteiten weergegeven.

¹⁾ Calculation of Air pollution from Road traffic-programma II, versie 6.0, april 2007.

Tabel 1 Verkeersintensiteiten (in mvt/etmaal)

straatnaam	verkeersintensiteit (mvt/etmaal)					
	2007 (excl ontw)	2007 (incl ontw)	2010 (excl ontw)	2010 (incl ontw)	2017 (excl ontw)	2017 (incl ontw)
N61	12.205	12.205	13.375	13.375	15.631	15.631
30 km/uur-weg	0	810	0	810	0	810
Tivoli	2.372	2.711	2.372	2.711	0	0
Komsestraat	237	437	237	437	237	450
Oranjestraat	1.878	2.064	1.878	2.064	4.250	4.853

In het CARII-programma wordt daarnaast nog een aantal basisgegevens ingevoerd, zoals de voertuigverdeling op de relevante wegen, de gemiddelde snelheid op deze wegen en het weg-profiel (wel/niet veel bomen en/of gebouwen). In tabel 2 staan de invoergegevens weergegeven.

Tabel 2 Invoergegevens

straatnaam	RD-coördinaten		Voertuigverdeling (licht/ middelzwaar/ zwaar verkeer)	weg type	snelheids- type	bomen factor	afstand tot de wegas (in m.)
	X	Y					
N61	31800	371180	0,792 / 0,097 / 0,111	2	snelweg algemeen	1	5
30 km/uur-weg	31760	371420	0,952 / 0,041 / 0,007	3b	normaal stadsverkeer	1	5
Tivoli	31780	371300	0,952 / 0,041 / 0,007	3b	normaal stadsverkeer	1,25	5
Komsestraat	31620	372300	0,92 / 0,06 / 0,02	1	buitenweg algemeen	1	5
Oranjestraat	31240	371700	0,952 / 0,041 / 0,007	3a	normaal stadsverkeer	1	5

Berekeningsresultaten

Toetsing gevolgen beoogde ontwikkeling op de luchtkwaliteit in de omgeving en op de woningen

In tabel 3 zijn de gevolgen voor de luchtkwaliteit langs de relevante wegen weergegeven op een berekende afstand van 5 meter uit de as van de weg. Hierbij is rekening gehouden met de aftrek van zeezout. Uit de berekeningen blijkt dat de beoogde ontwikkeling de luchtkwaliteit ter plaatse niet zorgt voor overschrijdingen van de grenswaarden.

Tabel 3 Berekeningsresultaten luchtkwaliteit verkeersaantrekkende werking*

weg	stikstofdioxide (NO ₂) jaargemiddelde(in µg/m ³)		fijn stof (PM ₁₀) jaargemiddelde (in µg/ m ³)		fijn stof (PM ₁₀) 24 uurgemiddelde (aantal overschrijdingen per jaar)	
	excl ontw	incl ontw	excl ontw	incl ontw	excl ontw	incl ontw
In 2007						
N61	23,3	23,3	22,4	22,4	16	16
30 km/uur-weg	17,8	18,8	21,5	21,7	13	14
Tivoli	21,4	21,8	22,3	22,4	16	16
Komsestraat	17,9	17,9	21,5	21,5	13	13
Oranjestraat	19,3	19,5	21,8	21,9	14	14
In 2010						
N61	19,0	19,0	19,2	19,2	8	8
30 km/uur-weg	14,7	15,5	18,4	18,6	6	7
Tivoli	17,7	18,1	18,1	18,2	8	8
Komsestraat	14,8	14,8	18,3	18,3	6	6
Oranjestraat	16,0	16,1	18,7	18,7	7	7
In 2017						
N61	16,6	16,6	17,9	17,9	6	6
30 km/uur-weg	13,5	14,0	17,2	17,3	4	5
Tivoli	13,5	13,5	17,2	17,2	4	4
Komsestraat	13,5	13,6	17,1	17,1	4	4
Oranjestraat	15,4	15,6	17,6	17,6	5	5

* Na aftrek bijdrage zeezout voor fijn stof

Uit de tabel blijkt dat de ontwikkeling een zeer beperkte toename levert aan de luchtkwaliteit in de omgeving (de uitkomsten met en zonder ontwikkeling zijn niet overal gelijk). Deze toename leidt echter niet tot een overschrijding van de grenswaarde uit het Blk. Langs de wegen in de kern IJzendijke worden geen grenswaarden uit het Blk overschreden.

Toetsing ter plaatse van de beoogde ontwikkeling

Aangezien op 5 m uit de as van de wegen wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Blk, zal dit ook ter plaatse van de beoogde ontwikkelingen het geval zijn. De concentraties luchtverontreinigende stoffen worden immers lager naarmate een locatie verder van de weg ligt. Ter hoogte van de ontwikkellocaties worden geen grenswaarden uit het Blk overschreden.

Bijlage 9. Aspecten bij het opzetten van de bestemmingsregeling

1

In deze bijlage wordt ingegaan op de betekenis en mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan en de overwegingen bij de opzet van een bestemmingsregeling.

In paragraaf B9.1 wordt ingegaan op de relatie bestemmingsplan en woningwet en in paragraaf B9.2 op de betekenis en mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan. Daarna wordt in paragraaf B9.3 ingegaan op de overwegingen bij de gekozen opzet en methodiek van de bestemmingsregeling

B9.1. Bestemmingsplan en woningwet

Bouwvergunningenstelsel

Het bestemmingsplan vormt een belangrijk toetsingskader voor bouwplannen en aanvragen om bouwvergunning. De hoofdregel is dat voor bouwen een bouwvergunning is vereist. Deze vergunningplicht is geregeld in artikel 40 van de Woningwet. Voor niet elk bouwplan is echter een bouwvergunning verplicht. Na de wijziging van de Woningwet per 1 januari 2003 worden twee categorieën bouwwerken onderscheiden: Bouwvergunningsvrije bouwwerken en bouwvergunningplichtige bouwwerken.

De meldingsplicht is afgeschaft. De voorheen meldingsplichtige bouwwerken zijn voor een groot deel bouwvergunningsvrij geworden. Dit betekent dat de bouwwerken niet vooraf aan een gemeentelijke toets worden onderworpen. Vergunningsvrije bouwwerken worden dan ook niet getoetst aan het bestemmingsplan, aan redelijke eisen van welstand en ook niet preventief aan het Bouwbesluit.

De categorie bouwvergunningplichtige bouwwerken is opgedeeld in bouwwerken waarbij kan worden volstaan met een lichte bouwvergunning en bouwwerken waarvoor een reguliere bouwvergunningplicht geldt.

Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichte bouwwerken

In een algemene maatregel van bestuur, het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichte bouwwerken (Besluit Blb), is exact aangegeven welke (kleinere) bouwwerken in welke gevallen bouwvergunningsvrij, dan wel licht-bouwvergunningplichtig zijn. Welk bouwvergunningregime van toepassing is op het bouwwerk hangt af van een aantal voorwaarden. Op hoofdlijnen hebben die voorwaarden betrekking op:

1. de afmetingen en de plaats waar het bouwwerk moet komen. Dit speelt een rol uit het oogpunt van planologie, stedenbouw, welstand én het belang van burens. Het zijn ruimtelijke aspecten die nader zijn uitgewerkt in:
 - a. de voor- en achterkant-benadering;
 - b. een anticumulatieregeling;
 - c. een regeling ter bescherming van de burens;
2. of de aanvraag om een bouwvergunning betrekking heeft op woningen en woongebouwen of andere bouwwerken;
3. of de aanvraag om een bouwvergunning betrekking heeft op monumenten of bouwwerken in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- en dorpsgezicht;
4. een specifiek regime t.a.v. recreatiewoningen, woonwagens en tijdelijke bouwwerken.

Naast deze limitatieve en uitputtende lijst is geen bouwvergunning nodig bij aanschrijving door burgemeester en wethouders en bij het plegen van gewoon onderhoud.

In de Wet op de Ruimtelijke Ordening (artikel 20) is geregeld dat de voorschriften van een bestemmingsplan niet van toepassing zijn op het bouwen van bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichte bouwwerken.

De bouwwerken dienen nog wel te voldoen aan de voorschriften in het Bouwbesluit. De toetsing aan dit besluit, dat betrekking heeft op aspecten als veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid, kan echter pas achteraf plaatsvinden.

Voor- en achterkantbenadering

Omdat het bouwen aan de voorkant van een gebouw meer invloed heeft op de kwaliteit van de leefomgeving dan bouwen aan de achterkant, is in het Besluit Blb de voor- en achterkantbenadering bij het wel of niet bouwvergunningsvrij mogen bouwen als leidraad gehanteerd. Vrijheid van bouwen geldt met name aan de achterkant van een gebouw, voor de voorkant geldt meestal een lichte bouwvergunningsprocedure.

Anti-cumulatieregeling

Met de anti-cumulatieregeling is geregeld dat niet meer dan 50% van het zij- of achtererf mag worden bebouwd met vergunningsvrije bouwwerken. Bovendien mag niet meer dan 30 m² van het totale erf worden bebouwd met bouwvergunningsvrije bijgebouwen en overkappingen. Hiermee wordt voorkomen dat zij- of achtererven volledig dichtslibben met dergelijke bebouwing.

Daar staat tegenover dat op zijerven, zonder bouwvergunning aan- en uitbouwen van 2,5 meter diep tegen de gevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd.



Figuur 1 Licht-bouwvergunningplichtig en bouwvergunningsvrij bouwen op een woonperceel
(bron: Ministerie van VROM)

Regeling ter bescherming van burenen en ruimtelijke kwaliteit.

Tot de perceelsgrens moeten afstanden in acht worden genomen. Grotere bijgebouwen, overkappingen en aan- of uitbouwen die aan een zijgevel van een hoofdgebouw worden gebouwd, mogen zonder bouwvergunning alleen worden gebouwd als de afstand van het bouwwerk en de zijdelingse perceelsgrens ten minste 1 meter bedraagt. Voor het bouwen binnen deze 1 meter is een lichte bouwvergunning nodig. Deze kan alleen worden verleend als het bestemmingsplan zich er niet tegen verzet. Dit laatste geldt ook indien de zij- of achtertuin grenst aan een weg of openbaar: voor het bouwen binnen 1 meter van de perceelsgrens dient een bouwvergunning te worden aangevraagd.

Besluit blb en de praktijk

In de praktijk zal blijken dat er situaties zijn waarin het Besluit blb niet voorziet en waar de toepassing ervan kan zorgen voor een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Zo is het bepalen van de voorkant van een hoekwoning niet altijd even eenvoudig. Tevens kan men zich afvragen of water- en natuurgebieden als openbaar groen moeten worden gezien en of het opnemen van een afstand van 1 meter tot de perceelsgrens leidt tot het gewenste resultaat. Het Besluit blb

zorgt er tevens voor dat het (half)open bebouwingspatroon bij niet-geschakelde twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen niet meer volledig kan worden gegarandeerd.

Bestemmingsplan blijft belangrijk

Opvallend is dat in het Besluit blb ruime aandacht is besteed aan de ruimtelijke kwaliteit op perceleniveau en het burennrecht. Door de gekozen systematiek in het Besluit blb wordt echter de stedenbouwkundige kwaliteit uit het oog verloren.

Het blijft dus zaak om in het kader van het opstellen van een bestemmingsplan op basis van ruimtelijke kwaliteit te beoordelen welke bebouwing in de achtertuin en aan de woning toelaatbaar is.

Verder is van belang dat het Besluit blb het bestemmingsplan niet geheel ter zijde schuift. Zo kan in het bestemmingsplan de voorgevel van een gebouw en daarmee de voorkant worden aangegeven. Ook kunnen de vergunningsvrije bouwmogelijkheden worden beperkt door het leggen van tuin en voortuinbestemmingen.

B9.2 Betekenis en mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan

Planologisch toetsingskader met wettelijke status

In de bestemmingsregeling worden de mogelijkheden en grenzen aan de ruimtelijke ontwikkeling geïntegreerd vastgelegd door functietoedeling (bestemmingen) en bouw- en gebruiksvoorschriften. In hoofdstuk 1 is reeds aangegeven dat het voorliggende bestemmingsplan een actueel beleids- en toetsingskader moet aanreiken, met daaraan gekoppeld een bestemmingsregeling, die aansluit op de hedendaagse inzichten. Het bestemmingsplan is zodoende essentieel als juridisch-bindend ruimtelijk kader voor de verdere ontwikkelingen en enkele dorpsvernieuwings- en ontwikkelingslocaties in het bijzonder.

Aanvullend beleidskader noodzakelijk

Het bestemmingsplan is overigens niet het enige instrument waarmee doelstellingen /ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd. De gemeente zal vanwege een beperkte beschikbaarheid van financiële (en andere) middelen in het algemeen zijn aangewezen op voorwaardenscheppend beleid. Dit houdt in dat met name initiatieven van derden maatgevend zullen zijn voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. Voor de realisering van de gemeentelijke beleidsdoelstellingen zijn op onderdelen aanvullende of andere instrumenten nodig om:

- de concrete uitvoering van projecten/bestemmingen zeker te stellen;
- verantwoord beheer van gronden en bebouwing af te dwingen;
- de concrete inrichting van de openbare ruimte te bepalen, zoals inzake verkeersveiligheidsmaatregelen of een groenstructuurplan.

Gedacht kan worden aan beeldkwaliteitsplannen, groen(beheers)plannen, herinrichtingsplannen met betrekking tot verkeer en waterplannen.

B9.3 Keuze opzet en methodiek bestemmingsregeling

Globaliteit en flexibiliteit

Een voortdurend thema in de gedachtewisseling over bestemmingsplannen is de opzet en aard van de bestemmingsregeling. In de overwegingen inzake de opzet en methodiek van de bestemmingsregeling staan de begrippen globaliteit en flexibiliteit doorgaans centraal. Deze begrippen moeten niet met elkaar worden verward.

- a. Onder globaliteit wordt verstaan de mate waarin bestemmingen en bestemmingsomschrijvingen een multifunctioneel of pluriform karakter hebben en uit dien hoofde tot op zekere hoogte slechts indicatief van aard zijn. Zo is bijvoorbeeld de bestemming Verkeersdoeleinden een globale bestemming, wanneer binnen deze bestemming nagenoeg de gehele openbare ruimte is opgenomen (wegen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen) zonder het vastleggen van de exacte situering van genoemde elementen.
- b. Van flexibiliteit is sprake wanneer kan worden afgeweken van in het plan opgenomen regelingen, zonder dat formele planherziening nodig is. Hoe meer afwijkmogelijkheden en hoe lichter de hiervoor geldende procedure, hoe flexibeler het plan. Zo kunnen bijvoorbeeld gewenste ruimtelijke veranderingen op een gestructureerde wijze worden begeleid en gestuurd aan de hand van in flexibiliteitsbepalingen (zoals bijvoorbeeld wijzigingsbevoegdheden, vrijstellingsbevoegdheden) vastgelegde randvoorwaarden.

Planvormen en planfiguren

Naar de mate van globaliteit en flexibiliteit kunnen ingevolge het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro 1985) verschillende planvormen worden onderscheiden (globaal uit te werken plan, globaal eindplan en gedetailleerd plan). Er is in algemene zin een accentverschuiving te constateren van uitvoerige en gedetailleerde bouwvoorschriften naar bouwregelingen op hoofdpunten, terwijl ook de kaartbeelden minder gedetailleerd worden.

Van een bestemmingsplan kunnen verschillende planfiguren deel uitmaken: vrijstellings-, uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheden, een beschrijving in hoofdlijnen en nadere eisenregeling. Enkele van deze begrippen worden in het navolgende kort toegelicht.

Beschrijving in Hoofdlijnen

De beschrijving in hoofdlijnen is geïntroduceerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. Blijkens de toelichting op dit besluit is de beschrijving in hoofdlijnen in eerste instantie een instrument om de beleidsmatige inhoud van het bestemmingsplan weer te geven. In het algemeen worden aan de beschrijving in hoofdlijnen drie functies toegekend:

- een toetsingsfunctie: deze kan de rol van het bestemmingsplan als toetsingsfunctie voor bouw- en aanlegvergunningen en flexibiliteitsbepalingen versterken vanuit een kwalitatieve invalshoek en slaat een brug tussen bestemmings- en doeleindenomschrijving enerzijds en de bepalingen over inrichting en beheer anderzijds;
- een uitvoeringsfunctie: deze kan aangeven hoe het gemeentebestuur aan de (integrale) doelstellingen van het plan inhoud denkt te geven met de hem ter beschikking staande instrumenten;
- een afstemmingsfunctie: deze kan de interne samenhang van het bestemmingsplan vergroten en kan verduidelijken welke rol sectorale instrumenten kunnen spelen bij de realisering van de plandoeleinden.

De beschrijving en hoofdlijnen kan om de volgende redenen een belangrijk bestemmingsplaninstrument zijn:

- de beschrijving in hoofdlijnen maakt het mogelijk de plandoelstellingen op overzichtelijke wijze en in directe samenhang met kaart en overige planvoorschriften te presenteren;
- in de beschrijving in hoofdlijnen kan een beleidsvisie worden opgenomen die voor de uitvoering en toepassing van het plan van groot belang is en waardoor met name kan worden bijgedragen aan het globaal en flexibel houden van het bestemmingsplan;
- in de beschrijving in hoofdlijnen kan bij uitstek worden vastgelegd met behulp van welke inspanningen en maatregelen het bestemmingsplan zal worden gehandhaafd;
- in de beschrijving in hoofdlijnen kan een relatie worden gelegd met sectoraal instrumentarium, waardoor duidelijk wordt hoe de diverse ruimtelijk relevante beleidssectoren in de praktijk op elkaar zullen worden afgestemd;
- elementen, opgenomen in de beschrijving in hoofdlijnen als onderdeel van de planvoorschriften, zijn – anders dan elementen uit de plandoelstelling – onderworpen aan procedures van zienswijzen, bedenkingen en beroep en kunnen ook om die reden – eenmaal vigerend – "met kracht" toegepast en afdgewongen worden;
- aldus ontstaat – als onderdeel van het bestemmingsplan (plankaart en voorschriften) – een samenhangend en op uitvoering gericht document inzake ruimtelijk relevant beleid en regelgeving met betrekking tot plangebied en daarin voorkomende bestemmingen.

Het voorafgaande betekent niet dat in ieder bestemmingsplan een beschrijving in hoofdlijnen moet worden opgenomen. Er moet sprake zijn van een duidelijke meerwaarde.

Vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden

In artikel 11 respectievelijk artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is vastgelegd dat afzonderlijke voorschriften van een wijzigings- of vrijstellingsbevoegdheid kunnen worden voorzien. Vrijstellingsbepalingen richten zich hoofdzakelijk op bouwvoorschriften. Via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kan functiewijziging worden bewerkstelligd. Deze bepalingen spelen derhalve een belangrijke rol bij het flexibel maken van het bestemmingsplan.

Nadere eisenregeling

In de voorschriften kan ook een nadere eisenregeling worden opgenomen. De bevoegdheid voor burgemeester en wethouders is bedoeld om in incidentele gevallen en op met name te

noemen punten nadere voorschriften op te leggen. Deze mogelijkheid kan juist nuttig zijn bij een globale regeling.

Overwegingen

De volgende overwegingen zijn van belang voor de opzet van de bestemmingsregeling.

- De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast en daarmee ook de grenzen waarbinnen burgemeester en wethouders het plan kunnen uitvoeren.
- Door toepassing van globalere en flexibelere regelingen kan een bestemmingsplan ruimtelijke processen beter begeleiden en sturen en zijn resultaat- en klantgericht werken beter mogelijk.
- Globalisering en flexibilisering van bestemmingsregeling mag niet doorschieten naar uitsluitend globaliteit en flexibiliteit en daarmee tot een inbreuk op de rechtszekerheid die het plan toch behoort te bieden.
- Op de opzet van de afzonderlijke regelingen zijn van invloed de aard van het gebied, de aard en omvang van de gebruiksvorm/functie, de aanwezige en te verwachten dynamiek, problematiek en ontwikkelingen.
- De mate waarin en de wijze waarop uitvoerings- en/of afstemmingsaspecten aan de orde zijn.
- De functie die het bestemmingsplan in verband met het voorgaande moet hebben waarbij ook van belang is tot wie het bestemmingsplan zich richt (bijvoorbeeld ontwikkelaars of bewoners van bestaand woongebied).

In ieder geval is de keuze voor bepaalde planvormen en planfiguren geen doel op zich, maar slechts een middel om het ruimtelijk beleid in een bestemmingsregeling zo doelmatig mogelijk te vertalen.

Zoeken naar passend evenwicht

Per functie of deelgebied dient een keuze te worden gemaakt uit de hiervoor genoemde mogelijkheden inzake globaliteit, flexibiliteit, planvormen en planfiguren. Het zoeken naar het meest passende evenwicht wat betreft de opzet van de bestemmingsregeling, zal voornamelijk worden gebaseerd op:

- het streven naar een zo groot mogelijke duidelijkheid en toegankelijkheid van de strekking van de regeling voor zoveel mogelijk betrokkenen;
- het streven naar uniformiteit in bestemmingsplannen met zo veel mogelijk gelijklopende uitgangspunten;
- de wens dat de regeling zo globaal en flexibel mogelijk dient te zijn;
- het adagium "regel niet meer dan nodig is en regel het nodige goed".

De noodzakelijke keuzen worden in de toelichting op de bestemmingsregeling (paragraaf 5.3) van een motivering voorzien. Bij het bepalen van de keuze gelden de overweging dat een globaal kaartbeeld gewenst is, maar geen doel. Een zo flexibel mogelijke regeling is wel vereist.

Watertoets

De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Met name het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

Op basis van het Besluit op de ruimtelijke Ordening (Bro) zijn gemeenten verplicht om bij de voorbereiding van een structuurplan of bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van de betrokken Waterbeheerders (artikel 10 Bro). In de toelichting bij het ruimtelijk plan dient voorts een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf moet een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het betreffende ruimtelijke plan voor de waterhuishouding en vormt de schriftelijke weerslag van de watertoets.

Over de waterhuishouding voor het woongebied IJzendijke-Oost 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 een conceptwaterparagraaf. Deze is op 13 juni 2006 verzonden aan het Waterschap. De op 4 juli 2006 ontvangen reactie is in voorliggende paragraaf verwerkt.

Watersysteembeschrijving huidige situatie

Algemeen

Het toekomstige woongebied IJzendijke-Oost is gepland in de oostelijke randzone van de kern IJzendijke, binnen de gemeente Sluis.

Op de provinciale waterkansenkaart wordt dit gebied aangeduid met een laag inspanningsniveau voor stedelijke ontwikkeling. Dit gebied is niet bijzonder kwetsbaar in gevallen van extreme neerslag.

Waterhuishouding

Het toekomstig woongebied IJzendijke-Oost ligt in het afwateringsgebied Nol Zeven, in peilgebied 4_9. Via een stelsel van primaire en secundaire waterlopen en bermsloten en kavelsloten wordt overtollig water door neerslag afgevoerd richting uitwateringssluits.

Het woongebied ligt binnen een peilvak waar een zomerpeil wordt nagestreefd van 0 m NAP, het winterpeil is 0,40 m – NAP. Ten noorden van de Nieuwe Dijk staat een stuw, deze is om peilgebied 4_7 op een zomer- en respectievelijk winterstreefpeil te houden van 0,50 m NAP en 0,20 m NAP.

In dit gebied liggen diverse sloten van het Waterschap, waaronder een sloot tussen het geplande woongebied en de kern IJzendijke. Deze sloot ligt in een natuurlijke laagte, het overtollig hemelwater van IJzendijke stroomt hier naartoe. De afwatering van de sloot vindt plaats via een duiker in de berm langs de Landbouwstraat/Nieuwe Dijk.

De sloot binnen het gebied zal ten behoeve van de ontwikkeling worden gedempt (het plan voorziet in compensatie, zie hierna).

Waterkwaliteit

Op de functiekaart behorende bij het provinciale waterhuishoudingsplan zijn aan de verschillende watersystemen functies¹⁾ toegekend. Het oppervlaktewater in het plangebied heeft nu de functie landbouw, maar zal na realisering van het woongebied de functie bebouwing krijgen. Het ambitieniveau is hier minimaal afgestemd op het bereiken van de MTR²⁾-waarde.

Riolering

Bij het afkoppelen van relatief schone verharde oppervlakken (met name daken) van de riolering, wordt het hemelwater naar het oppervlaktewater afgevoerd. Hierdoor wordt de aanvoer van schoon water naar de rioolwaterzuivering beperkt.

In de kern IJzendijke is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. Afvalwater en hemelwater worden gemengd afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Beleid van de gemeente is om over te

¹⁾ Onder functie wordt in dit geval verstaan de bestemming in waterhuishoudkundige zin van het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij betrokken belangen.

²⁾ MTR staat voor Maximaal Toelaatbaar Risico.

gaan naar een gescheiden stelsel, waarbij hemelwater naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd.

Watersysteembeschrijving toekomstige situatie

Veiligheid

Het woongebied IJzendijke-Oost ligt niet binnen de invloedssfeer van een in de Keur van het Waterschap opgenomen primaire of secundaire waterkering.

Ontwatering/grondwateroverlast

De gemeente Sluis hanteert als uitgangspunt dat de gewenste grondwaterstand onder woningen ten minste 0,70 m beneden vloerpeil mag bedragen. De initiatiefnemer dient zorg te dragen voor voldoende drooglegging ter plaatse van de woningen en de wegen in het plangebied.

Daarnaast draagt de waterbeheerder bij aan een voldoende drooglegging in (de omgeving van) het plangebied, door handhaving van het peilregime.

Waterberging

Het stedelijk gebied dient te worden beschermd tegen een theoretische hoeveelheid neerslag die eens per 100 jaar in een korte periode (enkele dagen achtereenvolgend) valt. Het waterpeil mag ten hoogste stijgen tot het niveau van het laagste maaiveld. Rekening houdend met toekomstige klimaatontwikkelingen hanteert de waterbeheerder als richtlijn een bergingsbehoefte van 75 mm neerslag per m² (nieuw) verhard gebied, ervan uitgaande dat een afvoer van 10 mm/dag plaatsvindt op het oppervlaktewaterstelsel. Daarbij mag het hoogste waterpeil stijgen tot 60 cm onder maaiveld, omdat in voorliggende situatie wordt gekozen voor berging in een open watersysteem.

Omdat volledige infiltratie (naar verwachting) niet mogelijk zal zijn vanwege de kleiige ondergrond, dient ten behoeve van de beoogde woningbouw waterberging te worden aangelegd. Uitgaande van de realisatie van 117 woningen (81 (geschakelde) woningen in het noordelijke deelgebied en 36 (vrijstaande) woningen in het villabuurtje, wordt in totaal 39.000 m² verhard oppervlak gerealiseerd (inclusief wegen). Er zal circa (39.000 m² x 75 mm) 2.925 m³ waterberging moeten worden gerealiseerd om een bui met een herhalingsdijk van eens per 100 jaar te bergen.

Voor de realisering van de benodigde waterberging wordt in voorliggend plan gedacht aan het realiseren van een gracht aan de buitenrand van deelgebied noord van het woongebied. Deze gracht zal zo worden gedimensioneerd dat de bestaande (te dempen) sloot wordt gecompenseerd en dat voldoende berging aanwezig is ten behoeve van de woningbouwontwikkeling. In het kader van de technische uitwerking zal het ontwerp aan de waterbeheerder worden voorgelegd. Binnen de zuidelijke uitbreiding blijft de bestaande sloot (waar ook de gracht deel van uit maakt) liggen. De berging voor deze uitbreiding kan eveneens in de gracht plaatsvinden, omdat het met elkaar in verbinding staat.

Onderzocht is of, vanuit het oogpunt van beleving van water in de gracht, het mogelijk is om de stuw te verplaatsen tot achter het plangebied. Hierdoor zou het waterpeil in de gracht zowel in de zomer als in de winter hoger zou staan. Uit het onderzoek (van het Waterschap) is echter gebleken dat dit niet mogelijk is, omdat een deel van de achterliggende polder slechts een maaiveldhoogte heeft van ongeveer 1 m NAP, met als gevolg dat door peilverhoging het betreffende deel een te geringe drooglegging zal hebben ten opzichte van de gebruiksfunctie landbouw. Bovendien zou door peilverhoging de te benutten bergingshoogte afnemen en zal de berging nog meer in de breedte van de gracht moeten worden gezocht.

Waterkwaliteit

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 dienen voorts duurzame (i.c. niet-uitloogbare) bouwmaterialen te worden toegepast. Daarnaast moet bij het afkoppelen de afkoppelbeslisboom van het Waterschap worden toegepast.

Watervoorziening

De waterbeheerder vraagt aandacht voor hergebruik van water in het bouwontwerp. Neerslagwater is van goede kwaliteit. Door het gebruik van regenwater kan op het drinkwatergebruik worden bespaard. Regenwater kan nuttig gebruikt worden, bijvoorbeeld voor het doorspoelen van het toilet.

Hergebruik in de vorm van regentonnen ligt voor de hand, andere maatregelen (zoals het plaatsen van bergingsunits onder de woningen) vooralsnog niet. Bij de technische uitwerking van voorliggend plan zal worden gezien of maatregelen ten behoeve van hergebruik van water financieel en technisch verantwoord zijn.

Bodemdaling

Niet aan de orde.

Riolering

In het woongebied IJzendijke-Oost zal een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd. Afvalwater wordt via de riolering afgevoerd naar de waterzuiveringsinstallatie. 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.

Eén en ander zal in overleg met de stedenbouwkundige en het Waterschap nader worden uitgewerkt. Waar terreinvormen en de stedenbouw het mogelijk maken om iets te doen dat ook de openbare ruimte watergerelateerde kleur kan geven, wordt dat nadrukkelijk aanbevolen.

Natte natuur

In de (directe) omgeving van het plangebied is geen te beschermen (natte) natuur aanwezig. Er is dan ook geen sprake van een bufferzone.

Onderhoud

Ingevolge de Keur van het Waterschap Zeeuws Vlaanderen dienen ten opzichte van door het Waterschap beheerde waterlopen obstakelvrije stroken/beplantings- en bebouwingsvrije onderhoudsstroken in acht te worden genomen. De breedte van de aan weerszijden van waterlopen aan te houden onderhoudsstroken zijn afhankelijk van de bovenbreedte van de waterlopen. In voorliggend plan dient ten minste één zijde van de waterlopen en de gracht te zijn voorzien van een ten minste 7 meter brede obstakelvrije onderhoudszone. Voorwaarde is dat het talud aan de overzijde (dat al of niet in particulier eigendom is) geen onderhoud vergt en dat de onderhoudszone (bij voorkeur) openbaar groen of een weg en geen particulier eigendom is. Aandachtspunt daarbij is dat het Waterschap geen sieronderhoud uitvoert, alleen vanuit het oogpunt voor de waterkwaliteit worden sloten gemaaid en periodiek gebaggerd.

Bij het ontwerp van het woongebied IJzendijke-Oost wordt rekening gehouden met de regels die voortkomen uit de keur. Het volledige oppervlaktewater in het plangebied zal bereikbaar zijn via de onderhoudsstroken. In het uitvoeringstraject zal één en ander met de waterbeheerder worden besproken.

Bijlage 11. Verslag inspraakbijeenkomst

1

Verslag van de inspraakbijeenkomst inzake het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom IJzendijke' en het beeldkwaliteitplan voor IJzendijke Oost

18 september 2006 om 19.00 uur in de Mauritshof te IJzendijke

Namens de gemeente waren aanwezig:

Wethouder Provoost,
De heren De Boer en De Paauw,
De dames Ocké en Den Haan.

Namens de projectontwikkelaar waren aanwezig:

De heer De Regt,
De heer F. Jacobs (architect).

Wethouder Provoost heet de aanwezigen welkom en geeft een toelichting op het verloop van de avond.

Vervolgens licht de heer Jacobs de hoofdlijnen van het beeldkwaliteitplan toe, waarbij hij opmerkt dat het hierbij gaat om zowel de architectuur van de nieuw te bouwen woningen als de inrichting van de openbare ruimte. Het hoofdconcept voor zowel de noordelijke als de zuidelijke uitbreiding is erop gebaseerd dat de basis van de uitbreiding wordt gevormd door de bestaande situatie. Zo zal de noordelijke uitbreiding binnen de, te reconstrueren, omwalling plaatsvinden, waarbij de sfeer van de historische kern wordt voortgezet en zal voor de zuidelijke uitbreiding aansluiting worden gezocht bij de nieuwere wijken. Hierbij kan worden gedacht aan zowel de architectonische invulling van de beide deelgebieden, dus historiserend bouwen in het noordelijke deel en richtlijnen voor de bebouwing van de vrije kavels in het zuidelijke deel, die aansluiten bij de bestaande bebouwing. Tevens zal voor de inrichting van de openbare ruimte aansluiting worden gezocht bij de bestaande kern, bijvoorbeeld door de keuze van bestratingsmaterialen, straatmeubilair, beplanting, breedte van het wegprofiel, situering van parkeermogelijkheden etc. De invulling van de restgebieden kan vervolgens geschieden met, bijvoorbeeld, groen, (moes)tuinen, weide, boomgaard en speelgelegenheden.

Na de presentatie van de heer Jacobs krijgen de aanwezigen de gelegenheid tot het stellen van vragen of het naar voren brengen van inspraakreacties.

Mevrouw B. Kornaat vraagt of het voor de nieuwe bewoners in het noordelijke deel wel prettig is om aan de achterzijde tegen de omwalling aan te kijken. De heer Jacobs geeft aan dat de omwalling niet geheel zal worden gereconstrueerd zoals deze vroeger was, maar lager zal worden uitgevoerd. De hoogte wordt dan ook geen zes, maar drie meter. Een deel van de omwalling, die overigens niet achter deze woningen is gelegen zal wel in de oorspronkelijke hoogte worden uitgevoerd. Op zich is deze hoogte niet ongebruikelijk, de gemiddelde haag is ook drie meter hoog. Een dergelijke hoogte bevordert de privacy en verhoogt de beeldkwaliteit van het gebied omdat wordt voorkomen dat verschillende typen erfafscheiding worden toegepast. Een hoogte van drie meter voorkomt, gelet op de diepte van de tuinen, tevens een ongewenste mate van schaduwvorming. Vervolgens geeft mevrouw Kornaat aan waar zij woont en verzoekt aan te geven of de grond achter haar woning geschikt zal worden gemaakt als parkeergelegenheid en toegankelijk wordt voor autoverkeer. Door de heer Jacobs wordt aangegeven dat een mogelijk te creëren parkeergelegenheid noordelijker zou worden gesitueerd en tevens dat het bedoelde weggetje alleen toegankelijk zal zijn voor fietsers en wandelaars.

Door de heer R. de Meyer wordt gevraagd hoe hoog de omwalling van de zuidelijke uitbreiding wordt. De heer Jacobs licht toe dat hier geen wal wordt gerealiseerd, doch dat een ca. 10 meter brede strook uniforme beplanting met bomen van zo'n 10-15 meter hoog zal worden aangebracht op maaiveldniveau. In antwoord op de volgende vraag van de heer De Meyer geeft hij aan dat de groenvoorziening tevens een geluidsreducerende functie zal hebben voor de nieuw te bouwen woningen in verband met de N61. Door mevrouw Kornaat wordt aangegeven dat de geluiden van het verkeer met een oostenwind altijd te horen zijn. Tevens verzoekt zij om aan te geven wat de invulling wordt van een bepaald perceel bij haar woning. De heer Jacobs rekent

voor wat betreft het verkeerslawaaï op de afscherpende werking van de beplanting en deelt mee dat het beeldkwaliteitplan geen details op perceelsniveau vermeldt, maar dat deze zijn terug te vinden in het (voorontwerp)bestemmingsplan.

De heer A. van Merode merkt op dat er een toename zal zijn van het autoverkeer door het dorp, als de nieuwe wijk niet rechtstreeks op de N61 ontsluit. De heer Jacobs geeft aan dat een dergelijke ontsluiting niet zal worden gerealiseerd, maar dat de toegangswegen tot de uitbreiding 2-richtingsverkeer zullen zijn om de doorstroming te bevorderen en dat de keuzes voor de inrichting van de wegen en de bestrating een voor het dorp passende snelheid zullen bevorderen. In aanvulling hierop vraagt de heer V. Calon of er een gebiedsontsluitingsweg zal worden gerealiseerd om via de Komsestraat de N61 op te rijden. Wethouder Provoost geeft aan dat een dergelijke ontsluiting waarschijnlijk op een ventweg uitkomt, maar hierover bestaat geen zekerheid, nu het nieuwe tracé van de N61 nog niet bekend is.

De heer Calon vervolgt met de vraag of de eerder genoemde privacy van de bewoners direct achter de omwalling wel gegarandeerd is, nu aan de achterzijde van de wal een voetpad aangelegd zal worden. Wandelaars kunnen op de wal klimmen en hebben dan rechtstreeks zicht op de tuinen. De heer Jacobs geeft aan dat hierbij rekening zal worden gehouden met de keuze van de groenbeplanting van de wal. Tevens geeft de heer Calon aan dat de voorgestelde groenvoorziening om de zuidelijke uitbreiding heel wat zonlicht uit de tuinen zal wegnemen, als de bomen inderdaad 10-15 meter hoog zijn. Voor de aanplant van deze groensingel leven verschillende ideeën, geeft de heer Jacobs aan, waar nog geen besluit over is genomen. Bij het nemen besluit, zullen aspecten als zonlichttoetreding, veiligheid, onderhoud etc. allemaal worden meegewogen.

De heer J. Corijn geeft aan dat hij in de Boulevard woont en de daar aangebrachte verharding van authentieke steentjes is wel heel leuk, maar door gebrekkig onderhoud zijn er veel gaten ontstaan. Hij vreest dat hetzelfde gebeurt in de straten van de uitbreiding als geen gebruik wordt gemaakt van asfalt. De heer Jacobs geeft aan dat hier bij de nieuwe straten rekening mee wordt gehouden, in die zin dat de ondergrond en de fundering van de straten berekend zullen zijn op (het gewicht van) de hedendaagse voertuigen en dat de technische kwaliteiten van de gebruikte materialen veel beter zijn dan vroeger.

Mevrouw M.L. Ceulemans vraagt of de in het plangebied van de uitbreiding gevestigde volkstuiniers een alternatieve locatie krijgen aangeboden. Door de heer De Boer wordt aangegeven dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft om te zoeken naar een alternatieve locatie voor deze volkstuinen.

Verder niets meer aan de orde zijnd, sluit wethouder Provoost dit deel van de bijeenkomst af.

Na een korte pauze herneemt de wethouder het woord en vertelt dat hij begrepen heeft dat er nogal wat potentiële kopers in de zaal zitten. Omdat hij weinig negatieve geluiden heeft gehoord over het plan, is hij optimistisch over de mogelijke termijn waarop een en ander wellicht gerealiseerd kan worden en hoopt erop dat over een jaar de eerste spa de grond in kan.

De heer De Boer deelt vervolgens mede dat het bestemmingsplan vanaf medio deze week op de website van de gemeente te raadplegen is en dat een gedrukt exemplaar voor €15,- verkrijgbaar is bij de receptie van het gemeentehuis in Oostburg.

Het voorontwerpplan omvat de bestaande kern, een uitbreiding hiervan aan de oostzijde het aan de Mauritsweg gelegen recreatiecomplex en het aan de Oranjestraat en Boerenverdriet gelegen bedrijventerrein. De gewenste uitbreiding van het dorp met het woningbouwproject 'IJzendijke Oost' is eigenlijk de enige grote ontwikkeling in het plangebied. Voor het overige is dit bestemmingsplan bedoeld om het bestaande gebruik te bevestigen en te regelen en zo mogelijk het woon- en leefklimaat te verbeteren. Er wordt binnen bepaalde randvoorwaarden wel ruimte geboden voor ruimtelijke en functionele ontwikkelen, maar deze zijn in principe kleinschalig van aard. Voor wat betreft het centrumgebied wordt, ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, een nieuwe regeling opgenomen. De in het huidige plan opgenomen regeling kent diverse mogelijkheden tot het wijzigen, zeg maar uitwisselen van bepaalde bestemmingen zoals detailhandel, kantoren, horeca etc. Deze mogelijkheden zijn door de in het plan opgenomen randvoor-

waarden in de praktijk in principe uitgeput. Daarom menen wij dat een nieuwe regeling wenselijk is. Het gebied waarbinnen de genoemde wijziging mogelijk zijn is verkleind, maar binnen dit gebied zijn de mogelijkheden verruimd. De mensen die buiten dit nieuwe, zgn., centrumgebied en binnen het oude een bepaalde functie uitoefenen of een bedrijf hebben in beginsel een positieve bestemming gekregen.

De termijn voor het indienen van inspraakreacties op zowel het voorontwerpplan, als het beeldkwaliteitplan loopt nog tot en met 4 oktober. Gedurende deze termijn kan een ieder nog een mondelinge of schriftelijke reactie indienen, waarbij voor het indienen van een mondelinge inspraakreactie een afspraak gemaakt kan worden met Sylvia den Haan.

Vervolgens zullen de inspraak- en overlegreacties, welke afkomstig zijn van onder meer het Waterschap en de provincie, worden verwerkt. Het resultaat hiervan is het ontwerpbestemmingsplan, dat gedurende zes weken ter inzage zal worden gelegd, gedurende welke termijn een ieder een zienswijze kan indienen. Vervolgens zal de gemeenteraad, mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen een besluit nemen over de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt weer ter inzage gelegd en tevens aan de provincie ter goedkeuring aangeboden. Hierbij bestaat de mogelijkheid om bedenkingen in te dienen. De laatste stap in de procedure is de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen het goedgekeurde plan bij de Raad van State.

De heer R.J. Calon vraagt om toe te lichten wat het verschil is tussen het 'oude' centrumgebied en het nieuwe. De concentratie van winkels is op zich positief, maar hij vraagt zich af wat er gebeurt met bestaande winkels die buiten het centrumgebied zijn gelegen en of verplaatsing middels subsidies wordt bevorderd. Aan de hand van de plankaart worden de verschillen in de locatie van het oude en het nieuwe centrumgebied toegelicht. Kern van de zaak is dat het gebied op zich kleiner wordt, maar de mogelijkheid wordt gecreëerd om binnen het gebied bestemmingen direct, dus zonder vrijstellings- of wijzigingsprocedures, uit te wisselen.

Mevrouw Kornaat vraagt of nu alleen de kern van IJzendijke in het bestemmingsplan wordt opgenomen. De heer De Boer geeft aan dat het om heel IJzendijke gaat, dus inclusief het recreatiecomplex en het bedrijventerrein. Hierop vraagt de heer V. Calon wat er met het recreatiecomplex aan de Mauritsweg gaat gebeuren. Wethouder Provoost geeft aan dat in het bestemmingsplan de huidige situatie is vastgelegd, maar dat eventuele concrete plannen in deze fase van de planontwikkeling nog meegenomen zouden kunnen worden. Vervolgens geeft de heer Calon aan benieuwd te zijn naar wat er gaat gebeuren met de percelen Mauritsweg 2 en 4. Mevrouw Den Haan geeft aan dat aan deze percelen een wijzigingsbevoegdheid is toegekend, waarbij woningbouw tot de mogelijkheden behoort. Als de eigenaar van de percelen daar woningbouw zou willen, zijn in het bestemmingsplan randvoorwaarden opgenomen, waaronder een wijziging van de bestemming naar 'Woondoeleinden' tot de mogelijkheden behoort.

Door de heer M. Jansen wordt aangegeven dat het hem nog niet duidelijk is waar het nu eigenlijk om gaat en waarom het bestemmingsplan wordt herzien. Hij zou hier graag eerst meer informatie over krijgen. Door wethouder Provoost wordt aangegeven dat deze avond bedoeld is om mensen te informeren over de herziening van het bestemmingsplan en iedereen erop te attenderen dat het belangrijk is om te weten welke bestemming het eigen perceel en de bebouwing heeft en hierop een soort 'controle' te hebben. Het hebben van een actueel bestemmingsplan heeft veel voordelen, het is afgestemd op de hedendaagse (woon)wensen, geeft actueel beleid weer en voorkomt daarmee veel voor de burgers dure en tijdrovende vrijstellingsprocedures. De heer De Paauw vult aan dat voor IJzendijke het Uitvoeringsprogramma woningbouw is vastgesteld en dat, om deze woningbouwlocaties te kunnen realiseren, een actueel bestemmingsplan, waarin deze locaties zijn opgenomen, noodzakelijk is. De bestaande woningen en bedrijven zijn in principe gewoon conform het bestaande gebruik bestemd. Op deze avond kan een ieder mondeling inspreken, maar als mensen het willen laten bezinken kan ook later een brief worden geschreven of in een persoonlijk onderhoud nog het één en ander worden besproken. De heer A. van Merode vraagt waarom het recreatieterrein toch in dit bestemmingsplan is opgenomen, nu er niets wijzigt. Door wethouder Provoost wordt aangegeven dat voor de hele gemeente het aantal bestemmingsplannen zal worden teruggebracht naar ca. 30 stuks. Één plan voor de hele kern ligt dan voor de hand en daarom zijn ook het recreatieterrein en het bedrijventerrein erin onder gebracht. Bovendien zijn dan direct de in het verleden verleende vrij-

stellingen in het plan verwerkt. Het plan is bovendien inmiddels 20 jaar oud. De houdbaarheid van een bestemmingsplan is ca. 10 jaar, omdat denkbeelden over bouwen en ruimtelijke ordening zich ook steeds verder ontwikkelen. Verder kunnen de plannen op deze manier gestandaardiseerd worden, ze krijgen dan dezelfde bestemmingen, kleuren, voorschriften etc. zodat mensen ook dezelfde rechten en verplichtingen krijgen. Deze hele actualiseringsoperatie moet in 2008 zijn afgerond.

De heer C. Hermans vraagt of in het bestemmingsplan ook een nieuw Dorpshuis al is meegenomen. Hierop wordt door de wethouder ontkennend geantwoord, omdat hierover nog geen besluitvorming heeft plaatsgehad. Vervolgens verzoekt de heer Hermans om aan te geven of er op het bedrijventerrein nog uitbreiding te verwachten is. Wethouder Provoost geeft aan dat hij niet weet of de laatste m² al zijn uitgegeven, maar een uitbreiding komt er in ieder geval niet. De provincie staat dit niet toe. Uitbreidingen vinden plaats in Eede (de Vlaschaard), Breskens (Del-tahoek), Oostburg (Stampershoek) en Schoondijke (Technopark).

De heer Corijn vraagt wie het onderhoud van de openbare ruimte gaat doen in de beide uitbreidingen, want van het onderhoud door de gemeente van zowel bestrating als openbaar groen is hij niet onder de indruk. Door de wethouder wordt aangegeven dat de mate van onderhoud van het groen afhankelijk is van het budget en hij oppert dat de projectontwikkelaar wellicht een bepaalde periode voor dit onderhoud kan zorgdragen.

Door de heer M. Jansen wordt gevraagd of de opbrengsten van de uitbreidingen aan het dorp ten goede komen. De wethouder bevestigt dat die intentie er is, maar dat er nog geen harde afspraken zijn gemaakt en de hoogte van die opbrengsten nog niet bekend is. Door de heer R.J. Calon wordt opgemerkt dat er al jaren beloftes worden gedaan over de investering van deze opbrengsten in het dorp, maar dat er nog niets concreets is gebeurd. De wethouder bevestigt de intentie en deelt mee dat de gemeenteraad hierin het laatste woord heeft. De heer Jansen betreurt het dat het financiële plaatje nog niet duidelijk is, er kan nu immers nog niets gepland worden.

De wethouder geeft, in antwoord op vragen over de kerk, het zwembad en het dorps huis, aan dat hij hierover alleen kan mededelen dat de dialoog tussen de gemeente en de dorpsraad is gestart, maar dat dit verder bij een andere portefeuillehouder hoort, nl. wethouder Boogaard.

De heer J. de Witte verwijst nog naar het mooie, maar in slechte staat van onderhoud verkerende, pad naar de tennisbaan. Wethouder Provoost geeft aan dat hij niet weet wie eigenaar is van die weg, maar dat deze, gelet op de ouderdom, zeker niet vergeleken zal kunnen worden met de nieuw aan te leggen wegen naar en binnen de beide uitbreidingen.

Wethouder Provoost dankt alle aanwezigen voor hun komst en sluit de bijeenkomst.

voorschriften

Inhoud van de voorschriften		1
Hoofdstuk I	Inleidende bepalingen	blz. 3
Artikel 1	Begripsbepalingen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk II	Bestemmingen	9
Artikel 3	Woondoeleinden (W)	9
Artikel 4	Erven (E)	11
Artikel 5	Centrumdoeleinden (C)	12
Artikel 6	Detailhandelsdoeleinden (D)	14
Artikel 7	Detailhandels- en Woondoeleinden (DW)	14
Artikel 8	Kantoordoeleinden (K)	15
Artikel 9	Kantoor- en Woondoeleinden (KW)	16
Artikel 10	Maatschappelijke doeleinden (M)	17
Artikel 11	Horecadoeleinden (H)	18
Artikel 12	Horeca- en Woondoeleinden (HW)	19
Artikel 13	Bedrijfsdoeleinden (B)	21
Artikel 14	Molen (MO)	23
Artikel 15	Molenbeschermingszone	23
Artikel 16	Recreatieve doeleinden (R)	24
Artikel 17	Verkeersdoeleinden (V)	25
Artikel 18	Groenvoorzieningen (GR)	26
Artikel 19	Garages en bergplaatsen (G)	28
Artikel 20	Tuinen (T)	28
Artikel 21	Agrarische doeleinden (A)	29
Artikel 22	Water (WA)	30
Hoofdstuk III	Bijzondere bepalingen in verband met cultuurhistorisch en archeologisch waardevol gebied	31
Artikel 23	Bouwen in cultuurhistorisch waardevol gebied	31
Artikel 24	Aanlegvoorschriften cultuurhistorisch waardevol gebied	31
Artikel 25	Bouwvergunningen archeologisch waardevol gebied	32
Artikel 26	Aanlegvoorschriften archeologisch waardevol gebied	33
Hoofdstuk IV	Algemene bepalingen	35
Artikel 27	Gebruik van gronden en bouwwerken	35
Artikel 28	Bebouwingspercentages en anti-dubbeltelbepaling	35
Artikel 29	Bestaande afstanden, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen	35
Artikel 30	Hoogteaanduidingen	36
Artikel 31	Overschrijden bouwgrenzen	36
Artikel 32	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	37
Artikel 33	Wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 WRO	38
Artikel 34	Algemene procedurevoorschriften	41
Artikel 35	Werking wettelijke regelingen	41

Hoofdstuk V	Overgangs- en slotbepalingen	43
Artikel 36	Gebruik in strijd met het plan	43
Artikel 37	Bouwen in strijd met het plan	43
Artikel 38	Strafbepaling	43
Artikel 39	Titel	43

VOORSCHRIFTENKAART 1
STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN
STAAT VAN HORECA-ACTIVITEITEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. het plan

het bestemmingsplan Kom IJzendijke van de gemeente Sluis, vervat in de kaart en deze voorschriften.

2. de kaart

de gewaarmerkte kaarten met bijbehorende verklaring, bestaande uit 3 bladen, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

3. aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

4. aan-huis-gebonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing worden uitgeoefend.

5. agrarisch bedrijf

een bedrijf gericht op het voortbrengen van agrarische producten door middel van:
het telen of veredelen van gewassen, waaronder begrepen houtteelt en fruitteelt;
het houden of fokken van vee, pluimvee of pelsdieren;
nader te onderscheiden in:

- a. grondgebonden bedrijf
een bedrijf dat (nagenoeg) geheel afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel en waar (nagenoeg) geheel gebruik wordt gemaakt van open grond of plat glas dan wel ander lichtdoorlatend materiaal met een hoogte van niet meer dan 1 m;
- b. kassenbedrijf
een bedrijf gericht op de teelt of veredeling van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- c. niet-grondgebonden bedrijf
een bedrijf dat (nagenoeg) niet afhankelijk is van agrarische grond als productiemiddel en waar (nagenoeg) geen gebruik wordt gemaakt van daglicht, waaronder begrepen intensieve veehouderij.

6. agrarische randzone

agrarisch gebied gelegen in de directe nabijheid van aanwezige woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen dan wel te verwachten uitbreidingen hiervan.

7. archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

8. archeologisch deskundige

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke en gekwalificeerde deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van archeologie.

9. bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

10. bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, welke kennelijk slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming en het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein.

11. bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

12. bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

13. bestemmingsgrens

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

14. bestemmingsvlak

een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

15. bijgebouw

een vrijstaand gebouw of hooguit door middel van bouwwerken geen gebouwen zijnde met een hoofdgebouw verbonden gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw zoals bijvoorbeeld garages, hobbyruimten, bergingen en huisdierenverblijven, maar geen woon- en werkruimten.

16. bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

17. bouwgrens

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

18. bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

19. bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

20. bouwvlak

een op de kaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

21. bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

22. bouwwerk, geen gebouw zijnde

elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde.

23. cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid.

24. dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

25. dansschool

een inrichting waar één of meer voorzieningen aanwezig zijn voor het in besloten ruimte dansen en het geven van dansonderricht, zonder verhuur van zalen en/of regulier gebruik ten behoeve van het geven van feesten en niet bij het dansonderricht behorende muziek/dansevenementen.

26. detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

27. dienstverlening

het bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en/of leveren van diensten aan personen, zoals reisbureaus, kapsalons en wasserettes.

28. gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

29. geluidshinderlijke inrichtingen

bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

30. groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen, aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in enige bedrijfsactiviteit.

31. hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

32. kantoor(ruimte)/praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

33. kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op beroepsmatig wijze uitoefenen van activiteiten anders dan een aan-huis-gebonden beroep en/of het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft.

34. landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur.

35. maatschappelijke voorzieningen

(overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

36. molendeskundige

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van molens, zoals De Vereniging De Hollandsche Molen of een plaatselijke/regionale molenorganisatie.

37. milieudeskundige

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijk deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van milieu.

38. nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

39. overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

40. peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg (ter plaatse van de hoofdtoegang);
- b. in andere gevallen en voor andere bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

41. platte afdekking

een (min of meer) horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van het grondvlak van het gebouw beslaat.

42. risicovolle inrichtingen

inrichtingen als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

43. staat van bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten 2003 die van deze voorschriften onderdeel uitmaakt.

44. staat van horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze voorschriften deel uitmaakt

45. straatmeubilair

bouwwerken die zijn bedoeld als voorzieningen ten behoeve van de weggebruiker, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, zitbanken, bloemen- of plantenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting en wegbewijzing alsmede telefooncellen enabri's; onder straatmeubilair worden niet begrepen verkooppunten voor motorbrandstoffen.

46. verkoopvloeroppervlak

de voor het publiek toegankelijke winkelruimte.

47. volkstuinen

gronden waarop voor particulier gebruik, op niet-bedrijfsmatige wijze voedings- en siergewassen worden geteeld.

48. voorste perceelsgrens

de naar de weg gekeerde grens van een perceel; indien meerdere zijden van het perceel naar de weg gekeerd zijn, wijst het college van burgemeester en wethouders een of meer voorste perceelsgrens aan.

49. WRO

Wet op de Ruimtelijke Ordening.

50. zijdelingse perceelsgrens

de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. De oppervlakte van een gebouw

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

2. De inhoud van een gebouw

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van de daken en dakkapellen.

3. De goot- of boeibordhoogte van een gebouw

tussen de bovenkant van goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel en het peil; indien zich op een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de goot of het boeibord van de dakkapel goot- of boeibordhoogte aangemerkt.

4. De bouwhoogte van een gebouw

tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, kleine liftkokers, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen, en het peil.

5. De bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

tussen het hoogste punt van het bouwwerk en het peil; bij constructies worden de werken in verticale stand meegerekend.

6. Afstanden

Afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn.

Artikel 3 Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor:
 - a. het wonen en in samenhang daarmee voor aan-huis-gebonden beroepen;
 - b. ter plaatse van de subbestemming:
 1. Wijs: voor de doeleinden als genoemd onder a, alsmede voor een ijssalon behorende tot ten hoogste categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten, waarvan het bedrijfsvloeroppervlak ten hoogste 20 m² bedraagt;
 2. Wk: voor de doeleinden als genoemd onder a, alsmede voor een kantoor waarvan het bedrijfsvloeroppervlak ten hoogste 40 m² bedraagt;
 - c. ter plaatse van de subbestemming Wwz: voor de doeleinden als genoemd onder a, alsmede voor woonzorgvoorzieningen, water en groenvoorzieningen;
 - d. bijbehorende bebouwing, erven, tuinen, toegangs- en achterpaden en parkeervoorzieningen op eigen terrein;alsmede:
 - e. ter plaatse van de gronden die zijn gelegen binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "cultuurhistorisch waardevol gebied": voor het behoud van het cultuurhistorische karakter van de stadskern IJzendijke;
 - f. ter plaatse van de gronden die zijn gelegen binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "archeologisch waardevol gebied": voor het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen;
 - b. aan- of uitbouwen en bijgebouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "cultuurhistorisch waardevol gebied" moeten bouwwerken primair voldoen aan de daarvoor in hoofdstuk III opgenomen bijzondere bepalingen;
 - b. binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "archeologisch waardevol gebied" moeten bouwwerken primair voldoen aan de daarvoor in hoofdstuk III opgenomen bijzondere bepalingen;
 - c. op de gronden:
 1. zonder nadere aanwijzing mogen hoofdgebouwen vrijstaand of al dan niet via aan- of uitbouwen aaneen worden gebouwd;
 2. met de nadere aanwijzing (ng) mogen woningen vrijstaand of met een maximum van twee aaneen worden gebouwd;
 3. met de nadere aanwijzing (t) mogen hoofdgebouwen met ten hoogste twee aaneen worden gebouwd;
 4. met de nadere aanwijzing (v) en (vr) dienen woningen vrijstaand te worden gebouwd;
 - d. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1 m te bedragen;
 - e. de afstand van bijgebouwen tot de perceelsgrens mag, voor zover deze niet in de perceelsgrens worden gebouwd, niet minder bedragen dan 1 m;
 - f. de goot- of boeibordhoogte van een aan- of uitbouw en van een bijgebouw mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - g. in afwijking van het bepaalde in artikel 30 lid 1 en de kaart geldt ten aanzien van de goot- en boeibordhoogte van hoofdgebouwen de volgende bepaling:
 1. indien een hoofdgebouw wordt afgedekt door een asymmetrisch dakvorm met één hellend dakvlak mag de goot- of boeibordhoogte van de gevel loodrecht op de weg of van de gevel die van de weg is afgekeerd ten hoogste 10 m bedragen;
 - h. op de gronden met de nadere aanwijzing (t) gelden de volgende aanvullende bepalingen:

1. hoofdgebouwen moeten worden geplaatst in de naar de weg gekeerde grens van een bouwvlak;
 2. aan één zijde van het bouwperceel zijn gebouwen, gelegen binnen 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens, uitsluitend toegestaan op een afstand van ten minste 3 m achter de naar de weg gekeerde grens van een bouwvlak;
 3. de goothoogte van gebouwen binnen de zone als bedoeld onder 2 mag ten hoogste 3 m bedragen.
- i. op de gronden met de nadere aanwijzing (ng) geldt voorts de volgende bepaling:
1. binnen een afstand van 3 m langs één van de zijdelingse perceelsgrenzen zijn geen gebouwen en geen overkappingen toegestaan;
 2. aan de andere zijde, waar wel gebouwen en overkappingen zijn toegestaan, gelden de volgende bepalingen:
 - a. bedoelde bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van ten minste 3 m achter de naar de weg gekeerde grens van een bouwvlak;
 - b. de goothoogte van gebouwen en de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m
- j. op de gronden met de nadere aanwijzing (v) gelden voorts de volgende bepalingen:
1. de afstand van een gebouw tot de perceelsgrenzen mag niet minder dan 3 m bedragen;
 2. er mogen ten hoogste twee bijgebouwen per bouwperceel worden gebouwd;
- k. op de gronden met de nadere aanwijzing (vr) geldt voorts de volgende bepaling:
1. de afstand van een gebouw tot de perceelsgrenzen mag niet minder dan 3 m bedragen.

Vrijstellingsbevoegdheid

Kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten

4. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor de uitoefening van kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten in de woning met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden en herkenbaar te blijven;
 - b. het vloeroppervlak in gebruik voor de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten mag ten hoogste 25 m² van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen en de daarbijbehorende aan- en uitbouwen bedragen;
 - c. het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend;
 - d. het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 - e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
 - f. geen vrijstelling mag worden verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer valt;
 - g. vrijstelling wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Aanlegvoorschriften

5. Ingevolge hoofdstuk III van deze voorschriften is voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen de op voorschriftenkaart 1 aangeduide gebieden "cultuur-historisch waardevol gebied" en "archeologisch waardevol gebied" een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van het college van burgemeester en wethouders vereist.

Artikel 4 Erven (E)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Erven (E) zijn bestemd tot:
 - a. erven bij de gebouwen op hetzelfde bouwperceel;
 - b. bijbehorende achterpaden;alsmede:
 - c. ter plaatse van de gronden die zijn gelegen binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "cultuurhistorisch waardevol gebied": voor het behoud van het cultuurhistorische karakter van de stadskern IJzendijke;
 - d. ter plaatse van de gronden die zijn gelegen binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "archeologisch waardevol gebied": voor het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. aan- of uitbouwen en bijgebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "cultuurhistorisch waardevol gebied" moeten bouwwerken primair voldoen aan de daarvoor in hoofdstuk III opgenomen bijzondere bepalingen;
 - b. binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "archeologisch waardevol gebied" moeten bouwwerken primair voldoen aan de daarvoor in hoofdstuk III opgenomen bijzondere bepalingen;
 - c. per bouwperceel mag van de tot Erven bestemde gronden ten hoogste 40% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen met een maximum van 60 m²;
 - d. indien de toelaatbare bebouwing ingevolge het gestelde sub a minder zou bedragen dan 20 m² is een bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 20 m² toegestaan;
 - e. indien op hetzelfde bouwperceel de bestemming Erven grenst aan de bestemming Tuinen mag voor de berekening van het percentage de oppervlakte van het erf worden vergroot met dat gedeelte van de tuin dat grenst aan het erf en ligt in het verlengde daarvan;
 - f. indien een tot Erven bestemd gebied behoort bij meer dan één woning mag van dit gebied als totaliteit ten hoogste 40% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen met een maximum van 60 m² per woning;
 - g. de afstand van een bijgebouw tot een hoofdgebouw en tot een aan- of uitbouw mag niet minder dan 1 m bedragen;
 - h. de afstand van bijgebouwen tot de perceelsgrens mag, voor zover deze niet in de perceelsgrens worden gebouwd, niet minder bedragen dan 1 m.

Aanlegvoorschriften

4. Ingevolge hoofdstuk III van deze voorschriften is voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen de op voorschriftenkaart 1 aangeduide gebieden "cultuurhistorisch waardevol gebied" en "archeologisch waardevol gebied" een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van het college van burgemeester en wethouders vereist.

Artikel 5 Centrumdoeleinden (C)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Centrumdoeleinden (C) zijn bestemd voor:
- het wonen;
 - het uitoefenen van detailhandel en dienstverlening;
 - kantoor- en praktijkruimten;
 - maatschappelijke voorzieningen;
 - dansscholen, sportscholen, fitnessruimten, internetlokalen, en daarmee gelijk te stellen functies;
 - horecabedrijven behorende tot ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 1b van de Staat van Bedrijfsactiviteiten; alsmede voor het uitoefenen van:
 - ter plaatse van de subbestemming Chc: een café;
- en voorts:
- voor bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, toegangs- en achterpaden, parkeervoorzieningen en aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten;
 - ter plaatse van de gronden die zijn gelegen binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "cultuurhistorisch waardevol gebied": voor het behoud van het cultuurhistorische karakter van de stadskern IJzendijke;
 - ter plaatse van de gronden die zijn gelegen binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "archeologisch waardevol gebied": voor het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem.
- met dien verstande dat:
- de gronden met de subbestemming Ce uitsluitend zijn bestemd voor erven bij de gebouwen op hetzelfde bouwperceel;
 - kantoren geen grotere brutovloeroppervlakte mogen hebben dan 200 m² per bedrijf.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- op de gronden met een hoogteaanduiding hoger dan 3 m:
 - hoofdgebouwen;
 - aan- of uitbouwen en bijgebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - op de gronden met de hoogteaanduiding 3 m en op gronden met de subbestemming "erven" (Ce):
 - aan- of uitbouwen en bijgebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
- bouwwerken moeten primair voldoen aan de daarvoor in hoofdstuk III opgenomen bijzondere bepalingen;
 - binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "archeologisch waardevol gebied" moeten bouwwerken primair voldoen aan de daarvoor in hoofdstuk III opgenomen bijzondere bepalingen;
 - per bouwperceel mag het totale verkoopvloeroppervlak voor detailhandel niet meer bedragen dan 250 m²;
 - de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1 m te bedragen;
 - indien de gebouwen niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 m te bedragen.
 - Op tot C3 bestemde gronden gelden voorts de aanvullende bepalingen:
 - per bouwperceel mag ten hoogste 40% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen met een maximum van 60 m²;
 - indien de toelaatbare bebouwing ingevolge het gestelde onder 1 minder zou bedragen dan 20 m² is een bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 20 m² toegestaan;

3. indien een tot Ce bestemd gebied behoort bij meer dan één bouwperceel mag van dit gebied als totaliteit ten hoogste 40% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen met een maximum van 60 m² per bouwperceel.

Vrijstellingsbevoegdheden

Staat van Horeca-activiteiten

4. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1:
 - a. om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 1 aangegeven, voorzover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de in lid 1 genoemde categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - b. om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voorzover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten, zoals in lid 1 genoemd.

Grotere kantoren

5. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 onder o teneinde een groter kantoorvloeroppervlak toe te staan indien dit nodig is voor een doelmatige bedrijfsvoering en met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - a. vrijstelling is uitsluitend toegestaan in monumentale of beeldbepalende gebouwen;
 - b. vrijstelling is slechts toelaatbaar, indien daardoor het monumentale of beeldbepalende karakter van de gebouwen niet onevenredig wordt aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van dit karakter zijn verzekerd;
 - c. het brutovloeroppervlak mag niet meer bedragen dan 500 m² per bedrijf.

Aanlegvoorschriften

6. Ingevolge hoofdstuk III van deze voorschriften is voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen de op voorschriftenkaart 1 aangeduide gebieden "cultuur-historisch waardevol gebied" en "archeologisch waardevol gebied" een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van het college van burgemeester en wethouders vereist.

Wijzigingsbevoegdheid

Schrappen subbestemmingen bij Centrumdoeleinden

7. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de kaart te wijzigen in die zin, dat de bestemming Centrumdoeleinden met de subbestemmingen Chc, mag worden gewijzigd in Centrumdoeleinden zonder subbestemming.

Artikel 6 Detailhandelsdoeleinden (D)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Detailhandelsdoeleinden (D) zijn bestemd voor:
 - a. detailhandelsbedrijven en aanverwante bedrijven;
 - b. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, toegangs- en achterpaden, parkeervoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) zijn geen gebouwen en geen overkappingen toegestaan;
 - b. de onderlinge afstand van gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1 m te bedragen;
 - c. indien de gebouwen niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 m te bedragen.

Artikel 7 Detailhandels- en Woondoeleinden (DW)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Detailhandels- en Woondoeleinden (DW) zijn bestemd voor:
 - a. detailhandelsbedrijven en dienstverlening;
 - b. het wonen;alsmede:
 - c. voor bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, toegangs- en achterpaden, parkeervoorzieningen;
 - d. ter plaatse van de gronden die zijn gelegen binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "cultuurhistorisch waardevol gebied": voor het behoud van het cultuurhistorische karakter van de stadskern IJzendijke;
 - e. ter plaatse van de gronden die zijn gelegen binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "archeologisch waardevol gebied": voor het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem;met dien verstande dat:
 - f. een ander gebruik dan wonen uitsluitend op de begane grond is toegestaan.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. op de gronden met een hoogteaanduiding hoger dan 3 m:
 1. hoofdgebouwen;
 2. aan- of uitbouwen en bijgebouwen;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - b. op de gronden met de hoogteaanduiding 3 m:
 1. aan- of uitbouwen en bijgebouwen;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "cultuurhistorisch waardevol gebied" moeten bouwwerken primair voldoen aan de daarvoor in hoofdstuk III opgenomen bijzondere bepalingen;
 - b. binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "archeologisch waardevol gebied" moeten bouwwerken primair voldoen aan de daarvoor in hoofdstuk III opgenomen bijzondere bepalingen;

- c. per bouwperceel mag het totale verkoopvloeroppervlak voor detailhandel niet meer bedragen dan 250 m²;
- d. per bouwperceel mag van de tot DW3 bestemde gronden ten hoogste 40% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen met een maximum van 60 m²;
- e. indien de toelaatbare bebouwing ingevolge het gestelde sub b minder zou bedragen dan 20 m² is een bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 20 m² toegestaan;
- f. de onderlinge afstand van gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1 m te bedragen;
- g. indien de gebouwen niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 m te bedragen.

Vrijstellingsbevoegdheid

Oppervlakte aan erfbebouwing

4. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 sub d om een groter oppervlakte aan erfbebouwing te kunnen toestaan, met dien verstande dat:

- a. een grotere oppervlakte noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. per bouwperceel ten hoogste 40% mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen;
- c. per bouwperceel het maximum bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan 75 m².

5. Vrijstelling als bedoeld in de lid 4 wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Aanlegvoorschriften

6. Ingevolge hoofdstuk III van deze voorschriften is voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen de op voorschriftenkaart 1 aangeduide gebieden "cultuur-historisch waardevol gebied" en "archeologisch waardevol gebied" een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van het college van burgemeester en wethouders vereist.

Artikel 8 Kantoordoeleinden (K)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Kantoordoeleinden (K) zijn bestemd voor:
- a. kantoren;
 - b. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, toegangs- en achterpaden, parkeervoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) zijn geen gebouwen en geen overkappingen toegestaan;
 - b. de onderlinge afstand van gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1 m te bedragen;
 - c. indien de gebouwen niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 m te bedragen.

Artikel 9 Kantoor- en Woondoeleinden (KW)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Kantoor- en Woondoeleinden (KW) zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. het wonen;

alsmede:

- c. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, toegangs- en achterpaden, parkeervoorzieningen.
- d. ter plaatse van de gronden die zijn gelegen binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "cultuurhistorisch waardevol gebied": voor het behoud van het cultuurhistorische karakter van de stadskern IJzendijke;
- e. ter plaatse van de gronden die zijn gelegen binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "archeologisch waardevol gebied": voor het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem;

met dien verstande dat:

- f. kantoren uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. op de gronden met een hoogteaanduiding hoger dan 3 m:
 - 1. hoofdgebouwen;
 - 2. aan- of uitbouwen en bijgebouwen;
 - 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. op de gronden met de hoogteaanduiding 3 m:
 - 1. aan- of uitbouwen en bijgebouwen;
 - 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "cultuurhistorisch waardevol gebied" moeten bouwwerken primair voldoen aan de daarvoor in hoofdstuk III opgenomen bijzondere bepalingen;
- b. binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "archeologisch waardevol gebied" moeten bouwwerken primair voldoen aan de daarvoor in hoofdstuk III opgenomen bijzondere bepalingen;
- c. per bouwperceel mag van de tot KW3 bestemde gronden ten hoogste 40% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen met een maximum van 60 m²;
- d. indien de toelaatbare bebouwing ingevolge het gestelde sub b minder zou bedragen dan 20 m² is een bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 20 m² toegestaan;
- e. de onderlinge afstand van gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1 m te bedragen;
- f. indien de gebouwen niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 m te bedragen.

Aanlegvoorschriften

4. Ingevolge hoofdstuk III van deze voorschriften is voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen de op voorschriftenkaart 1 aangeduide gebieden "cultuurhistorisch waardevol gebied" en "archeologisch waardevol gebied" een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van het college van burgemeester en wethouders vereist.

Artikel 10 Maatschappelijke doeleinden (M)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Maatschappelijke doeleinden (M) zijn bestemd voor:
 - a. maatschappelijke voorzieningen;
 - b. ter plaatse van de subbestemming Mb: een begraafplaats;
 - c. ter plaatse van de subbestemming Mn: nutsvoorzieningen;alsmede:
 - d. voor bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, parkeer- en kleinschalige nutsvoorzieningen, groen voorzieningen en water;
 - e. ter plaatse van de gronden die zijn gelegen binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "cultuurhistorisch waardevol gebied": voor het behoud van het cultuurhistorische karakter van de stadskern IJzendijke;
 - f. ter plaatse van de gronden die zijn gelegen binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "archeologisch waardevol gebied": voor het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd: gebouwen; bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "cultuurhistorisch waardevol gebied" moeten bouwwerken primair voldoen aan de daarvoor in hoofdstuk III opgenomen bijzondere bepalingen;
 - b. binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "archeologisch waardevol gebied" moeten bouwwerken primair voldoen aan de daarvoor in hoofdstuk III opgenomen bijzondere bepalingen;
 - c. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) zijn geen gebouwen en geen overkappingen toegestaan;
 - d. ter plaatse van de subbestemming Mb mag het gezamenlijke grondoppervlak van gebouwen en overkappingen ten hoogste 50 m² bedragen;
 - e. de onderlinge afstand van niet-aangegebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1 m te bedragen;
 - f. indien de gebouwen niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 m te bedragen.

Aanlegvoorschriften

4. Ingevolge hoofdstuk III van deze voorschriften is voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen de op voorschriftenkaart 1 aangeduide gebieden "cultuurhistorisch waardevol gebied" en "archeologisch waardevol gebied" een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van het college van burgemeester en wethouders vereist.

Artikel 11 Horecadoeleinden (H)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Horecadoeleinden (H) zijn bestemd voor:
 - a. horecabedrijven, behorende tot ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;alsmede voor het uitoefenen van:
 - b. ter plaatse van de subbestemming Hc: een café;
 - c. ter plaatse van de subbestemming Hp: een partycentrum uit categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten;alsmede:
 - d. voor bij deze doeleinden horende voorzieningen zoals erven, tuinen, toegangs- en achterpaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water;
 - e. ter plaatse van de gronden die zijn gelegen binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "archeologisch waardevol gebied": voor het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "archeologisch waardevol gebied" moeten bouwwerken primair voldoen aan de daarvoor in hoofdstuk III opgenomen bijzondere bepalingen;
 - b. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) zijn geen gebouwen en geen overkappingen toegestaan;
 - c. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1 m te bedragen;
 - d. indien de gebouwen niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 m te bedragen.

Vrijstellingsbevoegdheid Staat van Horeca-activiteiten

4. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1:
 - a. om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 1 aangegeven, voorzover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de in lid 1 genoemde categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - b. om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voorzover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten, zoals in lid 1 genoemd.

Aanlegvoorschriften

5. Ingevolge hoofdstuk III van deze voorschriften is voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen de op voorschriftenkaart 1 aangeduide gebieden "cultuurhistorisch waardevol gebied" en "archeologisch waardevol gebied" een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van het college van burgemeester en wethouders vereist.

Artikel 12 Horeca- en Woondoeleinden (HW)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Horeca- en Woondoeleinden (HW) zijn bestemd voor:
 - a. horecabedrijven, behorende tot ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - b. het wonen;alsmede voor het uitoefenen van:
 - c. ter plaatse van de subbestemming HcW: een café;alsmede:
 - d. voor bij deze doeleinden horende voorzieningen zoals erven, tuinen, toegangs- en achterpaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water;
 - e. ter plaatse van de gronden die zijn gelegen binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "cultuurhistorisch waardevol gebied": voor het behoud van het cultuurhistorische karakter van de stadskern IJzendijke;
 - f. ter plaatse van de gronden die zijn gelegen binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "archeologisch waardevol gebied": voor het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem.met dien verstande dat:
 - g. een ander gebruik dan wonen uitsluitend op de begane grond is toegestaan.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. op de gronden met een hoogteaanduiding hoger dan 3 m:
 1. hoofdgebouwen;
 2. aan- of uitbouwen en bijgebouwen;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - b. op de gronden met de hoogteaanduiding 3 m:
 1. aan- of uitbouwen en bijgebouwen;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "cultuurhistorisch waardevol gebied" moeten bouwwerken primair voldoen aan de daarvoor in hoofdstuk III opgenomen bijzondere bepalingen;
 - b. binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "archeologisch waardevol gebied" moeten bouwwerken primair voldoen aan de daarvoor in hoofdstuk III opgenomen bijzondere bepalingen;
 - c. per bouwperceel mag van de tot HW3 bestemde gronden ten hoogste 40% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen met een maximum van 60 m²;
 - d. indien de toelaatbare bebouwing ingevolge het gestelde sub b minder zou bedragen dan 20 m² is een bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 20 m² toegestaan;
 - e. de onderlinge afstand van gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1 m te bedragen;
 - f. indien de gebouwen niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 m te bedragen.

Vrijstellingsbevoegdheden

Staat van Horeca-activiteiten

4. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1:
 - a. om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 1 aangegeven, voorzover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de in lid 1 genoemde categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - b. om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voorzover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de

specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten, zoals in lid 1 genoemd.

Oppervlakte aan erfbebouwing

5. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 sub c om een groter oppervlakte aan erfbebouwing te kunnen toestaan, met dien verstande dat:

- a. een grotere oppervlakte noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. per bouwperceel ten hoogste 40% mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen;
- c. per bouwperceel het maximum bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan 75 m².

6. Vrijstelling als bedoeld in de lid 5 wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Aanlegvoorschriften

7. Ingevolge hoofdstuk III van deze voorschriften is voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen de op voorschriftenkaart 1 aangeduide gebieden "cultuurhistorisch waardevol gebied" en "archeologisch waardevol gebied" een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van het college van burgemeester en wethouders vereist.

Artikel 13 Bedrijfsdoeleinden (B)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Bedrijfsdoeleinden (B) zijn bestemd voor:
 - a. ter plaatse van de bestemmingsaanduiding B(2): bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
alsmede voor het uitoefenen van:
 1. ter plaatse van de subbestemming B(2)an: een aannemersbedrijf;
 2. ter plaatse van de subbestemming B(2)em: een bedrijf gericht op vervaardiging van overige elektrische machines, apparaten en benodigdheden;
voor zover de bedrijven genoemd onder 1 en 2 voorkomen in tot categorie 3.1. van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 3. ter plaatse van de subbestemming B(2)lb: een groothandel in landbouwproducten; voor zover het bedrijf voorkomt in categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
 - b. ter plaatse van de bestemmingsaanduiding B(3.1): bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
alsmede voor het uitoefenen van:
 1. ter plaatse van de subbestemming B(3.1)pl: een autoplaatwerkerij; voor zover het bedrijf voorkomt in categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
 2. ter plaatse van de subbestemming B(3.1)lb: een groothandel in landbouwproducten; voor zover het bedrijf voorkomt in categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 3. ter plaatse van de subbestemming B(3.1)vdt: een reparatiebedrijf en een volumineuze detailhandel in tweede handsgoederen;
 - c. ter plaatse van de bestemmingsaanduiding B(3.2): bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
alsmede voor het uitoefenen van:
 1. ter plaatse van de subbestemming B(3.2)lb: een groothandel in landbouwproducten; voor zover het bedrijf voorkomt in categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
 - alsmede:
 - d. voor bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water, kleinschalige nutsvoorzieningen,
 - e. ter plaatse van de gronden die zijn gelegen binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "cultuurhistorisch waardevol gebied": voor het behoud van het cultuurhistorische karakter van de stadskern IJzendijke;
 - f. ter plaatse van de gronden die zijn gelegen binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "archeologisch waardevol gebied": voor het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem
- met dien verstande dat:
- g. de bepaling geldt dat de oppervlakte van een bouwperceel niet meer mag bedragen dan 5.000 m²;
 - h. niet zijn toegestaan:
 1. geluidshinderlijke inrichtingen;
 2. risicovolle inrichtingen;
 3. detailhandelsbedrijven, met uitzondering van benzineservicestations voor zover deze voorkomen in categorie 2 in de Staat van bedrijfsactiviteiten;
 4. zelfstandige kantoren.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemmingen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen; waaronder bedrijfswoningen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "cultuurhistorisch waardevol gebied" moeten bouwwerken primair voldoen aan de daarvoor in hoofdstuk III opgenomen bijzondere bepalingen;
 - b. binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "archeologisch waardevol gebied" moeten bouwwerken primair voldoen aan de daarvoor in hoofdstuk III opgenomen bijzondere bepalingen;

- c. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) en de nadere aanwijzing (bt) zijn geen gebouwen en geen overkappingen toegestaan;
- d. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de nadere aanwijzing (b);
- e. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste te bedragen:
 - 1. voor zover de gronden zijn gelegen op kaartblad 1: 1 m;
 - 2. voor zover de gronden zijn gelegen op kaartblad 2: 3 m;
- f. indien de gebouwen niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 meter te bedragen;
- g. de oppervlakte van een gebouw voor een nutsvoorziening mag ten hoogste 15 m² bedragen;
- h. de bouwhoogte van het onder g bedoelde gebouw mag ten hoogste 3 meter bedragen;

Bijzonder gebruiksvoorschrift

4. Het is verboden:

- a. de gronden met de nadere aanwijzing (z) die zijn gelegen langs de openbare weg te gebruiken voor de opslag van goederen;
- b. overige onbebouwde gronden te gebruiken voor de opslag van goederen, met dien verstande dat dergelijke opslag tot een hoogte van ten hoogste 2 meter is toegestaan op de gronden die zijn gelegen op zij- en achtererven van bedrijfsgebouwen, voor zover en indien de afstand van de opslaglocatie tot de rand van de openbare weg ten minste 10 meter bedraagt.

Vrijstellingsbevoegdheden

Staat van Bedrijfsactiviteiten

5. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1:

- a. teneinde bedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan algemeen toelaatbaar, indien en voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. teneinde bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, indien en voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

met dien verstande dat niet zijn toegestaan:

- c. geluidshinderlijke inrichtingen;
- d. risicovolle inrichtingen.

Groter bouwperceel

6. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 onder h met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. een groter bouwperceel is slechts toegestaan indien dit voor een doelmatige bedrijfsvoering gelet op de aard, inrichting, omvang en continuïteit van het bedrijf, nodig is;
- b. aangetoond dient te worden dat het betreffende bedrijf op grond van ruimtelijke argumenten qua aard en schaal beter aansluit bij IJzendijke of de omgeving daarvan dan bij op de bedrijventerreinen "Stampershoek" en "Stampershoek Zuid en Noord" bij de kern Oostburg of Deltahoek bij de kern Breskens.

7. Vrijstelling als bedoeld in lid 6 kan slechts worden verleend na ontvangst van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten.

Bouwen op gronden met de nadere aanwijzing (bt)

8. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder c voor het bouwen van gebouwen en overkappingen op gronden met de nadere aanwijzing (bt) met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. vrijstelling kan uitsluitend worden verleend wanneer op de direct aangrenzende gronden met de bestemming Groenvoorzieningen, subbestemming "landschappelijke waarden" (GRI) een adequate landschappelijke afscherming van het bedrijventerrein door opgaande beplanting is aangelegd en gewaarborgd.

Aanlegvoorschriften

9. Ingevolge hoofdstuk III van deze voorschriften is voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen de op voorschriftenkaart 1 aangeduide gebieden "cultuurhistorisch waardevol gebied" en "archeologisch waardevol gebied" een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van het college van burgemeester en wethouders vereist.

Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO schrappen subbestemming

10. Het college van burgemeester en wethouders zijn bevoegd de kaart te wijzigen in die zin, dat de bestemming Bedrijfsdoeleinden voorzien van een subbestemming, mag worden gewijzigd in de bestemming Bedrijfsdoeleinden zonder subbestemming.

Artikel 14 Molen (MO)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Molen (MO) zijn bestemd voor de instandhouding en/of herstel van de aanwezige molen en zijn cultuurhistorische waarden.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen geldt de bepaling dat de goothoogte, de bouwhoogte, het grondoppervlak en de dakhelling van de molen ten hoogste gelijk mogen zijn aan de goothoogte, de bouwhoogte, het grondoppervlak en de dakhelling zoals deze aanwezig zijn op de dag van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

Artikel 15 Molenbeschermingszone**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden met de bestemming Molenbeschermingszone zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de vrije windvang van en het zicht op de molen aan de Biestraat.

Aanlegvoorschriften

2. Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande begroeiing; een en ander met dien verstande dat geen aanlegvergunning is vereist is voor:
- b. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting die als zij volgroeid is, niet hoger is dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte van de gebouwen op het zelfde bouwperceel zoals in het plan is toegestaan of het laagste punt van een zuiver verticaal staande wijk.

3. Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de molendeskundige omtrent de vraag of door de voorgenomen werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gevolgen kunnen worden verwacht die het huidige en/of toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als cultuurhistorisch element onevenredig in gevaar brengen of kunnen brengen.

Artikel 16 Recreatieve doeleinden (R)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Recreatieve doeleinden (R) zijn bestemd voor:
 - a. ter plaatse van de gronden zonder subbestemming: dagrecreatieve doeleinden, zoals veldsporten en een zwembad;
 - b. ter plaatse van de subbestemming Rvt: volkstuinen; alsmede voor bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - c. ter plaatse van de subbestemming Rvt: ten hoogste één bergkast of hobbykas per sier- of moestuin.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) zijn geen gebouwen en geen overkappingen toegestaan;
 - b. ter plaatse van de gronden:
 1. zonder subbestemming mag het gezamenlijke grondoppervlak van gebouwen en overkappingen ten hoogste 500 m² bedragen;
 2. met de subbestemming Rvt mag de oppervlakte van een bergkast of hobbykas ten hoogste 6 m² bedragen;
 - c. afstand van een gebouw tot de perceelsgrenzen mag niet minder dan 1 m bedragen;
 - d. de bouwhoogte van bergkasten en hobbykasten voor volkstuinen mag ten hoogste 1,8 m bedragen;
 - e. de hoogte van lichtmasten ten behoeve van de veldsport mag ten hoogste 16 m bedragen.

Artikel 17 Verkeersdoeleinden (V)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Verkeersdoeleinden (V) zijn bestemd voor:
 - a. wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstroken, opstelstroken en busstroken daar niet onder begrepen;alsmede:
 - b. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals fiets- en voetpaden; parkeervoorzieningen; bermen en bermsloten; voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling; voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied, zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins; beplantingen; nutsvoorzieningen, voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens;
 - c. ter plaatse van de gronden die zijn gelegen binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "cultuurhistorisch waardevol gebied": voor het behoud van het cultuurhistorische karakter van de stadskern IJzendijke;
 - d. ter plaatse van de gronden die zijn gelegen binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "archeologisch waardevol gebied": voor het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - b. gebouwen voor nutsvoorzieningen.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "archeologisch waardevol gebied" moeten bouwwerken primair voldoen aan de daarvoor in hoofdstuk III opgenomen bijzondere bepalingen;
 - b. de oppervlakte van een gebouw voor een nutsvoorziening mag ten hoogste 15 m² bedragen;
 - c. de bouwhoogte van de onder a bedoelde gebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen.

Aanlegvoorschriften

4. Ingevolge hoofdstuk III van deze voorschriften is voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen de op voorschriftenkaart 1 aangeduide gebieden "cultuurhistorisch waardevol gebied" en "archeologisch waardevol gebied" een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van het college van burgemeester en wethouders vereist.

Artikel 18 Groenvoorzieningen (GR)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Groenvoorzieningen (GR) zijn bestemd voor:
- beplantingen;
 - water, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied, zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins;
 - bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, bermen en bermsloten, nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens, alsmede jongerenontmoetingsplaatsen voor zover de gronden niet zijn gelegen binnen het onder e genoemde gebied;
 - ter plaatse van de gronden met subbestemming "landschappelijke waarden" (GRI): tevens voor het behoud en/of herstel van de landschapswaarden, met dien verstande dat de gronden die direct grenzen aan de bedrijfspercelen op het aan de Oranjestraat en Boerenverdriet gelegen bedrijventerrein uitsluitend zijn bestemd voor landschappelijke afscherming door opgaande beplanting;
 - ter plaatse van de gronden die zijn gelegen binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "cultuurhistorisch waardevol gebied": tevens voor het behoud van het cultuurhistorische karakter van de stadskern IJzendijke;
 - ter plaatse van de gronden die zijn gelegen binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "archeologisch waardevol gebied": tevens voor het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem;
 - ter plaatse van de subbestemming "uitkijktoren" (GRut): tevens een uitkijktoren.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - gebouwen voor nutsvoorzieningen.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
- de oppervlakte van een gebouw voor een nutsvoorziening mag ten hoogste 15 m² bedragen;
 - de bouwhoogte van een onder a bedoelde gebouw mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - ten aanzien van de uitkijktoren in lid 1 onder g gelden de volgende bepalingen:
 - uitsluitend een open bouwconstructie mag worden toegepast;
 - de maximaal toelaatbare bouwhoogte bedraagt ten hoogste 2 m boven de gemiddelde hoogte van de kruin van de vestingwal.

Aanlegvoorschriften

Landschapswaarden

4. Het is verboden op of in op de in lid 1 onder d genoemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- het verwijderen, vellen of rooien van houtgewas
 - het aanleggen of verharderen van paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen voor zover de gronden direct grenzen aan de bedrijfspercelen op het aan de Oranjestraat en Boerenverdriet gelegen bedrijventerrein.
5. Het verbod als bedoeld in lid 4 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
- normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
 - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.
6. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de in lid 1 onder d genoemde aanwezige waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Cultuurhistorisch waardevol gebied

7. Ingevolge hoofdstuk III van deze voorschriften is voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen de op voorschriftenkaart 1 aangeduide gebieden "cultuurhistorisch waardevol gebied" en "archeologisch waardevol gebied" een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van het college van burgemeester en wethouders vereist.

Vrijstellingsbevoegdheid

8. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd op gronden zonder subbestemming vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het bepaalde in lid 2 voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van een jongerenontmoetingsplaats, met dien verstande dat

- a. de vrijstelling niet mag worden toegepast voor gronden binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "cultuurhistorisch waardevol gebied;
- b. de oppervlakte en de bouwhoogte ten hoogste 15 m² respectievelijk 3 m mag bedragen.

Artikel 19 Garages en bergplaatsen (G)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Garages en bergplaatsen (G) zijn bestemd voor:
 - b. de stalling van vervoermiddelen;
 - c. de berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen; alsmede:
 - d. ter plaatse van de gronden die zijn gelegen binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "cultuurhistorisch waardevol gebied": voor het behoud van het cultuurhistorische karakter van de stadskern IJzendijke;
 - e. ter plaatse van de gronden die zijn gelegen binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "archeologisch waardevol gebied": voor het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "cultuurhistorisch waardevol gebied" moeten bouwwerken primair voldoen aan de daarvoor in hoofdstuk III opgenomen bijzondere bepalingen;
- b. binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "archeologisch waardevol gebied" moeten bouwwerken primair voldoen aan de daarvoor in hoofdstuk III opgenomen bijzondere bepalingen;
- c. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) zijn geen gebouwen en geen overkappingen toegestaan.

Artikel 20 Tuinen (T)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Tuinen (T) zijn bestemd voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, alsmede:
 - a. ter plaatse van de gronden die zijn gelegen binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "archeologisch waardevol gebied": voor het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Aanlegvoorschriften

3. Ingevolge hoofdstuk III van deze voorschriften is voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "archeologisch waardevol gebied" een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van het college van burgemeester en wethouders vereist.

Artikel 21 Agrarische doeleinden (A)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Agrarische doeleinden (A) zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, en voorts voor
 - a. ter plaatse van de subbestemming Ar: het behoud en/of herstel van het karakter van de agrarische randzone;
 - b. ter plaatse van de subbestemming Alr: het behoud en/of herstel van de aanwezige landschappelijke waarden, alsmede het behoud en/of herstel van het karakter van de agrarische randzone;met dien verstande dat:
 - c. ter plaatse van de subbestemming Ark: uitsluitend een kruidenkwekerij is toegestaan;
 - d. ter plaatse van de gronden die zijn gelegen binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "cultuurhistorisch waardevol gebied": voor het behoud van het cultuurhistorische karakter van de stadskern IJzendijke.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd:

Aanlegvoorschriften

Afstemming fruitteelt op woonfuncties

3. Het is verboden gronden, voor zover gelegen binnen een afstand van 50 m van de gronden met de bestemming Woondoeleinden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), te beplanten met bedrijfsmatig geëxploiteerde fruitbomen ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met fruitbomenwaren beplant.
4. Het verbod als bedoeld in lid 3 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.
5. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
6. Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning als bedoeld in lid 3 wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de milieudeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

Cultuurhistorisch waardevol gebied

7. Ingevolge hoofdstuk III van deze voorschriften is voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen de op voorschriftenkaart 1 aangeduide "cultuurhistorisch waardevol gebied" een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van het college van burgemeester en wethouders vereist.

Artikel 22 Water (WA)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Water (WA) zijn bestemd voor de wateraanvoer en -afvoer, alsmede voor de waterberging, alsmede:
 - a. ter plaatse van de gronden die zijn gelegen binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "cultuurhistorisch waardevol gebied": voor het behoud van het cultuurhistorische karakter van de stadskern IJzendijke.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en aanlegsteigers worden gebouwd.

Aanlegvoorschriften

3. Ingevolge hoofdstuk III van deze voorschriften is voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen de op voorschriftenkaart 1 aangeduide "cultuurhistorisch waardevol gebied" een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van het college van burgemeester en wethouders vereist.

Hoofdstuk III Bijzondere bepalingen in verband met cultuurhistorisch en archeologisch waardevol gebied

31

Artikel 23 Bouwen in cultuurhistorisch waardevol gebied

1. Binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide gebied "cultuurhistorisch waardevol gebied" gelden voor het bouwen de volgende aanvullende bepalingen:

- 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.

2. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 indien en voorzover geen onevenredige schade wordt toegebracht aan dan wel herstel verzekerd is van het historisch en ruimtelijk karakter van het cultuurhistorisch waardevol gebied en nadat de Monumentencommissie om advies is gevraagd.

3. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing voor beschermde monumenten.

Artikel 24 Aanlegvoorschriften cultuurhistorisch waardevol gebied

1. Het is verboden om in het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "cultuurhistorisch waardevol gebied" zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van het college van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem
- b. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- c. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden, steigers of aanlegplaatsen;
- d. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen; het wegnemen of veranderen van stoepen, alsmede het wijzigen van de wegindeling;
- e. het slopen van bouwwerken anders dan ter uitvoering van een bouwplan waarvoor bouwvergunning is verleend;
- f. het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant.

2. Het verbod als bedoeld in lid 1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. voor het aanbrengen van maximaal 20 m² verharding per bouwperceel;
- e. strekken ter behoud of het herstel van de cultuurhistorische waarden.

3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor cultuurhistorische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 25 Bouwvergunningen archeologisch waardevol gebied

1. Het is verboden binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "archeologische waardevol gebied" bouwwerken te realiseren.
2. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, indien de archeologische belangen door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
3. Het verbod, zoals in lid 1 bedoeld, geldt niet voor:
 - a. voor vervanging van bestaande bouwwerken, indien de horizontale afmetingen van deze bouwwerken niet worden veranderd en waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van deze bouwwerken niet veranderen;
 - b. voor nieuwe bouwwerken waarvan de fundering niet dieper komt te liggen dan 30 cm beneden het maaiveld en waarbij geen paalfunderingen worden aangebracht;
 - c. voor nieuwe bouwwerken waarvan het grondoppervlak niet meer bedraagt dan 30 m².
4. Vrijstelling, zoals in lid 2 bedoeld, wordt verleend:
 - a. wanneer op de betrokken bouwlocatie blijkt archeologisch onderzoek geen beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn;
 - b. wanneer op de betrokken bouwlocatie wel aanwezige beschermingswaardige archeologische waarden blijkt rapportage van de archeologisch deskundige in voldoende mate zijn zekergesteld.

Adviesprocedure voor bouwen

5. Een verzoek om vrijstelling binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "archeologische waardevol gebied" dient te worden vergezeld van een rapportage waarin de uitkomsten van het archeologisch onderzoek zijn vermeld.
6. Alvorens omtrent het verlenen van vrijstelling te beslissen, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de archeologische belangen niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 26 Aanlegvoorschriften archeologisch waardevol gebied

1. Het is verboden op of in de gronden die zijn gelegen binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "archeologische waardevol gebied" zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van het college van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, en aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere wateren;
- b. het planten van bomen;
- c. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd.

2. Het verbod, zoals in lid 1 bedoeld, is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. werken of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden tot een diepte van minder dan 30 cm;
- e. het uitvoeren van grondwerkzaamheden over een oppervlakte kleiner dan 30 m²;
- f. het verrichten van archeologisch onderzoek door de archeologisch deskundige.

3. Aanlegvergunning wordt verleend wanneer op de betrokken locatie blijktens archeologisch onderzoek:

- a. geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn zekergesteld.

4. De werken of werkzaamheden, zoals in lid 2 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de archeologische belangen niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Adviesprocedure voor aanlegvergunningen

5. Een verzoek om aanlegvergunning binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide "archeologische waardevol gebied" dient te worden vergezeld van een rapportage waarin de uitkomsten van het archeologisch onderzoek zijn vermeld.

6. Alvorens over het verlenen van aanlegvergunning te beslissen, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door de voorgenomen activiteiten de archeologische belangen niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 27 Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige voorschriften.
2. Het college van burgemeester en wethouders verleent vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Artikel 28 Bebouwingspercentages en anti-dubbeltelbepaling

Percentages

1. Een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage, geeft aan hoeveel van het bouwvlak van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald

Anti-dubbeltelbepaling

2. Gronden welke in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waarvan uitvoering is of kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 29 Bestaande afstanden, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen

1. De bestaande hoogte- en oppervlaktematen en aantallen die meer bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.
2. De bestaande afstanden, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen die minder bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
3. In geval van herbouw is het bepaalde in de leden 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

Artikel 30 Hoogteaanduidingen

Hoogte van gebouwen

1. Het op de kaart achter een letter of combinatie van letters ingeschreven Arabisch cijfer, niet geplaatst tussen haakjes, geeft – tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald en behoudens eventuele vrijstelling – de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen in meters aan, dan wel – voorzover een platte afdekking wordt toegepast – de maximaal toelaatbare hoogte van het boeibord van het platte dak.
2. Indien ter aanduiding van de hoogte meerdere Arabische cijfers zijn ingeschreven, van elkaar gescheiden door een schuine streep, geeft het eerste cijfer de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte aan en het tweede cijfer de maximaal toelaatbare bouwhoogte van gebouwen, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald en behoudens eventuele vrijstelling.
3. Indien op de kaart geen maximaal toelaatbare bouwhoogte is ingeschreven mag de maximaal toelaatbare bouwhoogte van gebouwen niet meer dan 4 m afwijken van de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte.
4. De in lid 2 en 3 bedoelde bouwhoogten mogen worden overschreden door antennes, schoorstenen, liftkokers, trappenhuisen, hellende dakvlakken, topgevels, dakkapellen en andere ongeschikte bouwdelen, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald.

Hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

5. De maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt voor:

a. vrijstaande antennes	15 m;
b. muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen	2 m;
c. muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel van hoofdgebouwen	1 m;
d. pergola's en overkappingen	2,75 m;
e. speelvoorzieningen	3 m;
f. lichtmasten en overige masten	10 m;
g. bewegwijzering en overig straatmeubilair	4,5 m;
h. voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen, gedenktekens	2 m;
i. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	1 m.

Vrijstellingsbevoegdheid

6. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 5:
 - a. tot een hoogte die ten hoogste gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte;
 - b. tot een maximum van 6 m op gronden waar geen gebouwen zijn toegestaan.

Artikel 31 Overschrijden bouwgrenzen

1. De bouwgrenzen mogen in afwijking van de kaart en hoofdstuk II uitsluitend worden overschreden door:
 - a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt en – in geval van erkers, serres en veranda's – bovendien niet meer bedraagt dan 50% van de diepte van gronden gelegen tussen de voorste bouwgrens en de voorste perceelsgrens;
 - b. andere ongeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.
2. Het college van burgemeester en wethouders kan vrijstelling verlenen van lid 1, mits de overschrijding niet meer dan 3 m bedraagt. Vrijstelling wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 32 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Geringe afwijkingen

1. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd – tenzij op grond van hoofdstuk II terzake reeds vrijstelling kan worden verleend – vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 15%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

2. Vrijstelling wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 33 Wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 WRO

Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

1. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Gebieden op de kaart aangeduid met "Gebied met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO"

2. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de bestemmingen van de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "gebied met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO" te wijzigen, met inachtneming van de volgende algemene bepalingen:

- a. bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw mag het aantal woningen uitsluitend toenemen indien het woningbouw betreft die past in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
 - b. vóóraf moet zijn aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;
 - c. een besluit tot planwijzing wordt pas genomen nadat archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en wanneer eenmaal aangetroffen archeologische waarden blijken rapportage van de archeologische deskundige in voldoende mate zijn zekergesteld;
 - d. vooraf dient een watertoets te zijn uitgevoerd;
 - e. vóóraf dient inzicht te zijn verkregen in het voorkomen van inheemse planten en diersoorten die worden beschermd ingevolge de Flora- en faunawet;
- alsmede met inachtneming van de volgende specifieke bepalingen:

Woningbouwlocaties A tot en met D en G

3. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de op de kaart aangegeven gebieden A tot en met D met de aanduiding "Wijziging ex artikel 11 WRO toegestaan" geheel of gedeeltelijk te wijzigen, ten einde de ruimtelijke kwaliteit in IJzendijke te versterken, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. Gebied A: oostzijde Kazernestraat:

De bestemmingen van de gronden mogen worden gewijzigd in de bestemmingen Woon-doeleinden, Erf, Tuinen en Verkeersdoeleinden en Groenvoorzieningen, met dien verstande dat:

1. woningen mogen vrijstaand, aaneen en gestapeld worden gebouwd;
2. gestreefd dient te worden naar het zoveel mogelijk bouwen in gesloten straatwanden;
3. de hoogte van de hoofdgebouwen van grondgebonden woningen mag ten hoogste twee bouwlagen bedragen;
4. de hoofdgebouwen van gestapelde woningen mag ten hoogste drie bouwlagen bedragen;
5. gebouwen moeten worden afgedekt door een schuine kap, waarvan de hellingshoek ten minste 30° en ten hoogste 60° bedraagt;
6. de bebouwing moet wat betreft architectuur beeldkwalitatief passen binnen de cultuurhistorische waardevolle context van de stadskern;
7. langs de oostzijde van het gebied dient een (semi)openbare bebouwingsvrije zone van ten minste 7 m te worden aangehouden;
8. de ontsluiting voor autoverkeer mag uitsluitend plaatsvinden vanaf de Landbouwstraat;
9. woningen dienen volgens het principe "levensloopbestendig" te worden gebouwd.

b. Gebied B: Walplein:

De bestemmingen van de gronden mogen worden gewijzigd in de bestemmingen Woon-doeleinden, Erf, Tuinen en Verkeersdoeleinden en Groenvoorzieningen, met dien verstande dat:

1. ter plaatse ten hoogste 20 woningen zijn toegestaan;
2. gestreefd dient te worden naar het zoveel mogelijk bouwen in gesloten straatwanden;
3. de hoogte van de hoofdgebouwen van woningen mag ten hoogste twee bouwlagen bedragen;

4. gebouwen moeten worden afgedekt door een schuine kap, waarvan de hellingshoek ten minste 30° en ten hoogste 60° bedraagt;
 5. woningen dienen volgens het principe "levensloopbestendig" te worden gebouwd.
- c. Gebied C: Mauritsweg:
De bestemmingen van de gronden mogen worden gewijzigd in de bestemmingen Woon-doeleinden, Erf, Tuinen en Verkeersdoeleinden en Groenvoorzieningen, met dien verstande dat:
1. ter plaatse ten hoogste 3 woningen zijn toegestaan: één nieuwe woning ter plaatse van het garagebedrijf Mauritsweg 2 en maximaal twee woningen ter plaatse van het perceel Mauritsweg 4;
 2. de afstand van gebouwen tot de voorste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 10 m;
 3. de afstand van woningen (hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- en uitbouwen) tot de begraafplaats mag niet minder bedragen dan 10 m;
 4. de maximum goot- of boeibordhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. Gebied D Vrouwe Margarethastraat:
De bestemmingen van de gronden mogen worden gewijzigd in de bestemmingen Woon-doeleinden, Erf, Tuinen en Verkeersdoeleinden, met dien verstande dat:
1. ter plaatse ten hoogste 7 woningen zijn toegestaan;
 2. woningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
 3. de afstand van gebouwen tot de voorste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 10 m;
 4. de maximum goot- of boeibordhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 4 m;
 5. de afstand van woningen (hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- en uitbouwen) tot de begraafplaats mag niet minder bedragen dan 10 m;
 6. de wijzigingsbevoegdheid mag slechts worden toegepast, indien de bedrijfsactiviteiten van het agrarisch bedrijf Mauritsweg 4 op de kadastrale percelen G471 en EY 156 zijn beëindigd dan wel nadat is gebleken dat er op grond van de Wet milieubeheer geen belemmeringen zijn voor woningbouw vanwege dit bedrijf.
- e. Gebied G Molenveste:
De bestemming van de gronden mag worden gewijzigd in de bestemmingen Woondoeleinden en Erf, met dien verstande dat:
1. ter plaatse ten hoogste 1 woning is toegestaan;
 2. de maximum goot- of boeibordhoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan 6 m;
 3. de wijzigingsbevoegdheid slechts mag worden toegepast, nadat is gebleken dat er op grond van de Wet geluidhinder en de Wet luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor woningbouw.

Gebied met wijzigingsbevoegdheid E: openmaken van De Vest

5. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de bestemming Groenvoorzieningen binnen het op de kaart aangegeven gebied B met de aanduiding "Wijziging ex artikel 11 WRO toegestaan" te wijzigen in de bestemming Water ten einde de historische vestingstructuur te versterken.

Gebied met wijzigingsbevoegdheid F: verplaatsing gemeentewerf

6. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de bestemming Tuinen binnen het op de kaart aangegeven gebied F met de aanduiding "Wijziging ex artikel 11 WRO toegestaan" te wijzigen in de bestemmingen Bedrijfsdoeleinden en Groenvoorzieningen met dien verstande dat:
- a. bedrijven zijn toegestaan behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - b. geen bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
 1. binnen een afstand van 10 m van de zuidelijke perceelsgrens;
 2. ten zuiden van de nutsvoorziening Oranjestraat 40 binnen een afstand van 10 m van de westelijke perceelsgrens;
 - c. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 5 m;
 - d. de maximum bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan 6 m;

- e. langs de west- en zuidrand van het gebied dient te worden voorzien in een adequate land-schappelijke inpassing van het bedrijfsperceel.

Overige wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 WRO

Beëindiging (agrarische) bedrijven en omzetting naar burgerwoningen

7. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de kaart te wijzigen in die zin, dat de bestemmingen Bedrijfsdoeleinden (B) en Agrarische doeleinden (A), ongeacht of deze zijn voorzien van een subbestemming, mogen worden gewijzigd in de bestemmingen "Woondoeleinden" (W), Erven (E) en "Tuinen" (T); met dien verstande dat planwijziging niet mag leiden tot:
- a. een toename van het aantal woningen;
 - b. een andere situering van eventueel aanwezige woningen;
 - c. een verhoging van de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte van hoofdgebouwen.
8. De wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 7 mag slechts worden toegepast voor zover:
- a. is aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde woonfunctie;
 - b. het belang dat met de wijziging wordt gediend, mag geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies
 - c. de bedrijfslocaties niet zijn gelegen op het aan de westzijde van IJzendijke gelegen bedrijventerrein.

Omzetting bestemming Woondoeleinden in de bestemming Bedrijfsdoeleinden

9. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de kaart te wijzigen in die zin, dat de bestemming "Woondoeleinden", ongeacht of deze is voorzien van een subbestemming, mag worden gewijzigd in de bestemming "Bedrijfsdoeleinden", met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a. ter plaatse zijn uitsluitend toelaatbaar bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - b. bouwmogelijkheden niet mogen worden vergroot;
 - c. het belang dat met de wijziging wordt gediend, mag geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

Schrappen aanduiding Archeologisch waardevol gebied

10. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke ordening de voorschriftenkaart 1:
- a. te wijzigen in die zin dat het gebied met de aanduiding Archeologisch waardevol mag worden gewijzigd,
 - b. in te trekken;
- met dien verstande dat een besluit tot wijziging of intrekking niet eerder mag worden genomen dan nadat is gebleken dat
- c. aanwezige archeologische vondsten in voldoende mate zijn zekergesteld of dat;
 - d. blijkens archeologisch onderzoek archeologische waarden in de bodem niet aanwezig zijn
11. In geval van het geheel vervallen van de aanduiding Archeologisch waardevol gebied mogen bepalingen in de voorschriften die verband houden met deze aanduiding eveneens worden geschrapt.

Artikel 34 Algemene procedurevoorschriften

Procedure bij toepassing vrijstellingsbevoegdheid

1. Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid ingevolge dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Procedure bij toepassing wijzigingsbevoegdheid

2. Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ingevolge dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 35 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de voorschriften van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Artikel 36 Gebruik in strijd met het plan

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.
2. Wijziging van het in lid 1 bedoelde gebruik is slechts toegestaan, voor zover daardoor de bestaande afwijkingen van het plan worden verkleind.
3. Het bepaalde in de leden 1 en 2 is niet van toepassing op gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan – daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan – en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Artikel 37 Bouwen in strijd met het plan

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan afwijkt van het plan en dat is of wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, mag, mits de bestaande afwijkingen niet worden vergroot: gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd; geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van vergroting van horizontale en verticale afmetingen die niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte respectievelijk hoogte.
3. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van de termijn genoemd in lid 1 onder b, voor zover dit vanwege een terzake dienende civielrechtelijke procedure noodzakelijk is.

Artikel 38 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in

- artikel 13 lid 4;
- artikel 15 lid 2;
- artikel 18 lid 4;
- artikel 21 lid 3;
- artikel 24 lid 1;
- artikel 25 lid 1;
- artikel 26 lid 1;
- artikel 27 lid 1;

is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 39 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam: Kom IJzendijke.

Sluis Kom IJzendijke

Voorschriftenkaart 1

Legenda:

-  Archeologisch waardevol gebied
-  Cultuurhistorisch waardevol gebied



Staat van Bedrijfsactiviteiten

behorende bij de voorschriften van
het bestemmingsplan Kom IJzendijke
van de gemeente Sluis

I.	Indeling op grond van de bedrijfsactiviteiten	blz. 3
0	Landbouw, jacht en bosbouw	
01	Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	3
1/2/3	Industrie	
05	Visserij- en visteeltbedrijven	3
15	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	3
16	Verwerking van tabak	5
17	Vervaardiging van textiel	5
18	Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	6
19	Vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)	6
20	Houtindustrie en vervaardiging van artikelen van hout, kurk, riet en vlechtwerk (excl. meubels)	6
21	Vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren	6
22	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	6
23	Aardolie- en steenkoolverwerkende industrie	7
24	Vervaardiging van chemische producten	7
25	Vervaardiging van producten van rubber en kunststof	8
26	Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten	8
27	Vervaardiging van metalen in primaire vorm	10
28	Vervaardiging van producten van metaal	10
29	Vervaardiging van machines en apparaten	11
30	Vervaardiging van kantoormachines en computers	12
31	Vervaardiging van overige elektrische machines, apparaten en benodigdheden	12
32	Vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatieapparatuur en -benodigdheden	12
33	Vervaardiging van medische apparaten/instrumenten, orthopedische artikelen e.d., precisie- en optische instrumenten en uurwerken	12
34	Vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers	12
35	Vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens en opleggers)	12
36	Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.	13
37	Voorbereiding tot recycling	13
4	Bouwnijverheid	
45	Bouwnijverheid	14
5	Reparatie van consumentenartikelen en handel	
50	Handel in en reparatie van auto's en motorfietsen; benzineservicestations	14
51	Groothandel (op- en overslag van goederen zonder verwerking, excl. auto's en motorfietsen)	15
52	Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren	18
6	Vervoer, opslag en communicatie	
60	Vervoer over land	18
63	Dienstverlening t.b.v. het vervoer	18
64	Post en telecommunicatie	18
7	Verhuur van roerende goederen en zakelijke dienstverlening	
71	Verhuur van transportmiddelen, machines en overige roerende goederen	18
72	Computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.	19
73	Speur- en ontwikkelingswerk	19
74	Overige zakelijke dienstverlening	19
75	Overheidsdiensten	19
9	Milieudienstverlening en overige dienstverlening	
90	Milieudienstverlening	19
93	Overige dienstverlening	20

II. Indeling op grond van het opgestelde vermogen

21

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
01 LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW			
01.1 Akker- en tuinbouw			
01.12 Tuinbouw			
- champignonkwekerijen (algemeen)	2	G/Gr/R	C
- champignonkwekerijen met mestfermentatie	3.2	Gr	C
- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	2	G/Gr/S	C
- witlofkwekerijen (algemeen)	2	G/Gr/R	C
01.4 Dienstverlening t.b.v. de landbouw			
- algemeen (o.a. loonbedrijven)	3.2	G	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.500 m ² bedraagt	3.1	G	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 500 m ² bedraagt	2	G	-
- indien opslag bestrijdingsmiddelen: zie SBI-code 51.55			
- KI-stations	3.1	G/Gr	-
- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven algemeen	3.1	G	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 500 m ² bedraagt	2	G	-
05 VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN			
05.1			
- Zeevisserijbedrijven	3.2	Gr/G	C
- Binnenvisserijbedrijven	3.1	Gr/G	C
05.2 Vis- en schaaldierkwekerijen			
- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	3.2	Gr/G	C
- visteeltbedrijven	3.1	Gr/G	C
15 VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN			
15.1 Slachterijen en vleesverwerking			
- slachterijen, vervaardiging van vleeswaren en vleesconserven	3.2	G/Gr	C
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	3.1	G/Gr	C
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 200 m ² bedraagt	2	G/Gr	-
- vetsmelterijen	5	Gr	C
- bewerking van darmen en verwerking van ander dierlijk afval	4.2	Gr	C
- vervaardiging van snacks met een bedrijfsoppervlak van minder dan 2.000 m ² en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden	3.1	G/Gr	-
15.2 Visverwerking			
- algemeen	4.2	Gr	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	3.2	Gr	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 300 m ² bedraagt	3.1	Gr	-
- indien drogen	5	Gr	C
- indien roken	4.2	Gr	C
15.3 Groente- en fruitverwerking			
- algemeen	3.2	G/Gr	C
- vervaardiging van aardappelproducten	4.2	Gr	C

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- indien vervaardiging van snacks met een bedrijfsoppervlak van minder dan 2.000 m ²	3.1	G/Gr	-
- verwerking van koolsoorten	4.1	Gr	C
- drogen van groente of fruit of fabricage van uienconserven (zoutinleggerij)	4.2	Gr	C
15.4 Vervaardiging van plantaardige en dierlijke oliën en vetten			
- algemeen	4.1	Gr	C
- indien de productiecapaciteit 250.000 ton/jaar of meer bedraagt	4.2A	G/Gr	C
15.5 Vervaardiging van zuivelproducten			
15.51 Vervaardiging van zuivelproducten			
- algemeen	4.2	G	C
- vervaardiging van consumptiemelk- en melkproducten	3.2	G	C
- indien de productiecapaciteit voor melk-, weipoeder of andere gedroogde zuivelproducten 1,5 ton/uur of meer bedraagt	5A	G	C
- indien concentratie van melk of melkproducten door middel van indamping met een waterverdampingscapaciteit van 20 ton/uur of meer	5A	G	C
- indien de melkverwerkingscapaciteit voor consumptiemelk of -producten en geëvaporiseerde melk of -producten 55.000 ton/jaar of meer bedraagt	4.2A	G	C
15.52 Bereiding van consumptie-ijs			
- algemeen	3.2	G	C
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 200 m ² bedraagt	2	G	-
15.6 Vervaardiging van meel			
- algemeen	4.1	G	C
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	3.1	G	C
- indien vervaardiging van zetmeel of zetmeelderivaten met een capaciteit van 10 ton/uur of meer	4.2A	G	C
15.7 Vervaardiging van diervoeder			
- mengvoeder algemeen	4.1	G/Gr	C
- indien de capaciteit voor het vervaardigen van veevoeder 100 ton/uur of meer bedraagt	4.2A	G/Gr	C
- drogerijen	4.2	Gr	C
- indien de waterverdampingscapaciteit 10 ton/uur of meer bedraagt	5A	G	C
- veevoeder n.e.g. ⁴⁾	5	G/Gr	C
15.8 Vervaardiging van overige voedingsmiddelen			
15.81/ Brood, beschuit, banket, koek en biscuit			
15.82 - algemeen	3.2	G/Gr	C
- indien de verwerkingscapaciteit minder dan 2.500 kg meel/week bedraagt	2	G/Gr	C

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
15.83 Suiker			
- algemeen	5	Gr	C
- vervaardiging van suiker uit suikerbieten met een capaciteit van 2.500 ton/dag of meer	5A	Gr	C
15.84 Verwerking van cacaobonen en vervaardiging van chocolade en suikerwerk			
- cacao en chocolade	5	Gr	-
- indien vervaardigen van chocoladewerken met een maximaal oppervlak van de bedrijfsbebouwing van 2.000 m ²	3.2	Gr	-
- idem, met een maximaal oppervlak van de bedrijfsbebouwing van 200 m ²	2	Gr	-
- suikerbranden	4.2	Gr	-
- suikerwerk	3.2	Gr	-
- idem, indien met een maximaal oppervlak van de bedrijfsbebouwing van 200 m ²	2	Gr	-
15.85 Deegwaren	3.1	Gr	-
15.86 Overige voedingsmiddelen			
t/m - algemeen	4.1	Gr	-
15.89 - theepakkerijen en soep(aroma)fabrieken zonder poederdrogen	3.2	Gr	-
- soep(aroma)fabrieken met poederdrogen	4.2	Gr	-
- koffiebrandrijen	5	Gr	C
15.9 Vervaardiging van dranken			
15.91 Distilleerderijen en likeurstokerijen	4.2	Gr	C
15.92 Vervaardiging van ethylalcohol door gisting			
- algemeen	4.1	G/Gr	-
- indien de capaciteit voor het vervaardigen van gist 5.000 ton/jaar of meer bedraagt	4.2A	G/Gr	C
15.93/ Vervaardiging van overige alcoholische dranken	2	G	C
15.94/ (exclusief bier)			
15.95			
15.96/ Bierbrouwerijen en mouterijen	4.2	Gr	C
15.97			
15.98 Vervaardiging van mineraalwater en frisdranken	3.2	G	C
<u>16</u> <u>VERWERKING VAN TABAK</u>	4.1	Gr	C
<u>17</u> <u>VERVAARDIGING VAN TEXTIEL</u>			
17.1/ Bewerken en spinnen van textielvezels en weven van textiel			
17.2			
- algemeen	3.2	G	-
- indien 50 of meer weefgetouwen met schietspoelen aanwezig zijn	4.2A	G	-
17.3 Textielveredeling	3.1	G/Gr	-
17.4/ Vervaardiging van textielwaren			

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
17.5 - algemeen	3.1	G	-
- tapijten en vloerkleden	4.1	G	-
17.6/ Vervaardiging van gehaakte en gebreide stoffen en	3.1	G	-
17.7 artikelen			
<u>18</u> <u>VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT</u>			
18.1 Vervaardiging van kleding van leer	3.1	G	-
18.2 Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. leer)	2	G	-
18.3 Bereiden, verven en vervaardigen van (artikelen van) bont	3.1	Gr	-
<u>19</u> <u>VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)</u>			
19.1 Looien en bewerken van leer	4.2	Gr	-
19.2 Vervaardiging van lederwaren (excl. kleding en schoeisel)	3.1	Gr	-
19.3 Vervaardiging van schoeisel	3.1	G/Gr	-
<u>20</u> <u>HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING VAN ARTIKELEN VAN HOUT, KURK, RIET EN VLECHTWERK (EXCL. MEUBELS)</u>			
20.1 Primaire houtbewerking			
- houtzagerijen, -schaverijen e.d.	3.2* ³⁾	G	-
- houtverduurzaming met zoutoplossingen	3.1	G	-
- idem met creosoot of carbolineum	4.1	Gr	-
20.2 Vervaardiging van fineer- en plaatmaterialen	3.2	G/Gr	-
20.3 Vervaardiging van timmerwerk	3.2* ³⁾	G	-
20.4 Vervaardiging van houten emballage	3.2* ³⁾	G/R/S	-
20.5 Vervaardiging van overige artikelen van hout, kurk, riet en vlechtwerk			
- overige artikelen van hout	3.2* ³⁾	G/R/S	-
- kurkwaren, riet en vlechtwerk	2	G/S	-
<u>21</u> <u>VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN</u>			
21.1 Vervaardiging van pulp, papier en karton			
- pulp	4.1	G/Gr	-
- papier en karton algemeen	3.1	G/Gr/S	-
- indien de capaciteit voor het vervaardigen van papier of celstof 3 ton/uur tot 15 ton/uur bedraagt	4.1A	G	C
- idem, indien de productiecapaciteit 15 ton/uur of meer bedraagt	4.2A	G	C
21.2 Vervaardiging van papier- en kartonwaren			
- papierwaren, golfkarton en kartonnage	3.2	G	C
- indien de capaciteit voor het vervaardigen van papier of celstof 3 ton/uur of meer bedraagt	4.1A	G	C
<u>22</u> <u>UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA</u>			
22.1 Uitgeverijen	1	G	-
22.2 Drukkerijen en aanverwante activiteiten			
- dagbladrukkerijen, offset-rotatiedrukkerijen met thermische drogerij en rotatie-diepdrukkerijen	3.2	G	C

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- offset-drukkerijen zonder rotatiepersen, hoogdrukkerijen, kopieerinrichtingen en vlakdrukkerijen n.e.g. ⁴⁾	2	G/Gr	C
- chemigrafische en fotolithografische bedrijven, zeefdrukkerijen, drukkerijen n.e.g. ⁴⁾ en grafische afwerkingsbedrijven (binderij e.d.)	2	G/Gr	-
- loonzetterijen	2	Gr	-
22.3 Reproductie van opgenomen media	1	G/Gr	-
23 AARDOLIE- EN STEENKOOLVERWERKENDE INDUSTRIE			
23.1 Vervaardiging van cokesovenproducten			
- algemeen	5	G/Gr	C
- productie van koolelektroden met een capaciteit van 50.000 ton/jaar of meer	6A	Gr	C
- vergassing van steenkool, vervaardigen van cokes uit steenkool of breken, malen, zeven of drogen van steenkolen, of andere mineralen of derivaten daarvan met een capaciteit ten aanzien daarvan van 100.000 ton/jaar of meer	6A	G/Gr	C
23.2 Aardolieverwerking			
- raffinaderij	6	G/Gr/R	C
- indien de capaciteit voor het raffineren, kraken of vergassen van aardolie of aardoliefracties 10 ⁶ ton/ jaar of meer bedraagt	6A	G/Gr/R	C
- vervaardiging van smeeroliën en -vetten (niet verbonden aan aardolieraffinaderij)	3.2	G	-
- aardolieverwerking n.e.g. ⁴⁾	4.2	Gr	-
24 VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN			
24.1/ 24.4 Vervaardiging van basischemicaliën en farmaceutische producten			
- algemeen	5	G/Gr/R/S	C
- petrochemische producten of chemicaliën met een niet in een gebouw opgesteld motorisch vermogen van 1 MW of meer	5A	G/Gr/R	C
- vervaardigen, bewerken of verwerken van methanol met een productiecapaciteit van minder dan 100.000 ton/jaar	4.1	G	C
- idem, met een productiecapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	4.2A	G	C
- productie van vetzuren en alkanolen uit dierlijke en plantaardige oliën en vetten met een capaciteit van 50.000 ton/jaar of meer	5A	Gr	C
- overige vetzuren- en alkanolen	4.2	Gr	C
- grondstoffen voor geneesmiddelen en fijnchemicaliën met een capaciteit van minder dan 1.000 ton/ jaar	4.2	R	C
- anorganische en organische grondstoffen n.e.g. ⁴⁾ niet vallend onder de "post-Sevesorichtlijn"	4.2.	Gr/R	C
- kleur- en verfstoffen	4.1	G/Gr/R	C

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- idem, glazuren of emailles met een capaciteit van 5.000 ton/jaar of meer	4.2A	G/Gr/R	C
- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1	G/R	-
- verbandmiddelen	2	G	-
24.2 Vervaardiging van landbouwchemicaliën			
- algemeen	5	R	C
- indien met een niet in een gebouw opgesteld motorisch vermogen van 1 MW of meer	5A	G/R	C
24.3 Vervaardiging van verf, lak, vernis, inkt en mastiek	4.2	Gr/R	C
24.5 Vervaardiging van zeep, was-, reinigings- en onderhoudsmiddelen, parfums en cosmetica	4.2	Gr	C
24.6 Vervaardiging van overige chemische producten			
- algemeen	3.2	Gr/R	-
- lijm en plakmiddelen met gebruik van dierlijke grondstoffen	5	Gr	-
- vuurwerk, munitie en springstoffen	5	R	-
- chemische kantoorbenodigdheden	3.1	G/Gr/R	-
- chemische producten n.e.g. ⁴⁾ (24.66)	4.1	Gr/R	C
24.7 Vervaardiging van synthetische en kunstmatige vezels	4.2	G/Gr	C
<u>25 VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF</u>			
25.1 Vervaardiging van producten van rubber			
- banden en rubberregeneratie	4.2	G/Gr	C
- rubberproducten (excl. Banden)	3.2	Gr	-
- vernieuwen van loopvlakken	4.1	Gr	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak kleiner is dan 100 m²	3.1	Gr	-
25.2 Vervaardiging van producten van kunststof			
- algemeen	4.1	Gr	-
- indien met toepassing van fenolharsen	4.2	Gr	-
- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1	G/Gr/R	-
<u>26 VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN</u>			
26.1 Vervaardiging van glas en glaswerk			
- algemeen	3.2	G	-
- vervaardigen, bewerken of verwerken van glas of glazen voorwerpen met een capaciteit van 10 ton/uur of meer	4.2A	G	C
- vervaardigen van glaswol of glasvezels met een productiecapaciteit van minder dan 5.000 ton/jaar	4.2	Gr	-
- idem, met een productiecapaciteit van 5.000 ton/jaar of meer	5	Gr	C
- glasbewerking	3.1	G/S	-
- glas-in-lood-zetterijen	2	G	-
26.2/ Vervaardiging van keramische producten			
26.3 - algemeen	3.2	G/S	-
- indien het motorisch vermogen van de elektrische ovens totaal minder dan 40 kW bedraagt	3.1	S	-
26.4 Vervaardiging van bakstenen, baksteenelementen en dakpannen	4.1	G/S	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
26.5 Vervaardiging van cement, kalk en gips			
26.51 Cement			
- algemeen	5	G	C
- indien productie van cement en/of cementklinkers met een capaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	5A	G	C
26.52/ Kalk en gips			
26.53 - algemeen	4.1	G/S	-
- indien productiecapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	5	G	-
- indien breken, malen, zeven of drogen van kalk met een capaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	5A	G	-
26.6 Vervaardiging van producten van beton, cement en gips			
26.61/ Producten van beton (incl. stortklare beton en beton-			
26.62/ waren) kalkzandsteen, cement (incl. cementwaren) en gips			
26.63/ - algemeen	4.1	G/S	-
26.66 - indien gebruik van persen, triltafels of bekistingstrillers met een productiecapaciteit van minder dan 100 ton/dag	4.2	G	-
- idem, met een productiecapaciteit van 100 ton/dag of meer	5A	G	-
- producten van kalkzandsteen	3.2	G/S	-
- indien productiecapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	4.2	G	-
- indien breken, malen, zeven of drogen met een productiecapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	4.2A	G	-
26.64 Mortel			
- algemeen	3.2	G/S	-
- vervaardigen van cement- of betonmortel met een productiecapaciteit van 100 ton/uur of meer	4.2A	G	-
26.65 Producten van vezelcement			
- algemeen	3.2	G/R/S	-
- indien productiecapaciteit van 100 ton/dag of meer	4.2	G	-
- indien gebruik van persen, triltafels of bekistingstrillers met een productiecapaciteit van 100 ton/dag of meer	4.2A	G	-
26.7 Natuursteenbewerking			
- algemeen	3.2	G	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt	3.1	G/S	-
- indien breken, malen, zeven of drogen met een productiecapaciteit van minder dan 100.000 ton/jaar	4.2	G	-
- indien breken, malen, zeven of drogen met een productiecapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	5A	G	-
26.8 Vervaardiging van overige niet-metaalhoudende minerale producten			
26.81 Schuur-, slijp- en polijstmiddelen	3.1	G/S	-
26.82 Overige niet-metaalhoudende minerale producten			
- bitumineuze materialen	4.2	Gr	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- idem, met een productiecapaciteit van 100 ton/uur of meer	5A	Gr	-
- isolatiematerialen (excl. glaswol)	4.1	Gr	C
- indien de productiecapaciteit voor steenwol 5.000 ton/jaar of meer bedraagt	4.2A	G	C
- minerale producten n.e.g. ⁴⁾	3.2	G/S	-
- asfaltcentrales	4.1	G	-
- idem, indien de productiecapaciteit 100 ton/uur of meer bedraagt	4.2A	G	-
27 <u>VERVAARDIGING VAN METALEN IN PRIMAIRE VORM</u>			
- ijzer en staalindustrie algemeen	5	G/Gr	-
- non-ferro metaalindustrie algemeen (excl. ertsvoorbewerking)	4.2	G	-
- profielzetterijen en draadtrekkerijen met een productieoppervlakte kleiner dan 2.000 m ²	4.2	G	-
- malen, roosten, pelletiseren, of doen sinteren van ertsen of derivaten daarvan met een capaciteit van 1.000 ton/jaar of meer	5A	G/Gr	C
- indien de capaciteit voor de productie van primaire non-ferrometalen 1.000 ton/jaar of meer bedraagt	5A	G	-
- indien de capaciteit voor de productie van ruwijzer of ruw staal 1.000 ton/jaar of meer bedraagt	6A	G/Gr	C
- indien productie van metalen buizen door middel van walsen, trekken of lassen met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer	5A	G	-
- warmbandwalserijen en koudbandwalserijen voor het tot platen omvormen van metalen of hun legeringen waarvan het smeltpunt hoger is dan 800 K en waarvan de dikte van het aangevoerde materiaal groter is dan 1 mm, met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer	5A	G	-
- walserijen of trekkerijen voor het tot profiel- en stafmateriaal omvormen van metalen of hun legeringen waarvan het smeltpunt hoger is dan 800 K, met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer	5A	G	-
- smelterijen of gieterijen van metalen of hun legeringen met een productiecapaciteit van 4.000 ton/jaar of meer voorzover het smeltpunt van de metalen en hun legeringen hoger is dan 800 K	5A	G	-
- gieterijen	4.2	G	-
28 <u>VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN METAAL</u>			
28.1 Vervaardiging van metaalconstructiewerken, ramen, deuren en kozijnen			
- algemeen	4.1* ³⁾	G	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- samenvoegen van plaat-, profiel-, staf- of buismaterialen door middel van smeden, klinken, lassen of monteren met een niet in een gesloten gebouw ondergebracht productieoppervlak van 2.000 m ² of meer	5A	G	-
28.2/ Vervaardiging van tanks en reservoirs en van ketels en 28.3 radiatoren voor centrale verwarming en van stoomketels			
28.21/ Tanks, reservoirs en (stoom)ketels			
28.3 - algemeen	4.1	G	-
- produceren en renoveren van metalen ketels of tanks met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer	5A	G	-
28.22 Producten voor centrale verwarming	3.2	G/Gr/R	-
28.4 Smeden, persen, stampen en profielwalsen van metaal			
- stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1	G	-
- smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2	G	-
28.5 Oppervlaktebehandeling en overige metaalbewerking			
28.51 Oppervlaktebehandeling			
- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen e.d.)	2	G	-
- algemeen, scoperen, mechanische oppervlaktebehandeling	3.1	G	-
- thermisch verzinken, thermisch vertinnen, anodiseren, eloxeren, chemische oppervlaktebehandeling, emailleren, metaalharden, lakspuiten en moffelen	3.2	G/Gr	-
- stralen	4.1	G/S	-
28.52 Overige metaalbewerkende industrie	3.2* ³⁾	G	-
28.6 Vervaardiging van scharen en bestek, gereedschap en hang- en sluitwerk			
- algemeen	3.2* ³⁾	G	-
- indien met lakspuiterij	3.2	G/Gr	-
28.7 Vervaardiging van overige producten van metaal			
- schroeven, massadraaiwerk, veren e.d. (metaalwaren)	3.2	G	-
- metalen emballage-industrie	3.2	G/Gr/R	-
- produceren, renoveren of schoonmaken van metalen vaten met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer	4.2A	G/Gr	-
- smederijen van ankers en kettingen met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer	5A	G	-
29 VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN			
- algemeen	3.2* ³⁾	G	-
- beproeven van verbrandingsmotoren met voorzieningen of installaties voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer	4.2A	G	-
- samenvoegen van plaat-, profiel-, staf- of buismaterialen door middel van smeden, klinken, lassen of monteren met een niet in een gesloten gebouw ondergebracht	5A	G	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- productieoppervlak van 2.000 m ² of meer			
- reparatie van machines en apparaten	3.1	G	-
30 <u>VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS</u>	3.1 ^{*3)}	G	-
31 <u>VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN</u>			
31.1/ Vervaardiging van elektromotoren, generatoren, transfor-	4.1	Gr	-
31.2 matoren, schakel- en verdeelinrichtingen			
31.3 Vervaardiging van geïsoleerde kabel en draad	4.1	G	-
31.4 Vervaardiging van accumulatoren, elektrische elementen en	3.2	G/Gr	-
batterijen			
31.5 Vervaardiging van elektrische lampen, buizen en	4.2	R	-
verlichtingsbenodigdheden			
31.6 Vervaardiging van overige elektrotechnische benodigdheden	3.1	G	-
n.e.g. ⁴⁾			
32 <u>VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO- EN TELECOMMUNICATIEAPPARATUUR EN</u> <u>-BENODIGDHEDEN</u>	3.1	G/Gr	-
33 <u>VERVAARDIGING VAN MEDISCHE APPARATEN/INSTRUMENTEN, ORTHOPEDISCHE ARTIKELEN</u> <u>E.D., PRECISIE- EN OPTISCHE INSTRUMENTEN EN UURWERKEN</u>	2	G/Gr	-
34 <u>VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS</u>			
34.1 Vervaardiging van auto's (incl. assemblage)			
- algemeen	4.2	G	-
- indien het productieoppervlak kleiner is dan 10.000 m ²	4.1	G	-
- beproeven van verbrandingsmotoren met voorzieningen of	4.2A	G	-
installaties voor het afremmen van een gezamenlijk			
motorisch vermogen van 1 MW of meer			
34.2 Carrosseriebouw en vervaardiging van aanhangwagens en	4.1	G	-
opleggers			
34.3 Vervaardiging van auto-onderdelen en -accessoires	3.2	G	-
35 <u>VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS EN</u> <u>OPLEGGERS)</u>			
35.1 Scheepsbouw en scheepsreparatie			
- houten schepen	3.1	G/S	-
- kunststof schepen	3.2	G/Gr	-
- metalen schepen algemeen	4.1	G	-
- indien onderhouden, repareren of behandelen van de	3.2	G/Gr/S	-
oppervlakte van metalen schepen met een langs de waterlijn			
te meten lengte van minder dan 25.00 m en/of het			
incidenteel bouwen van dergelijke schepen, met een			
bedrijfsoppervlak van minder dan 5.000 m ² en een opgesteld			
elektromotorisch vermogen van minder dan 300 kW			

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- indien bouwen, onderhouden, repareren of behandelen van de oppervlakte van metalen schepen met een langs de waterlijn te meten lengte van 25.00 m of meer en/of beproeven verbrandingsmotoren met voorzieningen of installatie voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer	5A	G	C
35.2 Vervaardiging van rollend spoor- en tramwegmaterieel	5	G	-
- algemeen	3.2	G	-
- beproeven van verbrandingsmotoren met voorzieningen of installaties voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer	4.2A	G	-
35.3 Vervaardiging van vlieg- en ruimtevaartuigen (incl. reparatie)			
- algemeen	5	G	-
- zonder proefdraaien motoren	4.1	G	-
- beproeven van verbrandingsmotoren met voorzieningen of installaties voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer en/of straalmotoren of -turbines met een stuwkracht van 9 KN of meer	5A	G	-
35.4 Vervaardiging van rijwielen, motorrijwielen en invalidenwagens	3.2	G	-
35.5 Vervaardiging van overige transportmiddelen	3.2	G	-
36 <u>VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.</u> ⁴⁾			
36.1 Vervaardiging van meubels			
- houten of metalen meubels algemeen	3.2* ³⁾	G	-
- indien met lakspuiterij	3.2	G/Gr/R/S	-
- kunststof meubels algemeen	3.2	G/Gr/R	-
- indien met toepassing van fenolharsen (zie ook SBI-code 25.2)	4.2	Gr	-
- rietmeubels en matrassen	3.1	G/Gr/R/S	-
- meubelstofeerderijen	1	-	-
- overige meubels	2	G/Gr/R	-
36.2 Vervaardiging van sieraden e.d.	2	Gr	-
36.3 Vervaardiging van muziekinstrumenten	2	G/Gr	-
36.4/ Vervaardiging van spellen, speelgoed- en sportartikelen	3.1	G	-
36.5			
36.6 Vervaardiging van overige goederen n.e.g. ⁴⁾			
- vervaardiging van linoleum en vloerzeil	5	Gr	-
- sociale werkplaatsen	3.1* ³⁾	Gr	-
- idem, met lakspuiterij	3.2	G/Gr/R/S	-
- vervaardiging van overige goederen n.e.g. ⁴⁾	3.1	G/Gr	-
37 <u>VOORBEREIDING TOT RECYCLING</u>			
37.1 Voorbereiding tot recycling van metaalafval			
- herwinning van ijzer en staal (o.a. autos shredders)	5	G	C
- sorteren van oud ijzer	3.2	G/R	-
- indien het opslagterrein kleiner is dan 1.000 m ²	3.1	G/R/S	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
37.2 Voorbereiding tot recycling van overig afval			
- algemeen	4.2	G/Gr	-
- indien breken, malen, zeven of drogen van grond met een verwerkingscapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer			
. in de open lucht	5A	G/S	-
. uitsluitend in gesloten gebouwen	4.2A	G	-
- indien breken, malen, zeven of drogen van puin met een verwerkingscapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer in de open lucht	5	G/S	-
45 BOUWNIJVERHEID			
45.1/ Bouwrijp maken van terreinen/			
45.2 Burgerlijke en utiliteitsbouw; grond-, water- en wegenbouw (excl. grondverzet)			
- burgerlijke en utiliteitsbouw algemeen (aannemingsbedrijven), gemeentewerf	3.1	G/R/S	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	2	G/S	-
- heiersbedrijven, betonijzervlechtbedrijven, slopersbedrijven en steigerbouwbedrijven	3.2	G/R/S	-
- grond-, water- en wegenbouwkundige bedrijven algemeen (aannemingsbedrijven)	3.2	G/S	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 5.000 m ² bedraagt	3.1	G/S	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	2	G/S	-
45.3 Bouwinstallatie			
- loodgieters- en fitterswerk, installatie van centrale verwarmings- en luchtbehandelingsapparatuur en sanitair, isolatiewerkzaamheden	2	G/R	-
- indien met spuitrij	3.1	G/Gr/R	-
- elektrotechnische installatie	2	G/R	-
45.4 Afwerken van gebouwen			
- schilderen, glaszetten, afwerken van vloeren en wanden, stukadoren en overige afwerking	3.1	G/Gr/R/S	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	2	G/Gr/R/S	-
- woningstofeerderijen	1	-	-
45.5 Verhuur van bouw- en sloopmachines met bedienend personeel			
- algemeen	3.2	G/V	C
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.500 m ² bedraagt	3.1	G/V	C
50 HANDEL IN EN REPARATIE VAN AUTO'S EN MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS			
50.1/ Handel in en reparatie van auto's			
50.2 - groothandel in vrachtauto's (incl. import)	3.2	G	-
- overige groothandel	3.1	G	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ²	2	G	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
bedraagt			
- detailhandel in auto's	2	G	-
- detailhandel in vrachtauto's	3.1	G/Gr	-
- autoreparatiebedrijven algemeen	2	G/R	-
- reparatie van vrachtwagens	3.1	G/Gr	-
- autoplaatwerkerijen	3.2	G	-
- autospuit- en tectyleerinrichtingen	3.1	Gr	-
- autobeklederijen	1	-	-
- autowasserijen	2	G	-
- sleepbedrijven van voertuigen	3.2	G	C
50.3 Handel in auto-onderdelen en -accessoires			
- groothandel	3.1	G	-
- idem, indien het oppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
50.4 Handel in en reparatie van motorfietsen en onderdelen en accessoires			
- groothandel	3.1	G	-
- idem, indien het oppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
- detailhandel	2	G	-
- reparatie	2	G	-
50.5 Benzineservicestations			
- algemeen	3.1	G/Gr/R	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 200 m ² bedraagt	2	G/Gr/R	-
- indien verkoop LPG	3.2	R	-
<u>51 GROOTHANDEL (OP- EN OVERSLAG VAN GOEDEREN ZONDER VERWERKING, EXCL. AUTO'S EN MOTORFIETSEN) Voor op- en overslagbedrijven met eigen vervoersactiviteiten: zie SBI-code 60.2</u>			
51.2 Groothandel in landbouwproducten en levende dieren			
51.21/ Akkerbouwproducten en veevoeders,			
51.22 bloemen en planten			-
- algemeen	2	G/Gr/R/S	-
- indien op- of overslag van granen, meelsoorten, zaden, gedroogde peulvruchten, maïs of derivaten daarvan of veevoeder met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2A	G/S	-
- overige op- en overslag van granen	3.2	G/R/S	-
- opslag met koelinstallaties met een koelvermogen van 300 kW of meer	3.2	G/R/S	-
- dierlijke en plantaardige oliën en vetten, oliehoudende grondstoffen	3.2	G/Gr	-
51.23 Levende dieren	3.2	G	C
51.24 Huiden, vellen en leder	3.1	Gr	-
51.25 Ruwe tabak, groenten, fruit en consumptieaardappelen	2	G/Gr/R/S	-
51.3 Groothandel in voedings- en genotmiddelen	2	G/Gr/R	-
51.4 Groothandel in overige consumentenartikelen			
- munitie	3.2	R	C
- consumentenvuurwerk (voor professioneel vuurwerk zie SBI-code 51.7)	3.1	R	C
- overige	3.1	G	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
51.5 Groothandel in intermediaire goederen (excl. agrarische), afval en schroot			
51.51 Brandstoffen en andere minerale olieproducten			
- minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2	Gr	-
- vaste brandstoffen			
. algemeen	5	G/S	-
. indien het opslagterrein kleiner is dan 2.500 m ²	3.2	S	-
. inrichting voor de op- en overslag van steenkool met een opslagcapaciteit van 2.000 m ² of meer	5A	G/S	C
- vloeibare brandstoffen			
. ondergrondse opslag met een capaciteit van minder dan 1.000 m ³	2	Gr	-
. bovengrondse opslag van vloeistoffen behorend tot de K3-klasse met een capaciteit van minder dan 1.000 m ³	3.1	R	-
. bovengrondse opslag van vloeistoffen behorend tot de K1/K2-klasse met een capaciteit van minder dan 1.000 m ³	3.2	Gr/R	-
. opslag met een capaciteit van 1.000 m ³ of meer maar minder dan 100.000 m ³	4.1	R	-
. opslag met een capaciteit van 100.000 m ³ of meer	5	R	-
- gasvormige brandstoffen:			
. algemeen	4.2	R	-
. opslag van butaan, propaan, LPG met een capaciteit van 250 m ³ of meer	5	R	-
. opslag van gasflessen met een capaciteit van 10 tot 50 m ³	3.2	R	-
. idem, met een capaciteit tot 10 m ³	2	R	-
51.52 Metalen en metaalertsen			
- metaalertsen algemeen	4.2	G/S	-
- indien de oppervlakte voor de opslag 2.000 m ² of meer bedraagt	5A	G	-
- metalen en halffabrikaten	3.2	G	-
51.53 Hout en bouwmaterialen			
- algemeen	3.1	G	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
- zand en grind	3.2	G/S	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 200 m ² bedraagt	2	G/S	-
51.54 IJzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur			
- algemeen	3.1	G	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
51.55 Chemische producten			
- chemische grondstoffen en chemicaliën voor industriële toepassing algemeen	3.2	R	-
- op- of overslag van brandbare explosieve, sterk prikkelende of giftige gassen: zie SBI-code 51.51			
- opslag van niet-reactieve gassen (incl. zuurstof), gekoeld	3.1	R	-
- bestrijdingsmiddelen			
. algemeen	5	R	-
. indien de oppervlakte van de opslagruimte minder dan 2.500 m ² bedraagt	4.2	R	-
. indien de oppervlakte van de opslagruimte 300 t/m 1.000 m ² bedraagt	4.1	R	-
. indien de oppervlakte van de opslagruimte minder dan 300 m ² bedraagt	3.2	R	-
. indien de oppervlakte van de opslagruimte minder dan 600 m ² bedraagt en een automatische gasblusinstallatie wordt toegepast	3.1	R	-
. indien de opslagcapaciteit minder dan 10 ton bedraagt	2	R	-
- kunstmeststoffen	3.1	R/S	-
- rubber	3.1	G/Gr	-
51.56 Overige intermediaire goederen			
- textielgrondstoffen en -halfabrikaten	3.1	Gr	-
- papier en karton	3.1	G/R	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
- overige	2	G	-
51.57 Afval en schroot			
- autosloperij	3.2	G	-
- op- en overslag alsmede sorteren van oud ijzer, schroot, puin, glas en hout (excl. radioactief afval)	3.2	G	-
- idem, indien het opslagterrein kleiner is dan 1.000 m ²	3.1	G	-
- op- en overslag van dierlijk afval	4.2	Gr	-
- overige	3.1	G/R	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
51.6 Groothandel in machines, apparaten en toebehoren			
- machines voor de bouw nijverheid	3.2	G	-
- overige	3.1	G	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
51.7 Overige gespecialiseerde groothandel en groothandel met			

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
algemeen assortiment			
- algemeen	3.1	G	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
- professioneel vuurwerk (voor consumentenvuurwerk zie SBI-code 51.4)	5	R	C
<u>52 DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN</u>			
52.7 Reparatie t.b.v. particulieren (o.a. elektrische huishoudelijke apparatuur, schoenen)	1	-	-
<u>60 VERVOER OVER LAND</u>			
60.2 Vervoer over de weg			
- goederenwegvervoer- en busbedrijven	3.2	G	C
- idem, indien stalling van vrachtauto's en toerwagens in een gesloten gebouw en indien het bedrijfsoppervlak minder dan 5.000 m ² bedraagt	3.1	G	C
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	3.1	G	C
- idem, indien stalling van vrachtauto's met koelinstallaties in de open lucht	4.2	G	C
- idem, indien schoonmaken tanks: zie SBI-code 74.7			
- taxibedrijven	3.1	G	C
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	2	-	C
<u>63 DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER</u>			
63.1 Laad-, los- en overslagactiviteiten en opslag			
- loswal	3.2	G	-
- overige op- en overslag: zie SBI-code 51			
63.2 Overige dienstverlening t.b.v. het vervoer n.e.g. ⁴⁾			
- stalling algemeen	3.1	G/R	C
- caravan- en fietsenstalling	2	G	C
63.4 Expeditie, cargadoors en bevrachters; weging en meting	3.2	G	C
<u>64 POST EN TELECOMMUNICATIE</u>			
64.12 Koeriersdiensten			
- algemeen	3.1	G	C
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	2	-	C
<u>71 VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES EN OVERIGE ROERENDE GOEDEREN</u>			
71.1 Autoverhuur	2	G	-
71.2 Verhuur van overige transportmiddelen	3.1	G	C
71.3 Verhuur van machines en werktuigen			
71.31/ Landbouw-, bosbouw- en bouwmachines en -werk-	3.1	G	C
71.32 tuigen			
71.33 Kantoormachines en computers	2	G	-
71.34 Overige machines en werktuigen n.e.g. ⁴⁾	3.1	G	C
71.4 Verhuur van overige roerende goederen			

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- algemeen	3.1	G	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
<u>72</u> <u>COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIEBUREAUS E.D.</u>			
72.5 Onderhoud en reparatie van computers en kantoormachines	1	G	-
<u>73</u> <u>SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK</u>			
73.1 Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2	G/Gr/R	-
<u>74</u> <u>OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING</u>			
74.4 Reclamebureaus e.d.: reclameverspreiding, reclameverlichting, reclameschilders, standbouw	3.1* ³⁾	G	-
74.7 Reiniging van gebouwen en transportmiddelen e.d.			
- reiniging van gebouwen en installaties van gebouwen (glazenwasserijen, kantoorreiniging, schoorsteenvegers, cv-ketelreiniging e.d.)	3.1	Gr/R	-
- ongediertebestrijding en ontsmetting	3.2	R	-
- schoonmaken van schepen	4.2	G/Gr/R/S	C
74.8 Overige zakelijke dienstverlening			
- foto-ontwikkelcentrale	2	G	-
- loonpakkerij	3.1	G	-
<u>75</u> <u>OVERHEIDSDIENSTEN</u>			
75.25 Brandweerkazernes	3.1	G	-
<u>90</u> <u>MILIEUDIENSTVERLENING</u>			
- afvalwaterinzameling en -behandeling			
. rioolgemalen	2	Gr	C
. rioolwaterzuiveringsinrichtingen	4.1	Gr	C
. idem, indien inrichting met waterstraal- of oppervlaktebeluchters, met een capaciteit van 100.000 tot 300.000 i.e.	4.2A	Gr	C
. idem, met een capaciteit van 300.000 i.e. of meer	5A	Gr	C
- afvalinzameling			
. algemeen	3.1	G/S	-
. vuiloverslagstations	4.2	G/S	-
- afvalbehandeling (voor op- en overslag van afvalstoffen zie SBI-code 51)			
. vuilsortering	3.2	G/Gr	-
. vuilverbranding, mechanische afvalscheiding	4.2	G/Gr	C
. compostering in de open lucht	5	Gr	-
. compostering in gesloten gebouwen	3.2	G/Gr	-
. kabelbranderijen	3.2	Gr	-
. verwerking van olie-achtige afval, terugwinning van oplosmiddelen	3.2	Gr	C
. verwerking fotochemisch en galvano-afval	2	G	-
- verwerking van dierlijk afval: zie SBI-code 15.1/15.7			
- grondreiniging algemeen	3.2	G/Gr/S/V	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- indien breken, malen, zeven of drogen van grond of puin: zie SBI-code 37.2			
- verwerking van radio-actief afval	6	R	C
93 <u>OVERIGE DIENSTVERLENING</u>			
93.01 Reinigen van kleding en textiel			
- wasserijen en linnenverhuur	3.1	G/Gr	C
- tapijtreiniging	3.1	G	-
- chemische wasserijen en ververijen	2	G/Gr/R	-
- wasverzendinrichtingen	2	G	-
- wassalons, wasserettes	1	-	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

Omschrijving	categorie
A. Inrichtingen met een totaal geïnstalleerd motorisch vermogen van elektromotoren en verbrandingsmotoren van 15 MW of meer en inrichtingen voor het verstoken van brandstoffen met een thermisch vermogen van 50 MW of meer:	5A
- indien het bedrijf volgens de indeling op grond van de bedrijfsactiviteiten (hoofdstuk I) is ingedeeld in de categorieën 1 t/m 5	
- indien het bedrijf is ingedeeld in categorie 6	6A
B. Inrichtingen die in de bedrijvenlijst van hoofdstuk I zijn ingedeeld in de categorie 4.1 en waarvan de categorie-indeling is gekenmerkt met 4.1*:	
- indien het opgestelde elektromotorisch vermogen kleiner is dan 300 kW maar minimaal 100 kW bedraagt	3.2
- indien het opgestelde elektromotorisch vermogen kleiner is dan 100 kW maar minimaal 20 kW bedraagt	3.1
- indien het opgestelde elektromotorisch vermogen kleiner is dan 20 kW	2
C. Inrichtingen die in de bedrijvenlijst van hoofdstuk I zijn ingedeeld in de categorie 3.2 en waarvan de categorie-indeling is gekenmerkt met 3.2*:	
- indien het opgestelde elektromotorisch vermogen kleiner is dan 100 kW maar minimaal 20 kW bedraagt	3.1
- indien het opgestelde elektromotorisch vermogen kleiner is dan 20 kW	2
D. Inrichtingen die in de bedrijvenlijst van hoofdstuk I zijn ingedeeld in de categorie 3.1 en waarvan de categorie-indeling is gekenmerkt met 3.1*:	
- indien het opgestelde elektromotorisch vermogen kleiner is dan 20 kW	2

Staat van Horeca-activiteiten

behorende bij de voorschriften van
het bestemmingsplan Kom IJzendijke
van de gemeente Sluis

Staat van Horeca-activiteiten

Categorie 1 "lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

Categorie 2 "middelzware horeca"

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 3 "zware horeca"

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

kaart(en)

sluis

kom ijzendijke

bestemmingsplan (renvooi en plankarten)

procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
6774	27-07-2007	28-02-2008		

opdrachtleider : ir. T.C.M.C. van Aalst

kaart(en)

BESTEMMINGEN :

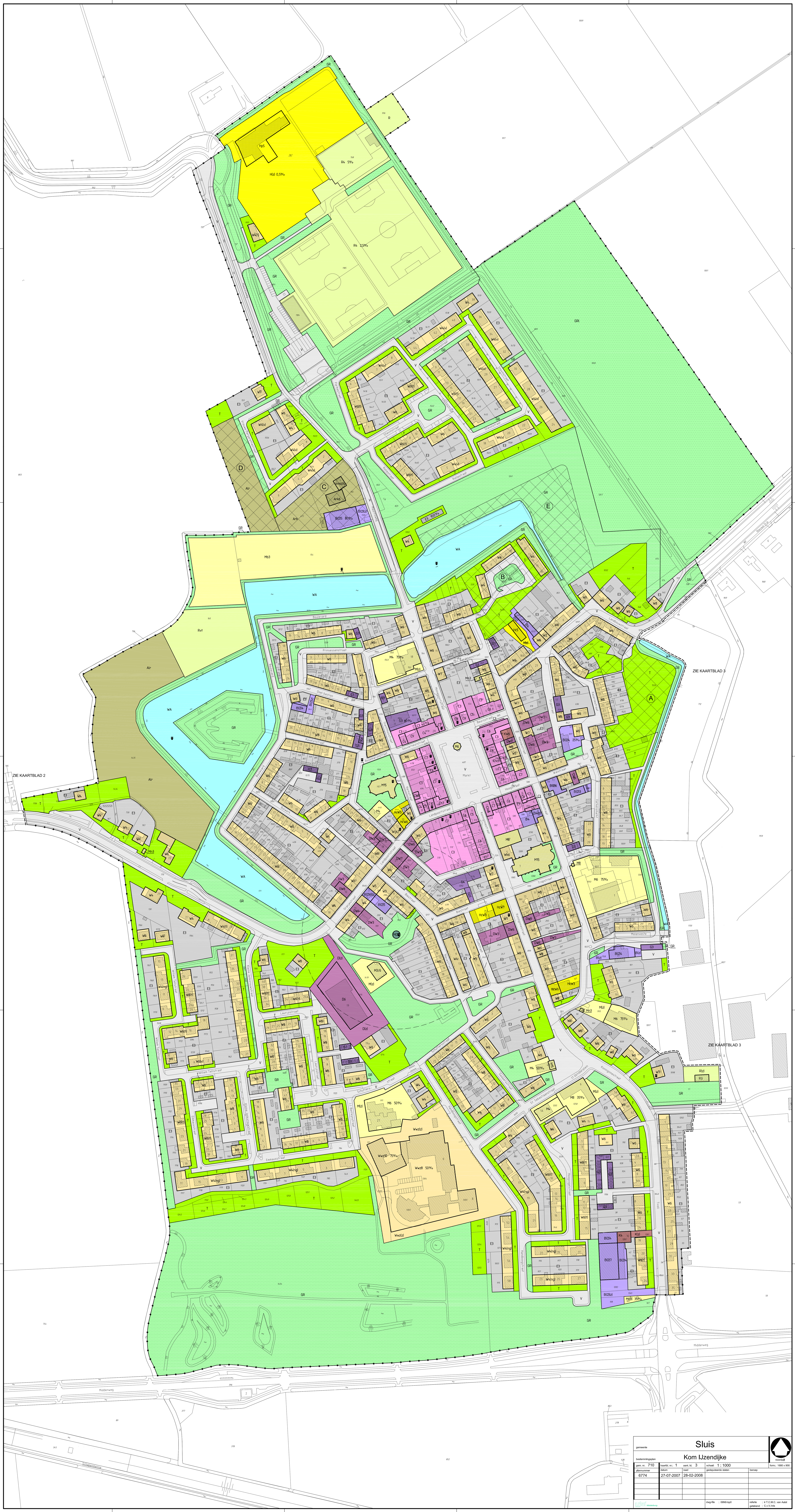
		subbestemmingen	nadere aanwijzingen
W	WOONDOELEINDEN	Wjs Wk Wwz	(ng) (t) (v),(vr) (z)
E	ERVEN		
C	CENTRUMDOELEINDEN	Chc Ce	
D	DETAILHANDELSDOELEINDEN		(z)
DW	DETAILHANDELS- EN WOONDOELEINDEN		
K	KANTOORDOELEINDEN		
KW	KANTOOR- EN WOONDOELEINDEN		
M	MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN	Mb Mn	(z)
H	HORECADOELEINDEN	Hc Hp	(z)
HW	HORECA- EN WOONDOELEINDEN	HcW	
B	BEDRIJFSDOELEINDEN		(bt)
B(2)	BEDRIJVEN BEHORENDE TOT TEN HOOGSTE CATEGORIE 2 VAN DE STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN	B(2)an B(2)em B(2)lb	(z)
B(3.1)	BEDRIJVEN BEHORENDE TOT TEN HOOGSTE CATEGORIE 3.1 VAN DE STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN	B(3.1)pl B(3.1)lb B(3.1)vd	
B(3.2)	BEDRIJVEN BEHORENDE TOT TEN HOOGSTE CATEGORIE 3.2 VAN DE STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN	B(3.2)lb	
MO	MOLEN		
R	RECREATIEVE DOELEINDEN	Rvt	(z)
V	VERKEERSDOELEINDEN		

BESTEMMINGEN :

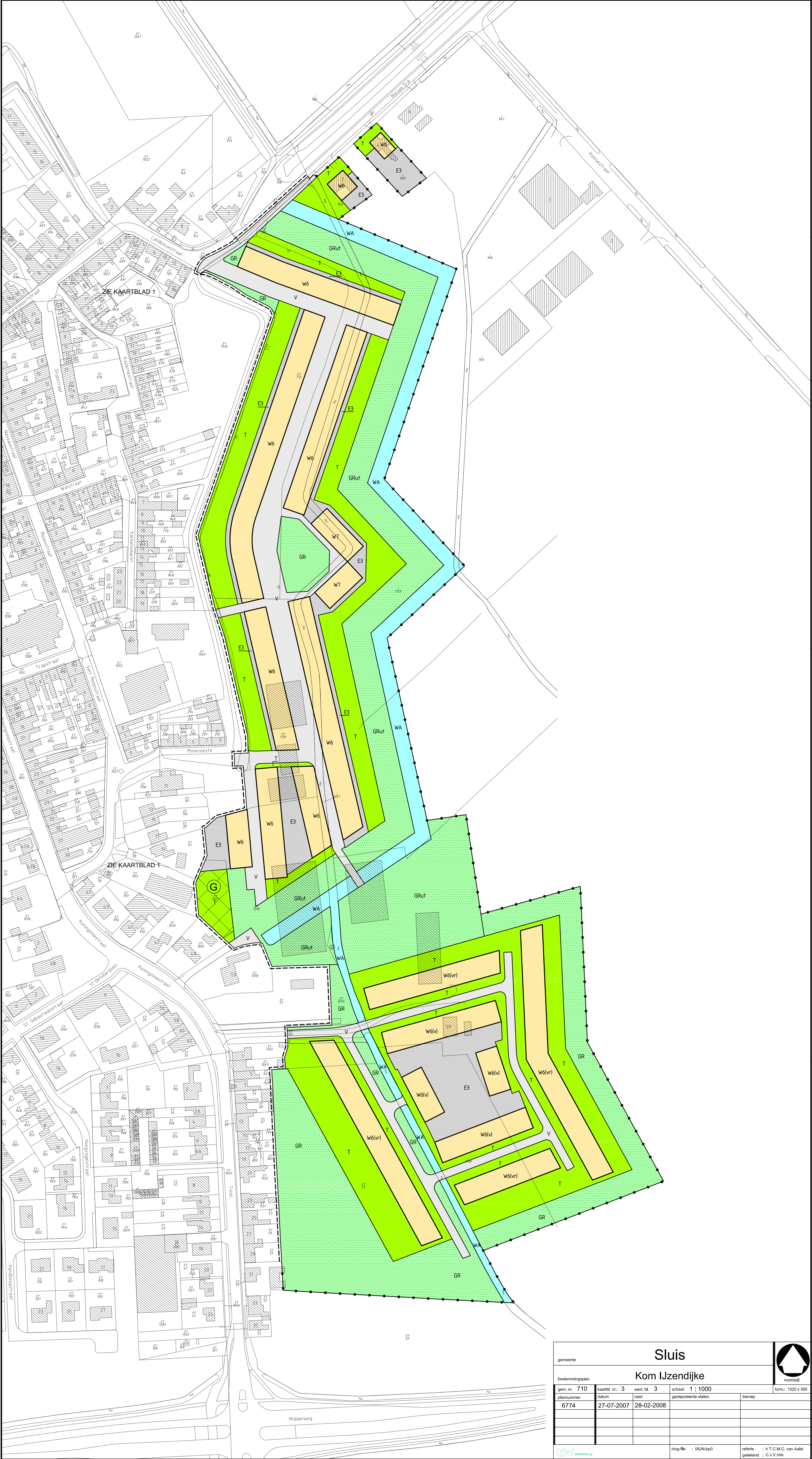
		subbestemmingen	nadere aanwijzingen
GR	GROENVOORZIENINGEN	GRI GRut	(z)
G	GARAGES EN BERGPLAATSEN		
T	TUINEN		
A	AGRARISCHE DOELEINDEN	Alr Ar Ark	
WA	WATER		
	MOLENBESCHERMINGSZONE		

OVERIGE AANDUIDINGEN :

W6	Cijfer bij letteraanduiding = max. goot- of boeibordhoogte/bouwhoogte in meters
W4/6	Cijfer gescheiden door schuine streep bij letteraanduiding = max. goothoogte / max. bouwhoogte in meters
50%	Maximaal toelaatbaar oppervlak aan gebouwen en overkappingen
	Kadastrale gegevens
A t/m G	Gebied met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO
	Monument
---	Bladgrens
●—●	Plangrens

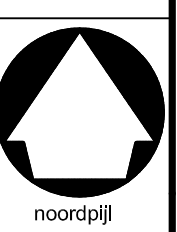


gemeente				Sluis				 sluis			
bestemmingsplan				Kom IJzendijke							
plan nr. 6710		kaart nr. 1		aant. bl. 3		schaal: 1: 1000		datum: 1900 x 1000			
gebruik		couch		couch		gecoördinateerd		toetsing			
6774		27-07-2007		28-02-2008							
								</			



ZIE KAARTBLAD 1

ZIE KAARTBLAD 1

gemeente		Sluis			
bestemmingsplan		Kom IJzendijke		noordpijl	
gem. nr. 710	kaartbl. nr.: 3	aant. bl. 3	schaal: 1 : 1000	form: 1020 x 550	
plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep	
6774	27-07-2007	28-02-2008			
dwg-file : 06JN-bp0			referte : Ir T.C.M.C. van Aalst getekend : C.v.V./rds		

