

“Wijzigingsplan Bergstraat 7a Meliskerke”



Identificatiecode:

NL.IMRO.0717.0160WPBerg7aMLK-VG01

Planstatus:

Vastgesteld wijzigingsplan (2 februari 2021)

Datum:

10 februari 2021

Auteur:

Arnoud de Looff

B&RO Advies

Info@benroadvies.nl

Copyright © 2021

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerende plannen	5
1.4 Leeswijzer	5
2. Bestaande, foto's en gewenste situatie	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Foto's	7
2.3 Gewenste situatie	7
3. Beleidskader	8
4. Ruimtelijke omgevingsaspecten	9
4.1 Inleiding	9
4.2 Archeologie	9
4.3 Bedrijven en Milieuzonering	9
Conclusie	9
4.4 Bodemkwaliteit	10
Conclusie	10
4.5 Externe veiligheid	10
4.5.1 Algemeen	10
4.5.2 Inrichtingen	10
4.5.3 Transportroutes gevaarlijke stoffen	10
4.5.4 Buisleidingen	10
4.5.5 Risicokaart	10
Conclusie	11
4.6 Flora en Fauna	11
Conclusie	11
4.7 Geluid wegverkeerslawaaï	12
Conclusie	12
4.8 Luchtkwaliteit/stikstofuitstoot	13
Conclusie	13
4.9 Water	14
Conclusie	16
4.10 Kabels en Leidingen	16

5. Juridisch kader	17
5.1 Algemeen	17
5.2 Toetsing wijzigingsvoorwaarden	17
5.3 Verbeelding	17
5.4 Planregels	17
6. Uitvoerbaarheid.....	18
6.1 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	18
6.1.1 Procedurele kosten	18
6.1.2 Economische uitvoerbaarheid	18
7. Procedure	19
7.1 De te volgen procedure.....	19
7.2 Het vooroverleg met instanties	19
7.3 Uitkomsten vooroverleg.....	19
7.4 Ontwerp	19
7.5 Vaststelling wijzigingsplan	20
Bijlagen	21

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Naast de Bergstraat 7 te Meliskerke ligt een perceel 7a waarop de bestemming “Bedrijf” rust. Het perceel is in eigendom van dezelfde eigenaar als Bergstraat 7. De eigenaar wil graag het perceel waarop de bestemming “Bedrijf” rust met opstallen bij het perceel Bergstraat 7 betrekken en gebruiken als woondoeleinden. Dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Kom Meliskerke”. Op het perceel ligt een wijzigingsbevoegdheid om de bedrijfsbestemming te wijzigen naar de bestemming “Wonen”. Het doel is om, nadat de bestemming van het perceel Bergstraat 7a is gewijzigd in “Wonen” met functieaanduiding ‘erf’, de op dat perceel aanwezig schuur te slopen. Dit geldt ook voor de, op het perceel Bergstraat 7, aanwezige blokhut en plantenkas. Hierna kan er op het perceel Bergstraat 7a een nieuwe vergunningsvrije garage gebouwd. In overleg met de gemeente is besproken om de bestemming van het perceel dan ook te wijzigen. Aan de hand van het wijzigingsplan wordt ruimtelijk aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en het wijzigingsplan past binnen de reikwijdte van de wijzigingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veere.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie ligt in het westen op Walcheren ter hoogte van de badplaats Zoutelande. Het perceel grenst aan de zuidwestzijde aan de woning van nummer 7. Aan de noordwestzijde grenst het perceel aan het naastgelegen erf. De achterzijde grens aan nummer 7. Het plangebied is rood omkaderd.



1.3 Vigerende plannen

Het plangebied valt in het bestemmingsplan “Kom Meliskerke”. Dit plan vormt dan het vigerende planologische kader voor de binnen het plangebied gelegen gronden. De locatie heeft de enkel bestemming “Bedrijf”, dubbelbestemming “Waarde archeologie-1-”. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bestemmingen “Bedrijf” te wijzigen in de bestemming “Wonen”. zie afbeelding 2 voor een fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan.



Afbeelding 2, locatie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van het wijzigingsplan wordt de bestaande situatie en gewenste situatie omschreven. Hoofdstuk drie gaat in op het vigerend beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk

niveau. Vervolgens komt in hoofdstuk vier de ruimtelijke omgevingsaspecten aan bod. In hoofdstuk vijf komt het juridische besluitvormingstraject aanbod. In hoofdstuk 6 wordt in gegaan op de regels van het wijzigingsplan. Hoofdstuk 7 gaat in op de uitvoerbaarheid en wordt afgesloten met hoofdstuk acht waarin de procedure aanbod komt.

2. Bestaande, foto's en gewenste situatie

2.1 Bestaande situatie

Het perceel 7a ligt aan de Bergstraat. Het perceel is onderdeel van het naastgelegen perceel Bergstraat 7 en is 267m² groot. Het perceel waarop voor het grootste gedeelte de bestemming wonen op ligt is 745m² groot. Op het perceel dat bij de bestemming wonen wordt gevoegd staat een garage met aanbouw en een schuur. De gebouwen zijn opgetrokken uit hout en gebakken pannen. Het aanzicht geeft een beeld van 1 perceel. Er is geen sprake van een beschermde status zoals bijvoorbeeld een monumenten of MIP status.



Afbeelding 3 locatie, (bron: Provincie Zeeland)

Het perceel heeft aan de Bergstraat een eigen inrit. De inrit blijft gehandhaafd. De voorzijde is hoofdzakelijk voorzien van gras en bestrating. Op de volgende pagina is de situatie weergegeven met foto's.

2.2 Foto's



Afbeelding 4 foto's voor- en achter aanzicht,

2.3 Gewenste situatie

Het perceel wordt door de eigenaren al een tijd niet meer voor bedrijfsdoeleinden gebruikt. De eigenaren willen het perceel aanwenden om als woonbestemming te gebruiken. De bestemming is feitelijk achterhaald en dient te worden gewijzigd tot de bestemming "Wonen". In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen. De gemeente heeft ingestemd om de bestemming op het perceel te wijzigen onder de voorwaarden dat de nieuwe bestemming "Wonen" met functieaanduiding "Erf" wordt. Tevens worden de overige bestemmingen en aanduidingen uit het "moederplan" meegenomen. Nadat de bestemming van het perceel Bergstraat 7a is gewijzigd in "Wonen" met functieaanduiding 'erf', wordt de op dat perceel aanwezig schuur gesloopt. Dit geldt ook voor de, op het perceel Bergstraat 7, aanwezige blokhut en plantenkas. Hierna kan er op het perceel Bergstraat 7a een nieuwe vergunningsvrije garage gebouwd.

3. Beleidskader

In het bestemmingsplan “Kom Meliskerke” is onder artikel 20 lid 1 de wijzigingsbevoegdheid Bergstraat(zuid) opgenomen.

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-1' de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende regels:

- a. in het gebied mogen ten hoogste twee woningen worden gebouwd;

Er is geen sprake van toevoegen van woningen. Aan aanhef a wordt voldaan.

- b. woningen worden vrijstaand of met maximaal twee aaneen gebouwd;

Omdat er geen woningen worden toegevoegd wordt aan aanhef b voldaan.

- c. de voorgevels van de hoofdgebouwen worden gebouwd in de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningen (Bergstraat 1-7);

Er is geen sprake van bouwen van hoofdgebouwen. Aan aanhef c wordt voldaan.

- d. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 6 en de bouwhoogte ten hoogste 11 m;

Er is geen sprake van bouwen van hoofdgebouwen. Aan aanhef d wordt voldaan.

- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

Aan de hand van het volgende hoofdstuk wordt gemotiveerd dat ook wordt voldaan aan aanhef e en er geen belemmeringen zijn om de wijzigingsprocedure op te starten.

4. Ruimtelijke omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bedrijven en milieuzonering, bodem, externe veiligheid, flora en fauna, geluid, luchtkwaliteit, watertoets, de ligging van planologisch relevante leidingen.

4.2 Archeologie

De locatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-1-'. De wijziging betreft geen feitelijke bouw- of sloopactiviteiten. Toetsing aan de regels is dan ook niet nodig. De bestemming blijft na wijziging gehandhaafd. Bij aanvragen dient hierbij rekening met te worden gehouden. Afgesproken is dat er contact met de archeoloog wordt opgenomen op het moment van graafwerkzaamheden.

4.3 Bedrijven en Milieuzonering

Bij een wijziging van het bestemming of nieuwe functies dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven en inrichtingen om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfssoort en soort inrichting aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Het besluit geluidhinder (Bgh) wijst volgens art. 1 Wgh een "woning" aan als geluidsgevoelig gebouw.

De wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan maakt het mogelijk om maximaal 2 woningen te realiseren. Echter is hier geen sprake van. De bestemming wordt gewijzigd om het "erf" te vergroten zonder de mogelijkheid om woningen te realiseren. De bestaande woning kan niet na wijziging van het bestemmingsplan worden gesloopt en elders op het perceel worden gebouwd.

Conclusie

Op basis van het voorgaande, kan geconcludeerd worden dat de bestemmingswijziging, van het perceel Bergstraat 7a geen negatieve invloed zal hebben op de omliggende woningen en/of bedrijven. Dit is ook andersom. Er wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- werk en leefklimaat.

4.4 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt is voor de beoogde planologische regeling en het daarin toegestane gebruik. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor grotendeels elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. De bodem moet immers geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Om dit te bepalen moet de milieu hygiënische kwaliteit van de locatie inzichtelijk worden gemaakt.

Conclusie

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse van de voormalige ondergrondse dieseltank zintuiglijk en analytisch een verontreiniging met minerale olie in de ondergrond aanwezig is. Deze verontreiniging is niet ernstig en vormt geen belemmering voor de wijziging van de bestemming. De bodem op het overige deel van het perceel is maximaal licht verontreinigd met lood, zink en PAK. Ook deze lichte verontreinigingen vormen geen belemmering voor de wijziging van de bestemming.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheidsregelgeving is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Besluit Buisleidingen en Externe Veiligheid. De regelgeving is gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening.

Bij ruimtelijke besluiten moet worden getoetst aan de normen voor plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants.

4.5.2 Inrichtingen

Er zijn in of nabij het plangebied geen Bevi of Brzo bedrijven aanwezig en leidt daarom niet tot ruimtelijke beperkingen voor de wijziging van het bestemmingsplan.

4.5.3 Transportroutes gevaarlijke stoffen

Het plangebied is niet gelegen in het invloedsgebied van de Westerschelde waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

4.5.4 Buisleidingen

In of nabij het plangebied bevinden zich geen leidingen voor bijvoorbeeld gastransport e.d. Er zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5.5 Risicokaart

Een andere instrument bij het onderzoeken naar de externe veiligheid is de risicokaart van Nederland. De Risicokaart geeft informatie over risicosituaties, zoals die zijn vastgelegd in de

Regeling provinciale Risicokaart. Uit onderzoek blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6/jr) van een inrichting.



Afbeelding 5 Plaatsgebonden risicocontouren(bron:www.risicokaart.nl)

Conclusie

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via het spoor, de weg, het water of een buisleiding). Het plangebied ligt niet binnen een PR-contouren. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de wijziging van de bestemming.

4.6 Flora en Fauna

De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt sinds 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

In de nieuwe Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen. Ten opzichte van de voorgaande wetten wijzigen verboden activiteiten nauwelijks. Wel zijn enkele definities aangepast. Zo is onopzettelijk verstoren niet meer strafbaar en is opzettelijk verstoren van vogels in sommige situaties toegestaan. Maar verstoren zonder dat van tevoren goed onderzoek naar beschermde soorten is uitgevoerd, blijft strafbaar. Met de nieuwe wet wijzigt wel de lijst van beschermde soorten.

Conclusie

De wijziging van het bestemmingsplan betreft een puur juridische wijziging van het bestemmingsplan naar het feitelijke gebruik van het perceel. Dit gebruik is nu wonen. Met de wijziging van het bestemmingsplan krijgt het perceel de bestemming "Wonen met functieaanduiding "Erf". De locatie is ook niet gelegen in of nabij een beschermd natuurgebied, zoals de EHS of Natura 2000. De beoogde wijziging zal niet leiden tot nadelige gevolgen voor de Flora en Fauna.

4.7 Geluid wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van geluidhinder zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet onder meer langs wegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Conclusie

In dit geval gaat het om een wijziging van het bestemmingsplan met als doel de bestemming in “Wonen” met functieaanduiding “Erf” te wijzigen. De locatie ligt binnen de bebouwde kom. Binnen de bebouwde kom ligt de maximale snelheid op 30km/h. Er worden geen geluidsgevoelige objecten toegevoegd aan het perceel.

De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen, omdat er geen zones gelden.

Deze wegen veroorzaken meestal geen geluidsbelastingen boven de voorkeurswaarde. Dat kan wel voorkomen bij een klinkerweg of een weg met relatief veel verkeer. In de jurisprudentie is om deze reden bepaald dat een akoestische afweging bij het opstellen van een ruimtelijk plan nodig is met een verwijzing naar een goede ruimtelijke ontwikkeling. De bestemmingswijziging zal niet leiden tot een onaanvaardbaar akoestische klimaat.

4.8 Luchtkwaliteit/stikstofuitstoot

Op 29 mei oordeelde de Raad van State dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) in strijd is met Europese natuurwetgeving en daarom verboden is. De gevolgen hiervan zijn dat lopende vergunningaanvragen voor projecten die door de stikstof uitstoten tijdelijk stil liggen. Hierdoor is een nieuwe versie van de zogenoemde AERIUS Calculator beschikbaar gesteld waarmee de stikstofdepositie op een natuurgebied van een nieuw of uitbreidingsproject kan worden berekend. Met behulp van deze calculator kan voor activiteiten die de natuur niet raken weer een vergunning worden aangevraagd.

Voor projecten die in strijd met het bestemmingsplan zijn maar ook die niet in strijd met het bestemmingsplan kan het zijn dat een berekening moet worden opgesteld.

Conclusie

De gemeente Veere heeft afgelopen december een nieuw stikstofbeleid vastgesteld. Het beleid is gebaseerd op reeds uitgevoerde stikstof berekeningen. Deze berekeningen zijn gemaakt voor woningen, uitbreidingen, herbouw, sloop enz. Met een wijziging van de bestemming van het perceel van de “Bedrijf” naar “Wonen” met functieaanduiding “Erf” ontstaat er geen stikstof uitstoot. Er worden ook geen extra bouwmogelijkheden aan het bestemmingsplan toegevoegd. Dit betekent dat voor de wijziging van het bestemmingsplan geen Natuurwet-beschermingsvergunning van de Provincie zeeland is vereist.

4.9 Water

Omdat de rol van het waterschap in het voorliggende plangebied zeer beperkt is, wordt hieronder kort ingegaan op het Waterbeheerplan 2016-2021 (d.d. 19 november 2015) van Waterschap Scheldestromen. In dit waterbeheerplan staat hoe het Waterschap Scheldestromen het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. In het Waterbeheerplan zijn de hoofdlijnen van beleid op het gebied van watersystemen en afval waterketen kort en bondig beschreven. De uitwerking hiervan vindt plaats in de Beleidsnota Watersystemen en de Beleidsnota Afvalwaterketen.

Waterschap Scheldestromen beschermt het gebied tegen overstroming en wateroverlast, beheert het oppervlaktewater, zuivert het afvalwater, beheert waterkeringen, wegen en wegbepanting en draagt actief bij aan de ruimtelijke invulling van het gebied, waardoor burgers en andere gebruikers veilig en duurzaam kunnen wonen, werken en recreëren. Het doel van het Waterschap is om het watersysteem en de afvalwaterketen in het beheergebied in 2027 op orde te hebben, voor nu en voor de klimaatomstandigheden die worden verwacht in 2050.

Om duidelijkheid te verschaffen is hieronder de Watertoetstabel ingevuld weergegeven.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een primaire of secundaire waterkering. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op de waterveiligheid ter plaatse.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	Er is geen sprake van een bouwactiviteit. Watercompenserende maatregelen zijn niet noodzakelijk.
Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Aansluitingen e.d. blijven na wijziging gehandhaafd.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval- en/of persleidingen.	Er vinden geen wijzigingen plaats.
Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte) 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.	Het hemelwater is aangesloten op de bestaande riolering. Dit wijzigt niet.
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Geen consequenties voor de volksgezondheid
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het plangebied is niet onderhevig aan zettingen. In de toekomst zijn geen bodemdalingen te verwachten.
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	Er is geen sprake van grondwateroverlast.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Er zijn geen problemen te verwachten. Er wijzigt namelijk niets.
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	Het grondwater gaat niet achteruit in kwaliteit. Er wijzigt namelijk niets.
Verdroging (Natuur)	Er is geen sprake van verdroging omdat de situatie niet wijzigt.

Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	De wijziging zorgt niet voor (negatieve) effecten op eventuele in de nabije omgeving aanwezige natte natuur.
Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	Niet van toepassing.
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	De bestaande inrit blijft gehandhaafd.

Conclusie

De feitelijke situatie wijzigt met een bestemmingswijziging niet en vormt daarom geen belemmering voor de eigendommen van de waterbeheerder.

4.10 Kabels en Leidingen

In de bestaande situatie liggen leidingen naar de woning Bergstraat 9. Ten aanzien van planologische relevante leidingen blijkt dat er geen leidingen in de buurt liggen. De wijziging van het bestemmingsplan vormt dan ook geen belemmering voor kabels en leidingen.

5. Juridisch kader

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk komen de juridische aspecten van het plan aan bod. Omdat de wijzigingsvoorwaarden uit het vigerende plan het vertrekpunt zijn voor het opstellen van dit wijzigingsplan, worden deze eerst 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 het bestemmingsplan “Kom Meliskerke” is onder artikel 20 lid 1 de Wijzigingsbevoegdheid Bergstraat(zuid) opgenomen.

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-1' de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende regels:

- a. in het gebied mogen ten hoogste twee woningen worden gebouwd;
Er is geen sprake van toevoegen van woningen. Aan aanhef a wordt voldaan.
- b. woningen worden vrijstaand of met maximaal twee aaneen gebouwd;
Omdat er geen woningen worden toegevoegd wordt aan aanhef b voldaan.
- c. de voorgevels van de hoofdgebouwen worden gebouwd in de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningen (Bergstraat 1-7);
Er is geen sprake van bouwen van hoofdgebouwen. Aan aanhef c wordt voldaan.
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 6 en de bouwhoogte ten hoogste 11 m;
Er is geen sprake van bouwen van hoofdgebouwen. Aan aanhef d wordt voldaan.
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

Aan de hand van de conclusies uit het voorgaande hoofdstuk is gemotiveerd dat ook wordt voldaan aan aanhef e en er geen belemmeringen zijn om de wijzigingsprocedure op te starten.

5.3 Verbeelding

In het voorliggende plan is aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan “Kom Meliskerke”. Daarnaast voldoen het voorliggende plan en de verbeelding aan SVBP2012, de geldende wettelijke standaard. Het wijzigingsgebied wordt bestemd als “Wonen” met functieaanduiding “Er”. De verbeelding is in bijlage 2 weergegeven.

5.4 Planregels

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan “Kom Meliskerke”, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0717.0018BPMLkAP-VG01 en bijbehorende regels (en eventuele bijlagen) zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsplan “Bergstraat 7a Meliskerke”.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

6.1.1 Procedurele kosten

De wijziging wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de wijziging zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening of met een anterieure overeenkomst aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Hiermee zijn de kosten voor de gemeente afgedekt.

6.1.2 Economische uitvoerbaarheid

De eigenaren van het perceel zijn financieel draagkrachtig genoeg om te voorzien in de kosten. De beoogde wijziging is dan ook economisch uitvoerbaar.

Tussen de initiatiefnemers en de gemeente is een planschadeovereenkomst gesloten.

7. Procedure

7.1 De te volgen procedure

Het wijzigingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk plan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met instanties
 - Watertoets
- b. Ontwerp:
 - 1^{ste} ter inzage legging (ontwerpwijzigingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door burgemeester en wethouders
 - 2^{de} ter inzage legging (vastgesteld wijzigingsplan)
- d. Beroep:
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State
 - Onherroepelijk wijzigingsplan

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

7.2 Het vooroverleg met instanties

Tot de voorbereiding van dit wijzigingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, worden bij de totstandkoming van bestemmings- of wijzigingsplannen betrokken in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

7.3 Uitkomsten vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zijn reacties binnengekomen van Provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen. Beide hebben aangegeven wel/niet in te kunnen stemmen het met de wijziging van het bestemmingsplan.

7.4 Ontwerp

Van 3 december 2020 tot en met 13 januari 2021 heeft het ontwerp wijzigingsplan “NL.IMRO.0717.0160WPBerg7aMLK-OW01” met de bijbehorende stukken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging konden zienswijzen worden ingediend over het ontwerpwijzigingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7.5 Vaststelling wijzigingsplan

Het wijzigingsplan “NL.IMRO.0717.0160WPBerg7aMLK-VG01” is door burgemeester en wethouders vastgesteld 2 februari 2021. Zie bijlage 3.

Bijlagen

Bijlage 1 Bodemonderzoek
Bijlage 2 Verbeelding
Bijlage 3 Vaststellingsbesluit