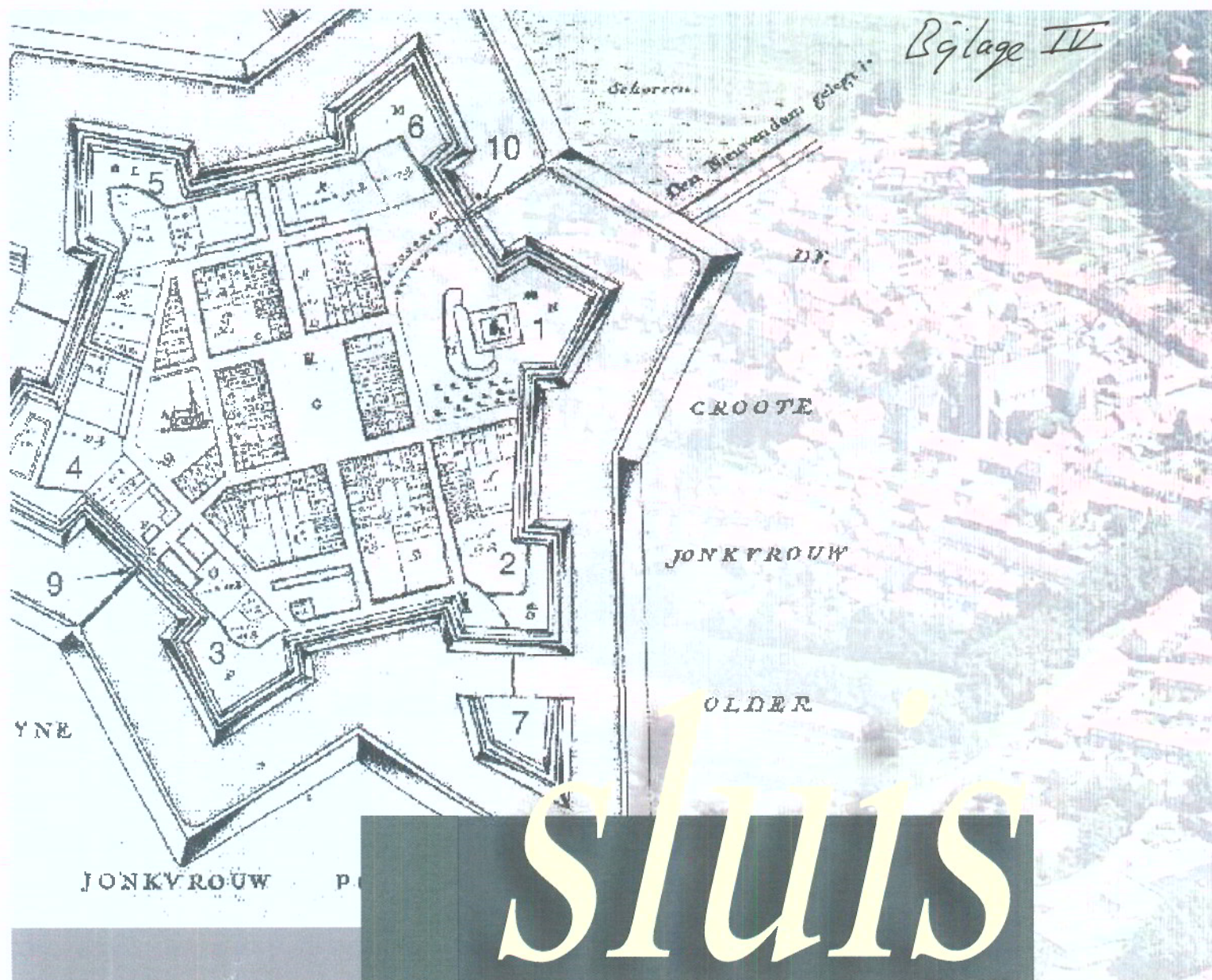




kom ijzendijke

procedure

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

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

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 groten-deels 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

4

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 bedrijfsperven 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 verkapt 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: IJzendijk-Oost

Algemeen

In het kader van de gewenste kwalitatieve opwaardering van de oostelijke kernrandzone van IJzendijk 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.

M

BESTEMMINGEN :



WOONDOELEN



ERVEN



CENTRUMDOELEN



DETAILHANDELSDOELEN



DETAILHANDELS- EN WOONDOELEN



KANTOORDOELEN



KANTOOR- EN WOONDOELEN



MAATSCHAPPELIJKE DOELEN



HORECADOELEN



HORECA- EN WOONDOELEN



BEDRIJFSDOELEN

B(2) BEDRIJVEN BEHORENDE TOT TEN HOOGSTE CATEGORIE 2 VAN DE STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

B(3-1) BEDRIJVEN BEHORENDE TOT TEN HOOGSTE CATEGORIE 3-1 VAN DE STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

B(3-2) BEDRIJVEN BEHORENDE TOT TEN HOOGSTE CATEGORIE 3-2 VAN DE STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN



MOLEN



RECREATIEVE DOELEN



VERKEERSDOELEN

subbestemmingen

Wjs
Wk
Wwz
- jssalon
- kantoor
- woonzorgvoorzieningen, water en groenvoorzieningen

Chc
Ce
- cafe
- erven

Mb
Mn
- begraafplaats
- nutsvoorziening

Hc
Hp
- cafe
- partijcentrum

HcW
- cafe

B(2)an
B(2)em
B(2)lb
- aanneemersbedrijf
- elektrische machines, apparaten en benodigdheden
- groothandel in landbouwproducten

B(3-1)pl
B(3-1)lb
B(3-1)vd
- autoplaatswerken
- groothandel in landbouwproducten
- reparatiebedrijf en volumineuze detailhandel tweedehands goederen

B(3-2)lb
- groothandel in landbouwproducten

Rvt
- volkstuinten

nadere aanwijzingen

(ng)
(t)
(v)/lvr
(z)
niet-geschakeld
maximaal twee-aaneen
vrijstaand
zonder gebouwen en overkappingen

(z)
zonder gebouwen en overkappingen

(z)
zonder gebouwen en overkappingen

(z)
zonder gebouwen en overkappingen

(bft)
(z)
bouwwerken toegestaan (onder voorwaarden)
zonder gebouwen en overkappingen

(z)
zonder gebouwen en overkappingen

BESTEMMINGEN :



GROENVOORZIENINGEN



GARAGES EN BERGPLAATSEN



TUINEN



AGRARISCHE DOELEN



WATER



MOLENBESCHERMINGSZONE

subbestemmingen

GRl
GRuf
- landschappelijke waarden
- uitrijktoren

Alr
Ar
Ark
- landschappelijke waarden en agrarische kernlandzone
- agrarische landzone
- kruidenkwakeij

nadere aanwijzingen

(z)
zonder gebouwen en overkappingen

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



Gebied met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO



Monument

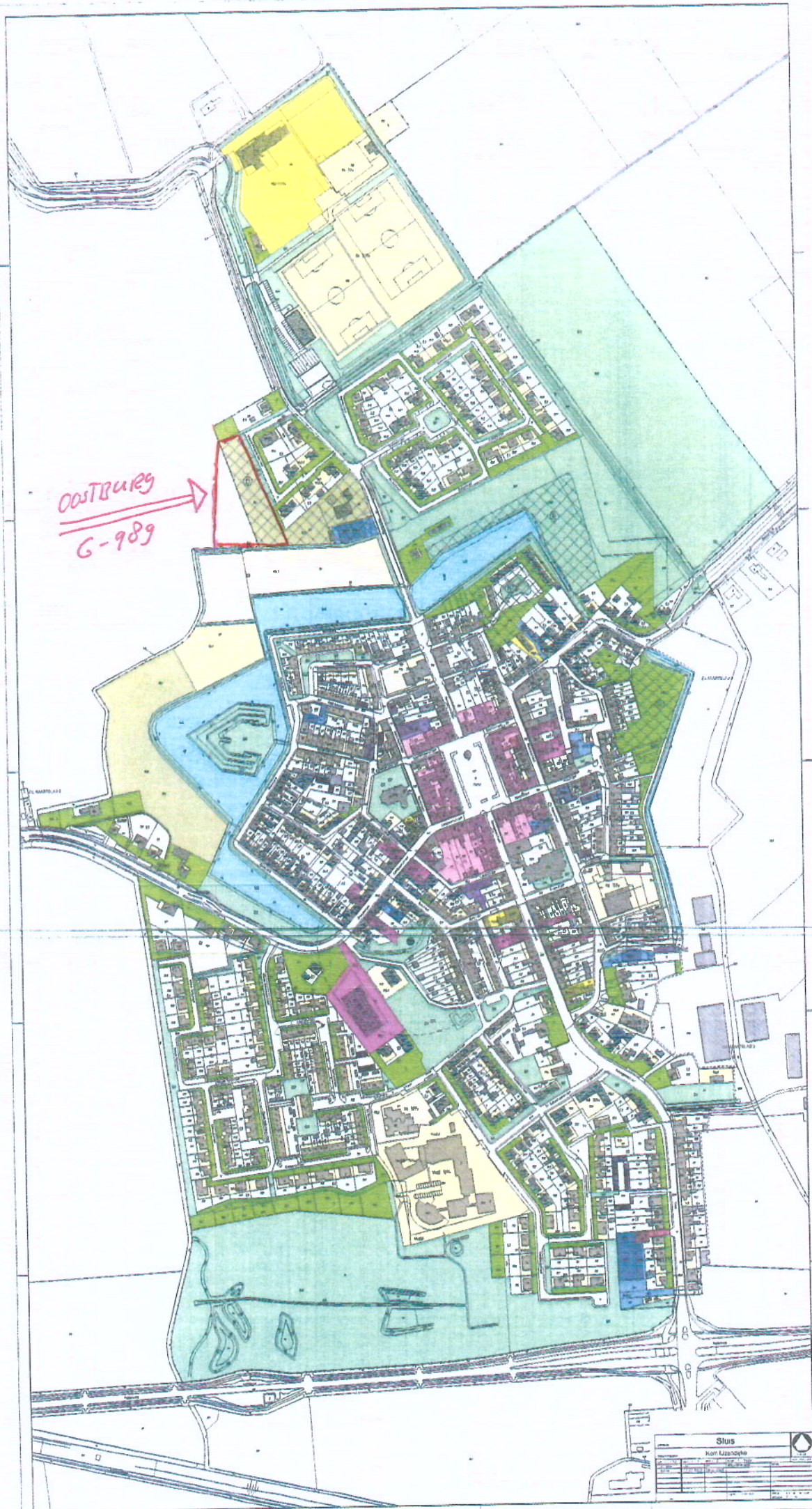


Bladgrens



Plangrens

Sluis
Kom IJzendijkje
Nr. : 717.6774
Datum: 27-07-2007
Raad : 28-02-2008



Artikel 21 Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

Plan: Bestemmingsplan Kom Westdorpe
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idx: NL.IMRO.07150000BPWTD01-VG99

21.1. Wijzigingsgebied I

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Maatschappelijke doeleinden (M) ter plaatse van het op de kaart aangegeven wijzigingsgebied I te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden (W) met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 en de volgende bepalingen:

- a. planwijziging dient te zijn gericht op het bereiken van een nieuwe woning passend binnen de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving;
- b. ter plaatse van het wijzigingsgebied is in totaal ten hoogste één woning toegestaan;
- c. de goothoogte van de hoofdgebouwen mag ten hoogste 6 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag ten hoogste 10 meter bedragen;
- e. voldaan moet worden aan de vereisten inzake de bodemkwaliteit, flora- en faunawet, externe veiligheid, luchtkwaliteit alsmede de economische uitvoerbaarheid;
- f. de nieuwe woningen mogen geen hinder ondervinden van de aanwezige bedrijven binnen en/of nabij het plangebied;
- g. vooraf dient het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen om advies te worden gevraagd;
- h. in het wijzigingsplan dient aandacht te worden besteed aan de gemaakte belangenafweging;
- i. bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid, wordt de procedure genoemd in artikel 22 lid 2 doorlopen.

21.2. Wijzigingsgebied II

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Maatschappelijke doeleinden (M) ter plaatse van het op de kaart aangegeven wijzigingsgebied II te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden (W) met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 en de volgende bepalingen:

- a. planwijziging dient te zijn gericht op het bereiken van nieuwe grondgebonden woningen, passend binnen de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving;
- b. het aantal woningen dient te passen binnen de provinciale en gemeentelijke Woonvisie;
- c. de goothoogte van de hoofdgebouwen mag ten hoogste 6 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag ten hoogste 10 meter bedragen;
- e. voldaan moet worden aan de vereisten inzake de bodemkwaliteit, flora- en faunawet, externe veiligheid, luchtkwaliteit en de economische uitvoerbaarheid;
- f. de nieuwe woningen mogen geen hinder ondervinden van de aanwezige bedrijven binnen en/of nabij het plangebied;
- g. vooraf dient het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen om advies te worden gevraagd;
- h. in het wijzigingsplan dient aandacht te worden besteed aan de gemaakte belangenafweging;
- i. bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid, wordt de procedure genoemd in artikel 22 lid 2 doorlopen.

21.3. Wijzigingsgebied III

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Bedrijfsdoeleinden (B) ter plaatse van het op de kaart aangegeven wijzigingsgebied III te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden (W) met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 en de volgende bepalingen:

- a. planwijziging dient te zijn gericht op het bereiken van ten hoogste drie nieuwe vrijstaande grondgebonden woningen en ten hoogste 4 woonwagens, passend binnen de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving;
- b. de goothoogte van de hoofdgebouwen mag ten hoogste 6 meter bedragen;
- c. de totale hoogte van een woonwagen mag ten hoogste 5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag ten hoogste 10 meter bedragen;
- e. voldaan moet worden aan de vereisten inzake de bodemkwaliteit, flora- en faunawet, externe veiligheid, luchtkwaliteit en de economische uitvoerbaarheid;
- f. de nieuwe woningen mogen geen hinder ondervinden van de aanwezige bedrijven binnen en/of nabij het plangebied;
- g. vooraf dient het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen om advies te worden gevraagd;
- h. in het wijzigingsplan dient aandacht te worden besteed aan de gemaakte belangenafweging;
- i. bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid, wordt de procedure genoemd in artikel 22 lid 2 doorlopen.

21.4. Uitgifte openbare ruimte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen Verkeersdoeleinden en Groenvoorzieningen te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden met de nadere aanwijzing W(e), teneinde percelen behorende bij woningen te kunnen vergroten in het kader van uitgifte van openbare ruimte en/of ten behoeve van het optimaliseren van een zo efficiënt en doelmatig mogelijk ruimtegebruik, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. aangetoond dient te zijn dat de uit te geven openbare ruimte geen structurele betekenis heeft voor de verkeersafwikkeling en/of groenstructuur;
- b. bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt de procedure genoemd in artikel 22 lid 2 doorlopen.

Planviewer, uw vastgoedportaal.

Zoek locatie

KAARTINFO

KAARTLAAG

ONLINE RAPPORTEN

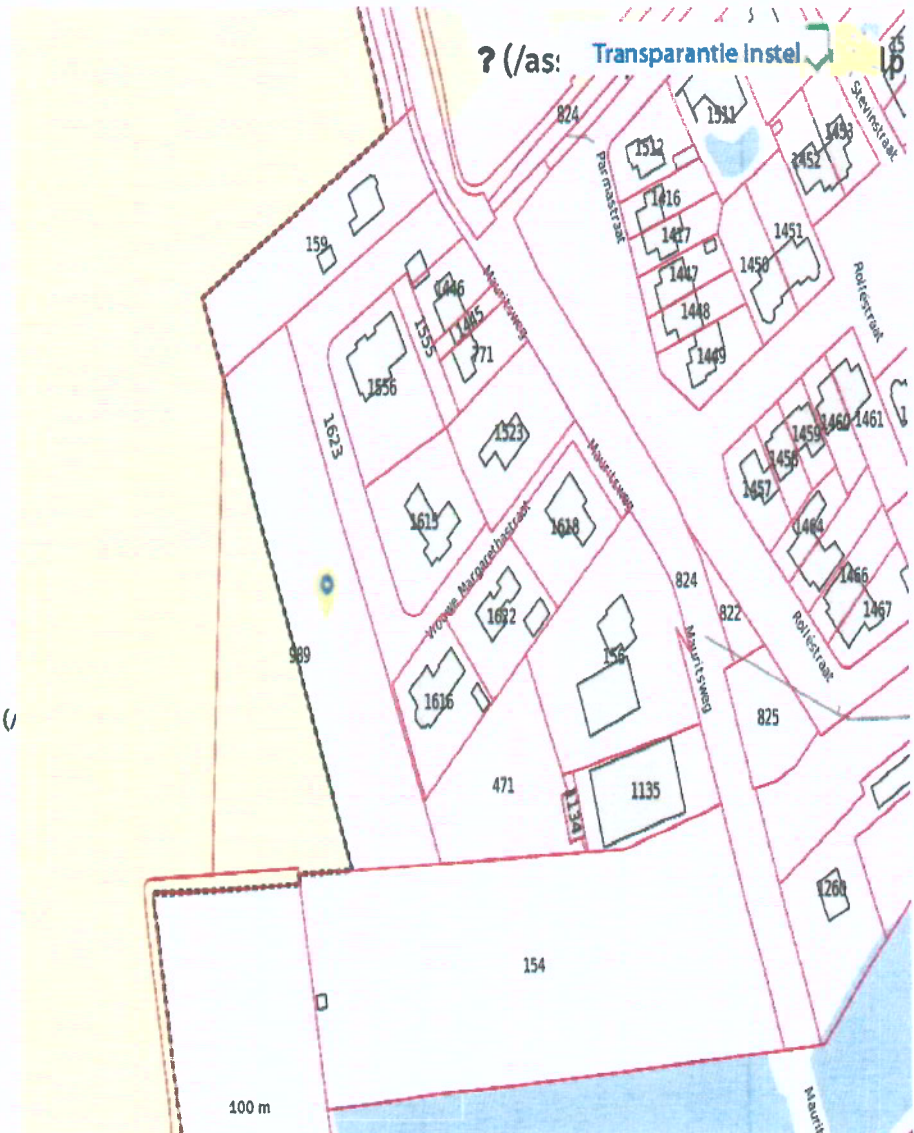
KAARTINFO

BESTEMMINGSPLANNEN

Op deze locatie is geen digitaal plan aanwezig. Planviewer toont alleen ruimtelijke plannen gepubliceerd na 1 januari 2010. Neem contact op met de gemeente over deze locatie.

KADASTRALE PERCELEN

Gemeente: OOSTBURG
Sectie: G
Perceelnummer: 989
Kadastrale grootte: 6.525 m²



Zoek op trefwoord

ZOEKEN

©Planviewer B.V. | [Privacy \(/pagina/privacy\)](#) | [Algemene voorwaarden \(/pagina/algemene-voorwaarden\)](#)

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1:1000

12345 Perceelnummer
 2^e Huisnummer
 — Kadastrale grens
 — Voorlopige grens
 — Bebouwing
 — Overige topografie

Kadastrale gemeente
 Sectie
 Perceel

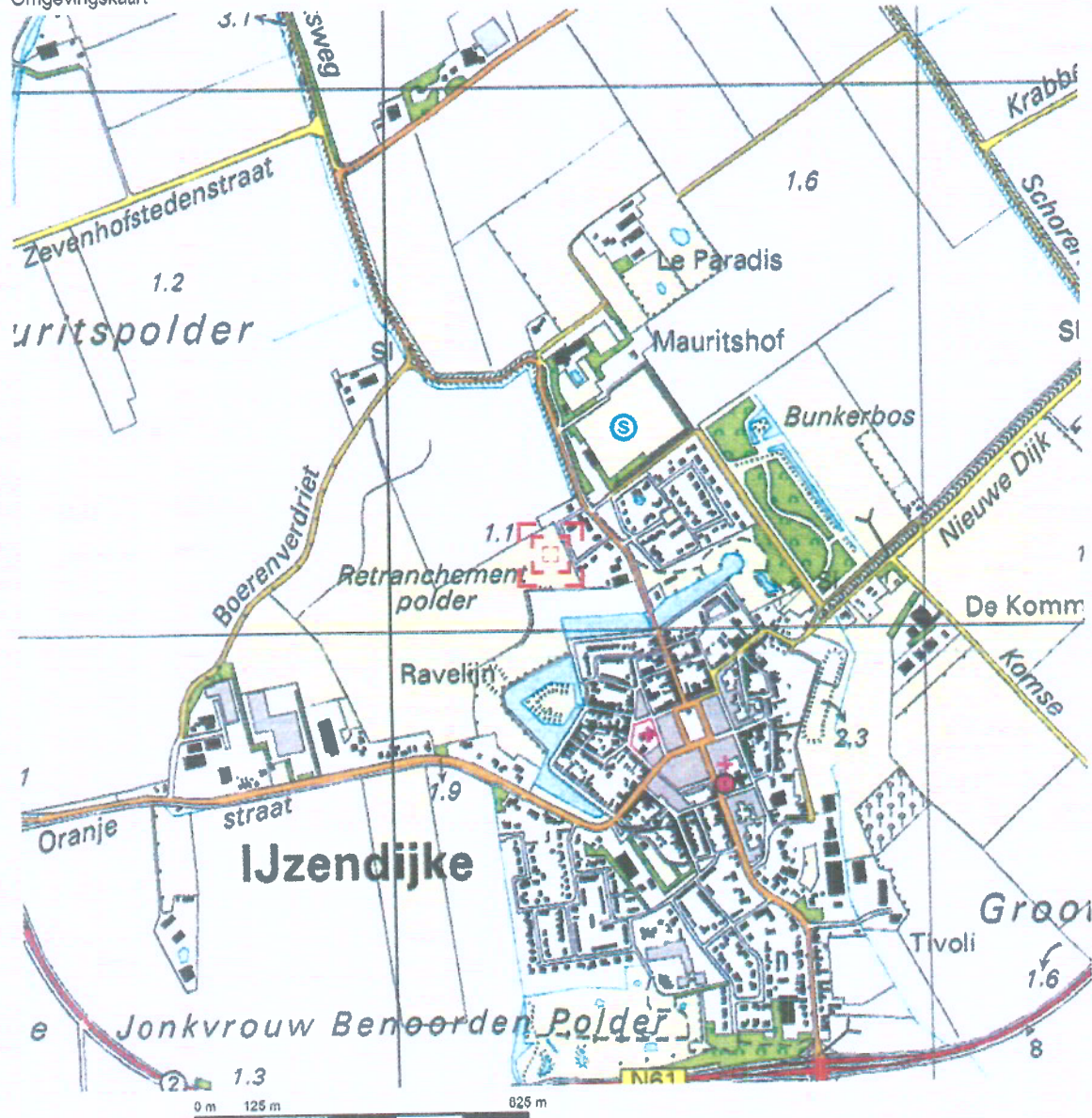
OOSTBURG
 G
 989



Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 4 oktober 2011
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Omgevingskaart



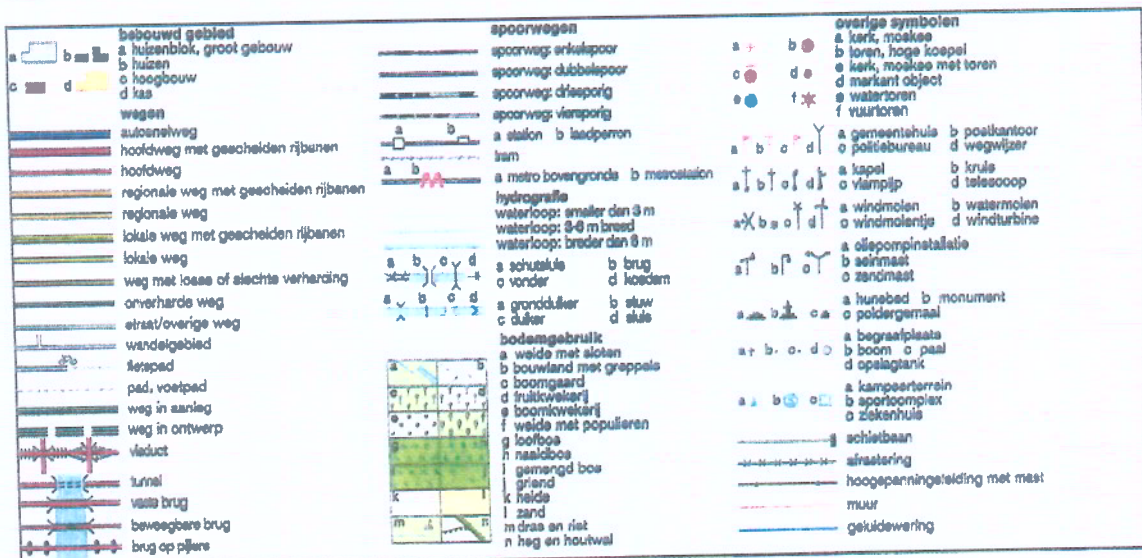
Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object OOSTBURG G 989

Vrouwe Margarethastraat, IJZENDIJKE

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.





This is a detailed map of a village area, likely in the Czech Republic. The map shows a central cluster of red buildings, possibly a village center or a small town. The surrounding area is mostly yellow, representing fields or agricultural land. There are several blue areas, including a large lake in the upper left and smaller ponds or streams. The map is oriented with North at the top. In the top left corner, there is a compass rose and a scale bar. The map also shows various roads and boundaries, with some areas highlighted in yellow and others in red. The overall appearance is that of a topographic or cadastral map.