



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Adriaen Lauwereyszstraat 6

Gemeente Middelburg

Datum: 20 november 2020

Projectnummer: 170136

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.1	Stedelijke ontwikkeling	5
2.2	Marktgebied	6
2.3	Behoefte	7
2.4	Bestaand stedelijk gebied	11
3	Conclusie	13

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 Bro lid 2 vastgelegd en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en is verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

1.2 Het plan

Op het adres Adriaen Lauwereysstraat 6 te Middelburg bevindt zich kerkgebouw 'De Morgenster'. Sinds enkele jaren is het gebouw niet meer als zodanig in gebruik en heeft het plangebied te maken met leegstand. Het voornemen bestaat nu om de bestaande kerk te slopen en ter plaatse een woningbouwontwikkeling met maatschappelijke dienstverlening mogelijk te maken.

De westzijde van het plangebied wordt ingericht met maximaal 8 geschakelde senior patiowoningen. Deze woningen zullen uit maximaal 2 bouwlagen bestaan en zijn levensloopbestendig. Dit betekent dat de woningen hun slaap-, bad- en woonkamer op de begane grond hebben. Op de tweede bouwlaag is nog ruimte voor extra slaapkamers. Deze woningen richten zich op de seniorendoelgroep.

De oostelijke zijde van het plangebied wordt ingericht met een appartementengebouw. In dit gebouw is ruimte om 12 appartementen (gemiddeld 50 m²) te realiseren, evenals een levendige plint met maatschappelijke dienstverlening. Gelet op de grootte van de beoogde appartementen in het plangebied zullen voornamelijk senioren, starters en andere kleinere huishoudensvormen als doelgroep worden aangesproken. In totaal zal het plangebied ruimte bieden voor maximaal 20 nieuwe woningen en maximaal 230 m² aan maatschappelijke dienstverlening. De exacte invulling van de maatschappelijke dienstverlening is nog niet duidelijk, maar gedacht wordt aan het realiseren van openbare zorgfuncties die een gezamenlijk een zorgpunt voor de wijk kunnen vormen. Tussen beide plandelen is parkeergelegenheid op maaiveld voorzien. De oost- en zuidzijde van het plangebied kennen, evenals in de huidige situatie, een meer open en groen karakter. Dit maakt dat voorliggend plan in een groenstedelijk karakter voorziet.



Impressie beoogde situatie plangebied (Bron: Kolpa Architecten).

De gronden van het plangebied kennen momenteel een maatschappelijke bestemming, waarbinnen de beoogde woningen niet zijn toegestaan. Daarom wordt voor de ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In dat bestemmingsplan moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een goede ruimtelijke ordening. Eén van de aspecten die onderdeel uitmaakt van een goede ruimtelijke ordening is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets vindt in dit rapport plaats.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst bepaald worden of en, zo ja, waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toetsing of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Hoofdstuk 3 bevat een eindconclusie als gevolg van de toets aan de Ladder.

2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Stedelijke ontwikkeling

2.1.1 Algemeen

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgens de Nota van Toelichting (2017) *“accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure”*.

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van in totaal maximaal 20 woningen en maximaal 230 m² aan maatschappelijke dienstverlening. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie¹ dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling².

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Breeweg - ’t Zand’. Dit bestemmingsplan is op 27 september 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Middeburg. Het bestemmingsplan voorziet ter plaatse in de bestemming ‘Maatschappelijk’. De bestemming ‘Maatschappelijk’ staat ter plaatse bibliotheken, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, maatschappelijke dienstverlening, religie, verenigingsleven en voorzieningen in zake zorg en welzijn met de daarbij behorende voorzieningen op het gebied van water, parkeren en dergelijke toe. Gebouwen mogen enkel binnen het bouwvlak worden gebouwd en dienen ook te voldoen aan de maximum goothoogte en maximum bouwhoogte zoals op de verbeelding is weergegeven. Voor het plangebied betreft het een maximum goothoogte van 10 meter en maximum bouwhoogte van 14 meter voor het westelijk deel van het bouwvlak en 6 respectievelijk 10 meter voor het oostelijk deel van het bouwvlak. Tot slot geldt dat er per maatschappelijke voorziening ten hoogste één bedrijfswoning is toegestaan.

¹ Zie hiervoor o.a. de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

² Zie hiervoor o.a. de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

Gelet op het feit dat het geldende bestemmingsplan reeds maatschappelijke dienstverlening ter plaatse toestaat, wordt gesteld dat deze functie geen stedelijke ontwikkeling betreft als bedoeld in het Bro. Voor de beoogde woningbouwontwikkeling uit dit plan geldt echter dat functioneel gezien sprake is van een dusdanige wijziging ten opzichte van het geldende planologische beslag dat wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende woningbouwontwikkeling aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

2.2 Marktgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden beschreven. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

2.2.2 Toetsing

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het marktgebied. Het marktgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per se samen met de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende regio of gemeente. Wanneer de verhuisbewegingen voor de gemeente Middelburg worden geanalyseerd, blijkt uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) dat ongeveer de helft van alle gevestigde personen uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Middelburg in 2017

Verhuisbewegingen Middelburg	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Middelburg	3.063	50,0%
Vanuit andere gemeenten	2.631	42,9%
Vanuit het buitenland	432	7,1%
Totaal aantal verhuizingen	6.126	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Daarnaast zijn er in eerste instantie verhuisrelaties met de gemeenten uit de regio Walcheren, namelijk de gemeenten Vlissingen en Veere. Vervolgens zijn er ook verhuisrelaties te vinden met andere Zeeuwse gemeenten, zoals Goes, Terneuzen en Borsele. Opvallend is dat Middelburg, ondanks de geografische afstand, ook een relatief grote verhuisrelatie met Noordenveld, Cranendonck en Amsterdam heeft. Navolgende tabel laat de meest relevante verhuisbewegingen naar de gemeente Middelburg vanuit andere gemeenten zien.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Middelburg naar herkomst in 2017

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Middelburg	3.063	50,0%
Vlissingen	633	10,3%
Veere	301	4,9%
Noordenveld	190	3,1%
Goes	118	1,9%
Cranendonck	90	1,5%
Terneuzen	77	1,3%
Rotterdam	73	1,2%
Borsele	70	1,1%
Schouwen-Duiveland	54	0,9%
Amsterdam	53	0,9%
Noord-Beveland	47	0,8%
Elders	1.357	22,2%
Totaal	6.126	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Middelburg. Gelet op de aard en ligging van de beoogde ontwikkeling en de verhuisafstanden uit het verleden, geldt de verwachting dat de woningbouwontwikkeling geen bovengemeentelijke aantrekkingskracht heeft.

2.3 Behoeft

2.3.1 Algemeen

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

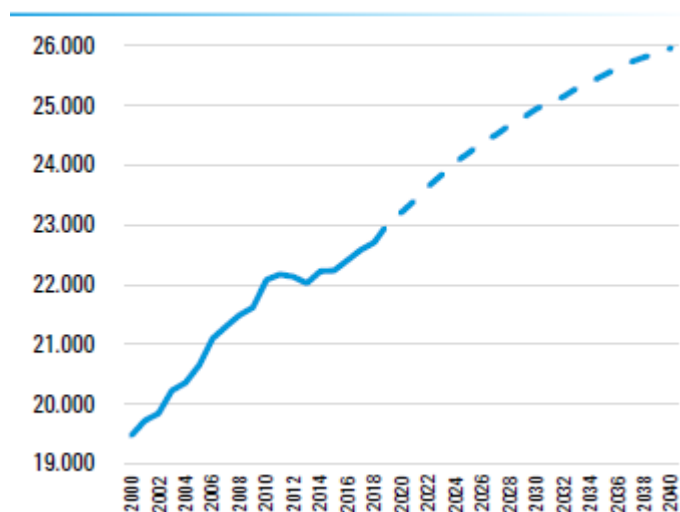
2.3.2 Kwantitatieve behoefte

Kwantitatieve huishoudensontwikkeling

De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Voor de gehele provincie Zeeland is in 2019 het Kwalitatief WoningmarktOnderzoek Zeeland 2019. In een factsheet heeft de

Stec Groep dit voor de gemeente Middelburg verder samengevat op gemeenteniveau en is daarbij onder meer ingegaan op de toekomstige huishoudensontwikkeling.

Huishoudensontwikkeling



Uit: Factsheet KWOZ Middelburg van Stec Groep

Uit de demografische gegevens is af te leiden dat de gemeente Middelburg de komende jaren een positieve huishoudensontwikkeling kent. De verwachting is dat het aantal huishoudens tot aan 2040 met circa 2.940 zal toenemen naar in totaal circa 25.960 huishoudens.

Regionale woningmarktafspraken Walcheren 2016-2026

De Walcherse gemeenten Middelburg, Vlissingen en Veere hebben voor de periode 2016-2026 gezamenlijk woningmarktafspraken gemaakt. Kwantitatief gezien geldt dat de regio een woningbouwopgave voor zich ziet van 3.532 woningen. Daarbij wordt onder andere rekening gehouden met geplande onttrekkingen en een berekende inhaalvraag.

Huishoudengroei	2270	
Inhaalvraag	361	+
Mariniers	96	+
Woningbehoefte	2727	=
Geplande onttrekking	515	+
Deeltijdwonen	290	+
Woningbouwopgave	3532	=
Harde plancapaciteit	1831	-
Bruto Ladderruimte	1701	=
Min. benodigde restcapaciteit (10%)	274	-
Ladderruimte (netto)	1427	=
Zachte plancapaciteit	1901	-
"te veel zachte plannen"	-474	=

Berekening behoefte en Ladderruimte regio Walcheren (Bron: Regionale woningmarktafspraken Walcheren 2016-2026).

Wanneer deze woningbouwopgave wordt afgezet tegen de harde plancapaciteit wordt geconcludeerd dat er nog 1.427 aan 'Ladderruimte' is. Met deze Ladderruimte wordt

gedoeld op de ruimte die er is om nieuwe woningbouwplannen toe te voegen aan de harde plancapaciteit. In principe heeft de regio Walcheren een overaanbod aan zachte plancapaciteit om deze Ladderruimte in te vullen. Opgemerkt dient te worden dat deze zachte plancapaciteit nog geen juridisch-planologische status kent en het daarmee deels nog onzeker is of de volledig weergegeven zachte plancapaciteit uiteindelijk ook gerealiseerd zal worden. Voorliggend plan is met haar 20 woningen reeds regionaal afgestemd.

Woonvisie 2016 – 2020

Voor de gemeente Middelburg geldt dat er in de periode 2015-2030 ruim 2.400 woningen onderdeel uitmaken van de plancapaciteit. Zo'n 37% van deze capaciteit is slechts 'hard'. Dit betekent dat nog een ruime hoeveelheid woningbouwplannen uit de plancapaciteit onzeker is op het gebied van uitvoering.

Woonmilieu	Locatie	Status	Aantal	
Centrum klein stedelijk	Bouwput Zuidsingel	Zacht	45	
Subtotaal:			45	2%
Klein stedelijk	Dauwendaele winkelcentrum	Zacht	0	
	Grevelingenstraat	Zacht	80	
	Leeuwerikstraat	Hard	10	
	Mastgatstraat	Hard	2	
	Mortiere (restcapaciteit)	Hard	500	
	Mortiere West	Zacht	0	
	Piet Heinstraat	Hard	4	
	Swerfrust	Zacht	15	
	Veersehof	Hard	4	
	Veersepoort fase 5	Zacht	90	
Subtotaal:			705	29%
Groen klein stedelijk	Churchillaan	Hard	43	
	Essenveld	Zacht	372	
	Griffioenstraat	Hard	27	
	Rittenburg	Hard	210	
	Sint Laurens Noord	Zacht	120	
	Sint Laurens Oost	Zacht	400	
	Sint Laurens West	Zacht	130	
	Sprencklaan	Hard	19	
Subtotaal:			1.321	54%
Dorps	Hazenburg fase 1	Hard	75	
	Hazenburg Noord fase 2	Zacht	75	
	Nieuw en Sint Joosland	Hard	5	
Subtotaal:			155	6%
Landelijk bereikbaar	Cleene Hooze	Zacht	200	
Subtotaal:			200	8%
Overig (werklocatie)	Ramsburg Dampoorthof	Zacht	0	
Subtotaal:			0	0%
Totale plancapaciteit gemeente Middelburg 2015-2030			2.426	100%
Waarvan 'harde' plancapaciteit			899	37%
En waarvan 'zachte' plancapaciteit			1.527	63%

Plan capaciteit in de gemeente Middelburg, naar woonmilieu (Bron: Woonvisie Middelburg 2016-2020).

Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Middelburg, het feit dat er onvoldoende harde plancapaciteit op regionaal en gemeentelijk niveau is en voorliggend plan reeds regionaal kwantitatief is afgestemd, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve huishoudensontwikkeling

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de huishoudenssopbouw qua samenstelling en leeftijd.

Voor de gemeente Middelburg geldt dat de meeste doelgroepen zowel op de korte (2019-2029) als lange termijn (2029-2040) te maken hebben met een positieve ontwikkeling. Uitzondering hierop vormen de groepen alleenstaanden en stellen tot 35 jaar (zowel op korte als lange termijn een negatieve prognose) en alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar (op lange termijn een negatieve prognose). De groepen gezinnen en ouderen (65+) hebben een positieve prognose op zowel korte als lange termijn. De hierna opgenomen tabel brengt in beeld.

Doelgroepontwikkeling

Doelgroep	Huis- houdens 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '29-'40	Huis- houdens 2040
Alleenst. & stel. tot 35 jr	3.168	-62	-261	2.845
Gezinnen	6.894	+189	+394	7.477
Alleenst. & stel. 35-65 jr	6.083	+134	-215	6.002
Alleenst. & stel. 65-80 jr	4.885	+462	+389	5.736
Alleenst. & stel. 80+	1.992	+1046	+862	3.900
Totaal	23.022	+1.769	+1.169	25.960

Uit: Factsheet KWOZ Middelburg van Stec Groep

Woonvisie 2016 – 2020

Kwalitatief wil de gemeente Middelburg de focus leggen op het toevoegen van stedelijke woonmilieus. Dit betekent volgens de gemeente: flexibele huurvormen, appartementen en andere nultredenwoningen, dichtbij voorzieningen en stedelijke activiteiten, en goed bereikbaar voor diverse vervoersmodaliteiten. Daarnaast geldt een ambitie om een levensloopvriendelijke gemeente te worden. Gelet op het beoogde woonprogramma wordt grotendeels de seniorendoelgroep met dit plan aangesproken, hetgeen ook aansluit bij de ambitie om meer stedelijke woonmilieus toe te voegen aan de woningvoorraad van Middelburg.

Herijking van de Kwaliteitsatlas

De gemeente Middelburg streeft op het gebied van wonen naar kwalitatief goede woonmilieus en goede woningen in een aantrekkelijke omgeving. De gemeente wil dit onder andere bereiken door op diverse locaties in Middelburg gedifferentieerde nieuwbouw aan te bieden, complementair aan de bestaande woningvoorraad. Ook zet de

gemeente in op het op peil houden van goede stedelijke voorzieningen op zakelijk, medisch en cultureel gebied. Ondanks het feit dat voorliggend plangebied niet in de Kwaliteitsatlas wordt genoemd als woningbouwlocatie in Middelburg, voorziet voorliggend plan wel in de toevoeging van nieuw, aanvullend woonaanbod door onder andere levensloopbestendige woningen te realiseren. Ook wordt met de beoogde maatschappelijke dienstverlening een bijdrage geleverd aan het op peil houden van de stedelijke voorzieningen op medisch gebied.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling in de gemeente Middelburg kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de demografische ontwikkelingen. Het programma zet immers in op een groen stedelijk woonmilieu met aandacht voor de doelgroep senioren. Daarbij komt dat met de beoogde ontwikkeling wordt aangesloten bij één van de speerpunten uit de gemeentelijke woonvisie om een levensloopbestendige gemeente worden en het aanbod stedelijke woonmilieus in Middelburg te vergroten. Ook sluit het plan aan bij de gemeentelijke ambities uit de Kwaliteitsatlas. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

2.3.4 Conclusie

De beoogde woningbouwontwikkeling van het plangebied voorziet in een behoefte van het marktgebied. Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling, het tekort aan harde plancapaciteit op regionaal en gemeentelijk niveau en het feit dat het plan reeds regionaal is afgestemd maakt dat sprake is van een kwantitatieve behoefte. Daarnaast anticipeert de ontwikkeling op de demografische ontwikkelingen en volkshuisvestelijke ambities in Middelburg door in te zetten op een groenstedelijk woonmilieu, bestaande uit woningen (voornamelijk) gericht op de doelgroep senioren. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het plangebied voorziet in een behoefte van het marktgebied.

2.4 Bestaand stedelijk gebied

2.4.1 Algemeen

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*. Naast de criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

2.4.2 Toetsing

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Middelburg. Momenteel is het plangebied ingericht als kerk en kent het een maatschappelijke bestemming. De omgeving van het plangebied wordt vrijwel volledig gevormd door woningen en andere bebouwing/stedelijke functies. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke

structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemming, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt.

Bovendien kan gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de beoogde ontwikkeling gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. Er wordt immers ingezet op een woonontwikkeling met maatschappelijke dienstverlening in een woonomgeving met hier en daar een aantal maatschappelijke voorzieningen. Ook wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving, bijvoorbeeld door qua maat en schaal aan te sluiten bij de bebouwing in de omgeving.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling is voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkeling op deze locatie past. De geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt dan ook gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied.

3 Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte die binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.