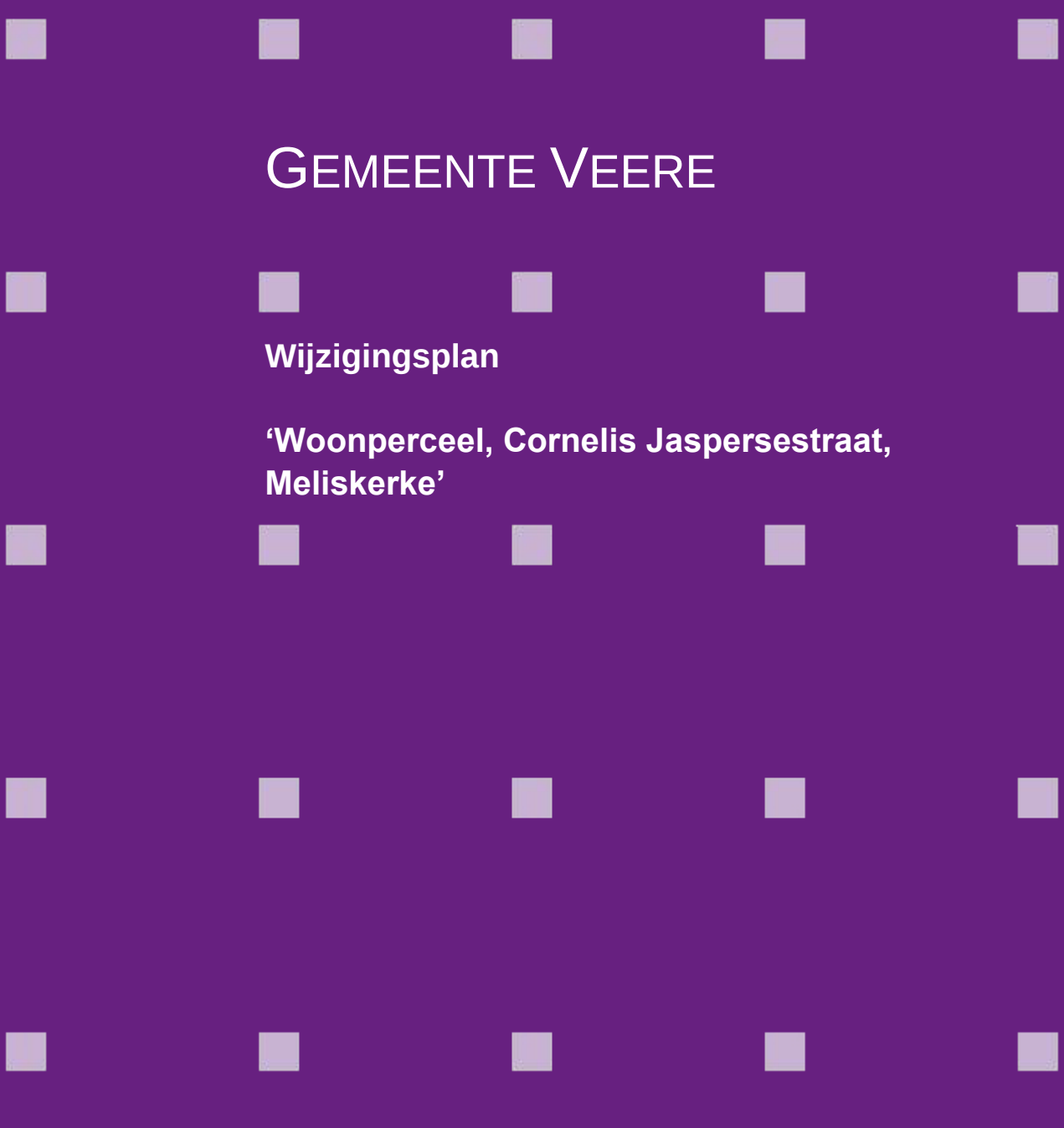




ROTHUIZEN

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN



GEMEENTE VEERE

Wijzigingsplan

**‘Woonperceel, Cornelis Jaspersestraat,
Meliskerke’**



Middelburg Kleverskerkweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737
fax: +31 118 615921

Breda Reduitlaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444
fax: +31 76 5317455

email: rdh@rdh.nl
website: www.rothuizen.eu

gemeente	Veere
titel	Wijzigingsplan 'Woonperceel, Cornelis Jaspersestraat, Meliskerke'
IMRO-code	NL.IMRO.0717.0081WPCorneMlk-VG01
projectnummer	GV4071
datum	22-07-2015
status	vastgesteld

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3	Opbouw wijzigingsplan	5
2	BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Beoogde situatie	9
3	BELEIDSKADERS	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.4	Toetsing beleidskaders	16
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	19
4.1	Geluidhinder	19
4.2	Milieuhinder	19
4.3	Bodemverontreiniging	20
4.4	Archeologie	21
4.5	Cultuurhistorie	23
4.6	Water	23
4.7	Flora en fauna	27
4.8	Externe veiligheid	27
4.9	Overige kabels en leidingen	29
4.10	Luchtkwaliteit	29
5	JURIDISCHE OPZET	31
5.1	Algemeen	31
5.2	Toetsing wijzigingsvoorwaarden	31
5.3	Verbeelding	32
5.4	Planregels	32
6	UITVOERBAARHEID	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7	MOTIVERING	35
7.1	Afweging	35
7.2	Conclusie	35

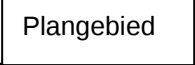
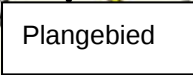
Bijlage 1 - Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 - Bodemonderzoek

Bijlage 3 - Archeologisch onderzoek

Bijlage 4 – Quick scan ecologie

REGELS



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor het perceel Bergstaat 34 te Meliskerke (gelegen op de hoek Cornelis Jaspersestraat en Bergstraat) zijn door bouwbedrijf Schrijver woningbouwplannen in voorbereiding. Op dit perceel stond voorheen de Ichthuskerk, deze kerk is inmiddels gesloopt.

De ligging van de projectlocatie is weergegeven in figuur 1. In figuur 2 is een straatnamenkaart van het omliggende gebied afgebeeld.

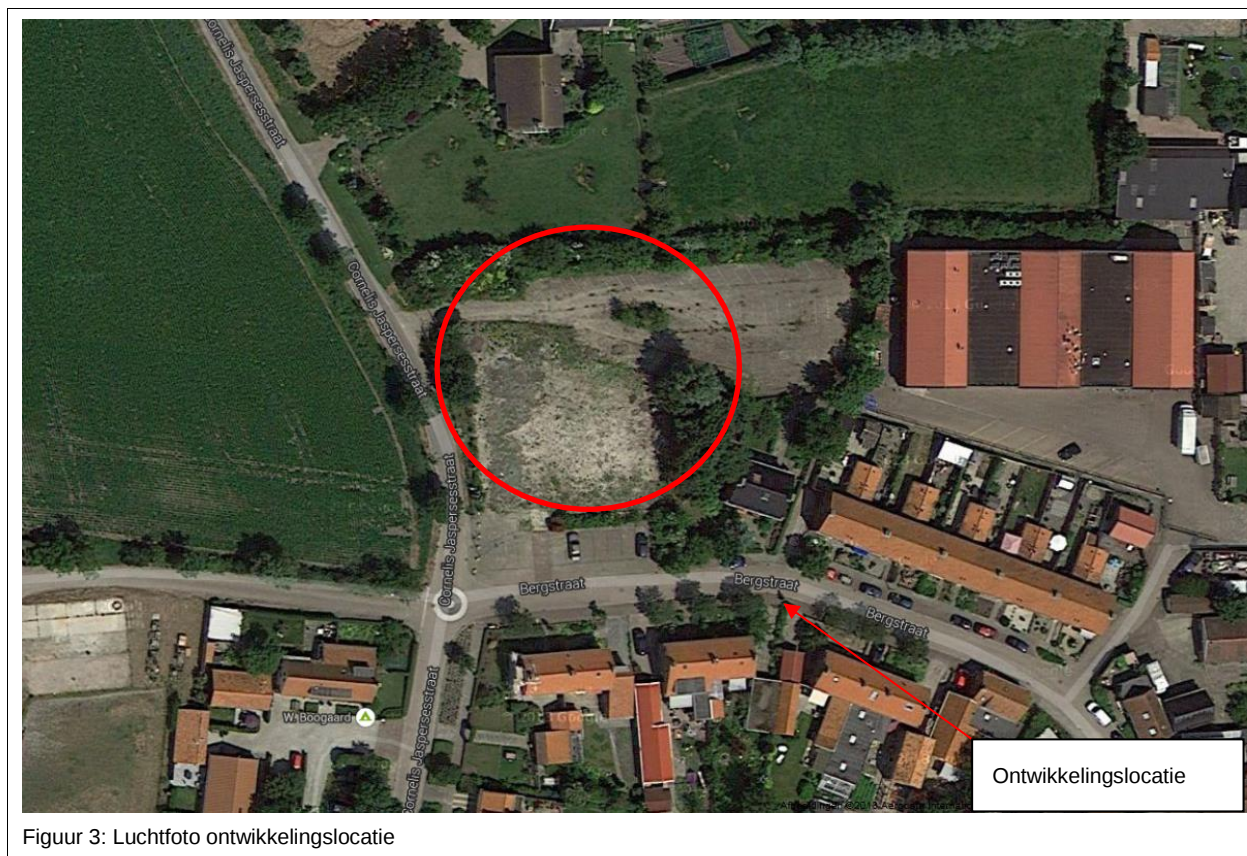
1.2 Vigerend bestemmingsplan

De gronden waarop de beoogde ontwikkeling is gelegen, vallen onder het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Meliskerke' (vastgesteld door de gemeenteraad op 3 maart 2011) en hebben de bestemming 'Maatschappelijk'. Ter plaatse van het plangebied is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-5' de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Maatschappelijk' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en 'Verkeer', met inachtneming van een aantal voorwaarden.

Een deel van de woningbouwplannen is inmiddels concreet uitgewerkt en past niet binnen de wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor wordt een afzonderlijke planologische procedure doorlopen. Dit betreft een 5 rijwoningen langs de Bergstraat met garages achter op het terrein.

Voor een resterend deel van het gebied, waarvan de voorzijde grenst aan de Cornelis Jaspersestraat, zijn de plannen nog niet concreet uitgewerkt. Om die reden wordt hier door middel van een wijzigingsplan voorzien in een bestemmingswijziging, zodat in een later stadium een bouwplan uitgewerkt kan worden dat binnen die nieuwe bestemmingslegging past. De wijzigingsvoorwaarden uit het vigerende plan, zullen om die reden leidend zijn bij het vastleggen van de nieuwe planologische mogelijkheden. Deze voorwaarden zijn dat:

- a. het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw voor een gedeelte van het gebied uitsluitend is toegestaan, nadat is gebleken dat er op grond van de Wet milieubeheer geen belemmeringen voor woningbouw zijn;
- b. de voorste bouwgrens de voorste perceelsgrens volgt;
- c. de voorgevels van de hoofdgebouwen gebouwd worden op een afstand van ten minste 3 m van de voorste perceelsgrens;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw ten hoogste 6 en de bouwhoogte ten hoogste 11 m bedraagt;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.



1.3 Opbouw wijzigingsplan

Het wijzigingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 is de aanleiding voor het opstellen van dit wijzigingsplan beschreven. In het 2^e hoofdstuk wordt de situatie in haar context beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk een toelichting op de ontwikkeling gegeven. Vervolgens worden in het 3^e hoofdstuk de verschillende relevante beleidskaders toegelicht en zal de ontwikkeling hieraan worden getoetst. In hoofdstuk 4, kwaliteit van de leefomgeving, komen de milieuaspecten aan de orde. Hoofdstuk 5 zal daarna de juridische opzet van het wijzigingsplan toelichten. De uitvoerbaarheid, zowel in economisch als maatschappelijk opzicht, komt tot slot in hoofdstuk 6 aan bod.

2 BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie

Context

De projectlocatie is gelegen in het dorp Meliskerke. Meliskerke is een kern met een landelijk karakter in het agrarisch gebied van Walcheren. Van oudsher is het dorp een landbouwgemeenschap. Een paar oude Zeeuwse boerderijen zijn hier getuige van. Aan de oudste straten staat lintbebouwing met een onregelmatige verkaveling. De bebouwing is hier vrij divers, en de rooilijn is soms zeer onregelmatig. De nieuwe woongebieden worden gekenmerkt door een regelmatige verkaveling, strakke rooilijnen, een relatief strak stratenpatroon en een sterke mate van eenheid in de bebouwing qua maat en schaal. Op enkele plaatsen in de kern staan grotere gebouwen (zoals kerken, scholen, dorpshuis). Deze gebouwen lijken soms tamelijk willekeurig te zijn geplaatst; in enkele gevallen liggen deze gebouwen min of meer verscholen in een binnengebied, bijvoorbeeld het dorpshuis.



Figuur 5: Foto bestaande situatie

Plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Bergstraat en de Cornelis Jaspersestraat te Meliskerke. Het plangebied is gelegen aan de noordwestzijde van het dorp. Het plangebied kent een oppervlakte van circa 2.900 m². Voorheen was op deze locatie de Ichthuskerk gesitueerd. Achter dit gebouw was een parkeerterrein, behorend bij de kerk, aanwezig. Op dit moment is alle bebouwing gesloopt en ligt het terrein klaar om bouwrijp gemaakt te worden en bebouwd te worden.

Het gebied rondom het plangebied kan hoofdzakelijk aangemerkt worden als woongebied. Op korte afstand van het plangebied zijn een aantal bedrijfs- en detailhandelsfuncties aanwezig. Zo grenst het plangebied aan de westzijde (aan de overzijde van de Cornelis Jaspersestraat) aan het 'agrarisch' buitengebied. Aan de zuidzijde van het plangebied is de Bergstraat gelegen. Direct grenzend aan het plangebied bestaat dit gedeelte van de straat uit woonbebouwing, verderop in de straat zijn diverse functies aanwezig, zoals een aantal bedrijfs- en detailhandelsfuncties (aannemersbedrijf en voormalige winkel (Joose)). Aan de oostzijde van het plangebied zijn bedrijfsloodsen gelegen (in gebruik voor opslag). Tot slot is aan de noordzijde van het plangebied een woning gelegen.



Figuur 6: Beoogde situatie

2.2 Beoogde situatie

Ter plaatse van de Bergstraat 34 wordt aan de zijde van de Cornelis Jaspersestraat, net voorbij de hoek met de Bergstraat, een perceel met 1 of maximaal 2 woningen beoogd. In het geval van twee woningen, zullen deze als 'twee-onder-een-kap' worden gebouwd. Zowel in het geval van één vrijstaande woning als van twee woningen die aaneen worden gebouwd, zal er dus sprake zijn van één bouwmassa. In figuur 6 is de beoogde situatie weergegeven. Daarbij wordt opgemerkt dat dit de totale ontwikkeling betreft, dus met rijwoningen en garages die via een afzonderlijke procedure worden mogelijk gemaakt. Het plandeel waar dit wijzigingsplan betrekking op heeft is daarom met groen omlijnd.

De voorzijde van de woning(en) op dit perceel wordt naar de Cornelis Jasperse gericht. Doordat er sprake is van een voorste perceelsgrens met een verloop, en halverwege bovendien een knik, kan niet letterlijk gesteld worden dat de voorste bouwgrens ook de voorste perceelsgrens volgt. Wel wordt aangesloten bij de bedoeling van de wijzigingsvoorwaarde, dat de nieuwe woning met de voorzijde naar de voorkant van het perceel c.q. de straatzijde wordt gericht. De minimale afstand zoals in de wijzigingsvoorwaarden omschreven, namelijk minimaal 3 m tussen voorgevel(s) en voorste perceelsgrens wordt in het wijzigingsplan vastgelegd. In de voorlopige schetsen wordt voornog een afstand van 5 m aangehouden, waarmee ruimschoots aan die eis voldaan wordt.

Zoals gezegd is er nog geen definitief ontwerp voor de woning(en). Conform de wijzigingsvoorwaarden wordt daarom de maximum goothoogte van 6 m en de maximum bouwhoogte van 11 m vastgelegd in dit wijzigingsplan. In de praktijk zijn er dan 2 bouwlagen mogelijk met daarbovenop een kap.

Bij de woning(en) kan op eigen terrein geparkeerd worden. Samen met de 11 parkeerplaatsen voor de rijwoningen (die een gezamenlijke parkeerbehoefte kennen van 8 parkeerplaatsen) wordt voor de gehele ontwikkeling in een sluitende parkeerbalans voorzien. Daarbij zijn de garages op het achterterrein bovendien nog niet meegerekend.

3 BELEIDSKADERS

De beoogde ontwikkeling dient te passen binnen het vigerende en toekomstige ruimtelijk beleid. Om die reden wordt in dit hoofdstuk ingegaan op relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidsnotities.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijksstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving:

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte aan bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen, waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen be-

trokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Nationaal Landschap

Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft het Rijk in het verleden een selectie gemaakt van twintig 'Nationale landschappen'. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Zuid-west-Zeeland, waarin de gemeente Veere is gelegen, is aangewezen als een dergelijk 'Nationaal Landschap'. Dit gebied kent de volgende kernkwaliteiten:

- kleinschalige openheid;
- groen karakter;
- duinen, kreekruigten, kommen;
- polderpatroon en kreekrestanten;
- verdedigingswerken;
- overgang kust – dekzand.

Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten van Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vastgesteld. In dit plan staat het voorstel van het college voor het nieuwe omgevingsbeleid van eind 2012 tot en met eind 2018. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de Provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

Wonen

De provincie zet in op een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop. Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het rijksbeleid de 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze wordt verankerd in het Bro en is ook van provinciaal belang. De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. In paragraaf 3.1 is deze ladder reeds toegelicht.

Verordening ruimte provincie Zeeland

Samenwerking tussen de provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties staat in het Omgevingsplan centraal. Een aantal uitgangspunten vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten. Met de aanpassing van het beleid, verandert ook de verordening ruimte. Gedeputeerde Staten hebben daarom ook een Verordening ruimte provincie Zeeland vastgesteld. Hierin zijn onder andere regels voor uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen.

In de Verordening ruimte provincie Zeeland is artikel 2.17 Landschap en erfgoed opgenomen ten aanzien van behoud en bescherming van de daar voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het plangebied is gelegen in dit gebied. In de desbetreffende paragraaf (cultuurhistorie) wordt dit artikel behandeld. De overige aspecten zoals benoemd in de verordening (waaronder waterkering, recreatie, windenergie) zijn op het onderhavige plan niet van toepassing.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Veere 2025

Kernen in het open middengebied

Aagtekerke, Biggekerke, Gapinge, Grijskerke, Meliskerke, Serooskerke en Koudekerke zijn de kernen in het open middengebied. Landschappelijke inpassing van de dorpsranden en zicht op het dorpsilhouet zijn hier dan ook essentieel. De kernen in het middengebied bieden een breed scala aan kwaliteiten en unieke eigenschappen. Waar de kustkernen de zee en toerisme als gemeenschappelijke deler hebben, hebben de kernen in het middengebied de landelijke ligging en rust als gemeenschappelijke deler.

Meliskerke: wonen en ondernemen in het middengebied

Meliskerke is een op een kreekrug gelegen ringdorp met rondom de kerk nog slechts fragmenten van de ring. Vanaf de ring ligt in meerdere richtingen lintbebouwing met een onregelmatige verkaveling. Meliskerke heeft een landelijk karakter, gelegen midden in het agrarisch gebied van Walcheren. De sociale samenhang in Meliskerke is sterk en er is bovenal een goed ontwikkeld ondernemerschap met bovenlokale ambachtelijke winkelvoorzieningen, midden- en kleinbedrijf. Ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet voorzien, behoudens nieuwbouw van woningen voor de natuurlijke behoefte op kleinschalige inbreidingslocaties.

Woningbouwprogramma

Uit de herijking van het scenario beperkte groei waar de gemeenteraad van Veere in mei 2013 mee ingestemd heeft blijkt dat er voor Meliskerke een woningbehoefte is van 45 grondgebonden woningen.

Daarnaast zijn er op Walcheren, aan de hand van woningmarktverkenningen die opgesteld zijn door de STEC-adviesgroep, afspraken gemaakt over de kwantiteit en kwaliteit van de toekomstige woningvoorraad.

In de Walcherse woningmarktafspraken, die voorgelegd zijn aan de provincie, is in de woningbouwplannen een restcapaciteit opgenomen om te kunnen voorzien in (kleinere) woningbouwplannen in de kernen die tegemoetkomen aan een specifieke vraag en/of locatie.

Segment woningen conform conclusies STEC-rapport

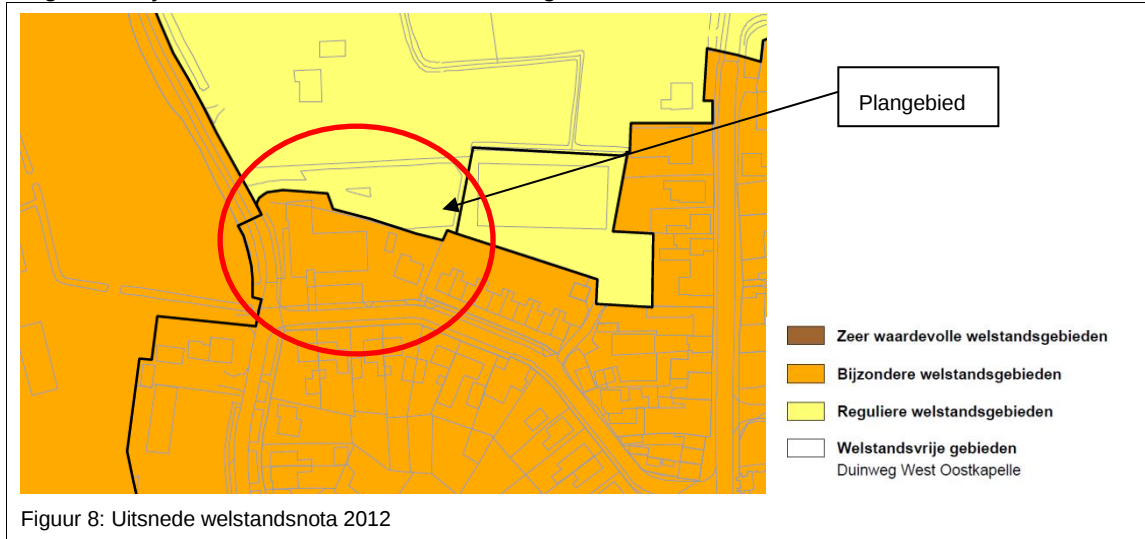
Eén van de conclusies uit het STEC-rapport is om alleen nog nieuwbouw te ontwikkelen die complementair is aan de bestaande woningvoorraad en die bijvoorbeeld inspeelt op de vergrijzing en die woningen voor andere doelgroepen vrijmaakt. Het advies is ook om meer levensloopbestendige woningen te realiseren en het aandeel huurwoningen te vergroten.

Welstandsnota 2012

Het plangebied is aangewezen als bijzonder en regulier welstandsgebied.

Bijzonder welstandsgebied

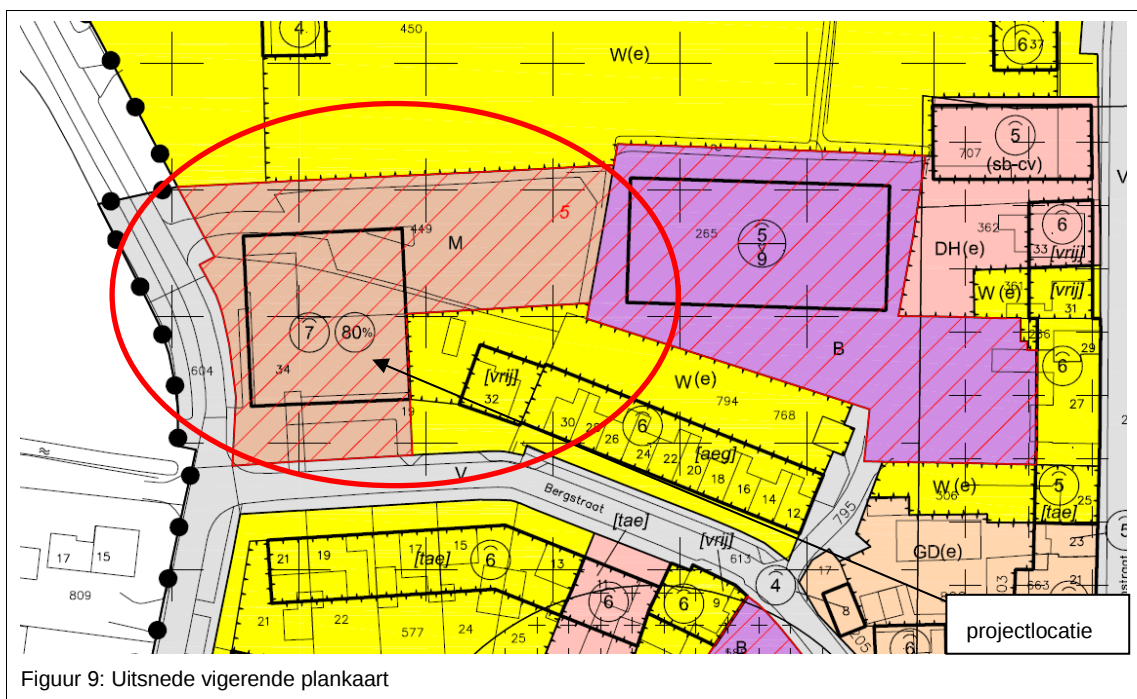
Onder dit welstandsniveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Deze bijzondere welstandsgebieden zijn cultuurhistorisch, landschappelijk en/of stedenbouwkundig gezien beeldbepalend voor de kernen of het landschap binnen de gemeente. Nieuwe ingrepen dienen daarbij extra zorgvuldig binnen de bestaande context te worden beoordeeld. Het gaat hierbij om de historische hoofdstructuren waaraan de verscheidene kernen zijn ontstaan. De rechtlijnige structuur van de verscheidene kustplaatsen valt hieronder, evenals de karakteristieke kerkringstructuur en de lintbebouwing langs uitvalswegen en dijken. Meliskerke kent een kerkringstructuur.



Het welstandsbeleid in dit gebied moet er op gericht zijn om de bestaande cultuurhistorische waarden van de kerkringdorpen te behouden en waar nodig te versterken. Zowel de stedenbouwkundige structuur als de historische bebouwing vertegenwoordigt een groot deel van deze cultuurhistorische waarden. De kenmerkende en karakteristieke oriëntatie en positionering van de kerkring en de linten is één van de belangrijkste elementen bij het welstandstoezicht.

Regulier welstandsgebied

De achterzijde van het perceel is gelegen in regulier welstandsgebied. Dit niveau is toegekend aan gebieden die beperkte afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. De gemeente stelt in deze gebieden geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en voert hiervoor geen expliciet beleid. De welstandsbeoordeling is gericht op het handhaven van of streven naar een basiskwaliteit.



Figuur 9: Uitsnede vigerende plankaart

Bestemmingsplan 'Kom Meliskerke'

De gronden waarop de beoogde ontwikkeling is gelegen, vallen onder het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Meliskerke' (vastgesteld door de gemeenteraad op 3 maart 2011) en hebben de bestemming 'Maatschappelijk'. Ter plaatse van het plangebied is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Middels deze wijzigingsbevoegdheid worden woningen op deze locatie mogelijk gemaakt.

In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan is het volgende opgenomen over de projectlocatie.

"3. Noordelijke uitloper (Torenstraat-Noord)

Het noordelijk deel van de Torenstraat heeft een onregelmatig bebouwingspatroon met uiteenlopende en verspreid liggende functies. Tegelijkertijd vormt dit gebied de overgangszone van de kern naar het landelijk gebied. De herkenbaarheid van de entree van de kern wordt niet zozeer bepaald door het bebouwingspatroon maar veeleer door een accentuering in het wegdek. Het streefbeeld voor dit gebied is gericht op een versterking van de entree door herinrichting van de ruimte. Hiervoor is het gewenst om ook het gebied dat is gelegen tussen de Bergstraat, Cornelis Jaspersestraat en de Rapenburgseweg, dat momenteel een diffuus ruimtelijk karakter vertoont, bij dit streefbeeld te betrekken (zie figuur 3.7, locatie 4). Bij herinrichting dan wel herstructurering van dit gebied zullen nadere keuzes omtrent de mogelijkheden en wenselijkheden tot instandhouding van de aanwezige bebouwing gemaakt moeten worden. Via een wijzigingsbevoegdheid is herontwikkeling van deze locatie mogelijk. Op termijn zou het gedeelte van het gebied tussen de Bergstraat, Cornelis Jaspersestraat en de Rapenburgseweg deels kunnen worden aangewend als inbreidingslocatie en deels als reservelocatie voor woningbouw. Het streefbeeld voor dit gebied is gericht op een verbetering van de entree van Meliskerke in combinatie met een ruimtelijke afronding van bebouwde kom."

3.4 Toetsing beleidskaders

Vanuit het rijks- en provinciale beleid dient uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder. Deze werkt met de volgende stappen:

1. De ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag;
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is;
3. De locatie is of wordt multimodaal ontsloten.

In deze paragraaf wordt toegelicht op welke wijze de beoogde ontwikkeling voldoet aan de genoemde stappen.

Ad 1.

De gemeente heeft de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbouwbehoefte van de bevolking. Met voorliggend plan wordt 1 vrijstaande woning mogelijk gemaakt of 2 woningen in de vorm 'twee-onder-een-kap'. De bouw van maximaal 2 is passend in het regionale woningbouwprogramma. Daarnaast was de mogelijkheid tot het bouwen van woningen op deze locatie ook al in het vigerende bestemmingsplan meegenomen middels een wijzigingsbevoegdheid. De intentie tot woningbouw op deze locatie is zowel in de toelichting, regels als de plankaart van het bestemmingsplan opgenomen.

Ad 2.

Het nationaal beleid zet sterk in op inbreiding en herstructurering boven uitbreiding van het bebouwde gebied. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarnaast ook centraal in het provinciale beleid. De beoogde nieuwbouw betreft herstructurering aan de rand van de kern Meliskerke en ligt binnen de zogenaamde provinciale 'rode contour'. De onderhavige ontwikkeling wordt beschouwd als inbreiding en is passend in het bundelingsbeleid.

Ad 3.

De onderhavige locatie wordt via de bestaande wegenstructuur in het dorp ontsloten. Het woonperceel grenst aan de Cornelis Jaspersestraat, nabij de kruising met de Bergstraat. Hier vandaan takken de wegen aan op de Dorpsstraat en de Torenstraat. Via deze straten wordt het dorp zowel in noordelijke als zuidelijke richting ontsloten. In noordelijke richting takt deze weg uiteindelijk aan op het dorp Aagtekerke, in zuidoostelijke richting op het dorp Biggekerke. Daarnaast kent Meliskerke één bushalte, gelegen aan de Kaasboerweg. Deze worden gebruikt door de regionale busdienst.

Nationaal Landschap

De projectlocatie is gelegen in een gebied dat in het kader van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is aangewezen als Nationaal Landschap. Mits de kernkwaliteiten van het gebied worden behouden, zijn ontwikkelingen ter plaatse mogelijk. In woonkernen gelegen in het Nationaal Landschap geldt een kwalitatieve doelstelling gericht op behoud en het versterken van de ruimtelijke structuur door onder andere inbreiding. De beoogde woning(en) liggen aan de rand van het dorp, in reeds bebouwd gebied. De voormalige kerk is reeds gesloopt en daarvoor in de plaats worden maximaal 2 woningen teruggebouwd. Op basis van voorgaande overweging kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling de belangen van het Nationaal Landschap niet aantast en daarmee niet in strijd is met het rijksbeleid.

Conclusie

Aangezien het plan past binnen de regionale woningbehoefte en gebruik maakt van een bestaand terrein binnen bestaand bebouwd gebied, kan geconcludeerd worden dat de realisatie van de beoogde nieuwbouw past binnen de eerder beschreven beleidskaders.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

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 bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

De Cornelis Jasperseweg betreft een weg met een snelheid van 50 km/uur. In het kader van de Wet Geluidhinder is dan ook een akoestisch onderzoek vereist.

Door Akoestisch Adviesbureau Van Lienden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, dat is opgenomen in bijlage 1. Naar aanleiding hiervan is de begrenzing van de 30 km/uur-zone verschoven in noordelijke richting. Dit leidt ertoe dat er voor het woonperceel voldaan wordt aan de grenswaarde. Gelet op de resultaten uit het onderzoek en de te nemen maatregel, vormt het aspect geluidhinder c.q. wegverkeerslawaaï geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 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. 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.

Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' is een woning een gevoelige bestemming. In de directe omgeving zijn verschillende functies aanwezig, waaronder een kampeerterrein (De Olmen) en een bedrijfsloods (categorie B1).

Het kampeerterrein kent een richtafstand van 50 meter ten opzichte van de projectlocatie vanwege het milieuaspect geluid. Voor de milieuaspecten geur en gevaar geldt een richtafstand van 30 meter. De kampeermiddelen zijn op meer dan 50 meter vanaf het plangebied gelegen en vormen derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

De bedrijfsloods welke is aangemerkt als categorie B1-bedrijf kan gezien de aard en invloed op de omgeving tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing worden gesitueerd, echter in het algemeen in gebieden met gemengde functies. Direct grenzend aan en vrijwel geheel rondom het bedrijf komen reeds woonfuncties voor. De nieuwe woningen liggen zodoende op ruimere afstand, mede omdat de garageboxen nog tussen de woningen en het bedrijf in worden geplaatst.

Op basis van bovenstaande argumentatie kan worden geconcludeerd dat het aspect milieuhinder geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling vormt.

4.3 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig 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.

Door SMA Zeeland B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd binnen de projectlocatie. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 2. Hieronder worden beknopt de resultaten omschreven.

Voormalige boomgaard

Ter plaatse van dit deel van de locatie was de grond verdacht op het voorkomen van bestrijdingsmiddelen en koper. De hypothese "verdacht" kan op grond van de onderzoeksresultaten worden verworpen. In de grond zijn bij chemische analyse geen verontreinigingen met de verdachte parameters geconstateerd.

Overig terrein

Voor het onderzoek op het overig terrein is uitgegaan van de hypothese verdacht. Deze hypothese dient op grond van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen. In de bovengrond worden licht verhoogde gehalten aan kwik, lood en zink geconstateerd. In de ondergrond worden geen verhoogde gehalten met de geanalyseerde parameters geconstateerd. In het grondwater worden (zeer) licht verhoogde concentraties aan molybdeen en nikkel geconstateerd.

Algemeen

De op de onderzoekslocatie geconstateerde (zeer) licht verhoogde gehalten in de grond en het grondwater geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek. Vanuit milieukundig oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemming. Er dient wel rekening mee gehouden te worden dat verontreinigde grond niet zonder meer mag worden verplaatst op of van de onderzoekslocatie. Bij verplaatsing van grond dient die te worden gemeld via het bevoegd gezag, waarna in overleg de mogelijkheden hiervoor kunnen worden bepaald.

Conclusie

Op basis van bovenstaande resultaten, vormt het aspect bodem geen belemmering voor het plan. Daarbij wordt nog opgemerkt dat het bodemonderzoek is uitgevoerd op een moment dat er nog sprake was van een eerdere versie van het plan. Daarbij zouden meer woningen gebouwd worden en waren de woningen (deels) anders gesitueerd. Aangezien de gehele ontwikkelingslocatie is onderzocht en de conclusies ook op deze hele locatie betrekking hebben, kan evengoed voor het definitieve plan (zoals dat nu voor ligt) worden geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt.

4.4 Archeologie

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 bestaande regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd.

De provincie Zeeland en de gemeente Veere streven naar een versterking van de relatie tussen archeologie en ruimtelijke ordening. In de geest van het Verdrag van Malta is in 2007 een wijziging van de monumentenwet 1988 in de vorm van de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) van kracht geworden. Een belangrijk onderdeel van de WAMZ is dat de verantwoordelijkheid voor het cultureel erfgoed bij de gemeenten komt te liggen. In de WAMZ wordt geregeld dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Volgens de wet kan in het belang van de archeologische monumentenzorg bij ruimtelijke onderbouwing worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport dient over te leggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende is vastgesteld.

Vooruitlopend op de WAMZ hebben de Walcherse gemeenten een eigen archeologiebeleid geformuleerd en vastgesteld in de Nota Archeologische monumentenzorg Walcheren 2008. Deze nota schrijft nu het vigerende archeologiebeleid binnen de gemeente Veere voor, waardoor het provinciale archeologiebeleid op de tweede plaats komt. Om ervoor te zorgen dat het Nederlandse archeologisch erfgoed wordt beschermd en er bij ruimtelijke afwegingen rekening wordt gehouden met archeologische waarden, is vanuit het Rijk een Archeologisch Informatiesysteem (ARCHIS) opgeemaakt, waarin alle bekende archeologische waarden zijn opgenomen. Terreinen van archeologisch belang of waarde zijn vastgelegd op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Om een indicatie te krijgen voor een archeologische verwachting is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld in de vorm van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Beide kaarten, naast enkele historische kaarten, liggen aan de basis van de Walcherse archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. De vrijstellingsregeling behorende bij het Walchers archeologiebeleid gaat uit van deze laatste kaart.



De Walcherse archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart dient als archeologisch toetsingskader bij de beoordeling van ruimtelijke plannen en projecten. Op basis van het Walcherse archeologiebeleid zijn voor verschillende zones in en rondom de kom van Domburg beleidsregels vastgesteld. Op de Walcherse archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, zie figuur 10, is het betreffende perceel opgenomen in een zone met een middelhoge tot hoge trefkans op archeologische vondsten. Daarnaast zijn er geen archeologische vindplaatsen (puntlocatie) op de te ontwikkelen locatie aanwezig.

Uitgangspunt in dit gebied is het archeologisch erfgoed in situ behouden. Met het oog op een zorgvuldige belangenafweging moet voorafgaand aan bodemingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlak groter dan 500 m² in de vroegste fase van de planvorming een archeologisch bureauonderzoek worden uitgevoerd, eventueel in combinatie met een inventariserend veldonderzoek.

Op 23 april 2014 is door SMA een archeologisch onderzoek uitgevoerd op de onderhavige locatie. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 3. Sporen uit de (late-)middeleeuwen kunnen in principe aangetroffen worden in de top van de Duinkerke afzetting op enkele decimeters beneden NAP. Echter gelet op het uitgevoerde onderzoek moet deze stelling naar beneden worden bijgesteld. Voorts wordt de kans op archeologische waarden uit de overige perioden aan te treffen zeer gering geacht. Een vervolg archeologisch onderzoek wordt derhalve niet geadviseerd.

Conclusie

Op basis van bovenstaande resultaten, vormt het aspect archeologie geen belemmering voor het plan. Daarbij wordt nog opgemerkt dat het archeologisch onderzoek is uitgevoerd op een moment dat er nog sprake was van een eerdere versie van het plan. Daarbij zouden meer woningen gebouwd worden en waren de woningen (deels) anders gesitueerd. Aangezien de gehele ontwikkelingslocatie is onderzocht en de conclusies ook op deze hele locatie betrekking heb-

ben, kan evengoed voor het definitieve plan (zoals dat nu voor ligt) worden geconcludeerd dat het aspect archeologie geen belemmering vormt.

4.5 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie (zie daarvoor paragraaf 4.4) dienen ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Historische (stede)bouwkunde

Meliskerke is een zogenaamd ringdorp dat is gebouwd op een kreekrug in verband met het vroegere overstromingsgevaar. Het belangrijkste kenmerk van een ringdorp is de ring: een straat die, in de vorm van een meer of minder regelmatige cirkel of vierkant, het daarbinnen gelegen kerkhof met kerk omsluit. Over de manier waarop de ringdorpen zijn ontstaan, zijn verschillende theorieën bekend. Meliskerke is vermoedelijk primair als kasteelnederzetting geformeerd, in de nabijheid van de versterkte woonplaats van een lokale machthebber. De resten hiervan zijn nog lange tijd in de vorm van een kasteelberg of vliedberg te zien geweest (hieraan herinnert nu nog de naam Bergstraat die vanaf de Nederlands Hervormde kerk in westelijke richting loopt). De nederzetting is daarna pas tot kerknederzetting omgevormd.

In en rondom het plangebied zijn geen monumenten gelegen. Ook is er geen historisch waardevolle bebouwing in of rondom het plangebied aanwezig.

Historische geografie

Het plangebied is gelegen in de polder Walcheren. Een van de oudste poldergebieden in Zeeland. Met de herinrichting van na 1945 is de historisch-ruimtelijke structuur ingrijpend gewijzigd. Het huidige landschap wordt sterk bepaald door het Landschapsplan Walcheren (vanaf 1946). Kenmerkend daarvoor is het verschil tussen de kreekruggen met beplante wegen (bomen, struiken) en de meer open gehouden poelgebieden. De kreekruggen zijn ook herkenbaar aan het gegeven dat de (middeleeuwse) dorpen op deze wat hoger gelegen gronden zijn gesitueerd.

De gronden van het plangebied zijn reeds geruime tijd in gebruik geweest ten behoeve van de voormalige kerk. De bebouwing zal in de plaats van deze bebouwing worden opgericht. De beoogde ontwikkeling doet derhalve geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van het plangebied en de omgeving.

4.6 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 is in te delen in het type 'Groot zoet' (te ontwikkelen, mogelijk aanwezig). Dat wil zeggen dat er mogelijk grote zoetwaterbellen in de bodem aanwezig of te ontwikkelen zijn, waar in principe grondwateronttrekking mogelijk is afhankelijk van de functie-toekenning van de gebieden.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van de afwateringseenheid Walcheren Centraal behorende tot de Polder Walcheren. Het oppervlaktewater wordt afgevoerd in zuidoostelijke richting en via een stelsel van hoofdwatgangen uitgemalen op het kanaal van Walcheren (via het gemaal Boreel). Ten behoeve van regulering van de waterafvoer zijn er diverse stuwen aanwezig.

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 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 overstrooming 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.

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 bevat beleid voor grondwater, oppervlaktewater en waterveiligheid. Vooral de waterfunctiekaart is een belangrijk hulpmiddel bij het beoordelen van nieuwe initiatieven.

Doelstellingen zijn:

- Een goede kwaliteit van het oppervlaktewater en waterbodems, een peilbeheer en een aanvaardbaar risico op wateroverlast dat is afgestemd op bestaande en toekomstige functies.

- Een goede kwantitatieve en chemische toestand van het grondwater, afgestemd op de functies van het gebied. Een belangrijk aspect daarvan is de instandhouding van de zoet-watervoorcomens. Gevolgen van klimaatverandering op het grondwater worden opgevangen.

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het terugdringen van regionale wateroverlast in het landelijk en stedelijk gebied. Bij de uitvoering geldt de trits vasthouden-bergen-afvoeren als uitgangspunt. Bij nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem. Op de waterkansenkaart is dat globaal inzichtelijk gemaakt. Indien nodig wordt een nadere toetsing op locatie niveau door het waterschap uitgevoerd. Deze kaarten zijn een hulpmiddel bij de watertoets.

Met het water mee II 2010–2015

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.

Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2010-2014

Veere kent de volgende doelen die ten grondslag liggen aan de gemeentelijke zorg voor de inzameling en het transport van afvalwater:

1. Inzameling van het binnen het gemeentelijk gebied geproduceerde stedelijk afvalwater;
2. Doelmatige inzameling van het hemelwater en overtollige grondwater dat niet mag of kan worden gebruikt voor de lokale waterhuishouding;
3. Transport van het ingezamelde afvalwater, hemelwater en grondwater naar een geschikt lozingspunt;
4. Voorkomen van ongewenste emissies naar oppervlaktewater, bodem en grondwater;
5. Zo min mogelijk overlast voor de omgeving veroorzaken;
6. Doelmatig beheer en een goed gebruik van de gemeentelijke voorzieningen tegen de laagst maatschappelijke kosten;

Waterplan Veere

Het waterplan is een middel om de problemen te inventariseren en op te lossen. Het waterplan is in samenwerking met het waterschap en de provincie opgesteld. Het stedelijke waterplan heeft vooral betrekking op water in bebouwd gebied, zowel oppervlaktewater als grondwater. Het waterplan is een goed middel om een integrale belangenafweging te maken. Hierdoor kunnen kosten bespaard worden voor het realiseren van de doelen uit zowel het Waterbeheer 21e eeuw (WB21) als de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW).

Ten aanzien van het watersysteem is een aantal algemene doelen gesteld, die aangeven in welke richting de gemeente Veere zich wenst te begeven op het gebied van water. De doelen zijn:

- Een veerkrachtig en duurzaam watersysteem;
- Een optimaal functionerende waterketen;
- Een effectieve waterorganisatie.

Overleg waterbeheerder

In overleg met het waterschap Scheldestromen is aan de hand van het 'Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria' uit de 'Handreiking Watertoets' onderstaande tabel opgesteld.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte	Het plangebied ligt niet binnen een zone van een primaire waterkering. Daarnaast ligt de locatie op zeer grote afstand van 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	Het huidige verhard oppervlak bedraagt circa 2.100 m ² . Het verhard oppervlak in de nieuwe situatie bedraagt circa 1.800 m ² . Er is dus geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. Het realiseren van extra waterberging is derhalve niet noodzakelijk. ¹
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.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte	Er is geen sprake van de aanleg van (extra) open water.
Riolering/RWZI	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI; rekening houden met (ook eventuele filter)ruimte daarvoor	Regenwater afstromend van verharde oppervlakken zal binnen het plan afgevoerd worden middels regenwaterriolering die afvoert op de sloot aan de westzijde van de Cornelis Jaspersestraat.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken	Er zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast	De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast.
Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Geen gebruik zal worden gemaakt van uitloogbare materialen. De beoogde uitbreiding heeft geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Er wordt geen water de grond ingebracht en daarom heeft de beoogde ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.
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	Het plangebied is gelegen in een bufferzone van een kwetsbaar gebied.

¹ Deze vergelijking is gebaseerd op een eerdere planvariant met 13 nieuwe woningen en 13 garages. Het plan in de huidige vorm kent een kleiner programma. Het verhard oppervlak zal om die reden nog verder afnemen.

Onderhoud(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Er liggen geen waterlopen in de directe nabijheid van de beoogde ontwikkelingslocatie.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor	Er liggen geen waterschapswegen binnen het plangebied.

4.7 Flora en fauna

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

Gebiedsbescherming

De projectlocatie ligt op grote afstand (ca. 3 km) van beschermingszones van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet. Verder ligt het plangebied niet in of in de nabijheid (>1,5 km) van beheersgebieden die deel uitmaken van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur. De afwegingszone van 100 meter ten opzichte van natuurgebieden (gebaseerd op de Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland) is in het onderhavige geval niet van toepassing.

Soortenbescherming

Naast de gebiedsbescherming, dient bij ruimtelijke ingrepen ook rekening gehouden te worden met afzonderlijke plant- en diersoorten met een beschermde status. Hiertoe is een quick-scan uitgevoerd, die is opgenomen in bijlage 4.

Uit deze quick-scan blijkt dat er geen sprake is van beschermde soorten die de uitvoering van het plan in de weg staan. Wel worden enkele gerichte maatregelen genoemd waarvoor uitvoering van de werkzaamheden rekening mee gehouden dient te worden.

Conclusie

Het aspect flora en fauna staat de uitvoering van het plan zodoende niet in de weg.

4.8 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid aan verschillende aspecten aandacht te worden besteed, namelijk:

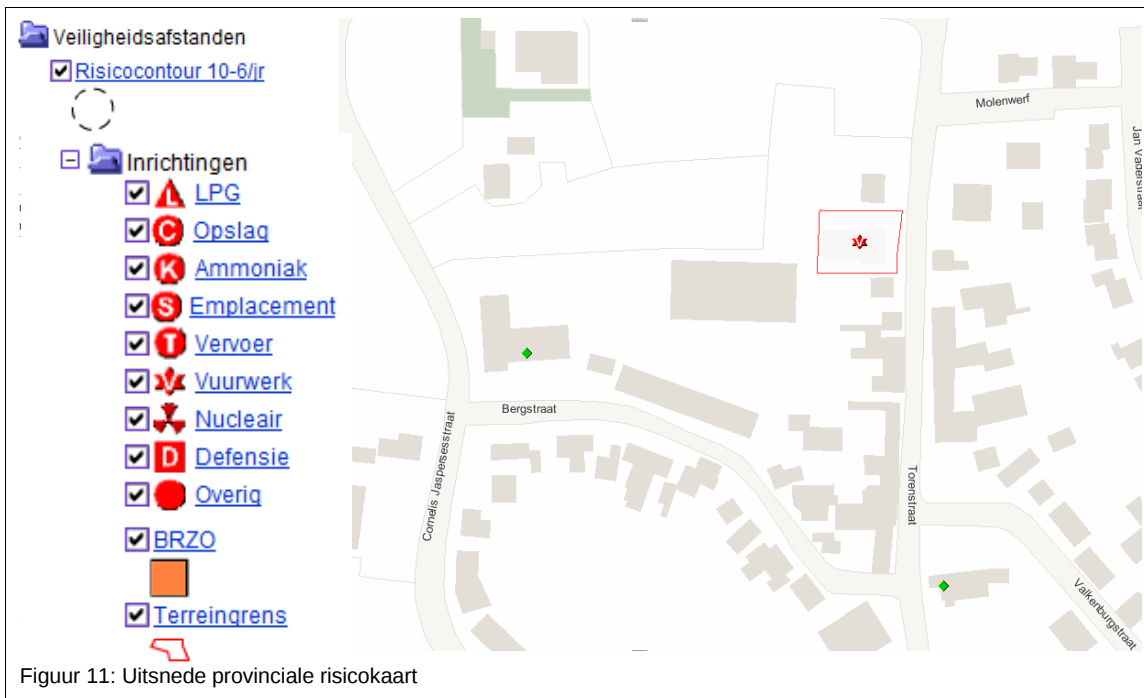
- bedrijven in of in de directe omgeving van het plangebied, waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door leidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Normstelling en beleid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is op 27 oktober 2004 in werking getreden, inclusief de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen. Het besluit bevat normen voor het risico rondom inrichtingen die gevaar voor de omgeving met zich meebrengen.

Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten²). Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar.



Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het groepsrisico geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. Er is op basis van de provinciale risicokaart een risicovolle inrichting op enige afstand van het plangebied gelegen. Het betreft de vuurwerkopslag aan de Torenstraat. Op 1 maart 2002 is het Vuurwerkbesluit in werking getreden. Hierin zijn veiligheidsafstanden opgenomen, die moeten worden aangehouden tussen opslagplaatsen voor vuurwerk en kwetsbare objecten (zoals woningen, bedrijfsgebouwen, maar ook winkels, scholen en cafés). *“Bij een inrichting waarin in totaal niet meer dan 10 000 kg consumenten-vuurwerk aanwezig mag zijn, dient, gemeten vanaf de bewaarplaats en de bufferbewaarplaats in voorwaartse richting, tot een beperkt kwetsbaar of kwetsbaar object en een geprojecteerd beperkt kwetsbaar of kwetsbaar object een veiligheidsafstand van ten minste 8 meter in acht te worden genomen.”* De afstand van het projectgebied tot de risicovolle inrichting bedraagt meer dan 8 meter. Bovendien ligt de begrenzing van de inrichting volgens de provinciale risicokaart op de perceelsgrens. De inrichting vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

² Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige redenen worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in woningen (op enkele uitzonderingen na), gebouwen waar kwetsbare groepen mensen verblijven en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn. Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn bedrijfsgebouwen, kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object en winkels/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van toepassing. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen opgenomen. Er is geen route gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied.

Conclusie

Uit het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid in voldoende mate is gewaarborgd in de onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

4.9 Overige kabels en leidingen

In paragraaf 4.8 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

4.10 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 realisatie van 5 woningen. 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 de bouw van maximaal 2 woningen, op het terrein van de voormalige kerk die reeds gesloopt is. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling kleiner is dan de realisatie van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg. De beoogde ontwikkeling valt derhalve onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Dit betekent dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

5 JURIDISCHE OPZET

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk komen de juridische aspecten van het plan aan bod. Omdat de wijzigingsvoorwaarden uit het vigerende plan het vertrekpunt vormen voor het opstellen van dit wijzigingsplan, worden deze eerst integraal getoetst. Vervolgens wordt toegelicht op welke wijze de bestemming wordt vastgelegd en hoe daarbij de relatie met de regels uit het vigerende plan wordt gelegd.

5.2 Toetsing wijzigingsvoorwaarden

In de voorgaande hoofdstukken is het plan omschreven en onderzocht. Op basis hiervan, worden de wijzigingsvoorwaarden in deze paragraaf integraal getoetst.

voorwaarde	beoordeling
a. het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw voor een gedeelte van het gebied uitsluitend is toegestaan, nadat is gebleken dat er op grond van de Wet milieubeheer geen belemmeringen voor woningbouw zijn;	In hoofdstuk 4 zijn de relevante milieuaspecten onderzocht.
b. de voorste bouwgrens de voorste perceelsgrens volgt;	In hoofdstuk 2 is toegelicht dat de indeling van het perceel hierbij aansluit.
c. de voorgevels van de hoofdgebouwen gebouwd worden op een afstand van ten minste 3 m van de voorste perceelsgrens;	Door middel van aanduidingen op de verbeelding in combinatie met de van toepassing verklaarde regels uit het moederplan, wordt dit gegarandeerd.
d. de goothoogte van een hoofdgebouw ten hoogste 6 en de bouwhoogte ten hoogste 11 m bedraagt;	Door middel van het bouwvlak op de verbeelding wordt deze minimale afstand gegarandeerd.
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.	In hoofdstuk 4 zijn de relevantie milieuaspecten onderzocht, waaruit blijkt dat hieraan voldaan wordt.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden.

5.3 Verbeelding

Het wijzigingsgebied volgt de begrenzing zoals eerder weergegeven in figuur 6. Het woonperceel wordt daarbij bestemd als 'Wonen'. Het bouwvlak is dusdanig ingericht dat aan de minimale afstand tot de voorste perceelsgrens wordt voldaan en dat het hoofdgebouw tegelijkertijd niet te ver naar achter op het perceel kan worden gesitueerd. Ook met afstanden tot zijdelingse perceelsgrenzen is rekening gehouden.

Naast en achter het hoofdgebouw zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan conform de regels, hiertoe is op de verbeelding de aanduiding 'erf' opgenomen.

5.4 Planregels

Het plan vormt een wijzigingsplan bij het vigerende plan 'Kom Meliskerke'. Voor de regels bij de gewijzigde bestemmingslegging, wordt terugverwezen naar het moederplan. De regels van het artikel 'Wonen' van het plan 'Kom Meliskerke' zijn zodoende van toepassing. Alle op de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen komen in de regels van het moederplan reeds voor, zodat de verbeelding van het wijzigingsplan en de regels van het moederplan een sluitende combinatie vormen.

Wel is een aanvullende bepaling opgenomen, waarin het maximum toegestaan aantal woningen is vastgelegd en waarin wordt bepaald dat of sprake is van vrijstaand bouwen of van twee-aan-een.

Het vigerende plan hield hier in haar regels geen rekening mee, aangezien dit was afgestemd op bestaande woningen en zodoende het aantal woningen als ook het woningtype per definitief vast stond.

Om de koppeling met het 'moederplan' ook digitaal te leggen, wordt de digitale versie van het wijzigingsplan, op ruimtelijkeplannen.nl, eveneens gekoppeld aan het plan 'Kom Meliskerke'.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling 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 het wijzigingsplan te worden vastgesteld waarin de voorgenomen ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. 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 het wijzigingsplan moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

De beoogde ontwikkeling op de locatie aan de hoek Bergstraat / Cornelis Jaspersestraat is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. Bij onderhavige ontwikkeling is een exploitatieovereenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

Overeenkomstig artikel 3.1.6 f van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan economisch uitvoerbaarheid gebleken.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met in ieder geval de provincie en het waterschap.

Procedure

Het ontwerp wijzigingsplan zal conform de wettelijke bepalingen voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. In deze periode kunnen door een ieder zienswijzen worden ingediend.

Na vaststelling, wat in dit geval van een wijzigingsplan door het college van B&W kan gebeuren, zal het plan opnieuw voor een periode van 6 weken gepubliceerd worden.

7 MOTIVERING

7.1 Afweging

Het vigerende bestemmingsplan 'Kom Meliskerke' voorziet niet in de realisatie van een vrijstaande woning of twee woningen die als 'twee-onder-een-kap' worden gebouwd, daar tijdens het opstellen van het bestemmingsplan, de regels en plankaart zijn afgestemd op de toenmalige situatie. De beoogde woning(en) zijn qua functie opgenomen in het plan middels een wijzigingsbevoegdheid. De beoogde ontwikkeling is acceptabel. Zo:

- past de ontwikkeling binnen het vigerende beleid van Rijk, provincie en gemeente. Zie hoofdstuk 3;
- is de ontwikkeling ruimtelijk en functioneel goed inpasbaar in de omgeving. Zie hoofdstuk 2;
- brengt de ontwikkeling geen (onaanvaardbaar) nadelige milieuhygiënische of duurzaamheidseffecten met zich mee. Zie hoofdstuk 4;
- wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan, zie hoofdstuk 5;
- en is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd. Zie hoofdstuk 6.

7.2 Conclusie

Alle belangen integraal afwegend komt de gemeente tot de conclusie dat er geen sprake is van belemmeringen die de realisatie van de nieuwe woning(en) ter plaatse van Bergstraat 34 te Meliskerke in de weg staan. Realisatie van deze woning(en) is volgens het voorliggende bouwen inrichtingsplan in overeenstemming met een 'goede ruimtelijke ordening'.

De gemeente is derhalve bereid om aan het initiatief medewerking te verlenen met gebruikmaking van voorliggende wijzigingsplan.

REGELS

Hoofdstuk 1 Toepassing regels 'Kom Meliskerke'

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het wijzigingsplan 'Woonperceel, Cornelis Jaspersestraat, Meliskerke' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0717.0081WPCorneMlk-VG01 van de gemeente Veere.

1.2 wijzigingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 bestemmingsplan 'Kom Meliskerke'

het bestemmingsplan 'Kom Meliskerke' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0717.0018BPMLkAP-VG01 van de gemeente Veere.

Artikel 2 Wijze van toepassing

- a. De regels van artikel bestemmingsplan 'Kom Meliskerke' zijn van overeenkomstige toepassing.
- b. Met betrekking tot artikel 12 (Wonen) van bestemmingsplan 'Kom Meliskerke' geldt dat:
 1. in aanvulling op de regels van bestemmingsplan 'Kom Meliskerke' binnen het bouwvlak ten hoogste één vrijstaande woning is toegestaan, of ten hoogste twee woningen die als 'twee-aan-een' worden gebouwd;
 2. in het verlengde van het bepaalde onder a., óf de bepalingen die specifiek aan de aanduiding 'vrijstaand' zijn gekoppeld óf de bepalingen die specifiek aan de aanduiding 'twee-aan-een' zijn gekoppeld, worden toegepast.
 3. voor het overige blijft artikel 12 van bestemmingsplan 'Kom Meliskerke' overeenkomstig van toepassing.

