



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen · Goes Middelburg Breda Terneuzen

GEMEENTE BORSELE

**Bestemmingsplan
"Kern Driewegen 2007"**



Vastgesteld door de raad van de gemeente Borsele
bij besluit van 7 juni 2007.

, voorzitter

, griffier



Rothuizen van Doorn 't Hoofd



Architecten
Stedenbouwkundigen



Frans den Hollanderlaan 12
Postbus 233 4460 AE Goes
telefoon (0113) 276868
fax (0113) 214420

www.rdh.nl

Goes Middelburg Breda Terneuzen

gemeente Borsele
titel Bestemmingsplan "Kern Driewegen 2007"

projectnummer BS4375
datum 7 juni 2007

Voorontwerp 28-04-2005
Ontwerp 23-01-2007
Vastgesteld 07-06-2007



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "Kern Driewegen 2007" in de gemeente Borsele

INHOUD

1	INLEIDING	5
2.	BELEIDSKADER	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid	10
2.3	(Boven)gemeentelijk beleid	11
2.4	Toetsing beleidskaders	19
2.5	Conclusie	20
3.	INVENTARISATIE EN ANALYSE	23
3.1	Historie	23
3.2	Functionele opbouw van het gebied	23
3.3	Ruimtelijke opbouw van het gebied	25
3.4	Kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen	31
4.	VISIE OP HET PLANGEBIED	35
4.1	Deelgebieden	35
4.2	Streefbeelden	37
4.2.1	Streefbeeld historische kern	37
4.2.2	Streefbeeld historische linten	37
4.2.3	Streefbeeld Maaiklinkhoek	41
4.3	Beeldkwaliteit	41
5.	MILIEU EN DUURZAAMHEID	43
5.1	Geluidhinder	43
5.2	Milieuhinder	43
5.3	Bufferzone	44
5.4	Externe veiligheid	45
5.5	Luchtkwaliteit	47
5.6	Bodemverontreiniging	47
5.7	Archeologie	47
5.8	Waterparagraaf	48
5.9	Flora en fauna	50
5.10	Optisch vrij pad	51
6.	JURIDISCHE VORMGEVING	53
6.1	Planvorm	53
6.2	Toelichting op de voorschriften	53
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	61
8.	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	61
8.1	Maatschappelijke toetsing	61

8.2	Overleg	61
9	GEWIJZIGDE VASTSTELLING	67

BIJLAGEN:

1. Visualisatie begrippen/bepalingen voorschriften
2. Economische uitvoerbaarheid locaties Schoondijksedijk 25 en Coudorpseweg tussen 1 en 3
3. Inspraakrapport
4. Reacties in het kader van het artikel 10 overleg



Straatnamenkaart



Luchtfoto

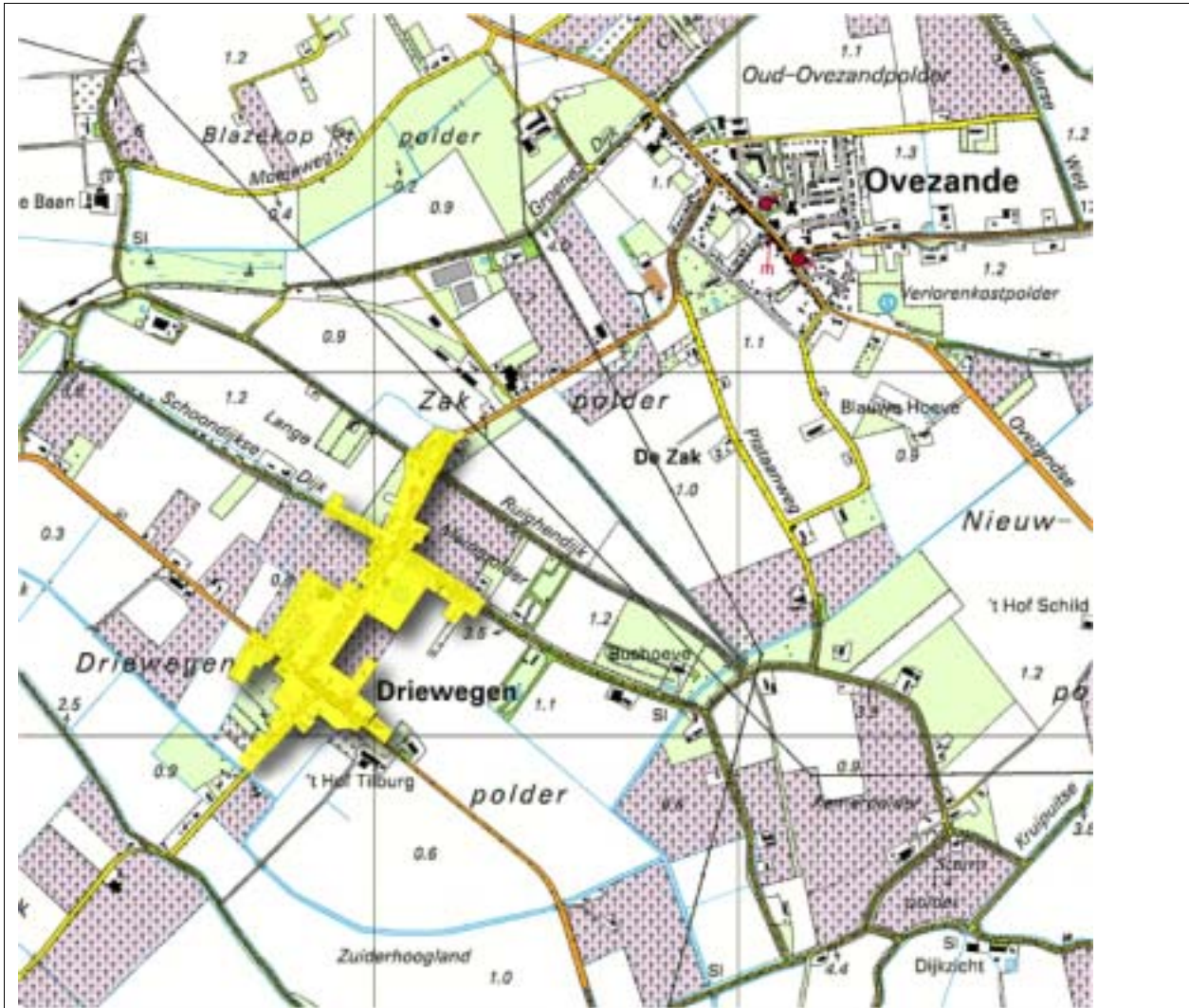
1 INLEIDING

Aanleiding opstellen plan

De gemeente Borsele heeft besloten om alle (verouderde) bestemmingsplannen binnen haar grondgebied te actualiseren. Een belangrijke aanleiding voor deze actualisatie vormt de in april 2000 in werking getreden wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Daarbij is een 'nieuwe' artikel 19-procedure, de zogenaamde 'zelfstandige projectprocedure', ingevoerd. Op grond van lid 4, sub a van deze gewijzigde artikel 19-procedure mag geen vrijstelling van een bestemmingsplan meer worden verleend indien het een bestemmingsplan betreft dat niet tijdig (éénmaal per 10 jaar) is herzien. Dit betekent dat, wanneer sprake is van 'oude' bestemmingsplannen, aan allerlei bouwinitiatieven die in strijd met het bestemmingsplan zijn uitsluitend medewerking verleend kan worden via de weg van de bestemmingsplanprocedure, hetgeen relatief omvangrijk en tijdrovend is. De wet biedt daarnaast de mogelijkheid voor een voorbereidingsbesluit ex artikel 19 lid 4, sub b WRO, maar de provincie vereist hiervoor wel een actualiseringsbeleid. Om aan bouwinitiatieven medewerking te kunnen verlenen door middel van de 'zelfstandige projectprocedure' dient, volgens de gewijzigde wet, een goede ruimtelijke onderbouwing geleverd te worden. Hetzelfde geldt om ongewenste bouwinitiatieven te kunnen weigeren. De toelichting van een actueel bestemmingsplan kan daartoe een goede basis bieden.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de kern Driewegen. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Momenteel is voor een groot deel van dit gebied geen bestemmingsplan van kracht. Bouwaanvragen worden als gevolg hiervan enkel getoetst aan de bouwverordening. De in deze verordening opgenomen bebouwingsvoorschriften zijn echter summier. Ten aanzien van het gebruik van de gronden doet de bouwverordening geheel geen uitspraken. Dit betekent dat ruimtelijk en/of functioneel ongewenste ontwikkelingen, die wel voldoen aan de voorschriften van de bouwverordening, in het van een bestemmingsplan verstoken gebied niet te weren zijn. Voorliggend plan biedt een handvat om ontwikkelingen gericht te sturen en daarmee de ruimtelijke en leefkwaliteit van Driewegen te behouden.

Voor de gedeelten van de kern waar wel bestemmingsplannen vigeren is sprake van verouderde regelingen. In de tabel op pagina 7 zijn de vigerende plannen opgesomd. Het door de gemeente ingezette actualiseringstraject heeft mede ten doel het aantal vigerende bestemmingsplannen voor het gemeentelijk grondgebied te reduceren. Daarmee worden ook de bebouwing- en gebruikswijzigingen, die in afwijking van deze plannen in de loop der jaren vooruitlopend op een bestemmingsplanherziening zijn toegeestaan, geformaliseerd. Daarnaast wordt met dit integrale komplan de bestemmingsplan-systematiek gestandaardiseerd en geactualiseerd én worden nieuwe ontwikkelingen in het plangebied van een adequate regeling voorzien.



Figuur 1: Ligging plangebied

Naam	Type	Datum vaststelling Raad	Datum vaststelling GS
Tekening behorend bij de bouwverordening van de gemeente Borsele, Kom Driewegen	Bouwverordening	12-05-1970	13-10-1970
Driewegen, gedeelte Maaiklinkhoek	Bestemmingsplan	7-2-1984	6-11-1984
Driewegen, gedeelte Maaiklinkhoek II	Bestemmingsplan	6-11-1990	12-2-1991
Driewegen, gedeelte Maaiklinkhoek III	Bestemmingsplan	7-12-1995	6-2-1996
1e herziening bestemmingsplan Driewegen, gedeelte Maaiklinkhoek III	Bestemmingsplan	6-04-2000	20-06-2000
Landelijk gebied Borsele	Bestemmingsplan	5-2-1998	22-09-1998

Opzet plantoelichting

Met de visie op het bestemmingsplangebied (hoofdstuk 4) geeft de gemeente aan welke ontwikkelingen zij, binnen de planperiode en binnen de marges van het reële, voor Driewegen gewenst acht. Om een visie te kunnen formuleren, en een bestemmingsplan op te kunnen stellen, dient allereerst de uitgangssituatie in beeld te worden gebracht. Hoofdstuk 3 gaat derhalve in op de inventarisatie en analyse van het plangebied. Daarvoor komt, in hoofdstuk 2, het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 5 gaat in op de milieu- en duurzaamheidsaspecten van het plan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. In de hoofdstukken 7 en 8 komen de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.

2. BELEIDSKADER

Het gewenste ruimtelijke en functionele toekomstbeeld dat voor Driewegen wordt opgesteld, en in voorliggend bestemmingsplan wordt vastgelegd, dient aan te sluiten op het bestaande beleid. In het volgende wordt kort ingegaan op de voor het plangebied relevante beleidsplannen.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De beleidsvoornemens die hieraan ten grondslag liggen, betreffen de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

Het kabinet streeft naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Voor verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden benut. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas en de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Gemeenten zijn niet verplicht (al dan niet volledig) gebruik te maken van deze mogelijkheid: afstemming in regionaal verband is wenselijk om te komen tot de juiste woonmilieutypen en locatiekeuzen, met name in relatie tot de woningbouwafspraken. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid uit te werken.

Zuidwest-Zeeland (Walcheren, Zak van Zuid-Beveland en West-Zeeuws-Vlaanderen) is aangewezen als nationaal landschap. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Deze kwaliteiten moeten worden behouden, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt. De kernkwaliteiten van de Zak van Zuid-Beveland betreffen:

- § een groen karakter door fijnmazige kleinschaligheid;
- § een polderpatroon;
- § kreekrestanten.

Uitgangspunt is 'behoud door ontwikkeling': mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt (ja, mits principe) zijn binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei (migratiesaldo nul) en voor regionale en lokale bedrijvigheid. Provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland

Het Omgevingsplan Zeeland, vastgesteld op 30 juni 2006, is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe onze provincie er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien. Het plan is de opvolger van drie belangrijke bestaande beleidsplannen: het Streekplan (1997), Samen slim met water (2000) en Groen licht (2000).

Duurzaam ontwikkelen vormt het centrale uitgangspunt voor het Omgevingsplan Zeeland. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in drie hoofddoelstellingen van beleid:

- § Het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten;
- § Het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei;
- § Het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek.

Ingegaan wordt op de twee eerst genoemde hoofddoelstellingen.

Omgevingskwaliteit

Het omgevingsplan biedt meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, maar de inpassing van deze ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de omgevingskwaliteiten. Derhalve is onderscheid gemaakt in een tweetal gebiedsgerichte strategieën:

1. De strategie: beschermen;
2. De strategie: ruimte voor een nadere afweging.

De kern Driewegen valt onder laatst genoemde strategie. Bij het afwegen van de inpassing van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven spelen de volgende aspecten bij deze strategie een rol:

- § Gewenste ontwikkeling: De keuze voor wat wenselijke ontwikkelingen zijn wordt ingegeven op basis van de gewenste economische en sociaal-culturele en ruimtelijke dynamiek. Het al dan niet wenselijk zijn van een ontwikkeling wordt veelal ingegeven door beleidskeuzes;
- § Locatiekeuze: De locatiekeuze is sterk van invloed op het effect dat een ontwikkeling heeft op de omgevingskwaliteit. Als de verschillende omgevingskwaliteiten op een goede manier geanalyseerd worden dan werken ze sturend op de locatiekeuze. De mate van sturing zal per locatie verschillend uitpakken vanwege de verschillen in omgevingskwaliteit.
- § Vormgeving: Nieuwe ontwikkelingen dienen de omgevingskwaliteiten te benutten. Door de vormgeving van de bebouwde én de onbebouwde omgeving van de nieuwe ontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven. De vormgeving van nieuwe bebouwing dient dan ook qua hoogte, massa, materiaalgebruik, schaal en maatverhouding aansluiting te zoeken bij de omgevingskwaliteiten van de beoogde locatie, de omgeving en de reeds gerealiseerde bebouwing. Bij de vormgeving van de onbebouwde omgeving is het minstens zo belangrijk om de omgevingskwaliteiten te benutten. Hierbij gaat het om de structuur, de inrichting en de aankleding van de onbebouw-

de ruimte en de aansluiting op de directe omgeving of de landschappelijke inpassing.

- § Bijdrage versterking omgevingskwaliteiten: Uitgangspunt is dat in een aantal situaties van nieuwe projecten of initiatieven een directe bijdrage geleverd moet worden aan het versterken van de omgevingskwaliteiten. De manier waarop uitwerking is gegeven aan dit principe, in een concreet project of een gebied, maakt onderdeel uit van de uiteindelijke afweging van het al dan niet inpasbaar zijn van een nieuwe ontwikkeling.
- § Wettelijk eisen: In ieder geval dient een ontwikkeling of initiatief te voldoen aan alle (sectorale) wettelijke vereisten. In dit afwegingskader is dit aspect van wettelijke vereisten een bijzonder aspect, omdat het niet voldoen aan deze voorwaarde een nadere afweging op basis van de andere aspecten uitsluit.

Bevolkingsgroei

Met betrekking tot voorliggend plan wordt ingegaan op wonen en de woonomgeving. Het bieden van voldoende ruimte voor wonen vormt het uitgangspunt van het provinciale woonbeleid. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarbij centraal.

Driewegen is aangeduid als een woonkern. Voor de regio de Bevelanden dient minimaal 70% van de woningproductie in de stedelijke ontwikkelingszone Goes plaats te vinden. In het overige deel, waarin Driewegen valt, dient maximaal 30% van de woningproductie plaats te vinden. Om voldoende aandacht voor het bestaand bebouwd gebied te genereren, hebben gemeenten de taakstelling om in hun gemeentelijke woningbouwplanningen 50% van de woningbouwproductie binnen de grens van het bestaand bebouwd gebied te realiseren (inbreiding). Het gaat hierbij om de bruto woningbouwproductie (het totale aantal gebouwde woningen zonder aftrek van de gesloopte woningen). Deze doelstelling wordt getoetst op gemeentelijke schaal. Het onderscheid tussen inbreiding en uitbreiding wordt bepaald aan de hand van de, in overleg met gemeenten, vastgestelde grenzen bestaand bebouwd gebied.

Driewegen is aangeduid als een woonkern in een nationaal landschap. In deze kernen is de woonfunctie leidend. Deze dient behouden en versterkt te worden. Het algemene woningbouwbeleid van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding) biedt voor het versterken van de woonfunctie voldoende waarborgen.

2.3 (Boven)gemeentelijk beleid

Thematische regiovisie De Bevelanden; wonen, werken en recreëren in de regio

In dit gezamenlijk document van de gemeenten Noord-Beveland, Goes, Borsele, Kapelle en Reimerswaal is een visie geformuleerd met betrekking tot de thema's wonen, werken en recreëren. Ingegaan wordt op het thema wonen.

Met betrekking tot wonen zijn de volgende beleidsuitspraken gedaan:

1. Voldoende keuze bieden in aanbod woningbouwlocaties;
2. Opvangen van de woonvraag eerst zo veel mogelijk binnenstedelijk (door herstructurering, transformatie of inbreiding) dan pas op uitleglocaties;

3. Benutten c.q. versterken van de ruimtelijke diversiteit teneinde het gewenste 'keuzepakket aan wonen' te vergroten. In dit kader wordt in de regio onderscheid gemaakt tussen zogenaamde ontwikkelingszones (gebieden waar gebouwd mag worden voor de eigen woningbehoefte en voor mensen van buiten de regio) en balansgebieden (gebieden met een terughoudend woningbouwbeleid);
4. Ruimte voor dynamiek (extra woonmilieus) in de onderscheiden ontwikkelingszones onder voorwaarde dat de ruimtelijk-functionele samenhang en de eigen identiteit van de verschillende ontwikkelingszones wordt bevorderd. Hierbij wordt overigens wel uitdrukkelijk onderscheid gemaakt tussen de stedelijke ontwikkelingszone Goes en de andere ontwikkelingszones;
5. Mogelijkheden houden voor nieuw woningaanbod in de onderscheiden balansgebieden onder voorwaarde dat het evenwicht (de balans) in de kern en de directe omgeving niet wordt verstoord.

Driewegen maakt deel uit van de balansgebieden. In de balansgebieden wordt een terughoudend woningbouwbeleid voorgestaan. Zolang er een woonvraag vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling van de kern zelf is en zolang het landschap en de dorpsstructuur een verdere ruimtelijke ontwikkeling kunnen verdragen, is in deze gebieden dorpsuitbreiding mogelijk. Inbreiding/ herstructurering om daarmee de dorpsstructuur te verbeteren is te allen tijde mogelijk. Verdere verstedelijking van het buitengebied wordt niet voorgestaan. Functiewijziging van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing naar een woonfunctie, waarbij eventueel vervangende nieuwbouw plaatsvindt, is mogelijk, maar mag geen belemmering vormen voor de (agrarische) bedrijfsvoering in de directe omgeving en moet uitdrukkelijk leiden tot een duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Borsatlas (2003)

In 2003 heeft de gemeente Borsele, onder de naam Borsatlas, een ruimtelijk strategische visie ontwikkeld. Deze visie dient een tweeledig doel. Enerzijds moet het fungeren als een gemeentelijk structuurbeeld op hoofdlijnen dat in de praktijk kan dienen als 'werkdocument' bij het nemen van ruimtelijke beslissingen. Anderzijds moet de visie een debat over de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente in breed verband opstarten en structureren, een debat tussen het ambtelijk apparaat, gemeentebestuur (college en raad) en inwoners c.q. belanghebbenden. De visie is onderverdeeld in thema's en deelgebieden.

Voor Driewegen is vooral de ruimtelijke beleidskoers voor het beleidsthema wonen/voorzieningen relevant. Deze is vertaald in een aantal algemene beleidspunten:

- § in stand houden differentiatie woonmilieus met aandacht voor behoud sociaal-maatschappelijke structuur;
- § in stand houden gezonde kerndynamiek;
- § uitbreidingstempo per kern in een evenwichtige verdeling en naar rato van de natuurlijke groei;
- § aanpasbaar bouwen;
- § levensloopbestendig wonen;
- § jongerenhuisvesting.

Ten aanzien van de overige kernen (waaronder Driewegen) wordt nagestreefd:

- § kwalitatieve doelstelling is gericht op behoud en versterken ruimtelijke en sociale-maatschappelijke structuur door middel van herstructurering, inbreiding en omvorming van woningen voor levensloopbestendig wonen;
- § inbreiding mag niet ten koste gaan van de ruimtelijke beleving;

- § voorkomen uitbreiding aantal 'tweede woningen' in verband met de leefbaarheid in de kleine kernen.

Verkeersveiligheid in Borsele (1995)

Klachten van bewoners over verkeersonveilige situaties vormden in het verleden dikwijls de aanleiding voor de gemeente om ter plaatse maatregelen te treffen. De gemeente vindt het echter ongewenst om verkeersmaatregelen uit te voeren welke ad hoc tot stand komen. In het kader van verbetering van de verkeersveiligheid binnen elke kern van de gemeente Borsele is een plan opgesteld om het verkeersveiligheidsbeleid structureel vorm te geven.

In het plan "Verkeersveiligheid in Borsele, duurzame veiligheid door categorietoekenning binnen de bebouwde kom" (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 7 december 1995) worden binnen de dorpskernen drie wegtypen onderscheiden:

1. de verzamelstraat waar een snelheidslimiet van 50 km/uur geldt;
2. de verzamelstraat waar de snelheidslimiet 30 km/uur bedraagt; en de
3. verblijfsstraat waar de maximum snelheid eveneens 30 km/uur zal zijn.

In Driewegen zijn de Smitsweg, Korteweg, Van Tilburghstraat en de Paulushoekseweg aangewezen als verzamelstraten. De Coudorpseweg en de Maaiklinkstraat zijn als verblijfsstraten aangeduid. De Platteweg is een verbindingsweg met overwegend een (boven)lokaal belang. De Van Tilburghstraat en de Paulushoekseweg zijn buiten de kom verbindingswegen met een ontsluitingsfunctie voor het omliggende gebied. De gehele bebouwde kom van Driewegen is aangewezen als 30 km per uur gebied.

Groenstructuurplan Driewegen (1997)

De centrale doelstelling van het groenstructuurplan voor Driewegen is een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door een structurele verbetering van het openbaar groen. Om deze doelstelling te bereiken wordt in het plan een hoofdgroenstructuur onderscheiden. Hiermee worden belangrijkste en beeldbepalende elementen van het openbaar groen voor Driewegen aangeduid. De hoofdgroenstructuur bestaat uit doorgaande beplantingsstructuren van de 1^e orde (de zogenaamde basislijnen), grote groeneenheden en doorgaande beplantingsstructuren van de 2^e orde. In het volgende wordt ingegaan op de hoofdgroenstructuur in zoverre zij deel uitmaakt van het plangebied "Kern Driewegen 2007".

Onder de basislijnen vallen de Smitsweg met in het verlengde de Korteweg en de Platteweg, de Van Tilburghstraat/Paulushoekseweg en de Coudorpseweg. Deze lijnen worden van belang geacht vanwege de verkeersfunctie, de historische waarde en de verankering van het dorp in het omringende landschap.

In het groenstructuurplan wordt beoogd het nieuwe profiel van de Smitsweg met een doorgaande beplantingslijn van de eerste orde door te zetten in de Korteweg. Inmiddels heeft dit door reconstructie van de Korteweg plaatsgevonden. De Platteweg heeft reeds een prachtige laanbeplanting. De hoek tussen de Platteweg en de Ruigendijk kan als poort van Driewegen worden vormgegeven, door een drinkplaats en een boomgroep te planten. De laanbeplanting langs de Coudorpseweg kan tot in de kern worden doorgezet.

De grote groeneenheden zijn groenelementen die een betekenis hebben voor het gehele dorp. In Driewegen kunnen de volgende grote groeneenheden worden onderscheiden:

- § de dijken;
- § de doorgaande wegbermen;
- § het sportterrein;
- § het speelterrein aan de Maaiklinkstraat;
- § de begraafplaats;
- § de weide aan de Platteweg.

Het is van belang dat de structuren en elementen als eenheid herkenbaar zijn. Niet altijd worden deze elementen door de gemeente beheerd. Afstemming wat betreft onderhoud en beheer met de verschillende beheerders is daarom vereist. Met name bij de inrichting van de dijken en de wegbeplantingen is dit het geval. Er zijn geen beplantingsstructuren van de 2^e orde in Driewegen.

Woonvisie Borsele met planningslijst woningbouw 2005 -2015

In de Woonvisie Borsele (2005) is het woonbeleid van de gemeente Borsele voor de periode 2005-2015 verwoord. Het doel van het woonbeleid is de zorg voor goede woningen in een aantrekkelijke omgeving. In de visie worden onder meer de volgende beleidsuitspraken gedaan:

- § De gemeente Borsele kiest in beginsel voor markt- en consumentgericht bouwen;
- § Er wordt gestreefd naar een gedifferentieerd, levensloopbestendig, kwalitatief goed en betaalbaar woningaanbod, waardoor voor een ieder die een woning zoekt voldoende keuzevrijheid bestaat;
- § De gemeente heeft beleid ontwikkeld om de Integrale Woningkwaliteit te versterken, waarbij energiezuinigheid, veiligheid, comfort, toegankelijkheid en levensloopbestendig bouwen centraal staan. Integrale woningkwaliteit (IWK), vastgelegd in de gemeentelijke notitie 'Kwaliteit voor nu en later', wordt gestimuleerd. Daarbij wordt gestreefd naar Boven De Norm (iets meer dan het Bouwbesluit voorschrijft). Bij de uitbreiding van het aantal woningen zal het kwaliteitsaspect een belangrijke rol spelen. Het beleid is erop gericht de bestaande woningkwaliteit te verbeteren. Kwaliteit wordt dan niet alleen bepaald door de kwaliteit van de woning zelf, maar met name door de kwaliteit van de woonomgeving, van het dorp of buurt waar de woning staat. De kwaliteit van de totale woningvoorraad wordt dan ook bepaald door de diversiteit van woningen;
- § De uitbreiding van de woningvoorraad richt zich op de natuurlijke groei van de kern, waarbij het aanbod afgestemd wordt op de in de kern aanwezige bevolkingssamenstelling en het inkomenniveau.

Grijs krijgt kleur (2001)

In de notitie "Grijs krijgt kleur" is het gemeentelijk ouderenbeleid voor de periode 2002-2005 vastgelegd. Het beleid wordt vormgegeven aan de hand van grote lijnen, het zogenaamde 'beleidsmenu'. Eén van de onderdelen van het 'menu', die raakvlakken heeft met de ruimtelijke ordening, is ouderen in staat te stellen zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen door het tot stand brengen van een samenhangend aanbod voor wonen, zorg, welzijn, mobiliteit en inkomen. Het tot stand brengen van een samenhangend woningaanbod wordt in de hiervoor beschreven woonvisie uitgewerkt.

Welstandsnota Borsele (2004/2006)

Het welstandsbeleid van de gemeente Borsele is verwoord in de "Welstandsnota Borsele". Het belangrijkste doel van het welstandsbeleid is het vormen van een toetsingskader voor welstand, waarmee de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten behouden en versterkt kunnen worden. Hiervoor zijn een aantal welstandscriteria opgesteld. Er zijn vier typen criteria, te weten:

- § algemene criteria;
- § gebiedgerichte criteria;
- § themagerichte criteria;
- § sneltoetscriteria.

De Paulushoekseweg/ Van Tilburghstraat is aangewezen als een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is erop gericht het bijzondere karakter van dit gebied te behouden en waar mogelijk te versterken. Alle bouwplannen dienen een hoog kwaliteitsniveau te kennen. De overige delen van Driewegen kennen een regulier welstandsbeleid. Het beleid is erop gericht hier de aanwezige basiskwaliteit te behouden en bouwkundige 'ongelukken' te voorkomen.

Sectorale invulling gebiedsperspectief plattelandstoerisme (1997)

Een deel van het Borselse grondgebied is aangewezen als Waardevol Cultuur Landschap (WCL-gebied). Door de stimulerende werking van de aanwijzing tot WCL-gebied, en de financiële middelen die daarmee samenhangen, komen tal van initiatieven van de grond. Om de initiatieven in goede banen te leiden is de nota "Sectorale invulling gebiedsperspectief plattelandstoerisme", kortweg de recreatievisie genoemd, opgesteld.

In de recreatievisie zijn twee doelstellingen opgenomen. De eerste doelstelling is gericht op de dagrecreatie met als doelgroepen de rust- en ruimtezoekers en de natuurvorsers. De gemeente Borsele beschikt over bijzonder natuurschoon en streeft ondermeer met het Waardevol Cultuur Landschap behoud van de natuur na. Extensieve vormen van recreatie hebben de aandacht, waarbij kwaliteit(verbetering) een belangrijke rol speelt. Voor de doelgroep vermaakzoekers, streeft de gemeente naar een minimale opvang, omdat deze doelgroep niet binnen Borsele past.

De tweede doelstelling betreft de verblijfsrecreatie in bepaalde gebiedsdelen van de gemeente. De kwaliteiten van deze gebieden mogen worden benut voor recreatie, maar vragen ieder om een eigen bescherming. Om die reden is voor het oprichten en houden van kleinschalige kampeerterreinen een systeem van zonering en quoterings opgesteld. Plaatsing van stacaravans op deze terreinen is geheel uitgesloten.

Beleidsnotitie plaatsing zendmasten in Borsele (1999)

Mobiel bellen heeft versneld zijn intrede gedaan in de samenleving. Om het mobiele telefoonverkeer mogelijk te maken, moet een groot aantal zendmasten worden opgericht. Zo ook binnen het Borselse grondgebied. Om de plaatsing van zendmasten in goede banen te leiden is door de gemeente in dit kader een beleidslijn opgesteld. Deze geeft aan dat zendmasten uitsluitend via een vrijstelling zullen worden toegelaten en enkel als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- § sitesharing: om het aantal zendmasten zo klein mogelijk te houden is medegebruik van zendmasten een vereiste, tenzij de zendmast is gekoppeld aan een bestaand hoog bouwwerk. Overigens wordt een zelfstandige zendmast voor de gezamenlijke hulpdiensten vanuit veiligheidsoverwegingen aanvaardbaar geacht;

- § locatiekeuze: plaatsing van zendmasten in of aan bestaande hoge bouwwerken zoals hoogspanningsmasten, radartorens, reclamemasten en kerktorens heeft vanuit visueel ruimtelijk oogpunt de voorkeur. Vrijstaande zendmasten zijn slechts toegestaan in een naar aard/ functie vergelijkbare omgeving, zoals op een bedrijventerrein, een sportterrein op bij markante infrastructurele (kruis)punten. Alleen als genoemde locaties niet voorhanden zijn binnen het zoekgebied, wordt het toelaatbaar geacht de zendmast zo te plaatsen dat de dominante verticale verschijningsvorm wordt gecompenseerd door horizontale contravormen (bijvoorbeeld een bedrijfshal) of gedeeltelijk uit het oog onttrokken door hoogopgaand groen. Plaatsing van zendmasten in woongebieden wordt uitgesloten;
- § hoogte: zendmasten gekoppeld aan hoge bouwwerken mogen de hoogte van het betreffende gebouw niet overschrijden. Vrijstaande zendmasten mogen niet hoger zijn dan 55 meter.

Beroeps- en bedrijfsactiviteiten in woningen (1993)

De gemeente acht beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis aanvaardbaar, mits het woonkarakter van de woning behouden blijft en geen nadelige effecten optreden voor de woonomgeving en het leefmilieu. De gemeente zal voor de betreffende activiteiten geen zelfstandige bouwmogelijkheden creëren. Echter, verbouwingen die de woonfunctie niet aantasten, worden niet als strijdig met de woonbestemming in het bestemmingsplan beschouwd.

Prostitutiebeleid (2000)

Door een wijziging van het wetboek van Strafrecht is met ingang van 1 oktober 2000 het bordeelverbod opgeheven. Het gemeentelijk beleid betreffende deze opheffing is verwoord in de "Nota prostitutiebeleid, gemeente Borsele". In het belang van de openbare orde en bescherming van het woon- en leefklimaat acht het gemeentebestuur van Borsele het noodzakelijk om een maximumstelsel in te voeren. Bij het bepalen van het maximum is rekening gehouden met een aantal (plaatselijke) omstandigheden, te weten:

- § in drie buurgemeenten (Goes, Middelburg en Vlissingen) zijn reeds bordelen gevestigd en bestaat het voornemen om per gemeente een maximumaantal van twee bordelen te hanteren. Als regel kan uit worden gegaan van ongeveer één bordeel per 20.000 à 25.000 inwoners;
- § het aantal inwoners van de gemeente Borsele bedraagt circa 22.000;
- § tot op heden zijn binnen de gemeentegrenzen geen bordelen aanwezig;
- § de gemeente is opgebouwd uit 15 kleinere kernen.

De "Nota prostitutiebeleid" gaat, gelet op bovengenoemde overwegingen, uit van het maximum aantal van één bordeel in de gemeente. Raamprostitutie en straatprostitutie worden in het geheel niet toegestaan. Omdat vestiging van een bordeel, zeker in een (betrekkelijk) kleine kern, een negatieve uitwerking kan hebben op de openbare orde en het woon- en leefklimaat, mag een bordeel zich niet vestigen in een woonstraat dan wel in een straat waar sprake is van een concentratie van recreatiebedrijven en detailhandel. In het plangebied worden seksinrichtingen derhalve uitgesloten.

Gemeentelijk monumentenbeleid (2006)

Om cultuurhistorische bouwwerken binnen haar grondgebied te beschermen, heeft de gemeente Borsele monumentenbeleid geformuleerd. Dit beleid is vastgelegd in de "Monumentenverordening" (vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 1 juni 2006).

Daarbij worden twee categorieën 'monumenten' onderscheiden: de rijksmonumenten, en de gemeentelijke monumenten. De rijksmonumenten worden beschermd in het kader van de "Monumentenwet 1998". De gemeentelijke monumenten, bouwwerken die zijn geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst, worden voor wijziging of afbraak behoord middels voorschriften opgenomen in de gemeentelijke monumentenverordening.

Borsele, contrasten in veiligheid (2002)

In de notitie "Borsele, contrasten in veiligheid" wordt het integrale veiligheidsbeleid voor de komende jaren beschreven. Eén van de onderdelen van deze notitie die raakvlakken heeft met de ruimtelijke ordening is het oprichten van de gemeentelijke werkgroep "Partners in Veiligheid". Doel van de werkgroep is:

- § in een vroeg stadium in een ontwerpproces op een structurele manier aandacht schenken aan de mogelijke veiligheidsrisico's die in het bouw- of inrichtingsplan besloten kunnen liggen, waarbij;
- § een optimale afweging plaatsvindt van veiligheidsaspecten tegen alle andere aspecten in het ruimtelijk ordeningsproces.
- § Sociale veiligheid, verkeersveiligheid, brandveiligheid en milieuveiligheid vormen de veiligheidsaspecten die hierbij de hoofdrol spelen.

Lokale nota wonen, zorg en welzijn (2004)

Tot 2010 zijn ongeveer 1900 extra zorgwoningen in Zeeland nodig om de vernieuwing in de ouderenzorg en de uitbreiding in de ouderenzorg mogelijk te maken. Om dit bereiken is door de provincie Zeeland de nota "Zeeland Woonzorgland" uitgebracht, waarin wordt aangegeven dat regionale spreidingsplannen voor zorgwoningen voor ouderen opgesteld dienen te worden door betrokken partijen. De gemeente Borsele behoort tot de regio De Bevelanden. Het regionale spreidingsplan wordt vervaardigd door verschillende lokale plannen op te stellen en deze samen te voegen. In het Borsele spreidingsplan wordt tot 2010 voorzien in de bouw van 252 woningen, waarvan 154 zorgwoningen. De overige 98 woningen dienen binnen het gemeentelijke woningbouwcontingent te worden opgenomen. Het uitgangspunt is om de woningen in een aantal kernen te clusteren. De kern Driewegen komt niet in aanmerking voor de bouw van zorgwoningen en/of overige woningen.

Handhavingsnotitie, handhaving ruimtelijke regelgeving (2004)

De belangrijkste reden voor een goede handhaving van regelgeving inzake ruimtelijk beleid is het behouden en verbeteren van de bebouwde en onbebouwde leefomgeving. Het door de gemeente gewenste ruimtelijke beleid wordt vertaald in bestemmingsplannen. Dus bestemmingsplannen zijn in feite de geformuleerde normen van het ruimtelijk gewenste beleid. Het is van belang dat het beleid op het gebied van handhaving is vastgelegd binnen een structuur waarbij van te voren vastgestelde doelen worden nagestreefd. Zowel de structuur als de doelen dienen voor andere overheden en burgers zichtbaar en controleerbaar te zijn.

Doelstelling van handhaving is een zodanig niveau te bereiken dat overtredingen door gestructureerd en systematisch toezicht worden opgespoord en waarbij tegen geconstateerde overtredingen wordt opgetreden. Daarbij dient in het achterhoofd te worden gehouden dat handhaving niet alleen het daadwerkelijk repressief optreden tegen overtreders betekent, maar - daaraan voorafgaand - ook het maken van heldere en hanteerba-

re regels en het verschaffen van inzicht in die regels, zodat mensen het vanzelfsprekend achten zich aan de gestelde norm te houden.

Derhalve speelt de actualisering van bestemmingsplannen ook een belangrijke rol in de handhaving van ruimtelijke regelgeving. Hiertoe is een projectgroep samengesteld die de opdracht heeft om binnen een periode van 10 jaar alle bestemmingsplannen voor de kernen te actualiseren. Daarnaast is inmiddels een begin gemaakt met een integrale herziening van het bestemmingsplan "Landelijk gebied".

Om tot een gestructureerd en systematisch toezicht te komen, zal meer dienen te worden samengewerkt met andere afdelingen van de gemeente en met externe organisaties, zoals politie en waterschap. Daarnaast dient aandacht te worden besteed aan het opleiden en beëdigen van bijzondere opsporingsambtenaren (BOA's). Dergelijke opsporingsambtenaren zijn bevoegd strafbare feiten op te sporen en aan te leveren aan het Openbaar Ministerie. Het Openbaar Ministerie (OM) besluit vervolgens om al dan niet tot vervolging over te gaan. Met het OM zullen derhalve duidelijke afspraken dienen te worden gemaakt over de prioriteit van de op te sporen strafbare feiten en de vervolging daarvan. Overigens zij hier opgemerkt dat onder de huidige wetgeving op het gebied van bouwregelgeving weinig strafbare feiten worden geconstateerd. Dit zal echter anders worden wanneer een overtreding in het ruimtelijke bestuursrecht ook zal gaan gelden als een overtreding van de Wet Economische Delicten.

Helaas kunnen niet alle geconstateerde overtredingen worden aangepakt. Derhalve dienen prioriteiten te worden gesteld. Gekozen is daarbij voor de volgende prioriteiten:

1. Veiligheid
2. Bouwen zonder vergunning of in afwijking van de vergunning
3. Gebruik in strijd met bestemmingsplannen
4. Gebruiksvergunningen
5. Aanlegvergunningen
6. Milieu

Ten aanzien van punt 6 wordt het volgende opgemerkt. De onderhavige notitie is gericht op 'rode handhaving'. Voor milieu is er een apart handhavingstraject, zoals verwoord in Gemeente Borsele, Handhavingsnotitie - handhaving ruimtelijke regelgeving milieubeleidsplan. Geconstateerde overtredingen op het gebied van milieu worden doorgegeven aan de afdeling milieu, die op haar beurt prioriteiten stelt. Geconstateerde overtredingen worden geplaatst op "de handhavingslijst". Deze lijst vormt als het ware een register voor de voortgang en uitvoering van de handhaving. Het stellen van prioriteiten behoort tot de taak van het dagelijks bestuur. Het is aan de verantwoordelijke portefeuille-wethouder of een geconstateerde zaak al dan niet geplaatst wordt op de handhavingslijst. Om een totale bestuurlijke verantwoordelijkheid te verkrijgen zal de handhavingslijst per kwartaal ter vaststelling aan het college van burgemeester en wethouders worden voorgelegd. Om de handhaving te kunnen effectueren is aan de gemeente een aantal sanctiemogelijkheden toegekend. De meest toegepaste sancties zijn bestuursdwang en dwangsom.

Bestuursdwang is een direct werkend sanctiemiddel, waarbij op kosten van de overtreder een eind wordt gemaakt aan de illegale situatie. Een dwangsom is een indirect mid-

del, waarbij de overtreder op straffe van een dwangsom gedwongen wordt zelf een eind te maken aan de illegale situatie.

2.4 Toetsing beleidskaders

Woningbouw

De hogere overheden, rijk en provincie, zetten sterk in op inbreiding en/of herstructurering boven uitbreiding van het bebouwde gebied. Mede naar aanleiding hiervan heeft de gemeente gezocht naar potentiële inbreidings- en herstructureringslocaties in Driewegen. Als randvoorwaarde heeft zij daarbij gesteld dat inbreiding niet ten koste mag gaan van het dorps-, landelijke karakter. Per potentiële inbreidingslocatie is de afwijking gemaakt of bebouwing ruimtelijk acceptabel is. De volgende mogelijke inbreidings- en/of herstructureringslocaties (zie hoofdstuk 4) zijn in voorliggend bestemmingsplan opgenomen:

Locatie		Potentiële ontwikkeling	Maximale toename voorraad
1	Platteweg tussen 9-11	Inbreiding	1
2	Schoondijksedijk 25	Herbouw	1
3	Smitsweg 27	Herstructurering bij beëindiging/ verplaatsing aannemersbedrijf	1
4	Korteweg tussen 6-8	Inbreiding	1
5	Schoondijksedijk 29	Herstructurering bij beëindiging/ verplaatsing transportbedrijf	1
6	Smitsweg tussen 22-24	Inbreiding/ herstructurering	3
7	Coudorpseweg naast nr. 24a	Inbreiding	1

De hierboven genoemde locaties zijn in eigendom van particulieren. Het is mede hierdoor onwaarschijnlijk dat de geboden woningbouwcapaciteit volledig wordt benut. Met de inwerktreding van het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is het contingeringsbeleid vervallen. Gemeenten kunnen nu in hoge mate zelf de omvang, spreiding en samenstelling van het bouwprogramma bepalen. Eén van de provinciale beleidsdoelen daarbij is wel dat 50% van de nieuwbouwproductie binnen het bestaand bebouwd gebied dient plaats te vinden. Het bieden van de genoemde inbreidings-/ herstructureringsmogelijkheden sluit aan op deze doelstelling. Overigens zijn in Driewegen momenteel geen concrete uitbreidingsplannen aan de orde.

Binnen de planperiode kan ook de herstructurering van de locatie Van den Dries worden verwacht. Gezien de grootte en de capaciteit van de locatie en de onzekerheden die bij het invullen van deze locatie aan de orde kunnen komen, heeft de gemeente Borsele ervoor gekozen de ontwikkeling van deze herstructureringslocatie in het kader van een zorgvuldige inpassing te zijner tijd door middel van een aparte planologische procedure te regelen.

Kwaliteit en leefbaarheid

Het provinciale en gemeentelijke beleid voor woonkernen zoals Driewegen is erop gericht om de ontwikkelingsmogelijkheden af te stemmen op de lokale behoefte en de woonkwaliteit te verbeteren. Het leefbaar houden van kleine kernen staat hoog op de politieke agenda, waarbij met zorg wordt gekeken naar het steeds verder afkalven van het voorzieningenniveau. In het kader van het bestemmingsplan kan een dergelijke ontwikkeling niet worden gekenterd, maar kunnen ruimtelijke ontwikkelingen die bijdragen aan de leefbaarheid wel worden gefaciliteerd. In dit kader staat de gemeente, middels een vrijstelling en onder voorwaarden, detailhandel en beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis toe. Hierdoor is het mogelijk om aan huis een winkeltje te openen, een bedrijfje te vestigen of een beroep uit te oefenen.

Andere maatregelen die opgenomen zijn in dit bestemmingsplan en bijdragen aan de kwaliteit en leefbaarheid van Driewegen:

- § seksinrichtingen in het plangebied zijn uitgesloten;
- § milieuhinderlijke bedrijven (milieucategorie 3 of hoger) worden niet toegestaan;
- § bedrijven, die qua aard en schaal in een woonomgeving van een dorp thuis horen (milieucategorie 1 en 2) zijn toegestaan. Een zekere bescheiden mate van functiemenging (milieucategorie 1 en 2) in de kern moet mogelijk zijn voor het behoud van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Door de verwevenheid met het agrarisch gebied en de aanwezigheid van agrarische bedrijven zijn de Borsele kernen immers te kwalificeren als gemengd gebied;
- § waardevolle dijken worden als zodanig bestemd;
- § inbreidings/herstructureringslocaties worden voorzien van enkele stedenbouwkundige 'handvaten'.

2.5 Conclusie

Het bestemmingsplan "Kern Driewegen 2007" is overwegend een beheersplan; de feitelijke situatie wordt juridisch vastgelegd. Daarnaast worden, gebaseerd op een gewenst ruimtelijk-functioneel toekomstbeeld, op een aantal locaties in de kern ontwikkelingen voorgestaan. Het hiervoor beschreven beleid heeft bij het opstellen van voorliggend plan, zoals bij de toetsing aan het beleid is aangegeven als kader gefungeerd.



Figuur 2: Historische kaart (Driewegen omstreeks 1850)

3. INVENTARISATIE EN ANALYSE

Voor het formuleren van beleid en het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de huidige situatie in het plangebied, goed in beeld worden gebracht. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de historie van Driewegen, de functionele en ruimtelijke opbouw van het plangebied en de huidige kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen.

3.1 Historie

Driewegen is gelegen in de Zak van Zuid-Beveland. Tijdens de stormvloed van 1014 ontstond in dit gebied een zeearm, genaamd de Zwake. Nadat in 1134 nogmaals een vloed grote delen onderwater zette, is men begonnen met de bedijking van het Zuid-Bevelandse eiland om zich te beschermen tegen de invloeden van de zee. Ook de Zwake werd daarbij in de loop van de tijd stapsgewijs bedijkt, waarmee doorgaans kleine en smalle polders ontstonden. De Zwake was in die tijd een relatief onrustige en ruige zee-arm, waardoor de inpolderingen maar moeilijk tot stand konden komen. In deze periode is het nu zo kenmerkende Zuid-Bevelandse landschap ontstaan. De Zwake is tegenwoordig als smalle kreek in het landschap van Zuid-Beveland te herkennen.

In 1351 is in de Zwake aan de zuidzijde de Coudorpsepolder (nu: Driewegenvlakte) ontstaan. Dit was een relatief grote polder. De polder werd rationeel verkaveld. Op het kruispunt van een aantal polderwegen ontstond de kern Driewegen. Driewegen kan derhalve worden getypeerd als een kruiswegdorp of een straatdorp.

Door de aanhoudende stormvloeden in de 15e en de 16e eeuw, met onder andere de verwoestende St. Elisabethsvloed en de St. Felixvloed kwam het dorp Coudorp steeds meer onder druk te staan. Driewegen nam daarbij de functies uit Coudorp over en kwam verder tot ontwikkeling. Vanaf de zestiende eeuw kwam Driewegen, door de uiteindelijke niet af te wenden ondergang van Coudorp, tot bloei. In Driewegen werd onder andere een kapel gesticht.

In figuur 2 is de historische situatie van circa 1850 weergegeven. Opvallend is de lintstructuur. Pas in de loop van de jaren negentig is voor het eerst van de historische dorpsstructuur afgeweken door de realisatie van een planmatige uitbreiding (de Maai-klinkhoek) aan de westzijde van het dorp in de oksel van de historische dorpslinten.

3.2 Functionele opbouw van het gebied

Driewegen laat zich beschrijven als een landelijke woonkern. Wonen is de overheersende functie. De ruimtelijke dynamiek in het dorp is laag. In het dorp zijn geen detailhandelszaken aanwezig. Voor de eerste levensbehoefte is men daarom aangewezen op kernen in de omgeving zoals Ovezande, dat een kleinschalige centrumfunctie heeft, of op kernen als Heinkenszand, 's-Gravenpolder of Goes.



Figuur 3: Functionele opbouw

In de kern bevinden zich wél een aantal sociaal-maatschappelijke voorzieningen, te weten het sportveldencomplex, de tennisvelden en het dorps huis. Aan de Van Tilburghstraat is een kerk, een detailhandel en een openbare basisschool gevestigd.

Verspreid over de kern zijn drie bedrijven gevestigd, te weten een transportbedrijf aan de Schoondijksedijk 29 en twee aannemersbedrijven aan de Smitsweg 25 en 27. In figuur 3 is de functionele opbouw weergegeven.

3.3 Ruimtelijke opbouw van het gebied

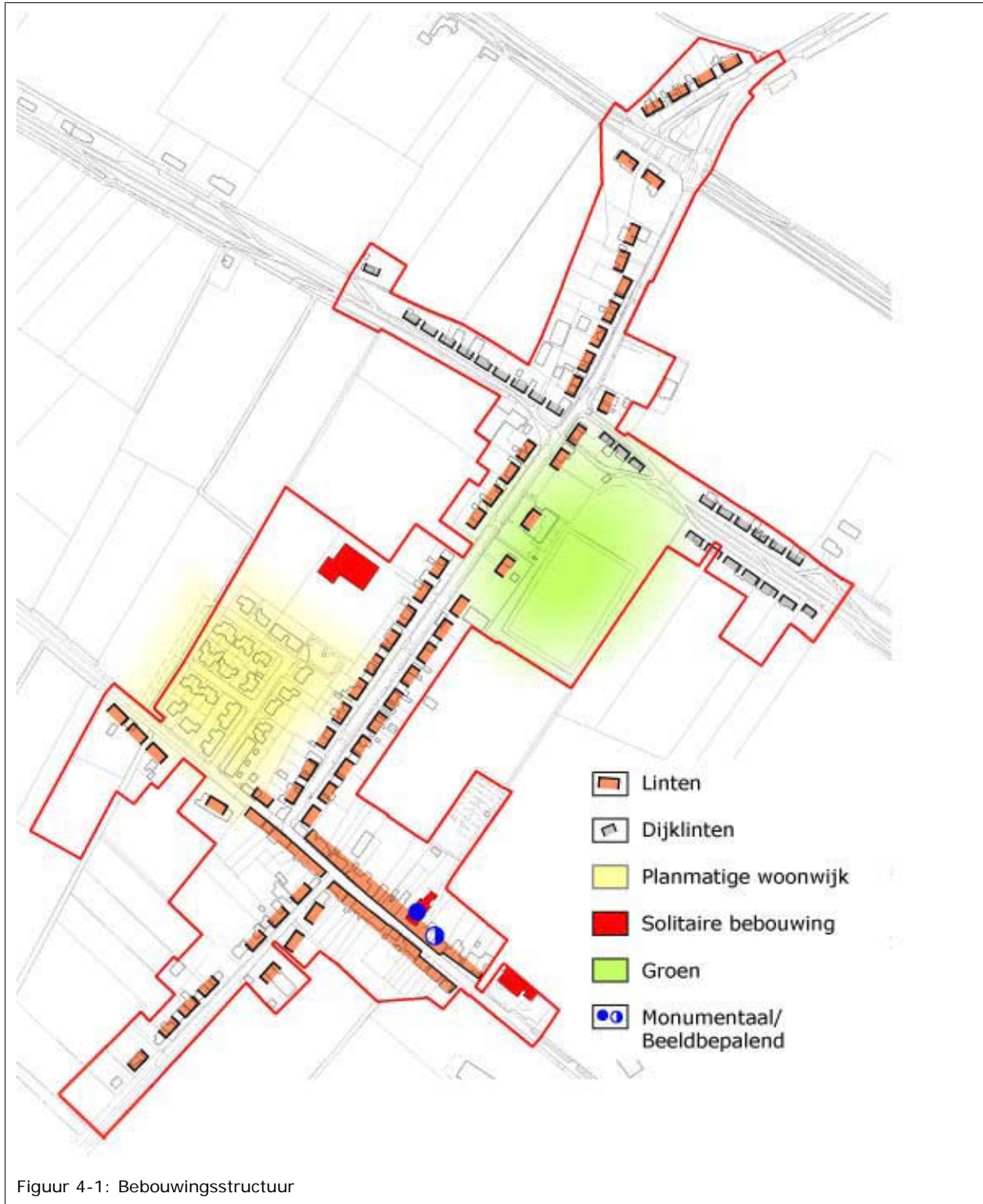
Bebouwingsstructuur

De kern Driewegen bestaat voor het overgrote deel uit kleinschalige lintbebouwing van één bouwlaag met een kap, evenwijdig aan of loodrecht op de oorspronkelijke polderwegen. Kenmerkend aan de bebouwingsstructuur van Driewegen is de lineaire vorm van het dorp, voortkomend uit de ontstaansgeschiedenis van het dorp. Veel woningen in Driewegen grenzen (met de achtertuin) aan het landelijke gebied dat bestaat uit een afwisseling van weiden, akkers en boomgaarden. Hierdoor wordt het landelijke en agrarische karakter van de kern versterkt.

De Van Tilburghstraat en een gedeelte van de Paulushoekseweg kent een meer gesloten en compact bebouwings- en straatbeeld. Hier is dan ook de oorsprong van de kern Driewegen gelegen. Het gebied is aan te merken als het 'centrumgebied' van Driewegen. Hier waren in vroeger tijden naast het wonen ook diverse winkels, een gemeentehuis en andere voorzieningen gevestigd. In de loop van de tijd is de meeste detailhandel uit de kern verdwenen en heeft ook het gemeentehuis zijn functie verloren. De kerk, met de erachter gelegen begraafplaats en een openbare basisschool zijn sociaal-maatschappelijke voorzieningen die als solitaire elementen in de stedenbouwkundige structuur zijn geplaatst en nog altijd hun oorspronkelijke bestemming hebben.

De overige linten van het dorp hebben een duidelijk lossere bebouwingsstructuur, met verschillende doorzichten naar het omliggende landelijke gebied. De bebouwingslinten langs de Coudorpseweg, Korteweg en Schoondijksedijk (westzijde) zijn grotendeels te karakteriseren als enkelzijdige bebouwingslinten. Deze bebouwingslinten hebben steeds aan één zijde van de dijk of weg een harde begrenzing met het agrarisch gebied. Aan de linten zijn overwegend vrijstaande woningen gelegen. Incidenteel zijn er twee aan-een-geschakelde woningen aanwezig.

De lintbebouwing langs de Smitsweg en Schoondijksedijk (oostzijde) manifesteert zich aan beide zijden. De bebouwing bestaat over het algemeen uit vrijstaande woningen. Over het algemeen dateren grotere delen van de bebouwing uit recentere tijd dan de bebouwing in het centrumgebied. Plaatselijk bestaan er tussen deze tweezijdig bebouwde dorpslinten nog doorzichten naar het achtergelegen landelijke gebied.



Figuur 4-1: Bebouwingsstructuur

In de oksel van de Paulushoekseweg/Van Tilburghstraat en de Smitsweg is in de jaren '90 een planmatige buurt ontwikkeld. De woningen bestaan hier grotendeels uit aaneengesloten woningen of woningen van het type twee onder een kap. Er komen echter ook een aantal vrijstaande woningen aan de randen van het wijkje voor. De meeste woningen bestaan uit twee bouwlagen en een kap, waarmee de woningen gemiddeld iets hoger zijn dan woningen in de rest van Driewegen. De woonwijk grenst aan de noordwestzijde aan het agrarisch gebied. Aan de noordoostzijde grenst de woonwijk aan het terrein van het aannemersbedrijf Gebroeders Van den Dries. De bebouwingsstructuur van Driewegen is in figuur 4-1 opgenomen. Daarnaast zijn in figuur 4-2 enkele foto's van bebouwing in de kern weergegeven.

Verkeersstructuur

De verkeersstructuur in Driewegen is helder en eenduidig. De verkeersstructuur is nagenoeg geheel geënt op het historische wegenpatroon en de daaruit voortvloeiende oorsprong van het dorp. De hoofdontsluiting van het dorp Driewegen wordt gevormd door de wegenreeks Platteweg, Korteweg en Smitsweg als verbinding richting Ovezande, de Van Tilburghstraat als verbindingsweg richting Ellewoutsdijk en de Paulushoekseweg als de verbindingsweg naar Borssele. De overige wegen hebben meer een plaatselijk ontsluitend karakter.

Parkeren vindt in het dorp in veel gevallen plaats op het eigen erf in de vorm van garages. Vaak is er op het erf voldoende opstelruimte voor meer dan één auto. Overigens kan er langs de openbare weg ook op veel plaatsen in langspaarvakken of op rabatstroken worden geparkeerd. De verkeersstructuur is weergegeven in figuur 5.

In Driewegen zijn openbaarvervoersverbindingen naar zowel het tolplein van de Westerscheldetunnel (overstapplaats) als naar Goes aanwezig.

Groenstructuur

De Smitsweg en Korteweg kennen een doorgaande beplantingslijn in de vorm van een berm met bomenrij. Daarnaast zijn in/ aansluitend aan het dorp enkele grote groeneenheden te onderscheiden, te weten de dijken, de doorgaande wegbermen, het sportterrein, het speelterrein aan de Maaiklinkstraat, de begraafplaats en het plantsoen aan de Platteweg. Als bijzonder groenelement is de Schoondijksedijk aan te wijzen. Het is een karakteristieke dijk die met bomen is beplant. Overige dijken, soms beplant met karakteristieke bomenrijen, liggen op of net buiten de grens van het plangebied. Door de typische ruimtelijke structuur van Driewegen bepalen deze dijken mede het karakter van de kern. De groenstructuur is weergegeven in figuur 6.

De verwevenheid met het omringende landschap is groot. Door de bebouwingsstructuur is er op vele plaatsen vanuit zowel het openbaar gebied als de woningen zicht op het omliggende landelijk gebied. Binnen het bebouwde gebied dragen (ruime) voor-, zij- en achtertuinen bij aan het groene beeld. In veel gevallen grenzen de achtertuinen rechtstreeks aan het landelijk gebied.



Figuur 4-2: Foto's bebouwing

Uitsluitend in de historische kern van Driewegen is door de wat meer aaneengebouwde bebouwingstypologie en de plaatsing van de bouwvolumen direct aan de weg een wat meer versteend beeld aanwezig. Ook hier geldt echter dat van echte verstening geen sprake kan zijn: direct achter de woningen is ook hier in de meeste gevallen landelijk gebied gelegen.



Figuur 5: Verkeersstructuur



Figuur 6: Groenstructuur

3.4 Kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen

Anno 2006 kunnen op basis van de inventarisatie en analyse een aantal kwaliteiten en aandachtspunten binnen het plangebied worden aangewezen. Het beleid is erop gericht de kwaliteiten te behouden. Daarnaast worden de aandachtspunten in de visievorming meegenomen. Verder zijn er in het plangebied een aantal ruimtelijke ontwikkelingen gaande die in voorliggend plan juridisch-planologisch worden geregeld.

Kwaliteiten

De ruimtelijke kwaliteiten van Driewegen worden bepaald door het kleinschalige, landelijke en dorpse karakter van de kern. De op de historische wegenpatroon gebaseerde stedenbouwkundige structuur is in de huidige situatie nog duidelijk afleesbaar.

Doordat het dorp met name uit lintbebouwing ontstaat, is de openheid en de verwevenheid met het landelijke gebied groot. Het landelijke gebied, de rust en de ruimte is op veel plaatsen te ervaren. Vrijwel alle woningen grenzen in meer of mindere mate aan het landelijk gebied. Ook in de bebouwingstypologie is dit landelijke karakter waarneembaar. Verspreid in het dorp staan op diverse locaties kenmerkende Bevelandse boerderijen met aangebouwde schuren, die tegenwoordig vaak omgebouwd zijn tot woning.

Binnen de plangrenzen bevinden zich een aantal bijzondere en ook waardevolle panden. In de kern is één rijksmonument aanwezig. Het betreft de Protestantse kerk aan de Van Tilburgstraat 27. Het voormalige gemeentehuis van de gemeente Driewegen, aan de Van Tilburgstraat 31 is aangewezen als gemeentelijk monument.

Naast deze door de Monumentenwet en de gemeentelijke Monumentenverordening beschermde panden, zijn er in Driewegen ook een aantal beeldbepalende panden aan te wijzen. Het betreft daarbij panden die vanwege de ligging of de karakteristieke bouwwijze het behouden waard zijn:

Straat	huisnummer
Van Tilburgstraat	2, 4, 6, 20 en 24
Schoondijksedijk	25 en 35
Korteweg	9, 11, 13, 15 en 19
Coudorpseweg	10,14,16 en 18

Aandachtspunten en ontwikkelingen

Driewegen heeft een relatief lage ruimtelijke dynamiek. Wonen is immers de overheersende functie. Er zijn, afgezien van een aantal sociaal-maatschappelijke functies en enkele bedrijven, geen andere functies aanwezig. Binnen dit woonmilieu zijn echter toch een aantal knel- en aandachtspunten en ontwikkelingen te benoemen.

Kleinschaligheid en onderhoud

De staat van onderhoud is in de historische kern en in de historische linten over het algemeen voldoende. Er zijn geen bouwkundig verwaarloosde panden aangetroffen. De (kleinschalige) bebouwing bestaat voornamelijk uit het type "Zeeuwse arbeiderswoning". De kenmerkende, karakteristieke opbouw van de woning of het ensemble van woningen (kleinschaligheid, kapvorm en gevelindeling, etc) dient behouden te blijven.

Eenzijds biedt de welstandsnota criteria die toezien op het behoud van dit karakter. Anderzijds voorzien de bebouwingsvoorschriften van voorliggend bestemmingsplan hierin.

Vorzieningenniveau

Het voorzieningenniveau in veel kleinere kernen is tanende, zo ook in Driewegen. Detailhandel is in de loop der jaren grotendeels uit het gezichtsbeeld van Driewegen verdwenen, zodat de inwoners van Driewegen voor wat betreft hun dagelijkse levensmiddelen zijn aangewezen op Ovezande, Heinkenszand en 's-Gravenpolder, maar ook op Goes. Wel is er nog een aantal sociaal-maatschappelijke functies aanwezig binnen het dorp. Behoud van deze voorzieningen is van fundamenteel belang voor de leefbaarheid van Driewegen

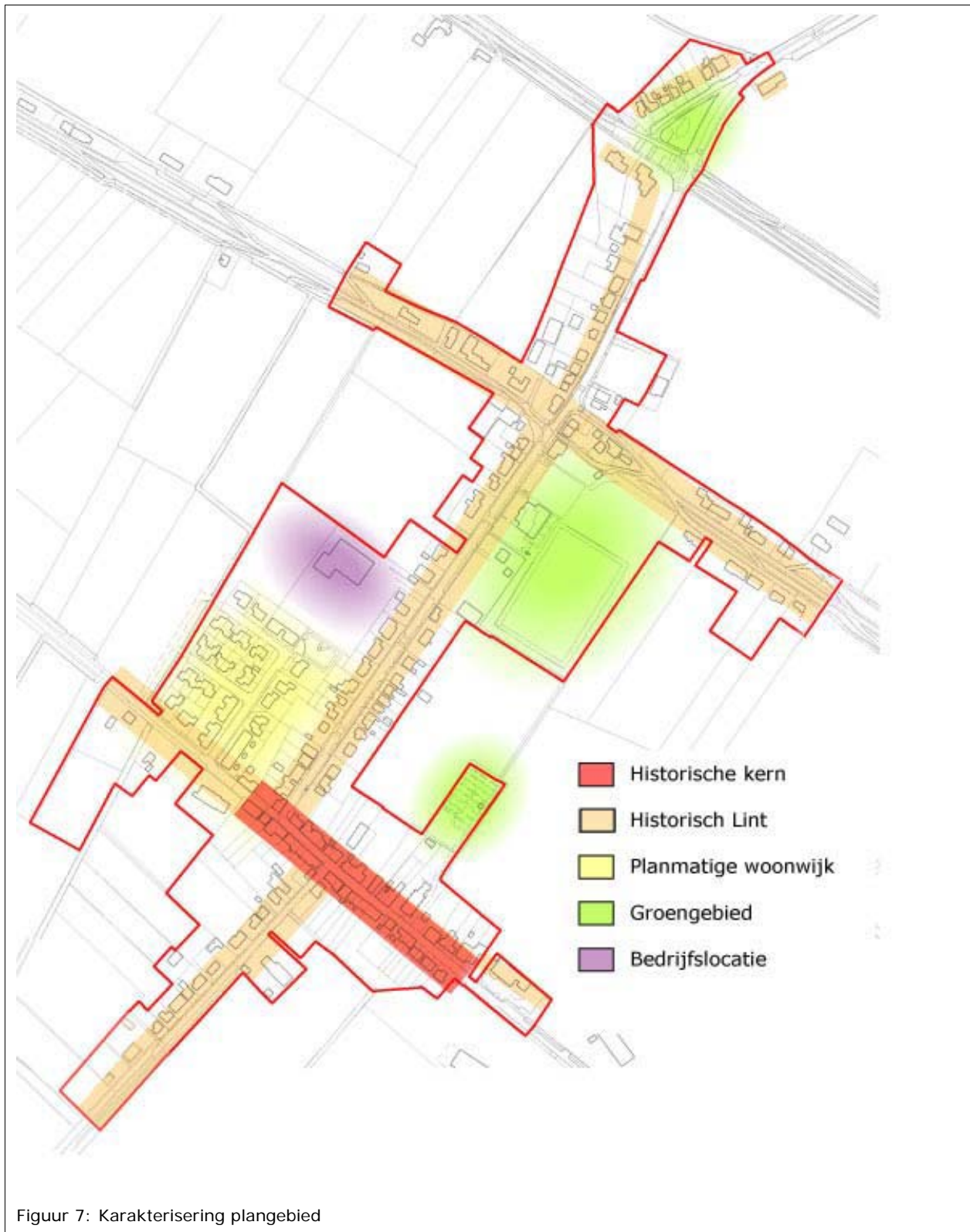
Aannemersbedrijf aan de Smitsweg

In Driewegen is aan de Smitsweg 25 een aannemersbedrijf gevestigd. Het bedrijf grenst aan de eerste planmatige uitbreiding van Driewegen, de Maaiklinkhoek. Wat betreft maat en schaal wijkt het bedrijf, met mogelijkheden voor buitenopslag van diverse wegenbouwmaterialen, ruimtelijk af ten opzichte van de kleinschalige structuur in de kern Driewegen. Door de grote bedrijfsloodsen heeft het bedrijf een negatieve invloed op de beeldkwaliteit.

Daarnaast hoort een dergelijk bedrijf, qua milieuhinder, volgens de huidige milieunormen uit de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (1999), niet in een woonomgeving thuis. Het bedrijf is ingeschaald in milieucategorie 3. Voor bedrijven in deze categorie dient een afstand van 100 meter tot de woonomgeving te worden aangehouden.

Ontwikkelingen

Er zijn plannen om de school aan de Van Tilburghstraat uit te breiden. De gedachte is om binnen de school een peuterspeelzaal te integreren.



Figuur 7: Karakterisering plangebied

4. VISIE OP HET PLANGEBIED

Uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan is niet enkel dat de bestaande situatie wordt gewaarborgd (beheerd), maar dat ook ruimte wordt geboden aan eventuele gewenste ontwikkelingen. In dit hoofdstuk wordt, in de vorm van gebiedsgerichte streefbeelden, het gemeentelijk beleid betreffende het bestemmingsplangebied verwoord.

4.1 Deelgebieden

Uit de analyse in het voorgaande hoofdstuk komen onderstaande zaken duidelijk naar voren:

- § Driewegen heeft een kleinschalige bebouwingsstructuur;
- § Het bebouwingspatroon van Driewegen is gebaseerd op een sterke historische grondslag;
- § Driewegen heeft door de sterke verweving met het agrarische landschap een landelijk karakter;
- § Binnen de kern zijn enkele sociaal-maatschappelijke voorzieningen aanwezig, die het behouden waard zijn;
- § Driewegen is overwegend een woonkern, met een lage ruimtelijke dynamiek;
- § In Driewegen komt een aantal bedrijven voor die op basis van de schaal en milieucategorie niet binnen een woonmilieu thuishoren;
- § In Driewegen valt een aantal grootschalige groenelementen te onderscheiden in de vorm van de sportvelden en de begraafplaats.

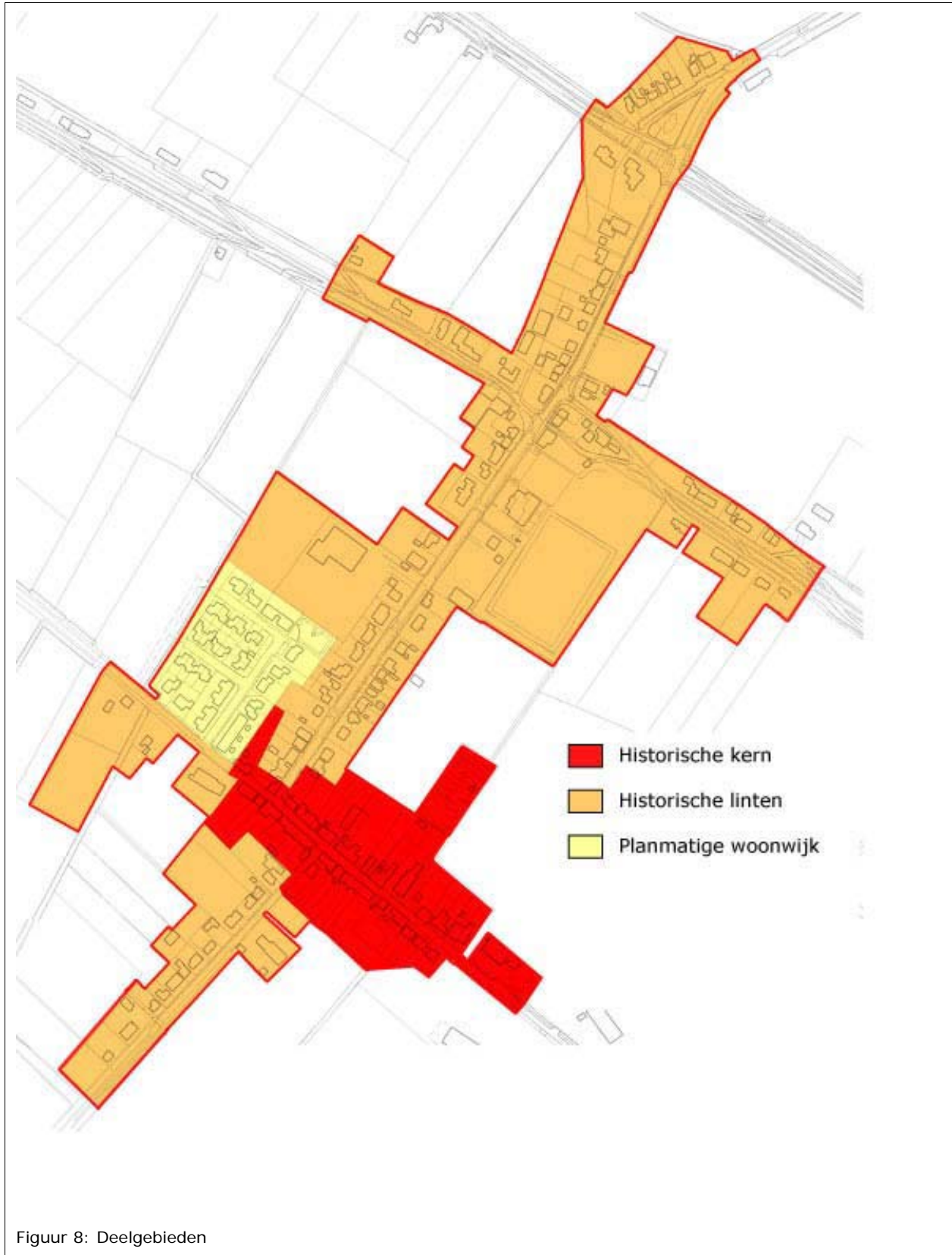
Omgeving Van Tilburghstraat

Het gebied rond de Van Tilburghstraat vormt het (historische) centrumgebied van Driewegen. Kenmerkend is de meer aaneengesloten bebouwingsstructuur en het ontbreken van voortuinen en openbaar groen. De solitaire elementen, zoals de Protestantse kerk, de begraafplaats en het voormalige gemeentehuis zijn opvallend binnen dit gedeelte van Driewegen. Vanwege de wat oudere bebouwing en de dichtheid is in het gebied duidelijk de oorsprong van Driewegen te herkennen.

Historische linten

Kenmerkend aan Driewegen is verder de lintbebouwing die zich langs de verschillende polderwegen enkelzijdig, dan wel tweezijdig manifesteert. De bebouwing is daarmee gebaseerd op de onderliggende historische structuur. De bebouwing is veelal karakteristiek, kleinschalig en, in tegenstelling tot het centrumgebied rond de Van Tilburghstraat, veelal vrijstaand en vaak van wat jongere datum.

Achter de Smitsweg, in het verlengde van de woonbuurt Maaiklinkhoek, is een aannekersbedrijf gelegen. Dit bedrijf wijkt zowel functioneel als qua schaal af van de omliggende woonbebouwing.



Maaiklinkhoek

Het gebied aan de westkant van Driewegen, in de oksel van de Paulushoekseweg en de Smitsweg, is in de loop van de jaren negentig ontwikkeld als de planmatige woningbouwlocatie van Driewegen. Een rationeel verkavelingspatroon met afwisselend vrijstaande woningen en aaneengesloten woningen van 2 bouwlagen en een kap bepalen het beeld.

In Driewegen is op basis van deze ruimtelijke structuur en karakteristieken (figuur 7) een drietal deelgebieden (figuur 8) te onderscheiden. Een deelgebied is een ruimtelijk en/of functioneel geheel waarvoor een toekomstvisie (streefbeeld) kan worden opgesteld. Door een opdeling van het plangebied in deelgebieden kan beter ingespeeld worden op de gebiedskenmerken. De volgende deelgebieden kunnen worden onderscheiden:

1. Historische kern;
2. Historische linten;
3. Maaiklinkhoek.

4.2 Streefbeelden

In figuur 9 is het streefbeeld voor Driewegen weergegeven.

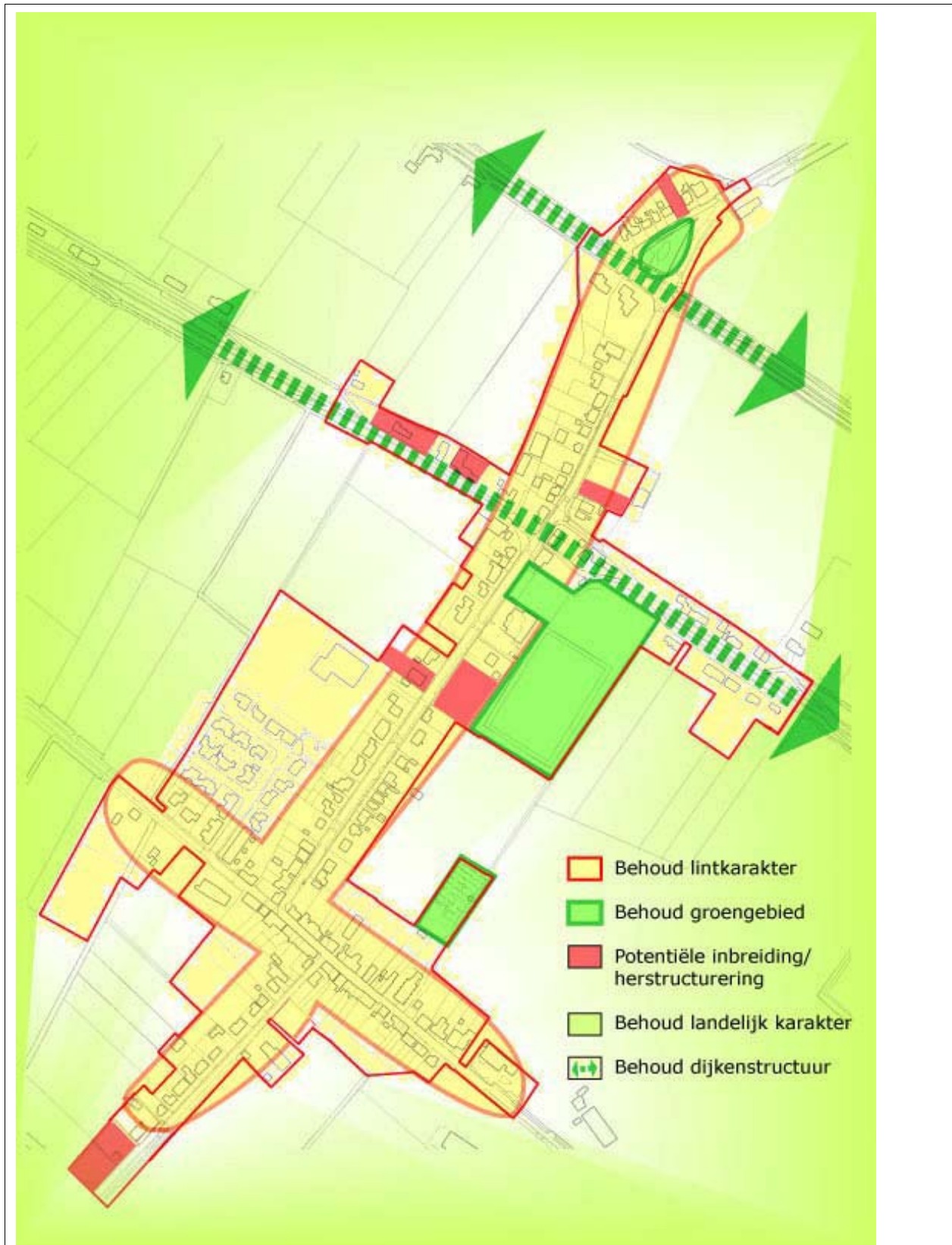
4.2.1 STREEFBEELD HISTORISCHE KERN

Het deelgebied "Historische kern" omvat grofweg het gedeelte van de Van Tilburghstraat tussen de Smitsweg en de openbare basisschool. Dit gedeelte bestaat uit een duidelijke aaneengesloten lintvormige bebouwing, die meestal direct aan de weg is gelegen. In dit gebied bevinden zich het voormalige gemeentehuis en de kerk met de begraafplaats. In het gebied bevinden zich geen herstructurerings- of inbreidingslocaties.

Binnen dit deelgebied worden, afgezien van een uitbreiding van de openbare basisschool, waarbij tevens een peuterspeelzaal wordt geïntegreerd binnen de school, binnen de planperiode geen veranderingen voorzien. Voor dit deelgebied wordt daarom het behoud en de versterking van het historische centrumkarakter met vooral aaneengesloten woningen voorgestaan. De bebouwing is kleinschalig (1 à 2 bouwlagen met een kap) en is voor een groot deel individueel vormgegeven. Bij eventuele vervangende nieuwbouw zullen de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota naast de voorschriften van het voorliggende bestemmingsplan van kracht zijn.

4.2.2 STREEFBEELD HISTORISCHE LINTEN

De historische linten (al dan niet aan twee zijden bebouwd) is gebaseerd op het historische wegenpatroon van Driewegen. Het betreft de Paulushoekseweg/Van Tilburghstraat, de Coudorpseweg, de Smitsweg/Platteweg en de Schoondijksedijk. De bebouwing is doorgaans kleinschalig, maar niet geheel aaneengesloten, zoals dat wel het geval is in het centrum. De bebouwing bestaat in veel gevallen uit vrijstaande Zeeuwse (arbeiders)woningen, die op enkele meters van de weg zijn gelegen. Doordat op verschillende plaatsen open plekken voorkomen, zijn er goede doorzichten naar het achtergelegen agrarische gebied, dat bestaat uit akkers, weilanden en boomgaarden.



Figuur 9: Streefbeeld

In het gebied komen vanwege de open plekken en als gevolg van mogelijk te beëindigen dan wel te verplaatsen bedrijvigheid een aantal herstructurerings- en inbreidingslocaties voor. In zijn algemeenheid dient te worden voorkomen dat door het volbouwen van de open gaten de karakteristieke doorzichten in de linten verloren gaan. Per open locatie is derhalve een zorgvuldige afweging gemaakt of de betreffende gronden voor bebouwing in aanmerking komen. Verder dragen de aan de historische linten gevestigde bedrijven bij aan de levendigheid van het dorp. Het beleid van de gemeente is erop gericht de bedrijven te behouden. Mochten de bedrijven door omstandigheden verdwijnen dan dient voor de gronden een passende bestemming worden gezocht, waarbij gedacht kan worden aan een woonfunctie. Omdat de na afweging resterende potentiële inbreidings-/herstructureringslocaties particulier eigendom zijn, is niet op voorhand in te schatten of de geboden woningbouw mogelijkheden benut zullen worden. Daarnaast spelen mogelijke belemmeringen, zoals bufferzones rond agrarische bestemmingen en boomgaarden een significante rol van betekenis bij het invullen van de mogelijke locaties. In onderstaand overzicht zijn potentiële herstructurerings- en inbreidingslocaties benoemd.

Locatie		Potentiële ontwikkeling	Capaciteit
1	Platteweg tussen 9-11	Inbreiding	1
2	Schoondijksedijk 25	Herbouw	1
3	Smitsweg 27	Herstructurering bij beëindiging/ verplaatsing aannemersbedrijf	1
4	Korteweg tussen 6-8	Inbreiding	1
5	Schoondijksedijk 29	Herstructurering bij beëindiging/ verplaatsing transportbedrijf	2
6	Smitsweg tussen 22-24	Inbreiding/ herstructurering	3
7	Coudorpseweg naast nr. 24a	Inbreiding	1

Inmiddels zijn op twee inbreidingslocaties aan de Coudorpseweg tussen 1-3 en 24a, woningen (1 woning per locatie) gerealiseerd met een vrijstellingsprocedure.

Ad 1,

Aan de Platteweg bevindt zich tussen de Platteweg 9 en Platteweg 11 een niet bebouwd perceel. Het perceel is in gebruik als tuin. Mogelijk zou de locatie kunnen worden bebouwd met één woning in de bestaande rooilijn met een dakvoetheogte conform de aanwezige bebouwing en een kap loodrecht op de straat. De toekomstige woning zou daarmee gemakkelijk in de bestaande lintbebouwingstructuur aan de Platteweg opgenomen kunnen worden. Zorgvuldigheid wat betreft bebouwingstypologie, maat en schaal is daarbij gewenst. In de voorschriften is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die onder voorwaarden de inbreiding mogelijk maakt.

Ad 2,

Aan de Schoondijksedijk 25 heeft in vroegere tijden een woning gestaan. Deze woning is door de eigenaar gesloopt en tot dusver niet vervangen. Er is ruimtelijk geen bezwaar de woning te herbouwen, mits deze woning wat betreft maat, schaal en typologie aansluit bij de bestaande bebouwing aan de Schoondijksedijk. Omdat de woning de over-

gang vormt naar het landelijk gebied dient plaatsing, vormgeving en landschappelijke inpassing zorgvuldig te geschieden.

Ad 3,

Aan de Smitsweg 27 is momenteel een aannemersbedrijf gevestigd. Bij een eventuele vrijwillige bedrijfsbeëindiging dan wel vrijwillige verplaatsing bestaat de mogelijkheid, passend in de lintstructuur, op het perceel een woning op te richten. Het bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om deze herstructurering mogelijk te maken. Overigens voert de gemeente geen actief beleid teneinde het bedrijf te verplaatsen.

Ad 4,

Aan de Korteweg bevindt zich tussen de Korteweg 6 en 8 een niet bebouwd deel van het perceel Korteweg 8. De locatie is in gebruik als boomgaard. Mogelijk zou de locatie kunnen worden bebouwd met één woning in de bestaande rooilijn met een dakvoetheogte conform de aanwezige bebouwing. De toekomstige woning zou daarmee gemakkelijk in de bestaande lintbebouwingstructuur aan de Korteweg opgenomen kunnen worden. Zorgvuldigheid wat betreft bebouwingstypologie, maat en schaal is daarbij gewenst. In de voorschriften is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die onder voorwaarden de inbreiding mogelijk maakt.

Ad 5,

Aan de Schoondijksedijk 29 is momenteel een transportbedrijf gevestigd. Bij een eventuele vrijwillige bedrijfsbeëindiging dan wel vrijwillige verplaatsing bestaat de mogelijkheid, passend in de lintstructuur, op het perceel één à twee woningen op te richten. Het bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om deze herstructurering mogelijk te maken. Overigens voert de gemeente geen actief beleid teneinde het bedrijf te verplaatsen.

Ad 6,

Aan de Smitsweg bevindt zich tussen de huisnummers 22 en 24 een onbebouwd perceel en een perceel met daarop een schuur. Het onbebouwde perceel is in gebruik als groen, opslag en akkerbouwgronden. Deze open ruimte zou kunnen worden bebouwd met twee vrijstaande woningen die zich qua rooilijn en (dakvoet)hoogte voegen in het bestaande bebouwingsbeeld. Verder is het mogelijk dat de aangrenzende schuur wordt gesloopt en dat ter vervanging op het betreffende perceel één woning wordt gebouwd. Ook hierbij is zorgvuldigheid wat betreft bebouwingstypologie, situering, maat en schaal gewenst. In de voorschriften is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die onder voorwaarden de inbreiding en herstructurering mogelijk maakt.

Ad 7,

Tussen de woonbebouwing aan de Coudorpseweg 24a en de zuidelijker gelegen watergang zijn agrarische gronden gelegen. Mogelijk zou de locatie kunnen worden bebouwd met één woning in de bestaande rooilijn met een dakvoetheogte conform de aanwezige bebouwing. De toekomstige woning zou daarmee gemakkelijk in de bestaande lintbebouwingstructuur aan de Coudorpseweg opgenomen kunnen worden. Zorgvuldigheid wat betreft bebouwingstypologie, maat en schaal is daarbij gewenst. In de voorschriften

is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die onder voorwaarden de inbreiding mogelijk maakt.

In het deelgebied "Historische linten" is verder het sportpark gelegen. Het gemeentelijk beleid is gericht op het behoud en versterken van de ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke structuur in de kernen. Er wordt naar gestreefd de bestaande maatschappelijke voorzieningen, waaronder het sportpark te behouden.

4.2.3 STREEFBEELD MAAIKLINKHOEK

De Maaiklinkhoek is als een zelfstandig ruimtelijk element te herkennen. Met deze planmatige uitbreiding is voor het eerst afgeweken van de historische ruimtelijke structuur van Driewegen. De buurt kent een rationele verkavelingsopzet, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om in de toekomst op relatief eenvoudige wijze verder in noordwestelijke richting uit te breiden. Omdat de Maaiklinkhoek een relatief nieuwe woonbuurt is, worden hier, afgezien van de lopende woningbouwprojecten, geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. De gemeente staat een consoliderend beleid voor, waarbij de welstandscriteria uit de welstandsnota worden gevolgd. Behoudenswaardig is het speelterrein aan de Maaiklinkstraat.

4.3 **Beeldkwaliteit**

De welstandsnota Borsele, die het gemeentelijk welstandsbeleid verwoordt, is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Een aantrekkelijke goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het doel is met het welstandsbeleid een bijdrage te leveren aan de dagelijkse leefomgeving, de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Borsele.

Het aspect welstand kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt daarom in de welstandsnota geregeld. Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. De welstandsnota levert daartoe de argumentatie.

5. MILIEU EN DUURZAAMHEID

5.1 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en wegen waarvan vaststaat dat de 50 dB(A)-contour op maximaal 10 meter uit de weg ligt. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

Vrijwel alle wegen binnen het plangebied kennen een 30 km/uur-regime. Akoestisch onderzoek voor woningbouw gesitueerd aan wegen die onder dat regime vallen, kan achterwege worden gelaten. Daar waar woningbouw wordt voorgestaan aan weggedeelten met een hogere maximale rijsnelheid zal onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting dan wel zal de rijsnelheid worden teruggebracht naar 30 km/uur. Eén van de criteria voor de inbreiding / herstructurering, zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheden, is dat voldaan moet worden aan de eisen van de Wet geluidhinder.

5.2 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonerings is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. In de bestaande kern ligt de situatie en daarmee de afstand tussen de bedrijvigheid en de gevoelige bestemmingen vast. In voorliggend bestemmingsplan worden de bestaande bedrijven vastgelegd.

De meeste in het plangebied voorkomende bedrijven vallen in de milieucategorieën 1 en 2 van de Basiszoneringslijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. In deze categorieën vallen bedrijven die qua milieubelasting in en nabij een woonomgeving passen.

Een aantal in het plangebied voorkomende bedrijven valt in milieucategorie 3. Het betreft de aannemersbedrijven aan de Smitsweg 25 en 27 en het transportbedrijf aan de Schoondijksedijk. Deze bedrijven worden op grond van de systematiek in de basiszoneringslijst als niet passend in een woonomgeving geacht. Derhalve is aan deze bedrijven een daarop toegesneden specifieke bestemming toegekend. Door het bebouwingsvlak strak om het bestaande bedrijf heen te trekken, worden de uitbreidingsmogelijkheden van deze bedrijven (en daarmee een eventuele toename van milieuoverlast) beperkt.

Aangezien gekozen is de gevestigde bedrijven van een daarop toegesneden bestemming te voorzien, is uitbreiding van het aantal bedrijven binnen het plangebied niet mogelijk. Nieuwvestiging van bedrijven kan alleen ter vervanging van de bestaande bedrijven, voorzover sprake is van bedrijvigheid die voorkomt in de bij de voorschriften opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

5.3 Bufferzone

Het bestemmingsplangebied grenst aan het buitengebied. In verband met het provinciale milieubeleid moet als richtlijn rekening gehouden worden met een aangrenzende bufferzone van 100 meter. Binnen deze zone moet (nieuwvestiging van) agrarische bebouwing uitgesloten worden. Daarnaast voorziet het provinciale bufferbeleid nog in een tweede afstandsnorm. Tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woongebieden dient een afstand van 50 meter in acht te worden genomen.

In het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied", gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 22 september 1998, zijn de aan het plangebied grenzende gronden bestemd tot "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde". Goedkeuring werd onder meer onthouden aan de regeling aangaande het oprichten van agrarische bebouwing (artikel 5, lid 2). Goedkeuring is niet onthouden vanwege het feit dat agrarische bebouwing niet gewenst zou zijn, maar omdat een verbale bouwblokmethodede is gehanteerd. Gedeputeerde Staten zijn van mening dat in bepaalde gebieden, waaronder het 'bruine gebied', niet volstaan kan worden met een verbale bouwblokmethodede. Agrarische bouwblokken dienen op de kaart te worden opgenomen. Bij besluit van 19 december 2001 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het besluit van Gedeputeerde Staten onderschreven. De Afdeling is van mening dat bouwblokken die op de plankaart zijn ingetekend, meer rechtszekerheid bieden zodat het beleid in de desbetreffende gebieden kan worden gerealiseerd omdat de uitbreidingsrichtingen van de ondernemingen kan worden gestuurd. Conflictsituaties met nabijgelegen milieugevoelige bestemmingen kunnen worden voorkomen of beperkt.

Naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 15 februari 2006 kunnen grondgebonden agrarische bedrijven zich op grond van het bestemmingsplan in het buitengebied vestigen. Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen heeft de gemeenteraad op 2 maart 2006 een voorbereidingsbesluit genomen waardoor nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven momenteel uitgesloten is. In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Borsels buiten" wordt een regeling opgenomen die nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven weer mogelijk maakt.

Binnen de bufferzone van de kern zijn aan de Platteweg en Van Tilburghstraat grondgebonden agrarisch bedrijven gelegen. Er is geen (toenemende) hinder te verwachten voor in de buurt gelegen woningen. Vice versa zijn er tevens geen (toenemende) beperkingen te verwachten voor het landbouwbedrijf. Middels een wijzigingsbevoegdheid is overigens wel binnen 100 meter van het bedrijf aan de Platteweg, tussen de bestaande lintbebouwing, de nieuwbouw van één woning mogelijk. Aangezien reeds op kortere afstand van dit agrarisch bedrijf woningen zijn gelegen wordt het bedrijf niet verder in zijn bedrijfsvoering beknot. Overigens zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten van het be-

drijf zo beperkt dat de woonkwaliteit van de woningen in de directe omgeving niet onder druk staat.

Gedeputeerde Staten hebben bij de goedkeuring van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" een aanlegvergunningvereiste vastgesteld voor het inplanten van boomgaarden binnen 100 meter tot categorie I-objecten als bedoeld in de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996. Dit houdt ondermeer in dat binnen 50 meter van woonbebouwing geen nieuwe boomgaarden kunnen worden aangeplant.

Terzijde wordt opgemerkt dat de gemeente Borsele voor haar buitengebied een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding heeft. Het provinciale bufferbeleid, zoals hiervoor verwoord, maakt integraal onderdeel uit van dit plan. Ook na het van kracht worden van de herziening van het Borselse buitengebiedplan blijft het eerder gestelde derhalve onverminderd van kracht.

5.4 Externe veiligheid

Transportroutes

De wettelijke regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt vast in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS) en het Reglement Vervoer over de Spoorweg van Gevaarlijke Stoffen (VSG). De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden aan de hand van de nota "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 2^e kamer 1995-1996", de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998" en de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Min V&W 2004".

Op basis van de nota "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 1996" dient de bijdrage van nieuwe ontwikkelingen indien deze gelegen zijn binnen een zone van 200 meter van de as van de transportroute te worden getoetst aan de oriënterende waarde van het groepsrisico (GR). Het GR moet kleiner zijn dan 10^{-2} . Dit is een kans van één op tienduizend (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 10 slachtoffers, een kans van één op een miljoen (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 100 slachtoffers, enz. bij vertienvoudiging van het aantal slachtoffer neemt de kans met een factor 100 af. Tevens mogen er binnen de plaatsgebonden risico (PR) contour van 10^{-6} /jaar (kans op overlijden van één op een miljoen per jaar) geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd. Voor bestaande situaties geldt de 10^{-6} /jaar als streefwaarde. De grenswaarde voor bestaande situaties is 10^{-5} /jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals bedrijfsgebouwen) geldt de 10^{-6} /jaar als richtwaarde en de 10^{-5} /jaar als grenswaarde.

In en nabij het plangebied lopen geen routes voor gevaarlijke stoffen. Geconcludeerd kan worden dat dit aspect geen belemmering vormt om woningbouw op de inbreidings/herstructureringslocaties te realiseren.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Doel van dit besluit is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit legt eisen op aan bedrijven waarvan het plaatsge-

bonden risico (PR) hoger is of kan zijn dan 10^{-6} per jaar, waaronder inrichtingen die vallen onder BRZO '99 en CPR 15. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan LPG-stations, bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan voor vervoer of die een koel- of vriesinstallatie met een inhoud van meer dan 400 kg ammoniak hebben. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Dit risico wordt uitgedrukt in de overlijdenskans per jaar. Er zijn verschillende normen voor risico's als gevolg van risicovolle activiteiten bij bedrijven en het transport van gevaarlijke stoffen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en in bestaande en in nieuwe situaties. Voor kwetsbare objecten zoals woningen, ziekenhuizen en scholen gelden de strengste eisen.

Ingeval er sprake is van kwetsbare objecten waarbij het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-5} dan dient binnen drie jaar het object gesaneerd te worden.

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval worden getroffen. Voor het groepsrisico gelden oriënterende waarden. Over elke overschrijding van de oriënterende waarde en over de toename van het groepsrisico moet verantwoording worden afgelegd. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden.

Op basis van de provinciale risicokaart zijn er geen risicovolle inrichtingen in en/of nabij het plangebied aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat dit aspect geen belemmering vormt om woningbouw op de inbreidings/herstructureringslocaties te realiseren.

Buisleidingen

De belangrijkste buisleidingen in Zeeland zijn gebundeld in zogenaamde buisleidingenstroken. Voor buisleidingenstroken dient aan weerszijden een afstand te worden aangehouden, die als een buffer dient bij calamiteiten. Hiervoor geldt een toetsings- en veiligheidsafstand van respectievelijk 175 en 55 meter aan weerszijden van een leidingenstrook. Om een risico-contour exact te berekenen dient een risico-analyse uitgevoerd te worden. De toetsingsafstand is erop gericht het toetsingsgebied vrij te houden van woonbebouwing en bijzondere objecten. Binnen de veiligheidsafstand mogen geen woonwijken, flatgebouwen en andere bijzondere gevoelige objecten voorkomen. Afwegingen van planologische, technische en economische belangen kunnen ertoe leiden dat in dit gebied bebouwing kan worden gerealiseerd. Verwezen wordt naar het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012.

Op basis van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied" loopt ten noorden en oosten van het plangebied een buisleidingenstrook. Het plangebied ligt niet binnen de toetsingsafstand van 175 m van de buisleidingenstrook. Geconcludeerd kan worden dat dit aspect geen belemmering vormt om woningbouw op de inbreidings/herstructureringslocaties te realiseren.

Hoogspanningsleidingen

Ten noordoosten van het plangebied loopt een hoogspanningsleiding van 380 kV. Een dergelijke leiding kent een gevarenzone van 36 meter vanaf de hartlijn tot de rand van de gevarenzone (Tennet, 1999). Binnen deze zone zijn geen nieuwe woningen voorzien. Geconcludeerd kan worden dat dit aspect geen belemmering vormt om woningbouw op de inbreidings/herstructureringslocaties te realiseren.

5.5 Luchtkwaliteit

In het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is voor een aantal stoffen grenswaarden opgenomen. Bestemmingsplannen worden aan deze normen getoetst. In de praktijk blijkt dat met name voor stikstofdioxide en fijn stof overschrijdingen van de betreffende normen kunnen voorkomen. In het betreffende gebied zijn geen (industriële) bronnen aanwezig die een betekende rol spelen voor de andere stoffen dat ook voor het onderhavige plan zich richt op fijn stof en stikstofdioxide. Daarnaast kunnen lokaal overschrijdingen van de grenswaarden van deze stoffen optreden ten gevolge van (weg)verkeer. Op basis van de Grootschalige Concentratie Nederland in combinatie met de afwezigheid van substantiële lokale bronnen kan geconcludeerd worden dat de concentraties van beide stoffen in het plangebied onder de betreffende grenswaarden liggen. Ook de prognose voor 2010 en 2015 voorspelt geen overschrijding (informatie mnp 2006). De toename van het verkeer ten gevolge van inbreiding/herstructurering is dermate beperkt dat de bijdrage daarvan aan de luchtverontreiniging niet tot normoverschrijding zal leiden. Ook de luchtkwaliteit ter plaatse van beoogde functies zullen voldoen aan de grenswaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit. Een berekening is gezien de beperkte verkeersstroom en het gegeven dat de grootschalige concentraties ver onder de grenswaarden liggen achterwege gelaten.

5.6 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. De locaties die mogelijk in de toekomst voor woningbouw worden aangewend zullen in het kader van de wijzigingsprocedure dan wel ten tijde van de aanvraag van de bouwvergunning onderzocht worden op mogelijke bodemverontreiniging.

5.7 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed. Verder dienen de consequenties voor het archeologisch bodemarchief te worden nagegaan.

Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen (monumenten) aangegeven.

Blijkens de IKAW-kaart zijn er in Driewegen slechts lage trefkansen voor archeologische waarden. Op de AMK-kaart wordt geen melding gemaakt van archeologische vondsten. Voor de potentiële herstructurerings- en inbreidingslocaties is archeologisch onderzoek daarom niet vereist.

5.8 Waterparagraaf

Algemeen

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de ordenende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging etc., te voorkomen. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water wordt omgegaan. Maar eerst iets over het waterbeleid in het algemeen.

Waterbeleid 21e eeuw (Rijksbeleid)

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat:

- § het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden daarna moet worden geborgen en daarna pas afgevoerd mag worden;
- § voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden, hierin dienen de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden.

Deelstroomgebiedsvisie

De deelstroomgebiedsvisie is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker.

Hierin spelen "ruimte voor water" en "water als ordenend principe" een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming van binnen door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van 'vasthouden - bergen - afvoeren'. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer van 1,17 liter per seconde per hectare.

Waterhuishoudingplan 2001 – 2006; Samen slim met water

Het provinciale waterhuishoudingplan vormt een vertaling van het rijksbeleid naar een regionaal niveau. Gestreefd wordt naar duurzame watersystemen en het zoveel mogelijk tegengaan van verdroging. Tevens zijn waterkansenkaarten gemaakt waarin de mate van geschiktheid van de gronden voor bebouwing is aangegeven.

Met het water mee; waterbeheerplan 2002 – 2007

Het waterschap richt zich op het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Het oppervlaktewater wordt niet los gezien van het grondwater.

Ruimtelijke plannen moeten daartoe getoetst worden op de gevolgen voor de waterhuishouding.

Rioleringsplan II Borsele 2002 – 2006

De gemeente streeft naar een doelmatige inzameling en transport van het afvalwater en het voorkomen van wateroverlast en naar verbetering van de waterkwaliteit.

Andere doelstellingen:

- § het vasthouden van regenwater en het voorkomen dat regenwater en afvalwater onnodig wordt verontreinigd;
- § waterbesparing en het benutten (hergebruiken) van afgekoppeld hemelwater voordat het op het oppervlaktewater wordt geloosd;
- § aan toekomstige bewoners van gewone woningen worden regentonnen ter beschikking gesteld.

Het huidige watersysteem

De grondwaterstroming in het eerste watervoerende pakket is over het algemeen noordoostelijk gericht. De bovenste 5m dikke laag is de Westlandformatie van klei, leem en veen. Dieper dan 5m tot 25m bevindt zich de formatie van Twente en de afzetting van Duinkerke die bestaat uit voornamelijk zandige kreekopvullingen afgewisseld met kleilagen. Het grondwater bevindt zich gemiddeld op 1,00m -mv maar vertoont aanzienlijke fluctuatie tengevolge van seizoensinvloeden.

Het plangebied wordt ontwaterd door de watergang aan de zuidwestkant van het plangebied. De Westerschelde bevindt zich op + 1900m van het plangebied.

Het streefpeil voor primaire waterlopen in het gebied ten zuiden van de Schoondijkse dijk bedraagt 0,70m -NAP zomerpeil en 1,00m -NAP winterpeil. De sloten wateren af naar het gemaal "Ellewoutsdijk" op ca. 3,6km ten zuidoosten van het plangebied. In het gebied begrensd door de Schoondijkse dijk en de Ruigendijk aan de zuidzijde en de Kortweg aan de westzijde bedraagt het streefpeil voor primaire waterlopen 0,30m -NAP zomerpeil en 0,50m -NAP winterpeil. Tussen de Ruigendijk en de Schoondijkse dijk ligt een kreekkrug.

In het noorden en zuiden van Driewegen waren in het verleden een boomgaarden aanwezig. In het grondwater zijn geen verontrustende parameters aangetroffen. De gemiddelde doorlatendheid ter plaatse van de zandlagen bedraagt circa 1,2m/dag. De gemeten chloridenwaarden van het grondwater liggen op ongeveer 1900mg/l. Op 10m diepte in het eerste watervoerende pakket wordt in het zuiden van Driewegen het grondwater al volledig zout. Het dorp ligt op de rand van een zoetwaterbel. Het gebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

De bestaande sloten in het plangebied hebben voldoende capaciteit. Volgens de waterkanskaart is de noordelijk deel van de locatie geschikt en het zuidelijke deel minder geschikt voor woningbouw.

Aan de Platteweg aan de noordzijde van Driewegen staat het gemaal van het waterschap waarnaar het vuilwater wordt afgevoerd. Aan het oostelijke deel van de Schoondijkse dijk ligt een overstort van de gemengde riolering. Volgens het basis rioleringsplan uit 2002 heeft deze overstort een lage overstortfrequentie.

Na scheiding van de afvalstromen, regen en vuilwater, in diverse straten in Driewegen kan deze overstort voor de gemengde riolering waarschijnlijk komen te vervallen. Aan de zuidkant van het dorp ligt een overstort tussen de woningen Coudorpseweg 24 en 26. Deze mondt uit in een primaire watergang van het waterschap.

Door de aanwezigheid van oppervlaktewater in de onmiddellijke omgeving van de kern is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om regenwater direct naar het oppervlaktewater af te voeren. Het regenwater van de straten en de dakvlakken wordt grotendeels afgevoerd door regenwaterriolen.

Toekomstig watersysteem

Volgens de optimalisatiestudie afvalwatersysteem Borsele van Witteveen en Bos uit 2004 blijft de vuiluitstoot van Driewegen onder de referentiewaarde. Driewegen voldoet hierdoor aan de huidige normen. De vuiluitstoot van de overstort aan de Coudorpseweg zal verder worden teruggedrongen door het afkoppelen van verhard oppervlak en het aanpassen van het rioolgemaal in de Van Tilburghstraat.

Het woningpeil van de woningen varieert van gemiddeld 0,75+ NAP tot 1,90+ NAP Er zijn geen problemen te verwachten met de drooglegging.

Overleg met waterbeheerder en afspraken

Het waterschap heeft aangegeven dat binnen het plangebied een waterberging van 6% moet worden aangelegd. Extra berging t.b.v. het plan zal waar mogelijk binnen het plangebied of direct daaraan grenzend worden aangelegd. Een eventueel tekort aan berging zal in overleg met het waterschap worden opgevangen in het buitengebied of nieuw aan te leggen waterberging welke grenst aan het plangebied. Bij inbreidingslocaties zal rekening worden gehouden met het vasthouden en bergen van regenwater.

De afspraken over de waterberging zullen in het nog te maken waterplan op hoofdlijnen worden vastgelegd.

Binnen en langs het plangebied liggen verschillende waterlopen. Afhankelijk van de bovenbreedte van de waterlopen, dienen 5 of 7 meter brede onderhoudsstroken vrij gehouden te worden van bebouwing en opgaande beplanting. Hiervan kan het waterschap ontheffing verlenen.

5.9 Flora en fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het plangebied ligt op ruim 1,5 km afstand van het Vogel- en Habitatrichtlijngebied Westerschelde. Op minimaal 200 meter afstand oostelijk van het plangebied liggen beheersgebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur. Verder maken de Schoondijksedijk en de Ruigendijk oostelijk van de Korteweg tevens deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De Habitatrichtlijn en Flora- en Faunawet heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden.

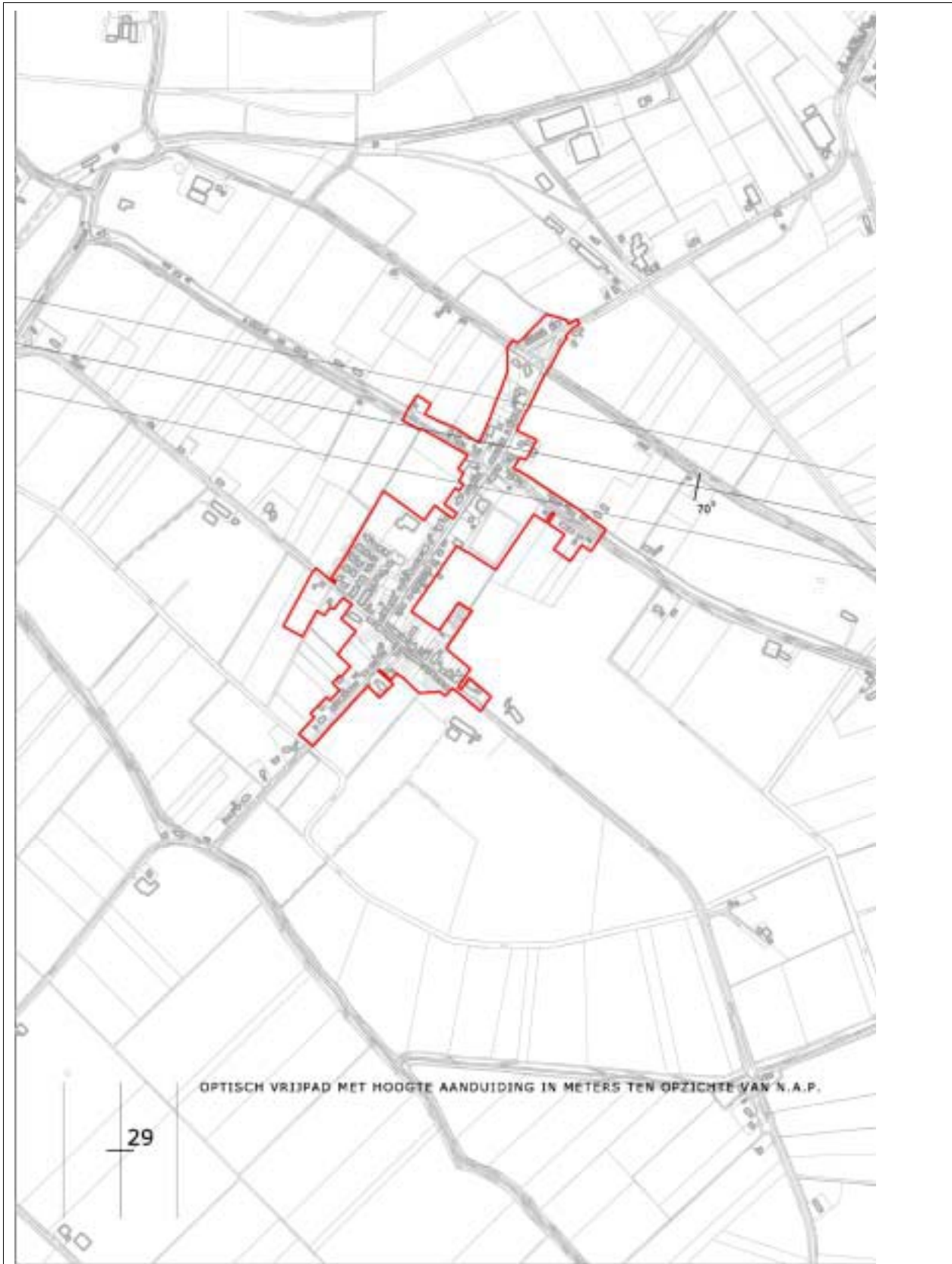
Ten behoeve van het onderzoek of en welke dier- en plantensoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is, is gebruik gemaakt van het digitale

Natuurloket. Het Natuurloket is in opdracht van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ingesteld door de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna om de uitvoering van internationale richtlijnen, Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet te ondersteunen. In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Per kilometerhok wordt aangegeven welke soorten planten en dieren in het desbetreffende hok zijn gesignaleerd.

Het onderhavige plangebied valt in 4 hokken, waar verschillende soorten vaatplanten, zoogdieren, broed- en watervogels, een paddestoelsoort en een amfibiesoort zijn aangetroffen (peildatum 30 augustus 2006). Het plangebied bestaat uit bebouwd gebied. Verder bestaan de km-hokken uit bouwland, enkele waterlopen en boomgaarden. Gezien de terreinomstandigheden in het plangebied is de kans dat er dier- en plantensoorten in het buitengebied voorkomen groter dan in het bebouwd gebied van het plangebied. Aangezien voorliggend plan met name de bestaande situatie conserveert, kan gesteld worden dat van een bedreiging van dier- en plantensoorten geen sprake is. In het kader van dit plan geen nader onderzoek worden uitgevoerd. De Schoondijksedijk en Ruigendijk worden voorzien van de bestemming "Waardevolle dijk", waarmee de natuurwetenschappelijke waarden worden beschermd. De inbreidings- en herstructureeringslocaties die door middel van een wijzigingsbevoegdheid of door een aparte planologische procedure in de toekomst voor woningbouw kunnen worden ingericht zullen op het moment dat deze ontwikkeling zich aandient, onderzocht worden op mogelijke effecten voor flora en fauna.

5.10 Optisch vrij pad

In het plangebied bevindt zich een optisch vrij pad ten behoeve van een straalverbinding. Dit optisch vrij pad heeft een breedte van 200 meter. Om een goed radarbeeld te waarborgen is het nodig om hoge bebouwing en beplanting in het straalveld zoveel mogelijk te voorkomen. Derhalve geldt een maximale hoogte van 70,5 m boven NAP voor bebouwing en beplanting gelegen binnen de zone van het optisch vrij pad. In het plangebied bevinden zich geen bouwwerken of beplanting die deze maximale hoogte overschrijden. Op basis van de in de voorschriften en op de plankkaart aangegeven maximale hoogtebepalingen wordt tevens de bovengenoemde maximale hoogte niet overschreden. In figuur 10 is het optisch vrij pad aangegeven.



Figuur 10: Optisch vrij pad

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Planvorm

Voorafgaande aan het actualiseringstraject van de bestemmingsplannen is, uit oogpunt van standaardisatie, het "Raamwerk komplannen Borsele" opgesteld. Voorliggend plan is op dit raamwerk gebaseerd. Het bestemmingsplan "Kern Driewegen 2007" kan grotendeels gekarakteriseerd worden als een zogenaamd 'beheersplan'. In een dergelijke plan ligt het accent van de juridische regeling vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen. Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwbepalingen. Alle bestaande functies (wonen, werken, verkeer, recreëren, etc.) worden gerespecteerd; ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien. Het plan biedt wel de mogelijkheid om op een flexibele wijze op mogelijke functieveranderingen en veranderende woonbehoeften in te spelen. In het plan zijn hiertoe verschillende wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart met voorschriften. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De plankaart van "Kern Driewegen 2007" bestaat uit 1 kaartblad.

De voorschriften zijn opgebouwd uit algemene bepalingen (paragraaf I), bestemmingsbepalingen (paragraaf II) en overige bepalingen (paragraaf III). In de volgende paragraaf worden de voorschriften toegelicht.

6.2 Toelichting op de voorschriften

Ter toelichting van verschillende bepalingen uit de begripsbepalingen (artikel 1) en enkele bepalingen bij de bestemming "Woondoeleinden" (artikel 7) is achter deze toelichting een bijlage 1 gevoegd waarin de desbetreffende bepaling wordt gevisualiseerd. Bij de overige bestemmingen kan hierop worden teruggegrepen, voorzover sprake is van een gelijklopende systematiek als bij de bestemming "Woondoeleinden".

I. ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Begripsbepalingen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de voorschriften worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning (artikel 3)

Om misbruik van de bouwvoorschriften te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Bestaande afstanden en andere maten (artikel 4)

Bestaande (legale of illegale) afwijkingen van in het plan voorgeschreven afstanden en maten zijn toelaatbaar voor zover het bestaande situaties betreft ten tijde van tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan. Op het moment dat bouwactiviteiten ontplooid worden bij/aan dergelijke bouwwerken, bijvoorbeeld door het tenietgaan na een calamiteit, dienen de voorgeschreven afstanden en maten van het onderhavige bestemmingsplan in acht genomen te worden, behoudens in die situaties dat het overgangsrecht van toepassing kan worden verklaard. Dit laatste is het geval indien het bouwwerken betreft, die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het onderhavige bestemmingsplan bestaan, dan wel nadien zijn of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Gecombineerde bestemmingen (artikel 5)

In het bestemmingsplan is een gecombineerde (dubbel) bestemmingen opgenomen, namelijk de bestemmingen "Waardevolle dijk" + "Woondoeleinden". De gezamenlijke bepalingen van beide bestemmingen zijn voor zowel het bouwen als het gebruik van toepassing. Ten behoeve van de te beschermen waarden is bij de desbetreffende bepalingen een voorrangregeling opgenomen.

Algemene procedureregels (artikel 6)

In artikel 6 zijn algemene procedureregels opgenomen die van toepassing zijn bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid en bij het verlenen van vrijstelling van gebruik. In de artikelen waarin deze flexibiliteitsbepalingen zijn opgenomen, wordt verwezen naar artikel 6.

II. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Woondoeleinden (W) (artikel 7)

Het overgrote deel van de gronden is bestemd tot "Woondoeleinden". De volgende ondiepten worden onderscheiden: vrijstaand (Wv), twee aaneen gebouwd (Wt), aaneengesloten (Wa) en maximaal twee aaneen gebouwde woningen (WI). Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: woningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken. Per type bouwwerk zijn bouwbevestigingen opgenomen. Ten aanzien van de woningen zijn ondermeer bepalingen opgenomen betreffende de situering, de minimale breedte, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de dakvoet en de totale hoogte, de dakhelling en de diepte van de woning. De maximale oppervlakte van de woning volgt uit de maximale breedte en maximale diepte van het gebouw. De maximale breedte wordt bepaald door de minimale afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens, de maximale diepte van de woning is afhankelijk van de diepte van het bouwperceel. De afstand tussen de voorgevel en achtergevel van de woning (diepte) bedraagt echter nooit meer dan 15 meter. De plaats van de voorgevel is

op de plankaart veelal vastgelegd door de opname van een bebouwingsgrens waarin de voor- en in voorkomende gevallen de zijgevel gebouwd dienen te worden.

Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn ondermeer bepalingen opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte op het achtererf, de dakvoet en de totale hoogte, de dakhelling, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de afstand tot (het verlengde van) de voorgevellijn. Met betrekking tot de totale bebouwde oppervlakte van het achtererf is bepaald dat deze maximaal 50% mag bedragen met een maximum van 40 m². Voor achtererven groter dan 80 m² is een flexibele bebouwingsregeling opgenomen, waarbij de bebouwde oppervlakte van het achtererf afhankelijk wordt gesteld van de grootte van het achtererf. Van iedere m² dat het achtererf groter is dan 80 m² mag 10% extra bebouwing worden opgericht. De totale bebouwde oppervlakte van het achtererf mag evenwel nooit meer dan 90 m² bedragen. Ten aanzien van de andere bouwwerken zijn onder meer bepalingen opgenomen betreffende de toegestane hoogte, waarbij een specifieke bepaling is opgenomen voor tuin- of erfafscheidingen.

Vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden

Het plan biedt de mogelijkheid om door middel van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden op flexibele c.q. gewenste toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Vrijstellingsbepalingen zijn opgenomen om de voorgevel van de woning gedeelte achter de bebouwingsgrens op te richten en af te wijken van de voorgeschreven (hoogte)maten. Met betrekking tot de vrijstellingsbevoegdheid voor detailhandel, beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis is volstaan met een verwijzing naar de gebruiksbepalingen in artikel 22, waar een specifieke regeling is opgenomen.

In artikel 7, lid 5.1 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde de samenstelling van de woningvoorraad te kunnen wijzigen. Door middel van deze wijzigingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid om de in het bestemmingsplan opgenomen subbestemmingen te wijzigen. Door middel van lid 5.2 en lid 5.3 wordt de mogelijkheid geboden om op nu twee onbebouwde locaties in de kern, zoals die zijn aangegeven op voorschriftenkaarten, woningbouw te realiseren (inbreiding). Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dienen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in te winnen bij een stedenbouwkundige. Verder dient aan een aantal nader genoemde voorwaarden te worden voldaan.

Maatschappelijke doeleinden (M) (artikel 8)

Sociale, openbare, educatieve en levensbeschouwelijke functies zijn bestemd tot "Maatschappelijke doeleinden". Het betreft de Protestantse kerk, het dorps huis en de openbare basisschool. De begraafplaats en nutsvoorzieningen zijn met een specifieke subbestemming (Mb) en (Mn) bestemd, omdat een verandering van deze gebruiksfunctie niet te verwachten is.

De bebouwing moet, uitgezonderd de gronden met de bestemming Mb, opgericht worden in het op de plankaart aangegeven bebouwingvlak. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld, met enige uitbreidingsruimte is rekening gehouden. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten behoeve van de toegestane dakvoet en totale hoogte, de afstand tussen vrijstaande gebouwen en de hoogte van andere bouwwerken.

In artikel 8, lid 4 zijn enige vrijstellingsbevoegdheden opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven (hoogte)maten.

Detailhandel (D) (artikel 9)

Aan de Van Tilburghstraat is een detailhandel gevestigd. Deze is bestemd tot "Detailhandel". Omdat de detailhandel qua verschijningsvorm aansluit bij de naastgelegen woningen is het pand tevens bestemd tot "Woondoeleinden". Daarnaast zijn de bouwbepalingen en de vrijstellingen zoveel mogelijk afgestemd op de bouwbepalingen van de bestemming "Woondoeleinden". Er wordt gewerkt met een verbaal bebouwingsvlak. Met betrekking tot breedte, dakvoetheogte en dakhelling is een nadere maatvoering opgenomen. De plaats van de voorgevel wordt bepaald door het opnemen van een voorgevellijn op de plankaart waarin deze gevel geplaatst dient te worden. De bestemming "Detailhandel" kent tevens een erfbebouwingsregeling.

Ten aanzien van de situering van het hoofdgebouw en verschillende maatvoeringen zijn vrijstellingsbepalingen opgenomen.

Bedrijfsdoeleinden (B) (artikel 10)

De bestaande bedrijven in Driewegen zijn bestemd als "Bedrijfsdoeleinden". De toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze Staat is beperkt van omvang. Enkel lichte bedrijfsactiviteiten (milieucategorieën 1 en 2), die qua milieubelasting passen in en nabij een woonomgeving én die qua schaal en aard passen in de omgeving, zijn in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. Bedrijfsactiviteiten die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan reeds plaatsvonden, maar niet zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten aangezien zijn niet voldoen aan de voornoemde eisen, zijn positief bestemd. Het betreft de aannemersbedrijven aan de Smitsweg en het transportbedrijf aan de Schoondijksedijk. De grenzen met de achterkanten aan het buitengebied en zijn middels bebouwingsvlakken vastgelegd voor wat betreft toekomstige uitbreidingsmogelijkheden, zodat milieuoverlast beperkt is.

De bebouwing moet opgericht worden in het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Bij het transportbedrijf is een bedrijfswoning aanwezig. Deze is met een aanwijzing op de plankaart aangegeven. Het oprichten van nieuwe bedrijfswoningen is niet toegestaan.

Ten aanzien van de situering van het hoofdgebouw en verschillende maatvoeringen zijn vrijstellingsbepalingen opgenomen. Tevens is een vrijstellingsbepaling opgenomen ten aanzien van de toegelaten aard van bedrijfsactiviteiten. De mogelijkheid wordt geboden om bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen. Bij toepassing van deze vrijstellingsbevoegdheid dient het advies van een onafhankelijke milieudeskundige te worden ingewonnen.

Tot slot zijn nog enige wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen. Ten eerste een wijzigingsbevoegdheid om de categoriëndeeling van de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen. Ten tweede is voor de locatie van het aannemersbedrijf aan de Smitsweg 27 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" te wijzigen naar "Woondoeleinden". Ten derde is voor de locatie van het transportbedrijf aan de Schoondijksedijk 29 is een wijzigings-

bevoegdheid opgenomen om de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" te wijzigen naar "Woondoeleinden". De locaties zijn op voorschriftenkaarten aangeduid. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige. Voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn enige specifieke voorwaarden opgenomen. Zo is op de gronden maximaal één woning toegestaan en mogen de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast. Verder mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden, uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden, voldaan dient te worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder en uit een uit te voeren watertoets dient te blijken dat er geen onevenredige nadelige effecten voortvloeien voor de waterhuishouding.

Schuur (artikel 11)

Zelfstandige schuren in het plangebied die gebruikt worden voor opslag en berging van goederen en stoffen en het hobbymatig houden van dieren zijn voorzien van de gelijk-luidende bestemming "Schuur". De opslag en berging van goederen en stoffen betreft overigens uitsluitend goederen en stoffen, waarvoor geen melding of milieuvergunning is vereist op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving.

Voor de locatie aan de Smitsweg tussen 22 en 24 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming "Schuur" te wijzigen naar "Woondoeleinden". De locatie is op een voorschriftenkaart aangeduid. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige. Voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn enige specifieke voorwaarden opgenomen.

Agrarische doeleinden (A) (artikel 12)

Binnen het plangebied zijn langs de Coudorpseweg agrarische gronden gesitueerd. De gronden hebben een nadere aanwijzing (z) zonder gebouwen. Het gebruik van de gronden voor het aanleggen van een mestbassin (mestzak of foliebassin) of waterbassin, als opslagplaats voor bagger en specie en voor fruitteelt is expliciet verboden.

Recreatieve doeleinden (R) (artikel 13)

Het sportterrein en het tennisveldencomplex aan de Smitsweg is bestemd tot "Recreatieve doeleinden", met de subbestemming 'sportterrein' (Rs). Op deze gronden mogen één niet voor bewoning bestemd gebouw en andere bouwwerken opgericht worden. De maximale hoogte van de andere bouwwerken is afgestemd op de behoefte aan schutterspalen, speelwerktuigen, ballenvangers, vlaggen- en lichtmasten.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden (artikel 14)

De wegen en verblijfsgebieden in het plangebied hebben de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden". Binnen deze bestemming zijn niet voor bewoning bestemde gebouwen (bijvoorbeeld transformatorhuisjes) en andere bouwwerken (bijvoorbeeld speeltoestellen, afvalcontainers) toegestaan. De bouwbeperkingen zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen.

Groenvoorzieningen (artikel 15)

Binnen de bestemming "Groenvoorzieningen" mogen niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht. De bouwbeperkingen zijn met name

gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen. Hierdoor wordt het mogelijk om bijvoorbeeld een gebouw van maximaal 15 m² toe te staan ten behoeve van speelvoorzieningen. Deze kan bijvoorbeeld worden toegepast om de realisatie van een jeugdontmoetingsplaats (jop) mogelijk te maken.

Water (artikel 16)

De primaire watergangen vallen buiten het plangebied. Ze maken onderdeel van het bestemmingsplan "Landelijk gebied". Het water in de westhoek van Driewegen is bestemd tot "Water". Afwateringssloten zijn niet expliciet van een waterbestemming voorzien. Binnen de bestemming "Water" zijn enkel andere bouwwerken toegestaan.

Waardevolle dijk (artikel 17)

De Schoondijksedijk en de Ruigendijk zijn, vanwege hun cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden bestemd tot "Waardevolle dijk". Op deze gronden zijn ten behoeve van deze bestemming uitsluitend andere bouwwerken toegestaan. Bouwwerken ten dienste van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden niet toelaatbaar, met uitzondering van ver/nieuwbouw van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken niet wordt vergroot of veranderd. Door middel van het verlenen van vrijstelling kan het college van burgemeester en wethouders medewerking verlenen aan bouwactiviteiten die verder reiken dan ver/nieuwbouw. Alvorens deze wijzigingsbevoegdheid te kunnen toepassen dienen burgemeester en wethouders advies in te winnen bij een deskundige met betrekking tot de vraag of het bouwplan de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden voldoende ontziet en de eventueel te stellen voorwaarden.

Tevens is voor bepaalde werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen teneinde te voorkomen dat de aanwezige waarden onevenredig worden aangetast.

Het gebruik van gronden voor bagger en grondspecie en het blijvend omzetten van grasland in bouwland dan wel het scheuren van grasland ten behoeve van graslandverbetering is expliciet verboden.

III. OVERIGE BEPALINGEN

Algemene vrijstellingen (artikel 18)

In artikel 18 zijn enkele algemene vrijstellingen opgenomen. Deze vrijstellingen betreffen het in beperkte mate overschrijden van bebouwingsgrenzen door erkers, balkons, bordessen en ingangspartijen ingangspartijen (voorzover dit niet leidt tot een wijziging van de bestemming) én het in beperkte mate afwijken van in het plan voorgeschreven maten en percentages.

Wijzigingsbevoegdheden (artikel 19)

In artikel 19 zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het in beperkte mate overschrijden van bebouwingsgrenzen door erkers, balkons, bordessen en ingangspartijen (voorzover dit leidt tot een wijziging van de bestemming) en geringe verschuivingen van bestemmingsgrenzen.

Specifieke wijzigingsbevoegdheden (artikel 20)

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde de bestemmingen "Agrarische doeleinden" en "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" van het op de voorschriftenkaart aangegeven gebied te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden". Aan de

wijzigingsbevoegdheid kan slechts toepassing worden gegeven indien aan bepaalde toetsingscriteria, waaronder onderzoeksplichten, wordt voldaan.

Nadere eisen (artikel 21)

In artikel 21 is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen aan plaatsing van gebouwen en de dakhelling van hellende dakvlakken en de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.

Gebruiksbepalingen (artikel 22)

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming. Het gebruik van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en (straat)prostitutie is expliciet uitgesloten.

Lid 2 bevat de zogenaamde 'toverformule', door middel waarvan vrijstelling van het gebruiksverbod kan worden verleend voor die gevallen waarin een strikte toepassing van het verbod zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

In lid 3 is een specifieke vrijstellingsbepaling opgenomen met betrekking tot beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen. Uit de literatuur en jurisprudentie blijkt, dat beroeps- en/of bedrijfsmatig gebruik van een deel van de woning in beginsel niet in strijd hoeft te zijn met de woonfunctie. Aan de vrijstellingsbepaling voor beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van de woning, worden wel enkele nadere voorwaarden gesteld. Eén van de eisen die gesteld wordt is, dat het totaal in gebruik te nemen vloeroppervlak voor beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten nooit meer bedraagt dan 40 m². Driewegen is een kleine kern waar de detailhandelsvoorzieningen geheel zijn verdwenen. Uit oogpunt van leefbaarheid staat de gemeente naast beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis ook detailhandel aan huis toe. Hierdoor is het mogelijk om, onder dezelfde nadere voorwaarden die gelden voor het uitoefenen van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, gekoppeld aan de woonfunctie een klein winkeltje te beginnen.

Overgangsbepalingen (artikel 23)

Artikel 23 betreft de overgangsbepalingen met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Strafbaarheid van overtredingen (artikel 24)

Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming, alsmede het verrichten van vergunningplichtige werken of werkzaamheden zonder vergunning, is een strafbaar feit in de zin van de Wet op de economische delicten.

Slotbepaling (artikel 25)

De voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam: Voorschriften bestemmingsplan "Kern Driewegen 2007".

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Aangezien het om een gerealiseerd beheersplan gaat, wordt de financiële betrokkenheid van de gemeente bij mogelijke investeringen per geval afgewogen. Om die reden is het opstellen van een exploitatiebegroting achterwege gelaten.

Voor de herbouw van een bestaande woning aan de Schoondijksedijk 25 en de woning aan de Coudorpseweg tussen 1 en 3 is in bijlage 2 aangegeven waarom een exploitatie-opzet achterwege is gelaten.

8. MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

8.1 Maatschappelijke toetsing

Ingevolge artikel 6a Wet op de Ruimtelijke Ordening, dat inmiddels is vervallen, heeft de gemeente de bevolking betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee gedurende vier weken op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen, waarbij informatie kon worden ingewonnen. Naast de terinzagelegging is een inspraakavond georganiseerd. Het inspraakrapport is in bijlage 3 opgenomen.

8.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is overleg gepleegd met onderstaande instanties:

- § Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, Sub-commissie gemeentelijke plannen;
- § Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- § N.V. Delta Nutsbedrijven;
- § ZLTO-raad Zeeland.

De ingekomen reacties zijn als bijlage 4 opgenomen achter deze toelichting. Bij de hierna volgende behandeling van de reacties is reeds een puntsgewijze samenvatting gegeven van de betreffende reactie.

Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (PCO)

Sub-commissie gemeentelijke plannen

Brief van 26 september 2005

Reactie

1. Bedrijfsdoeleinden

De provincie is van mening dat categorie 2 bedrijven in beginsel niet toelaatbaar zijn binnen een afstand van 30 meter tot woningen in een rustige woonwijk. Gead-

viseerd wordt om artikel 10 van de voorschriften of de Staat van Bedrijfsactiviteiten op dit punt aan te passen.

Verder wordt ingestemd met het positief bestemmen van de reeds gevestigde bedrijven (categorie 2).

2. Bodem

Verzocht om voor de twee locaties waar woningbouw rechtstreeks wordt toegestaan (inbreiding Coudorpseweg en herbouw Schoondijksedijk) alsnog bodemonderzoek te verrichten (categorie 2).

3. Vrijstellingen

Op grond van artikel 19b WRO dient bij een bestemmingsplan een lijst te worden gevoegd waarop alle vrijstellingen die op grond van de artikelen 15, 17 en 19 WRO zijn verleend, staan aangegeven (categorie 2).

4. Economische uitvoerbaarheid

Verzocht wordt om de separaat toegezonden onderbouwing (mailbericht d.d. 29 augustus 2005) alsnog in de toelichting op te nemen.

5. Water

Het polderpeil, zoals in de toelichting wordt beschreven, is niet conform het peilbesluit. Verzocht wordt dit aan te passen (categorie 3).

In de Verordening Waterhuishouding Zeeland 2002 wordt als richtlijn voor de ontwateringsdiepte bij nieuwe plannen minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden (categorie 3).

6. Plangrens

Het gebied tussen de panden Van Tilburghstraat 39 en 41 is niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Volgens de provincie vigeert voor dit gebied waarschijnlijk geen plan. Verzocht wordt om te bekijken of dit gebied alsnog in het bestemmingsplan meegenomen kan worden.

Daarnaast wordt in overweging gegeven om ook de kleine strookjes grond (Smitsweg, Schoondijksedijk, Paulushoekseweg en Coudorpseweg) in het plan op te nemen hoewel deze gebieden thans wel van een passende bestemming zijn voorzien (categorie 3).

7. Voorschriften/plankaart

De bestemming CWP komt wel op de plankaart voor maar niet in de voorschriften en legenda. Verzocht wordt om dit met elkaar in overeenstemming te brengen (categorie 2).

Het verdient aanbeveling om de monumenten in Driewegen op de kaart aan te geven.

8. Artikel 19, lid 2

De toepassing van artikel 19, lid 2 voor de bouw van één vrijstaande woning op de inbreidingslocatie Coudorpseweg is thans niet mogelijk.

Beantwoording

1. In het kader van de inspraak op het ontwerp Omgevingsplan Zeeland heeft de gemeente een reactie ingediend betreffende functiemenging in kleine agrarische kernen. Kort samengevat komt de reactie er op neer dat de gemeente van mening is dat, gezien de grote verwevenheid van agrarische kernen met het buitengebied, deze kernen niet gelijk gesteld kunnen worden met een rustige woonwijk zoals bedoeld in de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG. Een zekere mate van functiemenging (tot en met milieuhindercategorie 2) in deze kernen moet mogelijk zijn. In de door het college van Gedeputeerde Staten op 25 april 2006 vast-

gestelde Antwoordnota geeft de provincie als antwoord op de reactie van de gemeente aan dat ook in woongebieden of dorpen functiemenging met bedrijvigheid kan plaatsvinden wanneer de milieuhindercategorie van het desbetreffende bedrijf dit toelaat. Hierbij gaat het dan om bedrijven in milieuhindercategorie 1 of 2. Aangegeven wordt dat het heel nadrukkelijk een gemeentelijke afweging vormt of van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt. Zoals in de gemeentelijke reactie op het ontwerp Omgevingsplan is overwogen is de gemeente van mening dat categorie 1 en 2 bedrijven in landelijke kernen mogelijk dient te zijn. De in de VNG-brochure opgenomen lijst van bedrijfstypen heeft een globaal en indicatief karakter. Wij wensen te benadrukken dat het gaat om een richtlijn. Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan voor de kern Driewegen heeft de lijst vanzelfsprekend als uitgangspunt gediend, maar daarnaast hebben wij de lijst van bedrijven en bedrijfscategorieën nader bezien in relatie tot de specifieke kenmerken van een kleine dorpskern. Wij verwijzen u naar hoofdstuk 2.4 van de toelichting op het bestemmingsplan, waarin aandacht wordt besteed aan "Kwaliteit en leefbaarheid". Hierin wordt gememoreerd dat het leefbaar houden van kleine kernen hoog op de politieke agenda staat, waarbij met zorg wordt gekeken naar het steeds verder afkalven van het voorzieningenniveau. Verder wordt opgemerkt dat in het kader van het bestemmingsplan deze ontwikkeling niet kan worden gekenterd, maar dat initiatieven die bijdragen aan de leefbaarheid wel kunnen worden gefaciliteerd. Hiertoe rekenen wij enerzijds dat nieuwvestiging van bedrijven die wij op de voor bedrijfsdoeleinden bestemde gronden toelaatbaar achten, zonder planologische procedure mogelijk moet zijn, anderzijds dat bij het toestaan van bedrijven in sommige gevallen wordt afgeweken van de richtlijn m.b.t. de aan te houden afstand van 30 meter tot woningen. Hierbij sluiten wij aan bij de heersende tendens om in het kader van de leefbaarheid van stads- en dorpskernen bepaalde vormen van functiemenging toe te staan. In dit verband verwijzen wij graag naar het voorgestane provinciale beleid voor (kleinschalige) bedrijventerreinen (Omgevingsplan Zeeland 2006-2012). Bij de selectie van bedrijven hebben wij die bedrijven opgenomen die ons inziens qua aard en schaal passen in een woonomgeving. Hiertoe behoren inderdaad een aantal categorie 2 bedrijven, waarbij in beginsel een afstand van 30 meter van woningen in acht moet worden genomen. Wij achten het echter om bovengenoemde redenen aanvaardbaar om voor deze bedrijven af te wijken van de richtlijn. Hierbij nemen wij in aanmerking dat er bij bedrijfsvestiging naast een planologisch traject ook nog een milieutraject is op grond waarvan milieuoverlast voor de omgeving wordt voorkomen.

Overigens betreft het in Driewegen slechts drie locaties die bestemd zijn tot "Bedrijfsdoeleinden", namelijk het aannemersbedrijf aan de Smitsweg, het transportbedrijf aan de Schoondijkse dijk en een bedrijf op de hoek Smitsweg/Schoondijkse dijk. De bedrijven maken onderdeel uit van de lintbebouwing die kenmerkend is voor de bebouwingsstructuur van Driewegen. Ze grenzen met de achterkanten aan het buitengebied en zijn middels bebouwingsvlakken vastgelegd voor wat betreft toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.

Om bovengenoemde redenen handhaven wij de in het bestemmingsplan opgenomen regeling voor de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Wij zullen de motivering hiervan in hoofdstuk 2.4 van de toelichting (onder het kopje "Kwaliteit en leefbaarheid") en in hoofdstuk 6.2 sub II van de toelichting (Bestemmingsbepalingen onder het kopje "Bedrijfsdoeleinden") in bovengenoemde zin aanscherpen.

2. Voor de inbreidingslocatie tussen Coudorpseweg 1 en 3 is een bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 11 oktober 2005 naar de provincie gestuurd. De provincie geeft in haar reactie van 17 november 2005 aan akkoord te kunnen gaan met de uitkomst van het onderzoek. Toepassing van artikel 19, lid 2 WRO voor de beoogde woning wordt hierdoor mogelijk geacht. Inmiddels is genoemde procedure gevolgd en is voor de beoogde woning een bouwvergunning d.d. 17 januari 2006 verleend.

Wat betreft de locatie aan Schoondijksedijk 25 acht de gemeente, gezien de voorgeschiedenis van de locatie kans op bodemverontreiniging gering. Op de locatie heeft altijd een woning gestaan, het betreft derhalve nieuwbouw van een bestaande woning. De gemeente is van mening dat het vereiste bodemonderzoek ingediend kan worden op het moment dat de bouwaanvraag wordt ingediend.

3. Deze lijst zal aan het bestemmingsplan toegevoegd worden bij de goedkeuring.
4. De onderbouwing zal in een bijlage van de toelichting opgenomen worden.
5. De waterparagraaf zal worden aangepast.
6. De plangrens wordt afgestemd op het bestemmingsplan "Borsels Buiten". Hierbij wordt er naar gestreefd te voorkomen dat percelen doorsneden worden zodat ze in twee bestemmingsplannen komen te liggen.
7. De bestemming CWP zal van de plankaart verwijderd worden. Rijksmonumenten zijn op de plankaart aangeduid.
8. Bij besluit van 16 november 2004 heeft de provincie een geactualiseerde lijst met categorieën van gevallen vastgesteld ten behoeve van de toepassing van artikel 19, lid 2 van de Wet op de ruimtelijke ordening. Bij besluit van 11 juli 2005 is deze lijst gewijzigd. Met betrekking tot woonkernen kan artikel 19, lid 2 WRO toegepast worden voor zover projecten zijn gelegen binnen de grenzen van het bestaand bebouwd gebied, zoals bedoeld in de woonvisie en zijn opgenomen in een actuele, door de provincie geaccordeerde planningslijst woningbouw, zoals bedoeld in de Woonvisie. In de planningslijst 2006 tot 2016 zijn voor Driewegen 28 woningen opgenomen ten behoeve van inbreiding/herstructurering. Daarnaast valt de locatie Coudorpseweg binnen de grenzen van het bestaand bebouwd gebied. Op basis van de lijst van de provincie kan nu derhalve artikel 19, lid 2 WRO toegepast worden. Op het moment van toepassen van deze procedure dient uiteraard wel voldaan te zijn aan allerlei onderzoeksverplichtingen, zoals ook voor het aspect bodemonderzoek. Voor de inbreidingslocatie tussen Coudorpseweg 1 en 3 is een bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 11 oktober 2005 naar de provincie gestuurd. De provincie geeft in haar reactie van 17 november 2005 aan akkoord te kunnen gaan met de uitkomst van het onderzoek. Aangegeven is dat toepassing van artikel 19, lid 2 WRO voor de beoogde woning hierdoor mogelijk wordt geacht. Inmiddels is genoemde procedure gevolgd en is voor de beoogde woning een bouwvergunning d.d. 17 januari 2006 verleend.

Waterschap Zeeuwse Eilanden

Brief van 8 juli 2005

Reactie

1. Bij het invullen van de vijf inbreidingslocaties kan een watertoets achterwege blijven. Wel dienen de volgende punten in acht genomen te worden.
 - § Gekeken moet worden of het te realiseren verhard oppervlak kan worden afgekoppeld van de riolering. Het afgekoppelde hemelwater kan worden geïnfilteerd

in de bodem, worden (her)gebruikt als grijswater of worden geloosd op oppervlaktewater. Infiltratie is kansrijk op de inbreidingslocaties Platteweg, Schoondijksedijk en Smitsweg. De locatie Schoondijksedijk grenst aan een waterloop waarop afgekoppeld hemelwater geloosd kan worden. Hergebruik van hemelwater is op alle locaties mogelijk.

Op de inbreidingslocaties waar niet afgekoppeld kan worden, is het zaak om hemelwater en afvalwater gescheiden te lozen op de riolering zodat, wanneer dat op termijn mogelijk wordt gemaakt, hemelwater en afvalwater gescheiden afgevoerd kunnen worden.

Met name in geval van infiltratie of een (toekomstige) lozing op oppervlaktewater verdient het aanbeveling om gebruik van uitlogende bouwmaterialen zo veel mogelijk te beperken. Dit om verontreiniging van grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen.

- § Het waterschap adviseert een drooglegging/bouwpeil van minimaal 1,30 meter ten opzichte van het zomerpeil (het hoogste streefpeil). De inbreidingslocaties aan de Coudorpseweg voldoen daar thans niet aan zodat dit aspect daar de nodige aandacht verdient.

In de kern is sprake van grondwatertrap VI. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt tussen de 40 cm en 80 cm onder het maaiveld. In de Verordening waterhuishouding Zeeland hanteert de provincie als richtlijn voor de ontwateringsdiepte voor nieuwe plannen minimaal 70 cm beneden het maaiveld. Het realiseren van een voldoende ontwateringsdiepte is een eigen verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

- § Ingevolge de Keur waterbeheer moet langs waterlopen voorzien worden in bebouwingsvrije stroken. Dit is met name van belang voor de inbreidingslocatie Schoondijksedijk 25.

- § Op de inbreidingslocatie Platteweg is de nabijheid van het persgemaal van belang in verband met eventuele milieuhinder (geur en geluid). Er wordt vanuit gegaan dat de voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheden voldoende aandacht aan dit aspect besteden. Indien mocht blijken dat er sprake is van consequenties voor het persgemaal dan is nader overleg gewenst.

2. De vermelding van de streefpeilen in de waterparagraaf is niet helemaal correct/volledig. De correcte streefpeilen worden weergegeven.
3. Binnen en langs het plangebied liggen verschillende waterlopen. Afhankelijk van de bovenbreedte van de waterlopen, dienen 5 of 7 meter brede onderhoudsstroken vrijgehouden te worden van bebouwing en opgaande beplanting. Hiervan kan het waterschap ontheffing verlenen. Gewenst is dit in de plantoelichting te vermelden.
4. Voor de bestemming "Waardevolle dijk" is bepaald dat gebruik van gronden als opslagplaats van bagger en grondspecie verboden is. Het waterschap gaat er van uit dat het bergen van de bij het onderhoud van waterlopen vrijkomende delfspecie op de aanliggende percelen, niet gerekend wordt tot het strijdig gebruik. Ingevolge de Keur waterbeheer geldt voor deze percelen een ontvangstplicht.

Beantwoording

1. De verplichte watertoets zal als voorwaarde verwijderd worden bij de genoemde inbreidingslocaties. Bij het ontwikkelen van de inbreidingslocaties zal bekeken worden in hoeverre rekening gehouden kan worden met de door het Waterschap ingebrachte zaken. Aangezien niet helder is wanneer de locaties ontwikkeld zullen worden, kan hieromtrent op dit moment verder niets gemeld worden.

2. De waterparagraaf zal naar aanleiding van deze reactie aangepast worden. De correcte streefpeilen zullen opgenomen worden.
3. De waterparagraaf zal conform de wens van het Waterschap aangepast worden.
4. De keur en het bestemmingsplan zijn twee afzonderlijk van elkaar geldende regelingen, welke hiërarchisch gelijkwaardig zijn. Het bestemmingsplan wordt daarom niet opzij gezet door de keur. Door het verbod in artikel 16, lid 7 van het bestemmingsplan is het opslaan van vrijkomende delfspecie op de aanliggende gronden aan te merken als strijdig gebruik. Ook binnen andere bestemmingen (Woondoel-einden, Bedrijfsdoeleinden) is opslag van vrijkomende delfspecie in principe niet toegestaan, al is dat vaak niet specifiek bepaald, maar valt dit uit de doeleinden-omschrijving af te leiden. De gemeente is echter van mening dat het te ver gaat om een specifieke bepaling in het bestemmingsplan op te nemen betreffende het tijdelijk opslaan van delfspecie afkomstig van het onderhoud van waterlopen. Het betreft onderhoud dat incidenteel plaatsvindt, waarbij de opslag slechts gedurende korte tijd plaatsvindt. De Keur biedt het Waterschap namelijk de mogelijkheid om een termijn te stellen waarbinnen de specie en andere stoffen verspreid dan wel opgeruimd dienen te worden.

NV. Delta Nutsbedrijven

Geen reactie ontvangen.

ZLTO-raad Zeeland

Geen reactie ontvangen.

9 GEWIJZIGDE VASTSTELLING

Gedurende de periode van 7 februari tot en met 20 maart 2007 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Kern Driewegen 2007" voor een ieder op het gemeentehuis ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn in totaal 6 zienswijzen ingediend. Op 10 april 2007 is een hoorzitting gehouden waarbij de indieners van zienswijzen in de gelegenheid zijn gesteld een mondelinge toelichting te geven. De zienswijzen hebben geleid tot wijziging van het plan.

Bij vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad op 7 juni 2007 zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

- 4 Voor de gronden gelegen aan de noordoostzijde van Smitsweg 22 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de bouw van een vrijstaande woning mogelijk maakt.

Aanpassingen toelichting:

- o In paragraaf 2.4 ("Toetsing beleidskaders") is in het schematische overzicht van potentiële inbreidingslocaties onder Locatie 6 in de kolom "Potentiële ontwikkeling" de tekst "Inbreiding" gewijzigd in "Inbreiding/ herstructurering" en in de kolom "Maximale toename voorraad" het getal "2" veranderd in het getal "3".
- o In paragraaf 4.2.2. ("Streefbeeld historische linten") is in het schematische overzicht van potentiële inbreidingslocaties onder Locatie 6 in de kolom "Potentiële ontwikkeling" de tekst "Inbreiding" gewijzigd in "Inbreiding/ herstructurering" en in de kolom "Capaciteit" het getal "2" veranderd in het getal "3". Verder is onder het kopje "Ad 6" de tekst: "Aan de Smitsweg bevindt zich ... de inbreiding mogelijk maakt" gewijzigd in: "Aan de Smitsweg bevindt zich tussen de huisnummers 22 en 24 een onbebouwd perceel en een perceel met daarop een schuur. Het onbebouwde perceel is in gebruik als groen, opslag en akkerbouwgronden. Deze open ruimte zou kunnen worden bebouwd met twee vrijstaande woningen die zich qua rooilijn en (dakvoet)hoogte voegen in het bestaande bebouwingsbeeld. Verder is het mogelijk dat de aangrenzende schuur wordt gesloopt en dat ter vervanging op het betreffende perceel één woning wordt gebouwd. Ook hierbij is zorgvuldigheid wat betreft bebouwingstypologie, situering, maat en schaal gewenst. In de voorschriften is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die onder voorwaarden de inbreiding en herstructurering mogelijk maakt."
- o Figuur 9 is op dusdanige wijze aangepast dat de locatie van de schuur naast Smitsweg 22 wordt aangegeven als "Potentiële inbreiding/ herstructurering"

Aanpassingen voorschriften:

- o In paragraaf II ("Bestemmingsbepalingen") is in artikel 11 ("Schuur") lid 5 ("Wijzigingsbevoegdheid") onder het 2e aandachtstreepje de tekst: "op de betreffende gronden maximaal 2 woningen mogen worden gebouwd" gewijzigd in: "op de betreffende gronden maximaal 3 woningen mogen worden gebouwd".
- o Op voorschriftenkaart 5 is het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 lid 5 van toepassing is, uitgebreid in zuidwestelijke richting tot aan de zijdelingse perceelsgrens van Smitsweg 22;

- 4 Voor de percelen Schoondijksedijk 33 en 35 zijn enkele wijzigingen doorgevoerd die de planologisch-juridische regeling voor de betreffende gronden in overeenstemming brengen met de bestaande situatie.

Aanpassingen plankaart:

- De bestemming van de gronden ter plaatse van de schuur op het perceel Schoondijksedijk 33 is gewijzigd van de bestemming "Woondoeleinden, subbestemming lintbebouwing" in de bestemming "Schoor", waarbij op het bestemmingsvlak "Schoor" geen voorgevelijn is ingetekend;
- Het bouwvlak ter plaatse van de woning Schoondijksedijk 35 is aan de noordoostzijde in overeenstemming met de bestaande situatie met 2 meter verlengd;
- De voorgevelijn van het bestemmingsvlak "Woondoeleinden, subbestemming lintbebouwing" ter plaatse van het perceel Schoondijksedijk 35 is in plaats van aan de noordoostzijde aan de zuidwestzijde ingetekend;

Aanpassing toelichting:

- In hoofdstuk 3.4 ("Kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen") is in het schematische overzicht van beeldbepalende panden Schoondijksedijk 33 gewijzigd in Schoondijksedijk 35.