adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Kom IJzendijke

Gemeente Sluis

Datum: 26 oktober 2022

Projectnummer: 210400

ID: NL.IMRO.1714.bpkomijzendijke-ON01

INHOUD

TOELICHTING

1	**Inleiding**	**3**
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	**Planbeschrijving**	**6**
2.1	Historie	6
2.2	Huidige plangebied	7
2.3	Visie op het plangebied	8
3	**Beleidskaders**	**10**
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	15
4	**Sectorale aspecten**	**18**
4.1	Milieueffectrapportage	18
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	18
4.3	Bodem	21
4.4	Bedrijven en milieuzonering	22
4.5	Natuur	23
4.6	Externe veiligheid	25
4.7	Geluid	25
4.8	Luchtkwaliteit	26
4.9	Verkeer en parkeren	27
4.10	Water	28
5	**Juridische aspecten**	**32**
5.1	Algemeen	32
5.2	Inleidende regels	32
5.3	Bestemmingsregels	33
5.4	Algemene regels	39
5.5	Overgangs- en slotregels	40
6	**Uitvoerbaarheid**	**41**
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: Notitie beantwoording inspraak- en overlegreacties
Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing Walstraat 17
Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing slibdepot

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Sluis heeft besloten het bestaande juridisch-planologisch kader voor de kern IJzendijke te actualiseren. Dit gebeurt in het kader van de inhaalslag bestemmingsplannen en met het oog op de aanstaande inwerkingtreding van de Omgevingswet. Voor IJzendijke is in 2008 het bestemmingsplan 'Kom IJzendijke' opgesteld. In 2018 is dit juridisch-planologisch kader – dat nog niet voldoet aan de SVBP-standaarden – bekrachtigd in een beheersverordening.

Met het oog op de aanstaande Omgevingswet – die naar verwachting op 1 januari 2023 in werking treedt – wenst de gemeente Sluis het geldende juridisch-planologisch kader te actualiseren, zodat deze beter aansluit op de digitaliseringsverplichtingen onder de nieuwe wetgeving. Daarnaast is het van belang dat de planregeling toekomstbestendig wordt vormgegeven en meer flexibiliteit bevat, waarmee wordt voorgesorteerd op de ambities van de raad voor het gemeentebrede omgevingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan is in hoofdzaak een zogenaamd conserverend bestemmingsplan. Dit betreft een bestemmingsplan voor een gebied waar in de toekomst niet of nauwelijks ruimtelijke ontwikkelingen te verwachten zijn. Uitgangspunt bij een dergelijk bestemmingsplan is dat de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk worden gecontinueerd. Het voorliggende plan 'Kom IJzendijke' biedt een handvat om ruimtelijk-functionele ontwikkelingen gericht te sturen en de ruimtelijke en leefkwaliteit binnen de kern IJzendijke te behouden.

De bouw- en gebruikswijzigingen die in de loop der jaren in afwijking van het thans vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan, worden geformaliseerd. Dit wil zeggen dat bestaande rechten worden gerespecteerd, reeds verleende omgevingsvergunningen juridisch-planologisch vertaald worden en postzegelbestemmingsplannen worden geïntegreerd.

Nieuwe ontwikkelingen worden in principe alleen ingepast indien de planologische procedure tijdig is afgerond (waarbij er dus geen inhoudelijke discussie en/of bezwaren meer bestaan) en de haalbaarheidsonderzoeken zijn uitgevoerd. Uitzondering hierop vormen twee kleinschalige ontwikkelingen aan de Molenveste en Walstraat. Deze kleinschalige initiatieven 'liften mee' op de voorliggende actualisatie van het bestemmingsplan.

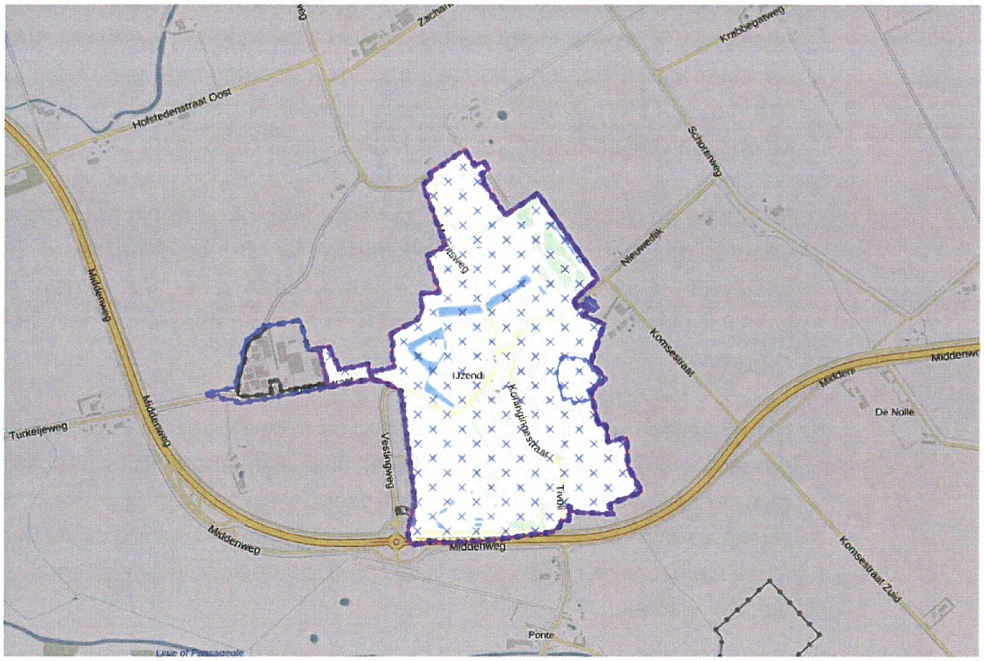
1.2 Ligging en begrenzing

IJzendijke is een stad in het westen van Zeeuw-Vlaanderen en behoort tot de gemeente Sluis. Ten westen liggen Oostburg (8 km) en Schoondijke (6 km) en aan de oostkant ligt Terneuzen op circa 17 km afstand. Zuidelijk van IJzendijke ligt de N61 die Terneuzen en Schoondijke verbindt.

Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Satellietfoto met weergave kern IJzendijke en omgeving (Bron: PDOK Viewer)



Het plangebied bij benadering blauw omlijnd (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan vervangt het voor de kern IJzendijke vigerende bestemmingsplan 'Kom IJzendijke', vastgesteld d.d. 28 februari 2008 en bekrachtigd in een beheersverordening op 13 maart 2018. Zoals in bovenstaande afbeelding te zien, omvat het plangebied de gehele kom van IJzendijke, met uitzondering van het bedrijventerrein aan de westkant van de stad. Het planologische kader voor dit bedrijventer-

rein is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Sluis', dat onherroepelijk is vastgesteld op 26 mei 2016. Naast vrijwel de gehele kom van IJzendijke wordt ook het postzegelbestemmingsplan 'Bushalte IJzendijke', vastgesteld d.d. 25 oktober 2018, integraal meegenomen in dit bestemmingsplan. Daarnaast wordt een klein gedeelte van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis', vastgesteld d.d. 23 juni 2011, meegenomen.

1.4 Leeswijzer

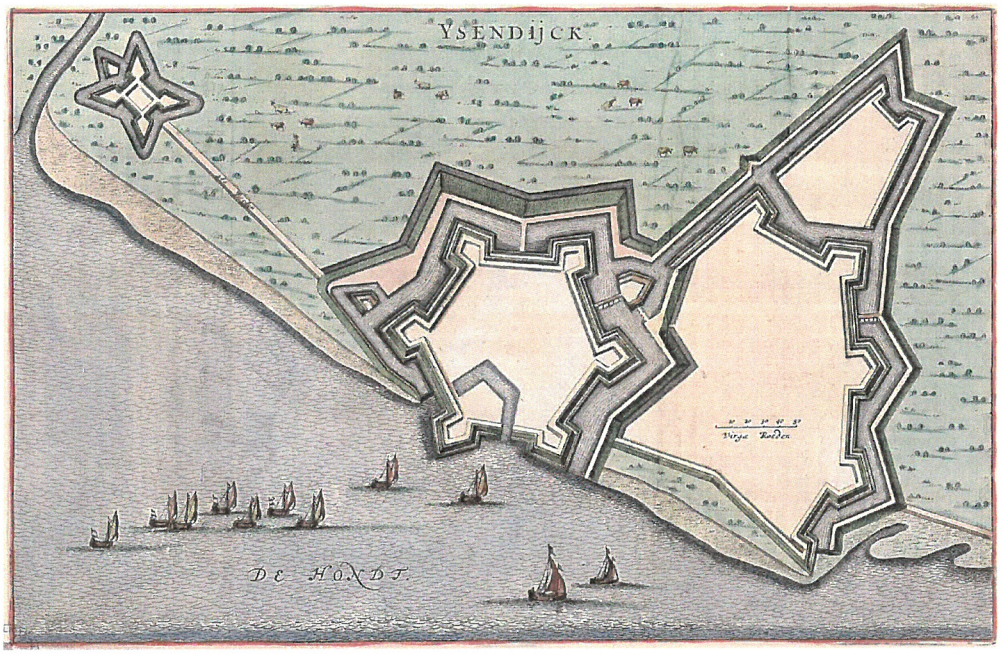
De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historie, de huidige en toekomstige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de zogenaamde sectorale aspecten, zoals milieuaspecten en waterhuishouding. In hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten nader toegelicht. In dit hoofdstuk wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd, juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Ten slotte worden in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

2 Planbeschrijving

2.1 Historie

Het oude IJzendijke – door Zeeuwen "Iezendieke" genoemd – is ontstaan aan de oever van de Braakman, vlakbij de dorpen Biervliet en Hoek. De Braakman is een vroegere zeearm van de Westerschelde, die het oosten en het westen van Zeeuws-Vlaanderen splitste. Dankzij het haventje werd IJzendijke in de middeleeuwen een bloeiend handelsplaatsje en maakte het zelfs onderdeel uit van de 'Londense Hanze'. IJzendijke heeft sinds 1303 stadsrechten.

De stad heeft meermaals te maken gekregen met overstromingen. Tijdens de Tachtigjarige Oorlog heeft IJzendijke grote ruimtelijke veranderingen gekend, door de uitbreiding van de vestingwerken.



Plattegrond van IJzendijke omstreeks 1629 (Bron: Neerlandia/Nederlands van nu. Jaargang 111)

In de 19e eeuw zijn de vestingwerken afgebroken en is de vesting IJzendijke volledig opgeheven. In de 20e eeuw is de vesting aan de westkant deels weer opgeknapt, wat nu de Veste is. Tijdens de Tweede Wereldoorlog lag IJzendijke tijdens de strijd om de Westerschelde midden in de frontlinie, waardoor veel bebouwing verwoest is. Later zijn de opengevallen plekken op historisch verantwoorde wijze gerestaureerd, waardoor het oorspronkelijke karakter van IJzendijke zo goed mogelijk is hersteld. Tevens zijn na de oorlog ook uitbreidingen buiten de vesting gerealiseerd.

IJzendijke was tot 1970 een zelfstandige gemeente, waarna het een aantal decennia behoorde tot de gemeente Oostburg. Thans maakt het onderdeel uit van de gemeente Sluis en telt IJzendijke per 1 januari 2021 circa 2.470 inwoners.

2.2 Huidige plangebied

Tot in de jaren zestig van de vorige eeuw heeft de focus vooral gelegen op de (her)bouw van de vestingwerken en de bebouwing daarbinnen. Nadien hebben verschillende uitbreidingen buiten de vesting plaatsgevonden, zoals te zien in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 2.1: bouwjaar bebouwing in IJzendijke (Bron: code.waag.org)

Ondanks de uitbreiding is de stervormige structuur van de historische kern van IJzendijke nog altijd te herkennen. De bebouwing binnen deze kern is compact en het ruimtelijke patroon uit de 18^{e} eeuw is grotendeels behouden. Het gebied kenmerkt zich door twee hoofdassen die elkaar kruisen in het centrum, met op het kruispunt een rechthoekig plein en kerk. Tussen de jaren vijftig en negentig is een woongebied aan de zuidwestzijde ontwikkeld, waarvan de ruimtelijke opzet ruimer van aard is. Dit geldt ook voor de woongebieden die in de jaren negentig aan de noordzijde en na 2005 aan de zuidoostzijde zijn gerealiseerd. Daarnaast is aan de westzijde van IJzendijke in de loop der tijd een lokaal bedrijventerrein ontstaan.

Binnen IJzendijke heeft het merendeel van de bebouwing de functie 'Wonen'. Daarnaast beschikt IJzendijke over een aanbod aan voorzieningen en bedrijvigheid. Aan de noordzijde liggen een sportterrein, zalencentrum en maatschappelijke functies. In het centrum zijn detailhandel en nutsvoorzieningen geclusterd. Daarnaast zijn er verspreid over het hele plangebied diverse kleinschalige bedrijven gevestigd.

Naast de bebouwing, dragen ook groene elementen bij aan de ruimtelijke structuur van IJzendijke. Hierbij springt de groene randzone rondom de historische kern in het oog, met onder andere grachten, volkstuinen, een begraafplaats en een speelterrein. Ook zijn er twee parkachtige gebieden en een recreatiecomplex aan de rand van de stad aanwezig. Tot slot is de stad grotendeels omringd door groene stadsgrenzen.

De kern van IJzendijke wordt ontsloten door de drie belangrijkste toegangswegen c.q. -routes, te weten: Koninginnestraat-Tivoli, Mauritsweg-Minnepoortstraat en Oranjestraat-Landpoortstraat. Het bedrijventerrein aan de westzijde staat – ondanks de ligging nabij de kern – ruimtelijk gezien los van de bebouwde kom van IJzendijke. Hierdoor maakt dit gebied ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Kom IJzendijke'.

2.3 Visie op het plangebied

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en maakt in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Wel liften er twee kleinschalige initiatieven mee op de voorliggende herziening van het bestemmingsplan. Verderop in deze paragraaf wordt hier nader op ingegaan. Daarnaast zijn er, ten opzichte van het vigerende planologisch-juridisch kader, enkele wijzigingen die in het nieuwe bestemmingsplan zullen worden opgenomen. Ten eerste is voor een aantal percelen in het koopcontract opgenomen dat bij de eerstvolgende algehele herziening van het bestemmingsplan de bestemming zal worden gewijzigd in 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin. Het betreft de percelen uit onderstaande tabel.

Adres	Oppervlakte	Kadastraal nummer
Boulevard 2	287m²	OBG EY 344
Kazernestraat 35	98m²	OBG EY 2118
Koninginnestraat 17	5m²	OBG EY 425
Noordstraat 2	11m²	OBG EY 2107
Oranjestraat 44	76m²	OBG G 848
Prinsessenstraat 26	48m²	OBG EY 1142 ged. en 1629 ged.
Varkensmarkt 19	67m²	OBG EY 1826
Verlengde Molenstraat 3	9m²	OBG EY 1883
Verlengde Molenstraat 11	312m²	OBG EY 1037 en 1827
Waterpoortstraat 4	23m²	OBG EY 1996

Ook is er op één adres sprake van een discrepantie tussen het feitelijk gebruik en het vigerende bestemmingsplan. Het perceel aan de Mauritsweg 10A heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Echter, het gebouw op dit perceel is nog steeds in gebruik als nutsvoorziening door Delta. Aangezien het hier om een duidelijke fout in het geldende bestemmingsplan gaat, mag ervan uit worden gegaan dat het gebouw niet meer in gebruik zal worden genomen als woning. Ambtshalve zal de bestemming van het perceel dus gecorrigeerd worden naar 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'nutsvoorziening', waardoor de feitelijk situatie correct wordt weergeven in het bestemmingsplan.

Ook zijn er de afgelopen jaren diverse omgevingsvergunningen verleend voor het bouwen en gebruiken van gronden en bouwwerken in afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Daar waar nodig zijn de verleende omgevingsvergunningen verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

Huisvesting tijdelijke werknemers
De gemeente ziet tevens een vraag naar (tijdelijke) woonoplossingen voor tijdelijke werknemers. Om de huidige woningvoorraad beter aan te laten sluiten op de wensen van de huidige en toekomstige bewoners, tracht de gemeente deze behoefte juridisch-planologisch in te kaderen in dit bestemmingsplan. In de beleidsnotitie 'Huisvesting tijdelijke werknemers' dat op 30 april 2020 door de gemeenteraad van de gemeente Sluis is vastgesteld, wordt een algemeen beleidskader geschetst. Dit beleid is juridisch-planologische verankerd in dit bestemmingsplan.

Kleinschalige ontwikkelingen
Tot slot worden er met dit bestemmingsplan twee kleinschalige initiatieven gefaciliteerd. Het betreft de bouw van enkele garageboxen aan de Molenveste en een functiewijziging voor het perceel Walstraat 17. Aan dit perceel wordt de bestemming 'Gemengd' toegekend en wordt de mogelijkheid geboden maximaal 4 kamers te realiseren ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke werknemers. Voor beide ontwikkelingen is een separate ruimtelijke motivering opgesteld, die als bijlagen bij het (ontwerp)bestemmingsplan zijn opgenomen.

3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 De Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven.
Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:
- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;
1 Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte;
2 Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen;
3 Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing
Onderhavig plan voorziet niet in een ontwikkeling die raakt aan een van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) worden vanuit het Rijk beperkingen gesteld aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het Rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing
Onderhavig plan voorziet niet in een ontwikkeling die raakt aan een van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het Rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing
De "ladder voor duurzame verstedelijking" is uitsluitend van toepassing op 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. In onderhavig geval gaat het bestemmingsplan uit van de feitelijk bestaande situatie op basis van het bestaande planologische regime. Gelet hierop is geen sprake van een functiewijziging of van een nieuw planologisch beslag op de ruimte. Om die reden is geen sprake van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling en behoeft daarom niet te worden getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.1.4 Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters

Op 16 februari 2022 is het voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters vastgesteld door de Rijksoverheid. Vanwege de grote landschappelijke impact van hyperscale datacenters is in Nederland maar beperkt ruimte voor de bouw en ingebruikname van nieuwe hyperscale datacenters. Daarnaast verbruiken hyperscale datacenters veel (duurzame) energie en maken ze gebruik van aansluitingen op de landelijke energie-infrastructuur die ook voor andere functies en activiteiten nodig zijn. Daarom heeft het Rijk op nationaal niveau samen met medeoverheden nadere ruimtelijke keuzes gemaakt waar deze hyperscale datacenters in Nederland gevestigd kunnen worden en deze keuzes in regels vastgelegd.

Als uitwerking van dit beleid zullen ook 'instructieregels' worden opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze regels gaan dan na inwerkingtreding van de Omgevingswet over in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), één van de AMvB's onder de Omgevingswet. Om te voorkomen dat er in de periode die nodig is om het nieuwe beleid en de instructieregels op te stellen en in werking te laten treden, nieuwe hyperscale datacenters worden gevestigd op locaties die mogelijk niet in dat nieuwe beleid passen, is een 'voorbereidingsbesluit' genomen.

Toetsing
Onderhavig plan voorziet niet in de ontwikkeling van een hyperscale datacenter en is daardoor niet in strijd met het voorbereidingsbesluit.

3.1.5 Conclusie

Het Rijksbeleid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie 2021

Op 12 november 2021 hebben Provinciale Staten van de provincie Zeeland de Zeeuwse Omgevingsvisie 2021 vastgesteld. De Zeeuwse Omgevingsvisie is een strategische langetermijnvisie voor Zeeland en beschrijft de uitdagingen die op ons afkomen, de Zeeuwse ambities voor 2050 en tussendoelen voor 2030.

De Zeeuwse woonomgeving wordt gewaardeerd, net als de natuur en waardevolle landschappen. Het midden- en kleinbedrijf (MKB), de havens, de landbouw en recreatie en toerisme zijn belangrijke pijlers voor de economie, werkgelegenheid en leefbaarheid. Er zijn wel uitdagingen. De klimaatverandering, stijging van de zeespiegel, afname van biodiversiteit, andere bevolkingssamenstelling door vergrijzing. Deels is het de uitdaging te behouden wat er is, deels is het de uitdaging in te spelen op de ontwikkelingen die komen gaan. Om deze uitdagingen het hoofd te bieden en tegelijkertijd te werken aan brede welvaart, beschrijft de Zeeuwse Omgevingsvisie vier Zeeuwse Ambities voor 2050:
- Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland.
- Balans in de grote wateren en het landelijk gebied.
- Duurzame en innovatieve economie.
- Klimaatbestendig en CO2-neutraal Zeeland.

Per opgave zijn concrete bouwstenen ontwikkeld, die bijdragen aan het behalen van de ambities voor 2050. Vanwege het conserverende karakter van dit bestemmingsplan en het gegeven dat het bestemmingsplan uitsluitend betrekking heeft op de kern IJzendijke, wordt uitsluitend ingegaan op de eerste ambitie: uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland.

Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland
De ambitie is om de leefomgeving in Zeeland nog beter te maken en vooruitgang te boeken op het gebied van wonen, werken en leven. Er is voor iedereen een passende woning beschikbaar in een veilige en gezonde leefomgeving, die aantrekkelijk is om in

te wonen, ontspannen en bewegen. De woonomgeving draagt bij aan biodiversiteit en is ingericht op langere droogte en op overtollig regenwater. Voorzieningen zijn klimaatneutraal voor iedereen bereikbaar, ook wanneer je geen auto hebt. Mobiliteit is snel, slim, veilig, schoon en betaalbaar voor zowel reiziger als overheid. Het onderwijs in de provincie is goed bereikbaar, betaalbaar en van hoogstaande kwaliteit. Zeeland beschikt verspreid door de provincie over een aantal onderscheidende kleinschalige top- en kwaliteitsvoorzieningen. De Zeeuwse culturele infrastructuur is robuust en veerkrachtig en biedt de regio een vernieuwend, toegankelijk en compleet cultuuraanbod.

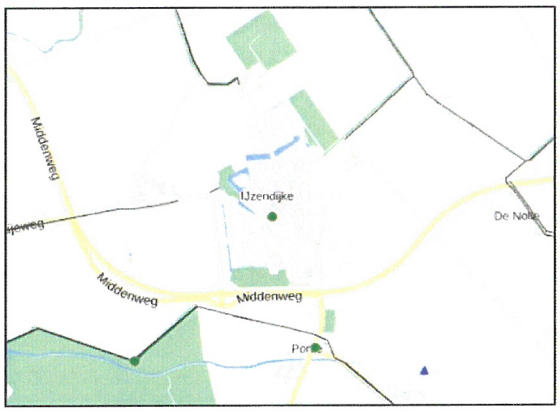
De ambitie een uitstekende woon-, werk- en leefomgeving te creëren is in deel B van de Zeeuwse Omgevingsvisie verder geconcretiseerd aan de hand van een aantal bouwstenen, die om een doorvertaling naar lokaal niveau vragen.

Toetsing
In de Zeeuwse Omgevingsvisie worden de ambities op hoofdlijnen geschetst, alsmede de kaders waarbinnen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Onderhavig bestemmingsplan ziet slechts toe op het consolideren van de feitelijk bestaande situatie. Daarbij zijn de bestaande rechten gecontinueerd en worden er in principe geen nieuwe ontwikkelingen gefaciliteerd (behoudens enkele kleinschalige initiatieven). Het voorliggende bestemmingsplan bevat – net als het voorgaande plan - de nodige flexibiliteit, waarbinnen bestaande en nieuwe voorzieningen een plek kunnen krijgen in het centrum van IJzendijke. Op deze wijze kan invulling worden gegeven aan de ambities van de provincie. Het voorliggende bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met de Zeeuwse Omgevingsvisie.

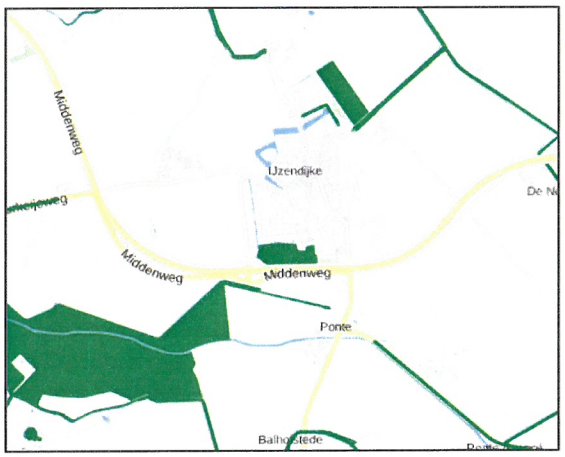
3.2.2 Omgevingsverordening Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten van de provincie Zeeland, gelijktijdig met het Omgevingsplan Zeeland 2018, de Verordening Ruimte Provincie Zeeland vastgesteld. De Provinciale Omgevingsverordening 2018 geeft aan welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Zo worden er regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

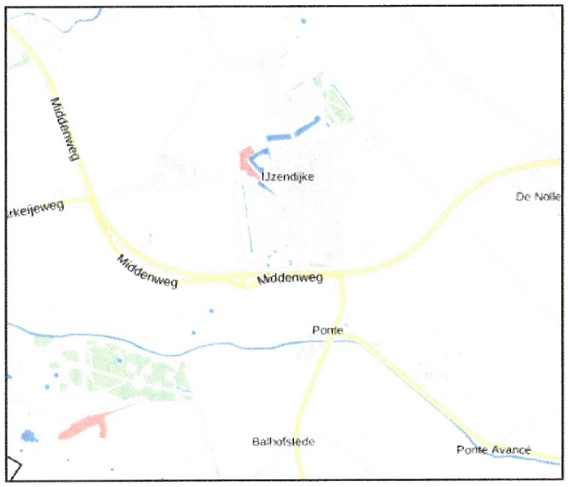
Toetsing
Uit de kaarten bij de Omgevingsverordening blijkt dat delen van het plangebied zijn aangemerkt als 'Landschappen, landschapselementen en cultuurhistorische elementen', 'Bestaande Natuur' en/of 'Agrarisch gebied van ecologische betekenis'. Het gaat daarbij hoofdzakelijk om gronden aan de randen van de kern IJzendijke en delen van de vestingwerken. De betreffende gronden zijn in dit bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Natuur' dan wel de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarde'. Daarmee is de instandhouding van deze gebieden en de aldaar aanwezige natuur- en cultuurhistorische waarden in voldoende mate gewaarborgd. Bovendien zijn de vestingwerken voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie', waarmee de cultuurhistorische waarden van de vestingwerken planologische bescherming genieten.



Kaart 'Landschappen, landschapselementen en cultuurhistorische elementen' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Kaart 'Bestaande Natuur' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Kaart 'Agrarisch gebied van ecologische betekenis' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

3.2.3 Conclusie

Het provinciale beleid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woningmarktafspraken Zeeuws-Vlaanderen 2016 - 2025

De gemeenten Hulst, Terneuzen en Sluis hebben tezamen ingestemd met de Regionale Woningmarktafspraken (RWMA) voor de regio Zeeuws-Vlaanderen. Naar aanleiding van de Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen zijn deze drie gemeenten actief aan de slag gegaan met monitoring, planning en terugdringing van plancapaciteit. Dit doen ze om de woningbouwplanning in evenwicht te houden met de woningbehoefte, om zo een toekomstbestendige woningmarkt te creëren. Vervolgens dienen de woningmarktafspraken als kapstok voor gemeentelijke woonvisies. Naast de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' dient de RWMA als basis voor de onderbouwing bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing
Het voorliggend bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan, waarbij nieuwe ontwikkelingen in beginsel zijn uitgesloten. Bij eventuele toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebed moet er getoetst worden aan het RWMA. Voor de beoogde woning aan de Walstraat 17 is een separate motivering opgesteld.

3.3.2 Conclusie

Het regionale beleid vormt geen belemmering voor onderhavig plan. Bij toekomstige ontwikkelingen bieden de regionale woningmarktafspraken een toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Krachtig verbonden 2021 - 2025

Het visiedocument 'Krachtig verbonden' is tot stand gekomen na evaluatie van de vorige visie Krachtig verbonden en het in beeld brengen van de uitgangspunten uit het coalitieakkoord 2019-2022. Naast de ruimtelijke structuurvisie, de woonvisie en het gebiedsplan 'Natuurlijk Vitaal', zijn de uitgangspunten uit de Zeeuwse Kustvisie, de ambities in het kader van de Toekomstige Zorg en het Aanvalsplan Wonen in het document verwerkt. Per thema is een analyse gemaakt van de actuele situatie en is onderzocht in welke mate het vastgestelde beleid tegemoet komt aan de gestelde ambities en doelen uit de vorige structuurvisie.

De gemeente Sluis heeft in de periode 2015 – 2019 te maken gehad met een grotere krimp dan in de provinciale prognose van 2015 was voorspeld. Volgens de nieuwste prognose neemt in de periode 2020 – 2040 de bevolking in de gemeente Sluis verder af. Het aantal geboortes is in de laatste jaren afgenomen. Daarnaast is het aantal inwoners van zestig jaar en ouder toegenomen, wat zorgt voor vergrijzing. Daarnaast neemt de groep in de leeftijd van 15 tot 59 af (ontgroening), waardoor de vergrijzing versneld.

Wonen

Kenmerkend voor Sluis is het grote verschil tussen het aantal huishoudens dat in de gemeente woont en het aantal woningen (20% hoger). Ondanks de verschillen tussen de kernen, is er over het algemeen eerder een overschot dan een tekort aan woningen.

Door de vergrijzing en ontgroening verandert de woningbehoefte. De behoefte aan nultredenwoningen neemt toe en de behoefte aan reguliere grondgebonden woningen af. Doordat de groep van 75 jaar en ouder toeneemt, is de vraag naar woningen met een goede toegankelijkheid of zorgfuncties ook groter. Tegelijkertijd ontstaan er overschotten aan bepaalde typen woningen: kleine, reguliere grondgebonden sociale huurwoningen, kleine goedkope koopwoningen en ruime, dure grondgebonden koopwoningen. Een deel van de permanente woningvoorraad staat leeg (wordt niet gebruikt). Een ander deel wordt gebruikt als tweede woning of voor recreatieve verhuur. Dit zogenaamde deeltijdwonen kan gevolgen hebben voor de leefbaarheid. Als de vraag naar tweede woningen wegvalt, leidt dit tot meer leegstand en prijsdalingen.

Indien sprake is van een gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering, kan een beperkte toevoeging van woningen planologisch mogelijk worden gemaakt. Hierbij geldt de voorwaarde van verevening ten behoeve van het Fonds Woningbouwontwikkeling. De landgoederen- en Ruimte-voor-Ruimte-regeling maken nieuwbouw van woningen in het buitengebied mogelijk. Deze nieuwbouwmogelijkheid komt voort uit de nood aan een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van het buitengebied. Deze regelingen gaan echter ten koste van de door de gemeente gewenste nieuwbouw in de kernen (met toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking, een planologisch hulpmiddel).

Voorzieningen

Voorzieningen komen onder druk te staan doordat een deel is verouderd en het gebruikerspotentieel daalt. Schaalvergroting en/of clustering van die voorzieningen lijkt noodzakelijk. Met name in de kleinere kernen dreigen de voorzieningen en daardoor de leefbaarheid onder druk te komen staan. Ook in grotere kernen kunnen specifieke omstandigheden van invloed zijn op de leefbaarheid. Een voorbeeld is kooptoerisme: in een andere plaats dingen kopen, meestal omdat ze daar goedkoper zijn.

De ambitie van de gemeente is om evenwicht te realiseren in vraag en aanbod van voorzieningen waarbij functioneel, doelmatig, toegankelijk en betaalbaar de kaders zijn. De wens is om één ontmoetingsplek per kern te hanteren en in de vijf grootste kernen een clustering van maatschappelijke voorzieningen in een multifunctioneel centrum te hebben. IJzendijke is één van deze vijf grootste kernen.

Er is een relatief groot bestand van gemeentelijke accommodaties/gebouwen waarvan de bezettingsgraad laag is. De ambitie van de gemeente is om het aantal gemeentelijke accommodaties te verminderen door voorzieningen te clusteren.

Verkeer, vervoer en waterstaat

Conform het programma 'Slimme Mobiliteit' van de provincie Zeeland is een voorkeursysteem uitgewerkt voor openbaar vervoer in Sluis. In samenwerking met de recreatiesector wordt een systeem uitgewerkt om het autogebruik in de gemeente te reduceren. Met name de verblijfsrecreanten moeten worden gestimuleerd om de auto te laten staan.

Ten aanzien van parkeren heeft de gemeente een parkeernormenbeleid vastgesteld, dat juridisch-planologisch is verankerd in een paraplubestemmingsplan 'parkeren'. In dit paraplubestemmingsplan is onder meer een dynamische verwijzing opgenomen, zodat bij nieuwe ontwikkelingen getoetst kan worden aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Het voorliggende bestemmingsplan neemt deze regeling één-op-één over. Naast het parkeernormenbeleid wordt door de gemeente een parkeervisie ontwikkeld voor parkeren aan de kust en in de kernen.

Toetsing

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard. Wanneer zich binnen de kom van IJzendijke nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, dienen deze in lijn te zijn met de visie "Krachtig verbonden".

3.4.2 Conclusie

Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor onderhavig plan. Bij toekomstige ontwikkelingen biedt de gemeentelijke visie een toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen.

4 Sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden2 worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

Toetsing

De ruimtelijke gevolgen van de actualisatie van het bestemmingsplan zijn nihil. Binnen het plangebied worden – behoudens twee kleinschalige initiatieven (de bouw van enkele garageboxen en één woning) - geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen of milieubelastende activiteiten toegestaan zoals genoemd in het Besluit m.e.r.. Zodoende kan op voorhand worden uitgesloten dat er als gevolg van dit plan significante gevolgen op het milieu plaatsvinden. Om die reden is een vormvrije m.e.r.-beoordeling niet nodig.

Conclusie

Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 2016, uitgewerkt in het Besluit Erfgoedwet archeologie, is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Op 13 februari 2019 is voor de gehele gemeente Sluis het bestemmingsplan 'Sluis, Parapluplan archeologie' vastgesteld. Dit parapluplan voorziet in een actueel beschermingsregime voor mogelijke archeologische waarden.

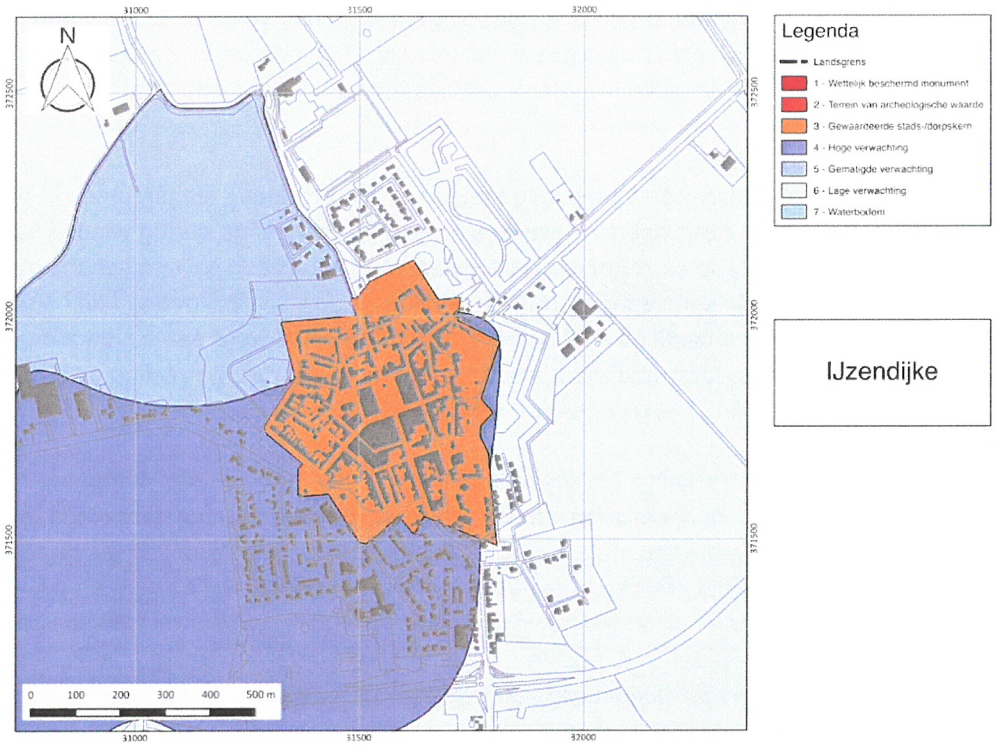
Toetsing

Oud-IJzendijke werd al genoemd in 1046 en kreeg stadsrechten in 1127. In 1404 is ze door stormvloeden verdwenen. In 1587 bouwde de hertog van Parma, Alexander Farnese, op ca. 2 km ten zuidwesten van Oud-IJzendijke een schans met 4 bolwerken, die na verovering in 1604 door prins Maurits werd uitgebreid tot de vesting IJzendijke (met 6 bastions en 2 poorten). Binnen de stad werd een haven aangelegd. In 1816 kreeg IJzendijke haar stadsrechten terug en werd de vesting opgeheven; tussen 1841 en 1843 zijn grote delen van de vesting geslecht.

De voormalige vestingstad IJzendijke heeft een centraal gelegen rechthoekig marktplein. In het midden van de 19^{e} eeuw werden dammen aangelegd in de grachten, om de verbinding met de omliggende dorpen te verbeteren; de groeiende stad kreeg in deze tijd ook behoefte aan meer bouwgrond. De wallen werden geslecht en hierop werden huizen gebouwd (zoals aan de Kazernestraat en Varkensmarkt). Diverse straten werden verlengd en nieuwe straten werden aangelegd. In de periode 1850-1950 is niet veel lintbebouwing aan uitvalswegen ontstaan, behalve aan het Tivoli, de uitvalsweg naar het zuiden.

Binnen de historische kern van 1830 (AMK-terrein 17905) is een waarneming bekend (wnr. 46323; muurrestanten). Er zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd. Voor IJzendijke is in 2008 een beleidsadvieskaart opgesteld. Besloten is om het bebouwde gebied rond 1830 (vesting, incl. grachten) en de daarbuiten gelegen onderdelen van de vesting op de kaart van Hattinga (de vier wapenplaatsen) als begrenzing voor een nieuw terrein van archeologische (dorps- of stadskern-)verwachting te nemen. De contouren van de begrenzing van de vesting in 1830 wordt aangehouden, met uitzondering van waterpartijen in het westen.

Aangezien er met voorliggend bestemmingsplan geen bodemverstorende werkzaamheden of ingrepen worden uitgevoerd, wordt er geen onderzoek nodig geacht naar de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Wel is er conform het paraplubestemmingsplan 'Sluis, Parapluplan archeologie' een beschermende regeling opgenomen om eventueel aanwezige archeologische waarden in de bodem te beschermen. Conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart zijn de gronden in het plangebied voorzien van een archeologische dubbelbestemming.



Archeologische verwachtingswaarden voor IJzendijke (bron: Archeologiebeleid & Onderzoeksagenda Sluis 2017).

In deze bestemmingen is bepaald dat voor bodem verstorende werkzaamheden die een bedreiging kunnen vormen voor de mogelijk aanwezige waarden een vergunning verplicht is. Voor de verschillende verwachtingswaarden gelden andere verschillende criteria voor wanneer een vergunning verplicht is en archeologisch onderzoek verricht moet worden.

Achtereenvolgens gelden de onderstaande dubbelbestemmingen voor de verschillende verwachtingswaarden:

Dubbelbestemming	**Verwachtingswaarde**	**Verplichting onderzoek voor ingrepen:**	
Waarde - Archeologie - 1A	Gewaardeerde stads-/dorpskern	dieper dan 40 cm -mv	groter dan 50 m^2
Waarde - Archeologie - 2	Hoge verwachting	dieper dan 40 cm -mv	groter dan 500 m^2
Waarde - Archeologie - 3A	Gematigde verwachting	dieper dan 40 cm -mv	groter dan 1.000 m^2

Met de voornoemde dubbelbestemmingen zijn de aanwezige archeologische waarden in de bodem voldoende beschermd. Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.2.2 *Cultuurhistorie*

Algemeen
Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij de realisatie van ruimtelijke ontwikkelingen.

Toetsing
In de 17^{e} eeuw werd IJzendijke een belangrijke vestingplaats. Onder leiding van Simon Stevin en Menno van Coehoorn werd de vesting uitgebreid en verstevigd. IJzendijke kreeg verschillende stadswallen in een puntige ster. Het stratenpatroon van het centrum van IJzendijke is nog vrijwel gelijk aan dat van twee eeuwen geleden, de bebouwing helaas niet. Gedurende de Tweede Wereldoorlog is een groot deel van de historische bebouwing verloren gegaan.

Een aantal objecten in het plangebied vertegenwoordigen echter nog een zodanig cultuurhistorisch belang voor IJzendijke dat ze een beschermde status hebben gekregen en zijn aangewezen als monument. Uit raadpleging van de kaart 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur' van de provincie Zeeland volgt dat er in het plangebied diverse Rijksmonumenten aanwezig zijn. Het betreft onder andere een aantal woonhuizen en verdedigingswerken. Daarnaast zijn een aantal percelen binnen het plangebied aangewezen als gemeentelijk monument, zoals omschreven in de gemeentelijke Erfgoedverordening.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een conserverende regeling en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De Rijks- en gemeentelijke monumenten binnen het plangebied zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – monument'. Uitzondering hierop vormen de vestingwerken. Deze zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Aan deze dubbelbestemming is een aanlegvergunningstelsel gekoppeld teneinde de instandhouding van de vestingwerken te waarborgen.

4.2.3 *Conclusie*

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan. De aanwezige archeologische- en cultuurhistorische waarden in het plangebied zijn voorzien van een beschermende regeling, waarmee de instandhouding is gewaarborgd.

4.3 Bodem

Algemeen
Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing
Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek te worden verricht. Onderhavig bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, hetgeen inhoudt dat er geen nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van de reeds bestaande planologische mogelijkheden in het plan zijn opgenomen. Derhalve is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Indien bij eventuele toekomstige ontwikkelingen grond moet worden afgevoerd, dient hierbij rekening te worden gehouden met de hergebruikmogelijkheden op basis van de kwalificatie volgens het Besluit bodemkwaliteit (of diens rechtsopvolger).

Conclusie
Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen
Indien door middel van een plan nieuwe milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, zoals woningen, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG-publicatie als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Toetsing
Met voorliggende actualisatie wijzigt de feitelijke situatie niet. In IJzendijke bevinden zich diverse voorzieningen, waaronder winkels, horeca, maatschappelijke voorzieningen en diverse bedrijven. Buiten het centrum is de woonfunctie dominant, met enkele verspreid liggende maatschappelijke voorzieningen en bedrijven. Voorliggend bestemmingsplan betreft een actualisatie van de vigerende regeling waarbij – behoudens twee kleinschalige initiatieven - geen directe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Ten opzichte van de vigerende regeling worden geen zwaardere bedrijfscategorieën toegestaan. Opgemerkt dient te worden dat bedrijven met milieucategorie 1 en 2 passend worden geacht binnen de woonomgeving en dus toelaatbaar zijn, mits voldaan wordt aan de relevante milieuhygiënische randvoorwaarden. Ditzelfde geldt

bijvoorbeeld voor aan-huis-gebonden beroepen en ambachtelijke bedrijvigheid en dienstverlening, welke ondergeschikt zijn aan de woonbestemming.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in het terugbrengen van de nu (op basis van het vigerende bestemmingsplan) mogelijke bedrijfscategorieën. Bij het verlenen of actualiseren van milieuvergunningen zal specifiek getoetst worden ten aanzien van milieuhinder.

Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.5 Natuur

Algemeen
Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

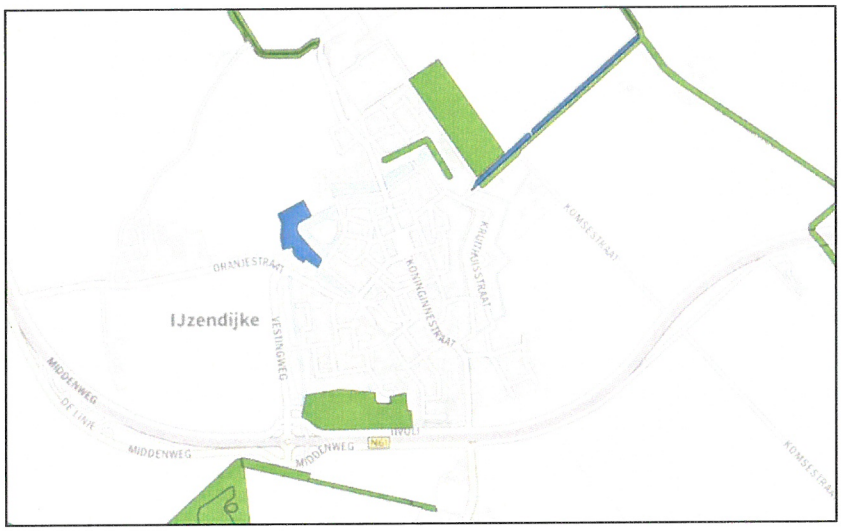
Toetsing

Soortenbescherming
Met voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt ten opzichte van de vigerende bestemmingsplanregeling. Nader onderzoek met betrekking tot het aspect flora en fauna is dan ook niet noodzakelijk. Wel geldt de zorgplicht voor alle in het wild levende planten- en diersoorten.

De Wet natuurbescherming erkent de intrinsieke waarde van het in het wild levende dier. Dat betekent dat voor de wet alle dieren van onvervangbare waarde zijn en dat mensen daar niet onzorgvuldig mee mogen omspringen. Vanuit deze gedachte is de zorgplicht in de wet opgenomen. De zorgplicht houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving. Dit is een algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt. Concreet betekent dit dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Gebiedsbescherming

De Westerschelde – ruim 5 kilometer ten noorden van het plangebied - is onderdeel van het Natura 2000-gebied 'Westerschelde & Saeftinghe' en valt tevens onder de vigeur van de Wet natuurbescherming. Gezien het conserverende karakter van het voorliggend bestemmingsplan zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de soorten en habitats, waarvoor de Natura 2000-gebieden als zodanig zijn aangewezen, op voorhand uit te sluiten. Er is geen sprake van externe werking.



Afbeelding 4.1: uitsnede Atlas van Zeeland; Natuurbeheerplan Zeeland 2022 (Natuurnetwerk Zeeland).

Wel maken enkele delen van het plangebied onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), waaronder de Haagbeuken- en essenbosjes aan de noord(oost) en zuidzijde van de kern (zie afbeelding 4.1). Daarnaast is het agrarisch perceel ten westen van de vestingwerken aangemerkt als een botanisch waardevol grasland. Het voorliggende bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en voorziet in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen. De betreffende natuurgebieden zijn in dit bestemmingsplan voorzien van de bestemmingen 'Groen' en 'Agrarisch met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – landschap'. De bebouwingsmogelijkheden binnen deze bestemmingen zijn zeer beperkt. Daarmee is de instandhouding van deze groengebieden voldoende gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

Voor onderhavig plan is de Risicokaart geraadpleegd. In het plangebied en in de directe nabijheid bevinden zich geen relevante risicobronnen. Wel is direct ten zuiden van het plangebied de provinciale weg N61 gelegen. Deze weg wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ter plaatse geldt geen risicocontour. Voor het groepsrisico geldt een afstand van tien meter. Gelet op de afstand van de weg tot de dichtstbijzijnde (beperkt) kwetsbare functies in het plangebied, heeft deze transportroute voor gevaarlijke stoffen geen invloed op het ruimtegebruik binnen het plangebied. Tevens voorziet dit plan niet in risicovolle activiteiten. Nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.7 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting

akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing
De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen. Binnen het voorliggende plangebied zijn diverse geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) aanwezig, alsmede enkele ontsluitingswegen. In het voorliggende bestemmingsplan worden – behoudens één woning aan de Walstraat 17 - geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt en is geen sprake van reconstructies van wegen. Onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde. Voor het initiatief aan de Walstraat is een afzonderlijke motivering in de bijlage opgenomen.

Conclusie
Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.8 Luchtkwaliteit

Algemeen
Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM10 betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing
Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 $\mu g/m^3$. Het voorliggende bestemmingsplan maakt behoudens enkele kleinschalige initiatieven geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, waardoor een onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald.

Met de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen (de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald. Raadpleging van deze tool wijst uit dat de jaargemiddelde concentraties ter plaatse van het plangebied de jaargemiddelde grenswaarde van respectievelijk 40 $\mu g/m^3$ (voor NO_2 en PM_{10}) en 25 $\mu g/m^3$ (voor $PM_{2,5}$) niet worden overschrijden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor in de toekomst geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.9 Verkeer en parkeren

Verkeer
De verschillende (ontsluitings-)wegen, paden, pleinen en parkeervoorzieningen binnen het voorliggende plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming kan medewerking worden verleend aan een herinrichting/herprofilering.

Parkeren
Op 29 november 2014 zijn de Woningwet en het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor parkeernormen voortaan in bestemmingsplannen dienen te worden verankerd. Het opnemen van een verwijzing naar de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening is niet langer mogelijk. Voorgenoemde regeling is van kracht verklaard voor bestemmingsplannen die na 29 november 2014 in werking treden.

Gelet op het voorgaande heeft de gemeente Sluis in 2021 het bestemmingsplan 'parapluherziening parkeren gemeente Sluis' vastgesteld, waarin een regeling ten aanzien van parkeren is opgenomen. In het betreffende parapluplan is bepaald dat bij het bouwen of het wijzigen van het bestaande gebruik, voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de Beleid Parkeernormen d.d. 23 september 2021. De parkeerregeling uit het parapluplan is één-op-één overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Gelet op het feit dat er geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden en het gebruik binnen dit nieuwe bestemmingsplan niet wijzigt, zal de parkeerbehoefte niet toenemen.

Conclusie
Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.10 Water

4.10.1 Algemeen

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument 'de Watertoets'.

4.10.2 Beleid

Het Nationaal Water Programma 2022 – 2027 (ontwerp)
Het Nationaal Water Programma (NWP) 2022 -2027 brengt het Nationaal Water Plan en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren in het kader van de Omgevingswet samen in één programma. De Rijksoverheid beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Aspecten als klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging en ruimtedruk zorgen ervoor dat Nederland momenteel te maken heeft met grote wateropgaven. Deze problemen zullen in de toekomst steeds groter en complexer worden.

In het Nationaal Waterprogramma 2022 – 2027 staan de volgende drie ambities centraal:

1 Een veilige en klimaatbestendige delta;
2 Een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
3 Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De drie hoofdambities worden vervolgens uitgewerkt per thema:
- Klimaatadaptatie;
- Waterveiligheid;
- Zoetwaterverdeling en droogte;
- Waterkwaliteit;
- Grondwater;
- Scheepvaart;
- Water en leefomgeving.

In deel A van het NWP zijn de belangrijkste beleidsdoelen en -keuzes per thema geformuleerd. Vervolgens is in deel B het beheer en de uitvoering door Rijkswaterstaat per thema beschreven. Tot slot komen in deel C het beleid en beheer en uitvoering samen in specifieke gebiedsgerichte uitwerkingen voor de verschillende onderdelen van het hoofdwatersysteem.

Regionaal Waterprogramma 2022 – 2027 Provincie Zeeland Zeeuws water schoon en veilig

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2022 – 2027 Provincie Zeeland is op 12 november 2021 vastgesteld. Het RWP vervangt de richtlijnuitwerking van het omgevingsplan Zeeland. In het programma staan vier onderwerpen centraal:

1 Kaderrichtlijn Water:
  Voor de oppervlaktewaterlichamen binnen de Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn nieuwe doelen vastgesteld. Voor andere regionale wateren zijn 'doelen overige wateren' opgenomen, zodat voor deze wateren een toetsingskader beschikbaar is die te vergelijken is met de KRW-waterlichamen. De ontwikkelingen ten aanzien van de doelen worden continu gevolgd en uiterlijk in het jaar 2025 geëvalueerd, om te bezien of de doelstellingen voor 2027 gerealiseerd worden.
2 Drinkwater:
  Ten aanzien van het aspect drinkwater is er de ambitie om op provinciaal niveau te werken aan een toekomstbestendige drinkwatervoorziening voor Zeeland.
3 Zwemwater:
  Op het gebied van zwemwater wordt het vigerende beleid gecontinueerd. Tevens worden elk jaar de zwemlocaties geëvalueerd.
4 Richtlijn Overstromingsrisico's:
  Aangezien de gevolgen van overstromingen grensoverschrijdend zijn, hebben de lidstaten van EU een gezamenlijk aanpak afgesproken in de Richtlijn overstromingsrisico's (ROR). Deze richtlijn is vertaald naar dit regionaal waterprogramma.

Beleid Waterschap Scheldestromen - Waterschapsbeheerprogramma 2022 – 2027 (ontwerp)

Het waterschapsbeheerprogramma (WBP) beschrijft wat het waterschap voor de periode 2022 tot 2027 wil bereiken en heeft de naam "Zeeuwse waterkeringen, wegen en watersystemen klaar voor de toekomst". In dit programma beschrijft het waterschap allereerst de bestaande fysieke toestand van haar beheersgebied. Hierin worden de waterveiligheid, watersystemen, afvalwaterketen en wegen geanalyseerd. Vervolgens schets het waterschap een beeld over de verwachte toekomstige trends. Het herkent

klimaatverandering en de noodzaak van klimaatadaptatie, circulaire economie, duurzaamheid en de energietransitie als impactvolle ontwikkelingen.

Bij de uitstippeling van de koers voor de periode 2022 tot 2027 geldt het principe "we zijn een betrouwbare overheid en samenwerkingspartner, die doet waarvoor ze is opgericht én formuleert antwoorden op de noden van deze tijd, maar belooft niet méér dan ze waar kan maken". De koers bestaat uit een uitwerking van dit principe langs zes lijnen:
- Haalbare en betaalbare uitvoering van de waterschapstaken;
- Samen met anderen werk maken van een integrale aanpak;
- Gebiedsgerichte aanpak en maatwerk als vertrekpunt;
- Grip op het werk, op basis van databeheer en assetmanagement;
- Volgens de principes van duurzaam opdrachtgeverschap;
- Investeren in kennis en innovatie.

Tot slot wordt de geplande koers vertaald in concrete tactische doelstellingen op het gebied van de waterveiligheid, watersystemen, afvalwaterketen en wegen.

Toetsing
Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe planologische ontwikkelingen mogelijk. De vigerende planologische rechten uit de voorgaande bestemmingsplannen zijn overgenomen in dit bestemmingsplan, waarmee een afweging niet nogmaals plaats hoeft te hebben.

Primaire waterkeringen
In het plangebied zijn geen primaire waterkeringen gelegen.

Waterstructuur
In het voorliggende plangebied bevinden zich diverse primaire en secundaire watergangen. Het onderhoud van de primaire watergangen is de verantwoordelijkheid van het Waterschap. De aanwezige primaire watergangen in het voorliggende plangebied zijn zoveel mogelijk voorzien van de bestemming 'Water'. De secundaire en overige watergangen zijn overwegend ondergebracht in de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen', welke mede bestemd zijn voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Keur en Legger
Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Waterschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Waterschap.

De Legger Wateren is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van wateren (zoals sloten en vaarten), waterbergingen en natuurvriendelijke oevers vastgelegd zijn. Ook geeft de legger de ligging van wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

Overleg Waterschap Scheldestromen
In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt het voorliggende bestemmingsplan voorgelegd aan Waterschap Scheldestromen.

4.10.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012 en de Wabo. Daarnaast is zoveel mogelijk aangesloten bij bestaande bestemmingsplan in de gemeente Sluis, waaronder het recente bestemmingsplan 'Kom Cadzand'.

Opzet bestemmingsplan
Bij de opzet van het voorliggende bestemmingsplan is gekozen voor een gedetailleerde wijze van bestemmen waarmee de bestaande situatie wordt vastgelegd en welke geschikt is voor de beheersituatie. In het plan is hoofdzakelijk sprake van zogenaamde eindbestemmingen. Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kunnen direct omgevingsvergunningen worden afgegeven. De keuze voor deze planvorm komt voort uit het gemeentelijke beleid dat er op gericht is de bestaande ruimtelijke en functionele situatie en kwaliteit van het gebied te handhaven en waar mogelijk te versterken.

5.2 Inleidende regels

Begrippen
In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten
Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 *Opbouw bestemmingen*

Bestemmingsomschrijving
Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals 'Centrum' en 'Wonen'. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels
In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels
In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan burgemeester en wethouders ten aanzien van bepaalde bouwregels.

Specifieke gebruiksregels
In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die vormen van gebruik waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels
In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

5.3.2 *Bestemmingen*

In deze paragraaf zijn de feitelijk in het plan voorkomende bestemmingen beschreven. Per bestemming is kort toegelicht welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarde
De agrarische percelen aan de westzijde van IJzendijke zijn overeenkomstig de vigerende bestemmingsplannen voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarde'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, alsmede voor het behoud, versterking en ontwikkeling van de aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden. Bouwen is op deze gronden niet toegestaan. Tevens is voor deze percelen een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Daarnaast zijn de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kruidenkwekerij' mede bestemd voor de teelt en ondergeschikte verkoop van kruiden. Bestaande bedrijfswoningen zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Binnen de-

ze aanduiding mag maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd. Gebouwen (waaronder ook bedrijfswoningen) mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met inachtneming van de maatvoeringseisen.

Bedrijf
Bestaande bedrijven in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2, alsmede voor een groothandel in landbouwproducten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel in landbouwproducten' en voor een praktijkruimte ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte'. Bestaande nutsvoorzieningen zijn voorzien van de aanduiding 'nutsvoorziening'.

Bestaande bedrijfswoningen zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Binnen deze aanduiding mag maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd. Gebouwen (waaronder ook bedrijfswoningen) mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met inachtneming van de verschillende maatvoeringseisen.

In de gebruiksregels zijn specifieke bepalingen opgenomen ten aanzien van verboden gebruik en het uitoefenen van een beroep aan huis (onder voorwaarden toegestaan).

Centrum
De bestemming 'Centrum' is opgenomen voor het centrum van IJzendijke, dat zich met name concentreert rondom de Markt en aanliggende straten. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor wonen, bedrijven (in categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging', detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, horeca tot categorie 1b (alsmede ondergeschikte horeca), kantoren, praktijkruimten, dans- en sportscholen en fitnessruimten, alsmede cultuur en ontspanning. Een café in categorie 2b is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca van categorie 2b'.

Bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met inachtneming van de verschillende maatvoeringseisen.

Detailhandel
De bestemming 'Detailhandel' is opgenomen voor de supermarkt aan de Oranjestraat. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor detailhandel en de daarbij behorende ondersteunende voorzieningen. Bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met inachtneming van de verschillende maatvoeringseisen.

Gemengd
De bestemming 'Gemengd' is toegekend aan diverse verspreid liggende voorzieningen die in het voorgaande bestemmingsplan waren voorzien van de bestemming 'Detailhandels- en woondoeleinden'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor detailhandel, dienstverlening en wonen. Ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' is tevens een bed & breakfast toegestaan. Bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met inachtneming van de verschillende maatvoeringseisen.

Groen
De hoofdgroenstructuur van IJzendijke is bestemd als 'Groen'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor plantsoenen, bermstroken, bermsloten, paden, verhardingen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht. Hiervoor zijn regels met betrekking tot de maximum bouwhoogte opgenomen.

Horeca
Verspreid liggende horecagelegenheden zijn voorzien van de bestemming 'Horeca'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor zelfstandige horeca tot en met categorie 1b. Bestaande horecagelegenheden in een hogere categorie zijn voorzien van een specifieke aanduiding, waarmee het huidige gebruik voortgezet kan worden. Eén van deze horecagelegenheden in een hogere categorie betreft het partycentrum aan de noordzijde van de kern. Enkele verspreid liggende horecagelegenheden zijn voorzien van de aanduiding 'wonen'. Het gaat om de percelen die in het geldende plan waren voorzien van de aanduiding 'horeca- en woondoeleinden'. Ter plaatse zijn de gronden mede bestemd voor wonen.

Bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met inachtneming van de verschillende maatvoeringseisen.

Maatschappelijk
De verschillende maatschappelijke voorzieningen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, kinderopvang, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsmede voor ondergeschikte detailhandels- en/of horeca-activiteiten. De bestaande begraafplaats is voorzien van de aanduiding 'begraafplaats'. Afwijkende functies (zoals een dierenkliniek en muziekkoepel) zijn eveneens voorzien van een specifieke functieaanduiding. Bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met inachtneming van de verschillende maatvoeringseisen. Voor begraafplaatsen geldt een afwijkende regeling. Op een begraafplaats mogen gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits aan de maatvoeringseisen wordt voldaan.

Natuur
De gronden die in omgevingsverordening zijn aangemerkt als 'Bestaande natuur' zijn voorzien van de bestemming 'Natuur'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de aanwezige en potentiële natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, alsmede voor extensief agrarisch gebruik in de vorm van beweiding en voederwinning en extensieve dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen. De bouwmogelijkheden zijn zeer beperkt. Ook is er een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en van werkzaamheden.

Recreatie
De volkstuinen en het scoutingterrein zijn voorzien van de bestemming 'Recreatie' met respectievelijk de aanduidingen 'volkstuin', 'scouting' en 'specifieke vorm van bedrijf - slibdepot'. Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met inachtneming van de verschillende maatvoeringseisen. Voor volkstuinen geldt een afwijkende regeling voor hobbykassen en bergkasten.

Sport
De bestaande sportvoorzieningen in IJzendijke zijn voorzien van de bestemming 'Sport'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor sportvoorzieningen, sportvelden en sportzalen, alsmede voor ondergeschikte horeca, ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen en andere bij de bestemming behorende voorzieningen (waaronder sportkantines). Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met inachtneming van de verschillende maatvoeringseisen. Daarnaast mogen buiten het bouwvlak bijgebouwen en overkappingen (zoals dugouts) worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de maatvoeringseisen.

Verkeer
De bestaande wegenstructuur en pleinen zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor voorzieningen ten behoeve van verhardingen, wegen, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, waterhuishoudkundige voorzieningen, beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens. Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht, mits voldaan wordt aan de daaraan gestelde maatvoeringseisen.

Water
De aanwezige primaire watergangen en grotere oppervlaktewateren (o.a. rondom de vestingwerken) zijn voorzien van de bestemming 'Water'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd waterpartijen en (primaire) waterlopen, zoals sloten, watergangen, singels, taluds, bermstroken, oevers, bruggen, steigers, ondergeschikte groenvoorzieningen en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen. De bebouwingsmogelijkheden binnen deze bestemming zijn nihil.

Wonen
De bestaande woningen in het plangebied zijn over het algemeen voorzien van de bestemming 'Wonen'. Daar waar de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument' is opgenomen zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud en de versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Voor afwijkende functies (anders dan wonen) is een specifieke aanduiding opgenomen. Het gaat daarbij om een ijssalon en diverse verspreid liggende garageboxen.

Voor de bebouwingsmogelijkheden wordt een onderscheid gemaakt in het hoofdgebouw van de woning, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

- *Hoofdgebouwen*
  Per bouwperceel is ten hoogste één woning toegestaan, tenzij anders is bepaald op de verbeelding met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Binnen de bestemming is door middel van bouwaanduidingen onderscheid gemaakt in het type woning, achtereenvolgens betreft het:
  - aaneengebouwde woningen [aeg]:
  - twee-aaneengebouwde woningen [tae];
  - vrijstaande woningen [vrij];
  - geschakelde woningen [specifieke bouwaanduiding - geschakeld];
  - aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen [specifieke bouwaanduiding – diverse typen].

  Het hoofdgebouw van de woning mag uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd worden. De bouwvlakken zijn - voor zover mogelijk en wenselijk - één-op-één overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen. De toegestane goothoogte bedraagt ten hoogste 6 meter, tenzijde op de verbeelding een andere maximum goothoogte is opgenomen. De toegestane bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 meter meer dan de maximum goothoogte, tenzij op de verbeelding een andere bouwhoogte is opgenomen.

  Voor de verschillende woningtypen zijn in de regels tevens beperkingen gesteld aan de minimale breedte van de voorgevel en de afstand tussen hoofdgebouwen.

- *Garageboxen*
  Voor (zelfstandige) garageboxen is een specifieke regeling opgenomen. Deze mogen uitsluitend gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' en mits voldaan wordt aan de daaraan gestelde maatvoeringseisen.

- *Bijbehorende bouwwerken*
  Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen zijn standaardbepalingen opgenomen in de regels. Bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden opgericht, op een minimale afstand van 3 meter achter de voorgevelrooilijn. Hierbij geldt dat maximaal 40% van het achtererf mag worden bebouwd, waarbij het maximum aantal vierkante meters bebouwing afhankelijk is gesteld van de perceelsgrootte. De maximum goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3,30 en 7 meter.

- *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*
  Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, is een maximale maatvoering opgenomen. Hierbij is bepaald dat erfafscheidingen in het achtererfgebied tot een hoogte van 2 meter mogen worden opgericht. Voor de voorgevel mogen erfafscheidingen tot maximaal 1 meter hoogte worden opgericht.

Tot slot zijn in de specifieke gebruiksregels regels gesteld aan het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis. Daarnaast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een bed & breakfast.

Wonen - Woonzorgcentrum
Woonzorgcentrum Emmaus aan de Handboogstraat is voorzien van een aparte woonbestemming. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor zorgwonen in een woonzorgcentrum, waaronder verstaan zelfstandige appartementen met 24-uurs zorg (al dan niet op afroep) voor het permanent of tijdelijk verblijf van zorgbehoevenden, alsmede één of meerdere verpleegafdelingen. De gronden zijn mede bestemd voor gemeenschappelijke verblijfsruimten, praktijkruimten ten behoeve van fysiotherapie en pedicure, dienstverlening, ondergeschikte detailhandel, ondergeschikte horeca en ondergeschikte kantoren ten behoeve van zorgpersoneel. Bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met inachtneming van de verschillende maatvoeringseisen.

Leiding - Riool
Voor de rioolpersleidingen in het plangebied is de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' opgenomen. Deze gronden zijn primair bestemd voor een rioolpersleiding met de daarbij behorende bouwwerken en andere bouwwerken. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van de bouwbepalingen voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemming, op voorwaarde dat advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder. Ter plaatse van de dubbelbestemming is een (omgevings)vergunning vereist voor het uitvoeren van werkzaamheden die de belangen van de leidingbeheerder kunnen schaden.

Waarde - Archeologie - 1A, Waarde - Archeologie - 2 en Waarde - Archeologie - 3A
Conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart zijn de gronden in het plangebied voorzien van een drietal archeologische dubbelbestemmingen. In deze bestemmingen is bepaald dat voor bodem verstorende werkzaamheden die een bedreiging kunnen vormen voor de mogelijk aanwezige waarden een vergunning verplicht is. Voor de verschillende verwachtingswaarden gelden andere verschillende criteria voor wanneer een vergunning verplicht is en archeologisch onderzoek verricht moet worden.

Achtereenvolgens gelden de onderstaande dubbelbestemmingen voor de verschillende verwachtingswaarden:

Dubbelbestemming	**Verwachtingswaarde**	**Verplichting onderzoek voor ingrepen:**	
Waarde - Archeologie - 1A	Gewaardeerde stads-/dorpskern	dieper dan 40 cm -mv	groter dan 50 m^2
Waarde – Archeologie - 2	Hoge verwachting	dieper dan 40 cm -mv	groter dan 500 m^2
Waarde - Archeologie - 3A	Gematigde verwachting	dieper dan 40 cm -mv	groter dan 1.000 m^2

Waarde - Cultuurhistorie
Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden. De gronden met deze dubbelbestemming zijn primair bestemd voor het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden, waaronder de vestingwerken en de daarbij behorende bouwwerken. Voor een aantal werkzaamheden op of in deze gronden is een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) vereist in het kader waarvan een afweging kan worden gemaakt tussen de activiteit en de te beschermen waarden.

5.4 Algemene regels

In hoofdstuk 3 worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, diverse aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbeltelregel
In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels
In deze bepaling is onder andere vastgelegd, dat indien de maatvoering van een bestaand, legaal bouwwerk afwijkt van de in de bestemmingen opgenomen maatvoering, de bestaande maat als maximum geldt. Tevens zijn er algemene regels gesteld voor het (beperkt) overschrijden van bouwgrenzen.

Algemene gebruiksregels
In dit artikel is in algemene zin aangegeven wanneer sprake is van strijdig gebruik met de regels uit het bestemmingsplan. Ook is er een algemene regeling opgenomen voor de huisvesting van tijdelijke werknemers. Met deze regeling kan de huisvesting van tijdelijke werknemers onder voorwaarden worden toegestaan.

Algemene aanduidingsregels
Ten behoeve van de molen is in dit bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'vrijwaringzone - molenbiotoop' opgenomen. De hieraan gekoppelde regeling voorkomt dat binnen een afstand van 100 meter tot het middelpunt van de molen nieuwe bebouwing wordt opgericht en/of bestaande bouwhoogten worden verhoogd. Ook voor het bouwen van gebouwen in de zone van 100 tot 400 meter uit het middelpunt van de molen geldt een maximum bouwhoogte. Het bevoegd gezag kan hiervan afwijken, mits de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing, en er voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning advies is ingewonnen bij een onafhankelijke (molen)deskundige.

Algemene afwijkingsregels
Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier onder meer een standaardregeling die beperkte afwijkingen in de maatvoering mogelijk maakt (met een maximum van 10%), alsmede het overschrijden van bebouwingsgrenzen voor erkers en balkons.

Tevens is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het gebruik van een (bedrijfs)woning in strijd met het begrip woning - waarin is bepaald dat in een woning ten hoogste één huishouden woont - ten behoeve van de huisvesting van maximaal tien individuele personen, mits voldaan wordt aan de daaraan gestelde voorwaarden.

Overige regels
In de overige regels is een regeling ten aanzien van parkeren opgenomen. Indien op grond van één van de in het voorliggende plan opgenomen bestemmingen wordt gebouwd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het geldende gemeentelijke parkeerbeleid. Indien het Beleid parkeernomen in de toekomst herzien wordt, dient getoetst te worden aan het meest recente gemeentelijke parkeerbeleid.

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht
Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel
Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard. Hierdoor brengt het plan geen financiële consequenties met zich mee voor de gemeente en is het economisch uitvoerbaar. Nader onderzoek naar de uitvoerbaarheid op grond van artikel 3.1.6 Bro is daarom niet nodig.

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de wet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgesteld wat onder een aangewezen bouwplan wordt verstaan.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt in de basis geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Wel worden er enkele particuliere initiatieven gefaciliteerd. Voor deze kleinschalige ontwikkelingen heeft de gemeente een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers gesloten, waardoor het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde is. De kosten voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan worden door de gemeente gedragen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg en inspraak

Vooroverleg
Op grond van ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In het kader van het vooroverleg is het voorliggende bestemmingplan toegezonden aan verschillende overlegpartners. Er is één vooroverlegreactie ingediend (door Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland). Deze reactie is samengevat en beantwoord in de Notitie beantwoording inspraak- en overlegreacties, die als bijlage bij de toelichting is opgenomen.

Inspraak
Naast het wettelijk vooroverleg heeft het voorontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een inspraakreactie op het plan in te dienen. Ook is er een informatieavond georganiseerd, waar inwoners een inspraakreactie konden indienen.

Gedurende de inspraaktermijn zijn in totaal drie inspraakreacties ingekomen. Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in de Notitie beantwoording inspraak- en overlegreacties, die als bijlage bij de toelichting is opgenomen.

6.2.2 *Zienswijzen*

Na afronding van het vooroverleg en de inspraakprocedure is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgen uit de inspraak- en overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er diverse ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt eenieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen te zijner tijd worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.