



Wijzigingsplan

**"Kern Driewegen 2007, gedeelte Coudorpseweg 24B,
2010"**



Rothuizen van Doorn 't Hooft
Architecten
Stedenbouwkundigen





Vastgesteld door het college van de gemeente Borsele
bij besluit van 16 maart 2010

, voorzitter

, secretaris



Rothuizen van Doorn 't Hooft  **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
titel

Borsele
Wijzigingsplan "Kern Driewegen 2007, gedeelte Coudorpseweg 24B,
2010"



projectnummer
datum

BS4433
23 november 2009



Ontwerp
Vastgesteld

23 november 2009
16 maart 2010

TOELICHTING

behorende bij het Wijzigingsplan "Kern Driewegen 2007, gedeelte Coudorpseweg 24B, 2010" in de gemeente Borsele

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3	Opzet van de toelichting	3
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Plangebied	5
3	JURIDISCHE ASPECTEN	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Milieuaspecten	10
4	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	17
5	PROCEDURELE ASPECTEN	19

BIJLAGEN:

1. Akoestisch onderzoek;
2. Bodemonderzoek;
3. Flora en Fauna onderzoek;
4. Wateradvies.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ten zuidwesten van de Coudorpseweg 24A te Driewegen is een agrarisch perceel gelegen. Op dit perceel wordt de bouw van een vrijstaande woning beoogd.

Ten behoeve van de realisatie van deze woning is bij de gemeente Borsele een verzoek ingediend om deze woning te realiseren met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Kern Driewegen 2007".

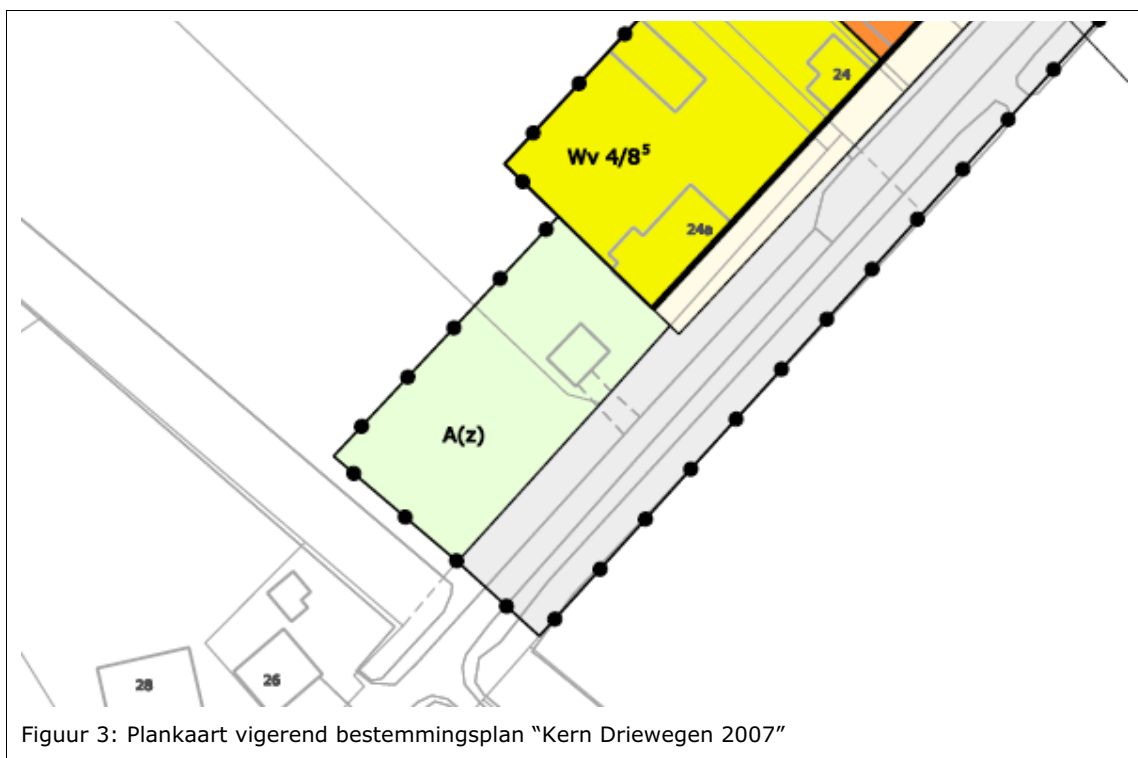
1.2 Vigerend bestemmingsplan

De beoogde ontwikkelingslocatie is gelegen in het plangebied van het vigerende bestemmingsplan "Kern Driewegen 2007" vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 7 juni 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Zeeland d.d. 9 oktober 2007. De huidige bestemming van de gronden betreft "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" en "Agrarische doeleinden" met de nadere aanwijzing (z) "zonder gebouwen". De voormelde gronden kunnen onder de vigerende planologische regeling enkel ten behoeve van de bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven en voor verkeersdoeleinden worden gebruikt. De voorgestane ontwikkeling, het bouwen van één woning, is derhalve niet passend binnen de vigerende bestemming. In het vigerende bestemmingsplan is echter een wijzigingsbevoegdheid in artikel 20 van de voorschriften opgenomen. Met deze wijzigingsbevoegdheid (middels toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)) kunnen de onderhavige gronden gewijzigd worden ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling.

De gemeente Borsele is voornemens medewerking te verlenen met gebruikmaking van artikel 3.6 Wro. In dit wetsartikel is bepaald dat burgemeester en wethouders het vigerende bestemmingsplan binnen de bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen. Het voorliggend document betreft het wijzigingsplan dat ingevolge de wet wordt vereist en waarmee het plan juridisch planologisch mogelijk gemaakt kan worden.

1.3 Opzet van de toelichting

Een wijzigingsplan bestaat uit een toelichting en een plankaart. De plankaart vormt het juridisch bindend gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het wijzigingsplan "Kern Driewegen 2007, gedeelte Coudorpseweg 24B, 2010" weergegeven. De beleidsmatige afweging heeft reeds plaatsgevonden in het vigerend bestemmingsplan. Deze beleidskaders zijn nog actueel, derhalve wordt beleidsmatige afweging in dit wijzigingsplan achterwege gelaten. Het plangebied is in hoofdstuk 2 beschreven. Een toelichting op het juridische deel (met de toetsing van de milieuaspecten) van het wijzigingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 3. De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 4 opgenomen. Hoofdstuk 5 betreft de planologische procedure.



2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Plangebied

Huidige situatie

Driewegen bestaat voor het overgrote deel uit individuele, kleinschalige lintbebouwing, waarbij aan de Van Tilburghstraat en een gedeelte van de Paulushoekseweg een meer eenduidig, gesloten en compact bebouwings- en straatbeeld aanwezig is dan aan de overige linten van het dorp. De planmatige uitbreiding Maaiklinkhoek wijkt qua stedenbouwkundige opzet en bebouwingsbeeld af van de historische dorpslinten. In dit deel van het dorp is naar verhouding meer seriematige woningbouw aanwezig. Veel woningen in Driewegen grenzen (met de achtertuin) aan het open, agrarisch gebied. De aanwezige doorzichten tussen de bebouwing op dit gebied dragen bij aan het landelijke karakter van het dorp.

Aan de zuidwestzijde van Driewegen is in het lint van de Coudorpseweg naast nummer 24A een onbebouwd perceel gelegen. Dit perceel is momenteel nog als agrarische grond in gebruik.



Figuur 4: Luchtfoto planlocatie

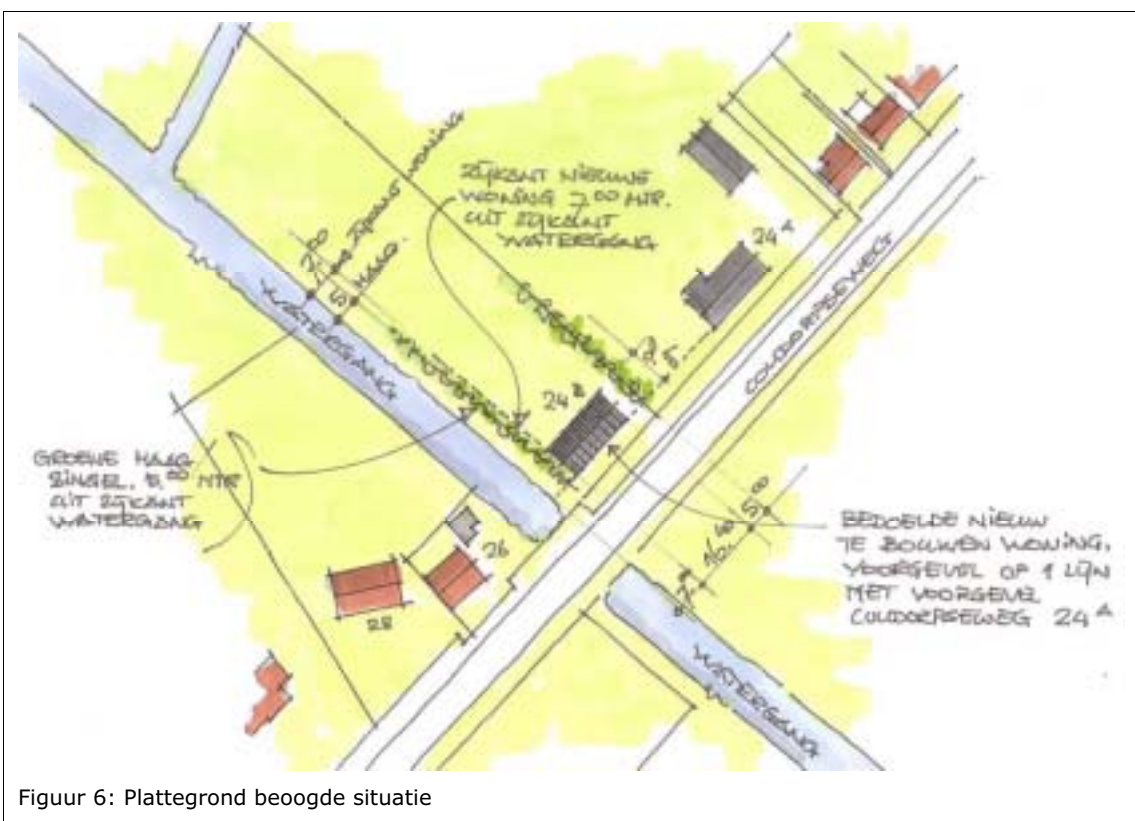


Beoogde situatie

Op de onderhavige gronden aan de Coudorpseweg wordt één vrijstaande woning beoogd. Op deze wijze wordt er enerzijds een open ruimte tussen twee woningen in het lint opgevuld, dus er is sprake van inbreiding. Anderzijds wordt het bestaande bebouwingsbeeld van het lint versterkt door het toevoegen van gelijkwaardige bebouwing. Van de kavel zal ongeveer een kwart in beslag worden genomen door de nieuwe woning met tuin.

De woning zal een goothoogte kennen van maximaal 3,4 meter en een totale hoogte van maximaal 8,2 meter. De woning bestaat uit één bouwlaag met kap. De kaprichting is evenwijdig aan de Coudorpseweg. Het is een traditionele boerenschuurwoning (boerderette), waarbij het buitenwerk van het schuurgedeelte met potdeksels is bekleed. De woning wordt in de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woning gebouwd. Figuur 5 en 6 geven de beoogde situatie weer.

Bovengenoemde maatvoering en situering van het perceel past binnen de randvoorwaarden zoals gesteld in de wijzigingsbevoegdheid. De afstand tussen de voorgevelrooilijn en de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter en de dakvoetheogte bedraagt minder dan 4 meter en de totale hoogte minder dan 8,5 meter.



Figuur 6: Plattegrond beoogde situatie

3 JURIDISCHE ASPECTEN

3.1 Inleiding

Het onderhavige plan betreft een wijzigingsplan. Middels het wijzigingsplan krijgt de beoogde ontwikkeling een juridische vertaling.

De beoogde locatie valt, zoals reeds is aangegeven in de inleiding, binnen de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan "Kern Driewegen 2007", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 7 juni 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Zeeland d.d. 9 oktober 2007.

De gemeenteraad heeft aan de betreffende gronden de bestemmingen "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" en "Agrarische doeleinden" met de nadere aanwijzing "zonder gebouwen" toegekend. Er is in het vigerend bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze bestemming middels toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) (ex artikel 9.1.5 Invoeringswet Wro wordt een wijzigings- of uitwerkingsplan als bedoeld in de WRO gelijkgesteld met een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wro) te wijzigen ten behoeve van de bestemming "Woondoeleinden" met dien verstande dat:

- de voorschriften ten aanzien van de bestemming "Woondoeleinden", subbestemming "vrijstaand" (Wv) van overeenkomstige toepassing worden verklaard;
- op de betreffende gronden maximaal één woning mag worden gebouwd;
- de dakvoethoogte van de woning maximaal 4 meter en de totale hoogte maximaal 8,5 meter bedraagt;
- de afstand tussen de voorgevelrooilijn en de voorste perceelgrens minimaal 5 meter bedraagt;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;
- uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden;
- voldaan dient te worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder.

In de onderstaande paragraaf wordt ingegaan op de wijze waarop aan deze voorwaarden is voldaan.

De voorschriften, deel uitmakende van het vigerende bestemmingsplan "Kern Driewegen 2007", worden op het onderhavige wijzigingsplan van overeenkomstige toepassing verklaard. Het juridische gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit de plankkaart. Bij ieder wijzigingsplan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht.

3.2 Milieuaspecten

Geluidhinder

Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van L_{den} . Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet conform artikel 77 Wgh bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone.

Door Akoestisch Adviesburo van Lienden is, op 17 december 2009, ter plaatse van het onbebouwde perceel naast Coudorpseweg nr. 24A te Driewegen akoestisch onderzoek gedaan.

Exclusief de in het rapport voorgestelde bronmaatregel en overdrachtsmaatregel draagt, uit de berekeningen conform RMW-2006, de hoogste geluidsbelasting $L_{den} = 38$ dB incl. 5 dB correctie conform artikel 110, lid g Wgh op het berekeningspunt 001_B, bij een aangehouden verkeersintensiteit van $Q_{verkeer} = 69$ motorvoertuigen per etmaal op de Coudorpseweg in 2021.

Met in acht name van de gehanteerde verkeersgegevens, wordt op de gevel(s) van de bedoelde nieuwbouw woning geen hogere geluidbelastingwaarde berekend dan de geldende voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB. Er gelden geen beperkingen vanuit de Wet geluidhinder (Wgh) voor het realiseren van het bouwplan.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat het aspect geluidhinder geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Het akoestisch onderzoek is in de bijlage opgenomen.

Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig 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.

Op de locatie Coudorpseweg 24B is door Mitec Advies B.V op 16 september 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in de bijlage opgenomen. In onderstaande tekst is de conclusie van het onderzoek weergegeven.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in het mengmonster van de bovengrond voor de parameter PAK (10VROM) een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetroffen. In het mengmonster van de ondergrond is voor geen van de onderzochte parameters een overschrijding van de achtergrondwaarde aangetoond. In het grondwater uit peilbuis 6 is voor de onderzochte parameters nikkel, zink, som xylenen en naftaleen een overschrijding van de streefwaarde aangetroffen.

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "onverdachte locatie" voor de locatie te worden verworpen.

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat er geen gebruiksbependingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie.

De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering om tot een planwijziging naar wonen over te gaan. Het onderzoek is in de bijlage opgenomen.

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 diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Door Bureau Woets" Insecten is op 25 september 2009 onderzoek gedaan in het kader van de Flora- en faunawet op het perceel Coudorpseweg 24B te Driewegen.

In het rapport wordt geconcludeerd dat er in het plangebied geen beschermde plantensoorten voorkomen. De mogelijk aanwezige kleine soorten zoogdieren (micromammalia) mogen worden verjaagd c.q. per ongeluk worden gedood. Een ontheffing volgens artikel 75 van de Flora- en faunawet hoeft niet te worden gevraagd, als broedende vogels maar worden ontzien. Het gehele onderzoek is opgenomen in de bijlage.

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. De IKAW geeft aan wat de verwachtingswaarde is dat binnen een gebied archeologische vondsten worden gedaan. Op de AMK is het plangebied niet aangeduid als een gebied met archeologische waarden. Op de IKAW is de

locatie aangeduid als een gebied met een lage trefkans op archeologische vondsten. Derhalve vormt archeologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende 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 bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen. Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Watersysteem

Grondwatersysteem

Het watersysteem in het plangebied valt in het type "Groot Zoet". Bij het type "Groot zoet" zijn er grote zoetwaterbellen in de bodem aanwezig, waar in principe grondwateronttrekking mogelijk is afhankelijk van de functietoekenning van de gebieden. Dit watersysteemtype bevindt zich in hoger gelegen gebieden met een zandige bodemopbouw waar geen of slechts een dunne deklaag van klei of veen aanwezig is. Hierdoor kan de neerslag gemakkelijk in de bodem infiltreren en bevindt zich zoet water tot op een diepte van meer dan 15 meter beneden maaiveld.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt in zijn geheel nog onderdeel uit van de afwateringseenheid van het gemaal Hellewoud.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

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 vervolgens 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/inundatie 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 - ber-

gen - afvoeren". De doelstelling van deze maatregelen is mede een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het voorkomen van wateroverlast. Eén van de middelen hiervoor is de waterkansenkaart. De kaart geeft aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. De ontwikkellocatie ligt in een gebied dat minder tot minst geschikt is voor stedelijke uitbreiding. Het gebied ligt op een hoogte van circa +0 tot + 0,5 meter boven Normaal Amsterdams Peil. In het plangebied zijn geen mogelijkheden voor infiltratie. Er is sprake van sterke zettingsgevoeligheid. Het plangebied vormt geen aandachtsgebied voor waterhuishouding.

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 Borsele 2006 – 2011

De gemeente streeft naar een doelmatige inzameling en transport van het water 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 van water in de waterketen.

Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria

Aan de hand van het "Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria" uit de "Handreiking Watertoets" is onderstaande tabel opgenomen.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte	Het plangebied ligt niet in of nabij primaire waterkeringen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid is derhalve niet aan de orde.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/ bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem	Er wordt een nieuw gebouw opgericht. Het verhard oppervlak neemt toe met ongeveer 140m ² . In verband met deze kleine toename heeft geen extra berging te worden gerealiseerd. Wateroverlast is niet aan de orde. Geadviseerd wordt te bouwen op een hoogte $\geq$ NAP+0,20m.

Watervoorziening/-aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De watervoorziening is niet in het geding. De volgende voorkeursvolgorde zal worden gehanteerd: 1. hemelwater (her-)gebruiken als grijswater, 2. infiltratiemogelijkheden benutten 3. afgekoppeld hemelwater lozen op oppervlaktewater in de directe omgeving of elders via een hemelwatertransportbuis. Als deze mogelijkheden niet worden benut zal het hemelwater op het (gemengde) rioolstelsel geloosd worden.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte	In het plangebied is bestaand open water van enige omvang aanwezig buiten het plangebied. De aan de rand van het plangebied gelegen sloten en open water worden zodanig onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Binnen 50 m van de woning is een overstort aanwezig. De uitbreiding wat betreft het afvalwater is reeds voorzien in het GRP.
Riolering/RWZI	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI; rekening houden met (ook eventuele filter)ruimte daarvoor	Het verhard oppervlak wordt volledig afgekoppeld. Het regenwater wat niet infiltreert in de bodem wordt (via buizen) afgevoerd naar de te verbreden sloot westelijk van het plangebied. Het vuilwater wordt via een nieuw aan te leggen vuilwaterriool afgevoerd wat aansluit op het bestaande riool. Binnen 50 m van de woning is een overstort aanwezig. De uitbreiding wat betreft het afvalwater is reeds voorzien in het GRP.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.
Grondwater Overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast	Bij nieuwe plannen dient de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringsdiepte minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden te worden. De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast. Er zijn geen problemen met grondwateroverlast en als deze door de bouwwerkzaamheden zouden ontstaan worden deze door de aanleg van drainage rondom het nieuwe gebouw voorkomen.
Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Geen gebruik zal worden gemaakt van uitloegbare materialen. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Er wordt niet gebouwd in een natuurgebied, infiltratiegebied of gebied voor drinkwatervoorziening.

Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het specifiek infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.
Onderhoud (mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Rekening wordt gehouden met de overeenkomst beheer en onderhoud in de bebouwde kom (BOB). Daarnaast is rekening gehouden met vrije onderhoudstroken met een breedte van 5m langs bestaande sloten zodanig dat geen verslechtering van de bestaande situatie optreedt.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor.	Er liggen geen waterschapswegen binnen het plangebied. De Coudorpseweg grenzend aan het plangebied betreft een waterschapsweg. Omdat het de bouw van 1 woning betreft is de invloed op de weg minimaal.

Overleg met de waterbeheerder

In het kader van de waterparagraaf is er overleg gepleegd met het Waterschap Zeeuwse Eilanden. Het wateradvies is als bijlage opgenomen.

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. Zonering 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. De functieverandering van agrarisch land naar wonen, levert geen belemmering op voor de omringende (agrarische) bedrijven. Andersom zijn de omringende (agrarische) bedrijven ook op voldoende afstand gelegen (dichtst bijzijnde gelegen op meer dan 250 meter) zodat het aspect milieuhinder geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Externe veiligheid

In en nabij het plangebied lopen geen routes voor gevaarlijke stoffen. Op grond van de provinciale kaart zijn in of in de directe omgeving van de beoogde ontwikkelingslocatie geen risicovolle inrichtingen gelegen. Op basis van de provinciale kaart buisleidingen zijn geen leidingen aangegeven in de omgeving van het plangebied.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die "niet in betekenende mate bijdragen" aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De beoogde ontwikkeling betreft de ontwikkeling van één woning. Hierbij kan de "regeling niet in betekenende mate bijdragen" worden toegepast. Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele

soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL):

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

De beoogde ontwikkeling betreft één woning. Dit betekent dat de ontwikkeling onder het 3% criterium valt waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Derhalve vormt luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

Conclusie

Uit de bovenstaande paragrafen kan geconcludeerd worden dat er geen beperking voor het realiseren van de woning aan de Coudorpseweg 24B te Driewegen is.

4 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

De beoogde ontwikkeling op locatie aan Coudorpseweg is een initiatief van een particulier. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. Bij onderhavige ontwikkeling is een privaatrechtelijke (anterieure overeenkomst ex 6.24 Wro) overeenkomst gesloten. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

Conform artikel 3.1.6 f van het Besluit ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De gronden zijn reeds in het bezit van de initiatiefnemer. Voorts zal de initiatiefnemer de beoogde ontwikkeling uit eigen middelen betalen.

5 PROCEDURELE ASPECTEN

In artikel 3.9.a Wro is bepaald dat op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In afdeling 3.4 Awb is bepaald dat het ontwerp van het wijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage zal liggen, waarbij informatie kan worden ingewonnen. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken aan burgemeester en wethouders omtrent hun voornemen om medewerking te verlenen aan het onderhavige wijzigingsplan.

