



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Adriaen Lauwereyszstraat 6

Gemeente Middelburg

Datum: 15 april 2021

Projectnummer: 170136

ID: NL.IMRO.0687.BPBREALAU-VG01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie plangebied	6
2.2	Toekomstige situatie plangebied	7
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	14
4	Sectorale aspecten	18
4.1	Milieueffectrapportage	18
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	19
4.3	Bodem	21
4.4	Bedrijven en milieuzonering	22
4.5	Natuur	23
4.6	Externe veiligheid	25
4.7	Geluid	26
4.8	Luchtkwaliteit	26
4.9	Verkeer en parkeren	28
4.10	Water	30
5	Juridische planopzet	34
5.1	Algemeen	34
5.2	Dit bestemmingsplan	35
6	Uitvoerbaarheid	38
6.1	Economische uitvoerbaarheid	38
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38

Bijlagen:

- Bijlage 1: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 3: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 4: Verkennend (asbest) bodemonderzoek
- Bijlage 5: Quick scan bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 6: Quick scan natuur
- Bijlage 7: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 8: Nader natuuronderzoek
- Bijlage 9: Quick scan externe veiligheid
- Bijlage 10: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 11: Parkeerbalans
- Bijlage 12: Nota zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het adres Adriaen Lauwereyszstraat 6 te Middelburg bevindt zich kerkgebouw 'De Morgenster'. Sinds enkele jaren is het gebouw niet meer als zodanig in gebruik en staat het leeg. Daarom is gekeken naar een andere invulling van het plangebied. Het voornemen bestaat om de bestaande kerk te slopen en ter plaatse een woningbouwontwikkeling met maatschappelijke dienstverlening mogelijk te maken. De ter plaatse geldende maatschappelijke bestemming, evenals de vormgeving van het aanwezige bouwvlak maken dat de beoogde herontwikkeling niet mogelijk is op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Breeweg - 't Zand'. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuwe planologische regeling voor het plangebied en maakt daarmee de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied bestaat uit het adres Adriaen Lauwereyszstraat 6 in het westen van Middelburg. Op deze locatie bevindt zich momenteel 'De Morgenster'. Het plangebied wordt aan alle zijden begrenst door wegen. Aan de noordzijde betreft het de Adriaen Obrysstraat, aan de westzijde de Dirck Arentszstraat, aan de oostzijde de Mortierestraat en aan de zuidzijde de Adriaen Lauwereyszstraat. De voorzijde van het gebouw met bijbehorende entree bevindt zich eveneens aan de Adriaen Lauwereyszstraat. Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied (gele stip) in relatie tot Middelburg (Bron: PDOK viewer).



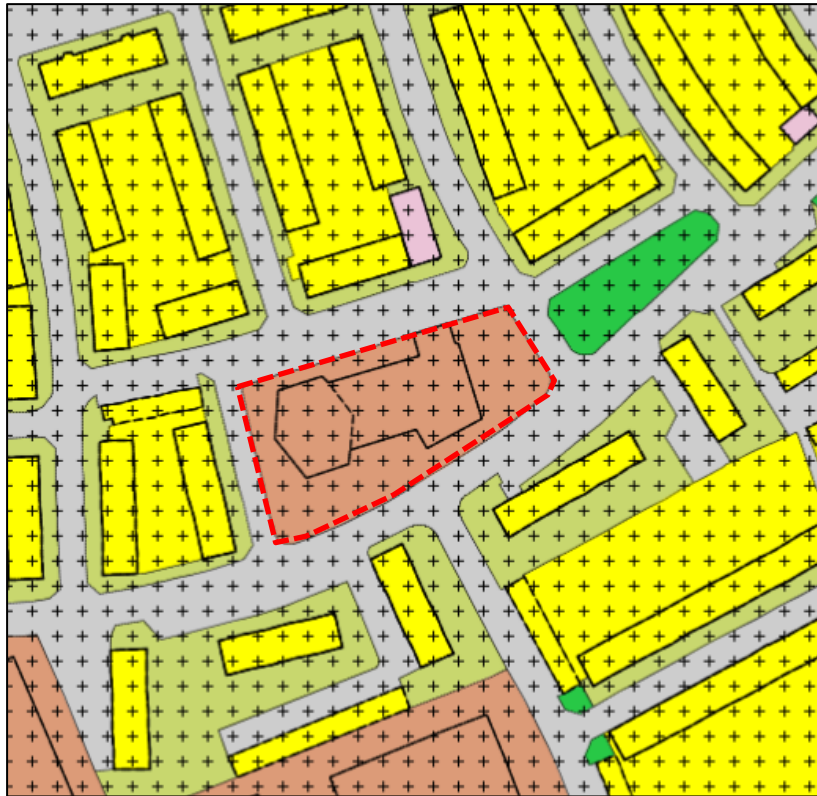
Het plangebied bij benadering globaal geel omlijnd (Bron: PDOK Viewer).

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Breeweg - 't Zand'. Dit bestemmingsplan is op 27 september 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Middelburg. Het bestemmingsplan voorziet ter plaatse in de bestemming 'Maatschappelijk' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

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.

Daarnaast regelt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' ter plaatse de bescherming en veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden. Dit betekent dat bouwen en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden enkel onder voorwaarden is toegestaan. Zo geldt onder andere wanneer de bodemingrepen meer dan 500 m² beslaan en dieper dan 40 cm zijn archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



*Uitsnede juridisch-planologische situatie met daarop het plangebied globaal rood omlijnd
(Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).*

Het voornemen bestaat om in het plangebied woningen te realiseren. Gelet op het beoogde gebruik (wonen) en de specifieke vormgeving van het bouwvlak past de beoogde ontwikkeling niet binnen de ter plaatse geldende gebruiks- en bouwregels. Om die reden is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Voorliggend document voorziet in de toelichting op deze benodigde bestemmingsplanherziening.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de zogenaamde sectorale aspecten, zoals milieuaspecten en waterhuishouding. In hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten nader toegelicht. In dit hoofdstuk wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd, juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Ten slotte worden in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de westelijke uitbreiding van Middelburg buiten de veste. Deze uitbreiding van Middelburg heeft vanuit een tweetal oude linten, de Breeweg en Koudekerkseweg, als eerste vorm gekregen. Vervolgens heeft er een aantal planmatige uitbreidingen plaatsgevonden. De vormgeving van de aanwezige bebouwing en openbare ruimte laat goed zien in welke tijdsperioden de diverse uitbreidingen hebben plaatsgevonden. De oostelijke zijde van de omgeving van het plangebied kent een divers en kleinschalig karakter. Wonen in grondgebonden vorm kent hier ruimtelijk en functioneel gezien de overhand. De woningen zijn hier in diverse rooilijnen gebouwd en de openbare ruimte komt hier minder nadrukkelijk tot uiting.

Daarnaast geldt in meer westelijke richting dat sprake is van een meer grootschalig karakter. Hier komt wonen ook in gestapelde vorm voor, evenals maatschappelijke voorzieningen. De gebouwen hebben hier een grotere korrelgrootte en er is sprake van een meer gestructureerd straatbeeld met eenduidige rooilijnen. De meer grootschalige gebouwen, zoals kerk- en onderwijsgebouwen, komen voornamelijk aan de rand van Middelburg terug. De navolgende afbeelding geeft de ruimtelijke situatie in en rondom het plangebied weer.



Topografische kaart ruimtelijke situatie rondom het plangebied (globaal rood omlijnd).
(Bron: J.W. van Aalst, www.opentopo.nl).

Het plangebied zelf bevindt zich op het adres Adriaen Lauwereysstraat 6. In het plangebied bevindt zich kerkgebouw De Morgenster, dat sinds enkele jaren leeg is komen te staan. De bebouwing is daarentegen nog steeds op de locatie aanwezig en wordt aan alle zijden begrenst door wegen. Dit maakt ook dat de bebouwing hier representatief is. De west- en oostzijde kennen een groen, maar gesloten karakter. Voor de noordzijde van het kerkgebouw geldt dat sprake is van een gesloten en stenig karakter, mede door de aanwezige muur en parkeervoorzieningen. Het gebouw bestaat uit diverse onderdelen met ieder een eigen goot- en bouwhoogte. De navolgende afbeeldingen geven de huidige situatie van het plangebied weer.



De zuid- (links) en noordzijde (rechts) van het plangebied (Bron: SAB).

2.2 Toekomstige situatie plangebied

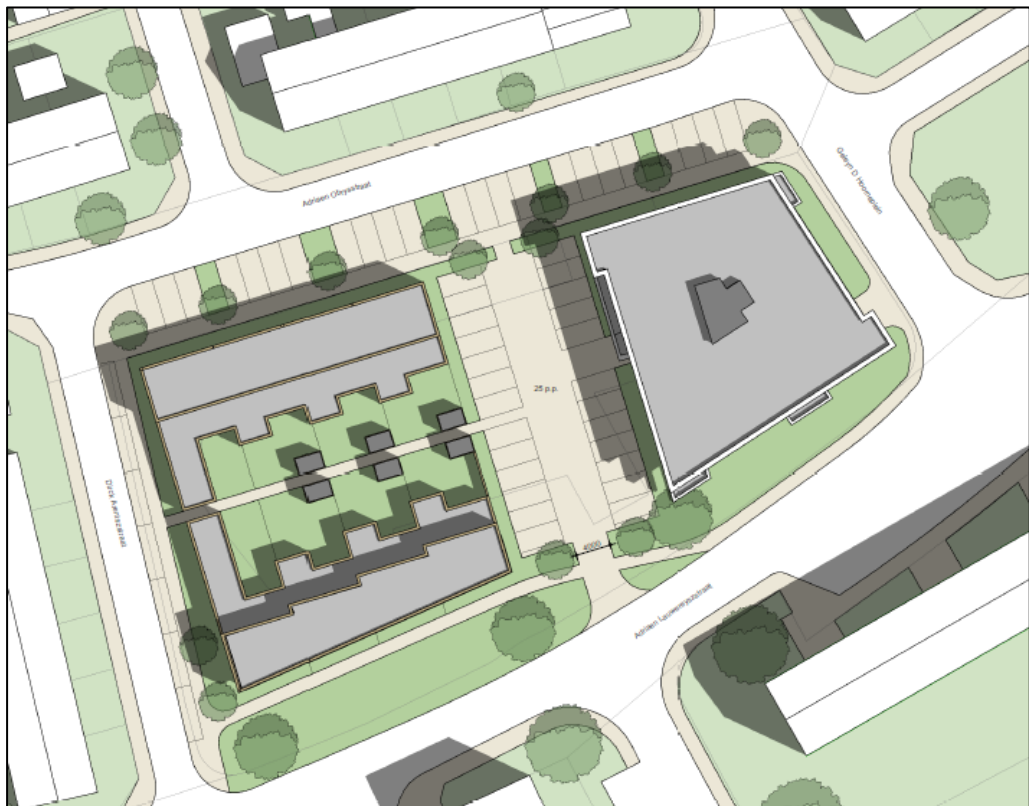
Het voornemen bestaat om de bestaande bebouwing van De Morgenster ter plaatse te slopen en woningbouw te realiseren. In de beoogde situatie wordt het plangebied als het ware in twee delen opgesplitst. De westzijde van het plangebied wordt ingericht met maximaal acht geschakelde patiowoningen bedoeld voor senioren. Deze woningen zullen uit maximaal twee 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 kennen een maximum bouwhoogte van 7 meter. Deze hoogte is vergelijkbaar met de grondgebonden woningen rondom het plangebied, bijvoorbeeld aan de Dirck Arentszstraat.

De oostelijke zijde van het plangebied wordt ingericht met een appartementengebouw. In dit gebouw is ruimte om 12 appartementen te realiseren, evenals een levendige plint met maatschappelijke dienstverlening op de begane grond. In totaal zal het plangebied dan ook ruimte bieden voor maximaal 20 nieuwe woningen en maatschappelijke dienstverlening op de begane grond. De exacte invulling van de maatschappelijke dienstverlening op de begane grond is nog niet duidelijk, maar gedacht wordt aan het realiseren van openbare zorgfuncties die een gezamenlijk zorgpunt voor de wijk kunnen vormen. Het gebouw zal uit maximaal drie bouwlagen bestaan en daarom een maximum bouwhoogte van 10 meter hebben. Met deze bouwhoogte wordt het gebouw niet zo hoog als de appartementengebouwen aan de Adriaen Lauwereysstraat (3 bouwlagen). Zo vormt het gebouw qua bouwhoogte een overgang tussen deze ap-

partementengebouwen en omliggende grondgebonden woningen. Het nieuwe appartementengebouw kent een alzijdig karakter, waardoor het huidige gesloten karakter van het kerkgebouw met achterkanten in de toekomstige situatie komt te vervallen. Het straatbeeld rondom het plangebied kent met deze ontwikkeling dan ook een meer open en representatief karakter naar de omgeving toe. Omdat de omgeving van het plangebied grotendeels wordt gevormd door woningen en maatschappelijke functies sluit de beoogde ontwikkeling ook functioneel aan bij haar omgeving.

Tussen beide plandelen is parkeergelegenheid op maaiveld voorzien. Ook aan de westzijde van het plangebied zijn parkeervoorzieningen beoogd. De bestaande parkeergelegenheid direct grenzend aan het noorden van het plangebied blijft gehandhaafd. Met de parkeergelegenheid in het midden van het plangebied is beoogd het parkeren zo veel mogelijk uit het zicht te voorzien. De oost- en zuidzijde van het plangebied kennen, evenals in de huidige situatie, een meer open en groen karakter. Aan de zuidzijde is ook de ontsluiting van het plangebied.

Gelet op voorgaande kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling ruimtelijk en functioneel gezien past binnen de kenmerken en karakteristieken zoals die in het plangebied en haar omgeving voorkomen. De navolgende afbeeldingen laten een impressie zien van de beoogde situatie. Het bestemmingsplan is op deze situatie gebaseerd. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag wordt het ontwerp op gebouw- en woningniveau verder uitgewerkt, binnen de kaders van dit bestemmingsplan.



Impressie beoogde situatie plangebied (Bron: Kolpa Architecten).



Impressie beoogde situatie plangebied (Bron: Kolpa Architecten).



Impressie beoogde situatie plangebied (Bron: Kolpa Architecten).

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld om een aantal kwalitatieve stedenbouwkundige richtlijnen vast te leggen. Aan deze richtlijnen moet de toekomstige bebouwing voldoen om het gewenste streefbeeld te kunnen bereiken. Deze richtlijnen kunnen niet of niet voldoende in een bestemmingsplan geregeld worden.

In het beeldkwaliteitplan is aan de hand van eisen voor stedenbouw, architectuur en openbare ruimte aangegeven welke beeldkwaliteit wordt nagestreefd. Het beeldkwaliteitplan doorloopt qua procedure dezelfde procedure als het bestemmingsplan, star-

tend bij de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan wordt als door de gemeenteraad vastgesteld beleid het toetsingskader bij de welstandsbeoordeling voor bouwplannen. Het beeldkwaliteitplan vormt hiermee in feite een partiële herziening van de welstandsnota.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels omgevingsrecht*

3.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

3.1.1.2 Toets plan

Het voorgenomen plan raakt geen van de rijksbelangen uit de SVIR en/of het Barro.

3.1.1.3 Conclusie

De SVIR en het Barro geven geen rechtstreekse uitgangspunten voor de planontwikkeling.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

3.1.2.1 Algemeen

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). 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.

3.1.2.2 Toets plan

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen een kern moet 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. Ook een maatschappelijke functie met een (nieuw) ruimtebeslag van meer dan 500 m² kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 20 woningen en 230 m² aan maatschappelijke dienstverlening. Gelet op jurisprudentie is enkel de woonfunctie aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Daarom is door SAB een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking¹ uitgevoerd. In de toetsing is aangetoond dat sprake is van zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte. Bovendien vinden de ontwikkelingen plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

3.1.2.3 Conclusie

Voorliggende ontwikkeling heeft een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking positief doorlopen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2018

3.2.1.1 Algemeen

Het Omgevingsplan Zeeland 2018, vastgesteld op 21 september 2018 door Provinciale Staten van Zeeland, bevat de hoofdlijnen uit alle provinciale beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving. Het Omgevingsplan gaat uit van vier grote strategische opgaven, namelijk:

- Duurzame en concurrerende economie.
- Klimaatbestendige en neutrale samenleving.
- Waardevolle leefomgeving.
- Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving.

¹ SAB (2020). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Middelburg, Adriaen Lauwereysstraat 6. Projectnummer: 170136. 20 november 2020.

3.2.1.2 Toets plan

Voorliggend plan raakt voornamelijk de opgave ten aanzien van het realiseren van een toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving. Het Omgevingsplan stelt op het gebied van wonen dat gestreefd moet worden naar een woningvoorraad, die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens. Bij woningbouwontwikkelingen staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik bij de provincie hoog op de agenda.

Aangezien voorliggend plan voorziet in een behoefte voor het marktgebied (zie paragraaf 3.1.2), de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd en met de herontwikkeling een leegstandsprobleem wordt opgelost, wordt gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de provinciale ambities op het gebied van wonen.

3.2.1.3 Conclusie

De voorliggende ontwikkeling past binnen de provinciale belangen uit het omgevingsplan Zeeland 2012-2018.

3.2.2 *Provinciale Omgevingsverordening 2018*

3.2.2.1 Algemeen

De Provinciale Omgevingsverordening 2018 geeft aan welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Zo worden er regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

3.2.2.2 Toets plan

Op het gebied van wonen bevat de provinciale omgevingsverordening enkel regels (artikel 2.7) ten aanzien van nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied. Gelet op het feit dat voorliggend plan is voorzien binnen bestaand stedelijk gebied vormen deze regels geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

3.2.2.3 Conclusie

De voorliggende ontwikkeling past binnen de provinciale belangen uit de Provinciale Omgevingsverordening 2018.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 *Walcherse woningmarktafspraken (2016-2026)*

3.3.1.1 Algemeen

De colleges van de gemeenten Veere, Vlissingen en Middelburg hebben gezamenlijk de Walcherse woningmarktafspraken vastgesteld. Met de afspraken streeft de regio naar een toekomstbestendige woningvoorraad voor Walcheren. De regio zet zich in om de Walcherse woningbouwplanning in evenwicht te houden met de woningbehoefte. De woningmarktafspraken dienen als kapstok voor gemeentelijke woonvisies.

3.3.1.2 Toets plan

Voor de regio Walcheren geldt dat er in de periode 2016-2026 een woningbouwopgave van 3.532 woningen is. Wanneer deze woningbouwopgave wordt afgezet tegen de harde plancapaciteit wordt geconcludeerd dat er nog 1.427 aan 'Ladderruimte' is. Met deze Ladderruimte wordt bedoeld op de ruimte die er is om nieuwe woningbouwplannen toe te voegen aan de harde plancapaciteit. Voorliggend plan is met haar 20 woningen opgenomen in de woningmarktafspraken en maakt dus onderdeel uit van de genoemde Ladderruimte.

3.3.1.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan past binnen de regionale woningmarktafspraken.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 *Herijking van de Kwaliteitsatlas*

3.4.1.1 Algemeen

In 1998 is door de gemeenteraad de "Kwaliteitsatlas 2030" vastgesteld. Deze Kwaliteitsatlas schetst een integraal toekomstbeeld van Middelburg tot 2030, met daarbij de ontwikkelingen per sector (demografie, wonen, werken, verkeer en vervoer, voorzieningen, toerisme, natuur en landschap, financiën), die nodig zijn om dit beeld te bereiken. Om al deze doelen te verwezenlijken is een actiekaart opgesteld, die de benodigde ingrepen in de tijd uitzet en vertaalt naar concrete projecten, studiegebieden en onderzoeksvraagstukken. De activiteiten zijn gerubriceerd in 3 fasen: 1998 – 2005, 2006 – 2015 en 2016 – 2030. Per fase vindt een herijking van de Kwaliteitsatlas plaats. De laatste herijking dateert van 18 januari 2010 en voorziet in de uitwerking van fase 2 (periode 2006 - 2015) en een doorkijk naar fase 3 en verder.

In de oorspronkelijke "Kwaliteitsatlas Middelburg 2030" is uitgegaan van groei tot 56.000 inwoners als doelstelling op zich, met kwaliteit als afgeleide. Bij de herijking is dit kwantitatieve doel niet meer als uitgangspunt genomen bij het streven naar kwaliteit. Een integrale benadering van het woonmilieu is één van de belangrijkste voorwaarden voor een kwalitatief goede stad, waardoor mensen graag in Middelburg willen (blijven) wonen. Kwaliteit dient daarbij zowel op fysiek als sociaal terrein te worden bereikt. Dus ook de aanwezigheid van zorg en welzijn of een school in de nabijheid zijn van belang. Dat vraagt bouwcapaciteit, die gevonden moet worden in inbreidings- en uitbreidingslocaties.

3.4.1.2 Toets plan

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 maatschappelijke

dienstverlening een bijdrage geleverd aan het op peil houden van de stedelijke voorzieningen op medisch gebied.

3.4.1.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan draagt bij aan de ambities en visie van de Kwaliteitsatlas.

3.4.2 Woonvisie 2016-2020

3.4.2.1 Algemeen

Op 14 december 2015 is de “Woonvisie 2016-2020” door de gemeenteraad vastgesteld. De Kwaliteitsatlas is de onderlegger van de woonvisie. In de herijking van de Kwaliteitsatlas is een bewuste keuze gemaakt om te groeien door kwaliteit. Middelburg moet zich als woon- en vestigingsplaats onderscheiden door zijn aantrekkelijke en complete wijken en dorpen. Dit kan door woonmilieus aan te bieden voor alle leeftijdscategorieën in zowel stedelijke als landelijke omgeving.

Middelburg wil graag een aantrekkelijk woongebied blijven voor haar huidige en toekomstige inwoners. Hiervoor is een gezonde balans nodig tussen nieuwbouw en de bestaande voorraad en tussen de koopmarkt en de huurmarkt. Goede afstemming met de buurgemeenten is hierbij belangrijk. Daarbij staan woonwensen en afzetbaarheid voorop. Deze missie is in de visie vertaald in drie pijlers:

- 1 Goede woningen,
- 2 Voor iedereen,
- 3 Op een goede locatie.

Voor ieder van de drie pijlers zijn enkele thema's geformuleerd:

- 1 Goede woningen,
 - Aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing
 - Balans tussen beschikbaarheid, kwaliteit en betaalbaarheid
 - Ruimte voor vernieuwende woonconcepten
- 2 Voor iedereen,
 - Levensloopvriendelijke gemeente
 - Tijdelijke huisvesting voor bijzondere doelgroepen
 - Participatie en co-creatie
- 3 Op een goede locatie.
 - Bouwen voor de behoefte
 - Focus op stedelijke woonmilieus
 - Aandacht voor kwetsbare wijken en kernen

3.4.2.2 Toets plan

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. Voorliggend plan maakt geen onderdeel uit van de (zachte) plancapaciteit, maar draagt kwalitatief gezien wel bij aan de ambities uit de gemeentelijke woonvisie. Zo wordt een deel van de beoogde woningen in dit plan levensloopbestendig en wordt voorzien in een stedelijk woonmilieu.

3.4.2.3 Conclusie

Dit plan past binnen de kaders en ambities van de gemeentelijke woonvisie.

3.4.3 Groenbeleidsplan 2006-2016

3.4.3.1 Algemeen

Het doel van het groenbeleidsplan is om een duurzame groenstructuur te behouden en te ontwikkelen en een kader te bieden voor de gewenste onderhoudskwaliteit van het openbaar groen. De uitgangspunten zijn vastgelegd in beleidsuitspraken over ruimtelijke opbouw, ecologie, spelen en veiligheid in het groen en beheer. Voor belangrijke vraagstukken voor het groen geeft het groenbeleid richtlijnen. De gemeente wil terughoudend omgaan met het overdragen van snippergroen aan particulieren. De waardevolle bomen verdienen bescherming. De gemeentelijke hoofdgroenstructuur en de ecologische structuur vormen het robuuste raamwerk voor het groen en dienen beschermd te worden. De opbouw en inrichting van het openbaar groen langs wegen en dijken, in parken, wijken en het ecologische groen is over het algemeen goed. Voor de verbetering van dit groen zijn een meerjarenplanning opgesteld. Het groenbeleidsplan geeft richtlijnen voor de inrichting van nieuwe gebieden voor goed opgebouwde en duurzame groenvoorzieningen die efficiënt te beheren zijn.

3.4.3.2 Toets plan

Het groen in en rondom het plangebied maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur, zoals blijkt uit de navolgende afbeelding. Bij het maken van uitbreidings- en inbreidingsplannen zet de gemeente Middelburg in op het minimaliseren van (waardevolle) bomen. Gelet op het feit dat bij de herontwikkeling het bestaande groen daar waar mogelijk wordt gehandhaafd en er in de toekomstige situatie ook nadrukkelijk aandacht is voor een groene inrichting van het plangebied wordt er vanuit gegaan dat het groenbeleidsplan geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.



Uitsnede kaart 'Hoofdgroenstructuur' groenbeleidsplan met daarop de ligging van het plangebied globaal in rood weergegeven (Bron: gemeente Middelburg).

3.4.3.3 Conclusie

Het bestemmingsplan vormt geen belemmering voor de uitvoering van het groenbeleidsplan.

3.4.4 **Middelburgse Visie Milieu 2019-2025**

3.4.4.1 Algemeen

In de Middelburgse Visie Milieu (MVM) 2019-2025 is het duurzaamheidsbeleid opgenomen. Het separaat vastgestelde klimaatbeleid 'Op weg naar een energieneutraal Middelburg in 2050' met bijhorende route kaart is hier in opgenomen. De MVM heeft betrekking op alle milieu thema's. In dit kader zijn met name de thema's klimaat en energie, duurzaam bouwen en wonen, groen in de woonomgeving en ruimtelijke ordening relevant. De belangrijkste ambities en doelstellingen die voor een plan relevant zijn en uitgangspunt moeten zijn worden hierna genoemd.

- Het belangrijkste doel is om te komen tot een gezonde, duurzame samenleving en leefomgeving en een duurzame ontwikkeling van de gemeente. Daarbij voorzien in de behoeften van de huidige generaties, zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties te beperken om gezond en goed te kunnen leven.
- De gemeente Middelburg heeft als doel volledig energieneutraal te zijn. De streefdatum om dit te realiseren is 2050 en indien de (financiële) omstandigheden gunstig zijn zo mogelijk eerder, met als doel de toename van het broeikaseffect tegen te gaan, de economische positie te handhaven en de beschikbaarheid van energie te waarborgen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een duurzame (economisch) gezonde samenleving.
- Energieneutraal en duurzaam bouwen is het uitgangspunt bij nieuwbouw.

3.4.4.2 Toets plan

Er wordt aangehaakt op het duurzaamheidsbeleid door onder meer de woningen gasloos te realiseren en uit te voeren met moderne isolatie en energiezuinige installaties. Verder wordt dit plan zo groen mogelijk ingericht zodat ruimte is voor klimaatadaptieve maatregelen en zal in de beoogde woningen nestgelegenheid worden gerealiseerd voor vleermuizen.

3.4.4.3 Conclusie

Het plan levert een bijdrage aan het realiseren van de ambities uit het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.

4 Sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

4.1.2 Onderzoek

Onderhavig plan betreft de herontwikkeling van De Morgenster te Middelburg ten behoeve van woningbouw en maatschappelijke dienstverlening. Het plan voorziet in totaal in maximaal 20 te realiseren woningen en maximaal 230 m² maatschappelijke dienstverlening. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het totale plangebied is circa 0,35 hectare groot. Hiermee blijft het project ver onder de indicatieve drempelwaarden kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

4.1.3 Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling² uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor

² SAB (2019). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Middelburg, Adriaen Lauwereysstraat 6. Projectnummer: 170136. 6 mei 2019.

de meeste beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. Uitsluitend voor wat betreft natuur (soortenbescherming) zijn er mogelijk negatieve milieueffecten, maar die zijn zeer gering en niet als een belangrijk negatief milieueffect te kwalificeren. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

4.2.1.1 Algemeen

Erfgoedwet

Sinds 1 juli 2016 is de Wet op de archeologische monumentenzorg vervangen door de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het 'Verdrag van Malta' blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Besluit ruimtelijke ordening

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van elk ruimtelijke plan een beschrijving te worden gegeven van de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden van het projectgebied.

4.2.1.2 Onderzoek

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling in het plangebied is een archeologisch onderzoek³ uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat het plangebied in het archeologisch landschap 'Zeeuws-Zuidhollands kleigebied' ligt. De top van het Pleistoceen bestaat uit dekzanden. Dit niveau ligt tussen -6 en -7 m NAP. Het bodemprofiel bestaat in hoofdlijnen uit het Laagpakket van Walcheren op Hollandveen op het Laagpakket van Wormer. Elk van deze stratigrafische eenheden vormen een potentieel archeologisch niveau. Het booronderzoek bevestigt de aanwezigheid van deze laagpakketten. De top van het veen ligt in het midden en oosten van het plangebied tussen -181 en -206 cm NAP. In het westen van het plangebied is weinig veen meer over; vermoedelijk is het daar vergraven (moernering). De top van het bodemprofiel bestaat uit geroerde klei met baksteenfragmenten. Dit pakket is waarschijnlijk ontstaan bij de ruilverkave-

³ Bureau voor Archeologie (2019). Adriaen Lauwereysstraat 6, Middelburg, gemeente Middelburg: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase. Rapport: 765. ISSN: 2214-6687. 31 maart 2019.

ling en het tien jaar later bouwrijp maken van het perceel tijdens de realisatie van de woonwijk in de jaren zestig, deze is 61 tot 210 cm dik. In de intergetijde-afzettingen (Laagpakket van Wormer en Laagpakket van Walcheren) zijn geen ontkalkte en gerijpte bewoningsniveaus aangetroffen. In die pakketten zijn waarschijnlijk geen archeologische waarden aanwezig. De top van het veen is in het midden en oostelijke deel van het plangebied (deels) intact gezien de aanwezigheid van een geleidelijke overgang en amorfe top in één boorprofiel, en de hoge ligging in twee andere boorprofielen. In de top van het veen kunnen in dit deel van het plangebied archeologische resten aanwezig zijn. Geadviseerd wordt hiermee rekening te houden door graafwerkzaamheden dieper dan 175 cm-mv (-181 cm NAP) te vermijden en gebruik te maken van een archeologie vriendelijk palenplan.

In dit plan is een dubbelbestemming Waarde Archeologie 3 opgenomen. Er geldt een archeologische vrijstelling voor bodemingrepen tot een diepte van 1,75 meter onder het huidige maaiveld (1,81 meter beneden NAP). Indien voor de bouw van de geplande panden dieper gegraven wordt dan 1,81 meter beneden NAP dan moet eerst een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven plaatsvinden. Dit onderzoek moet uitgevoerd worden door een gecertificeerd onderzoeksbureau op basis van een programma van eisen dat goedgekeurd is door de gemeente.

4.2.1.3 Conclusie

Met het opnemen van een archeologische dubbelbestemming zijn eventueel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate beschermd en vormt dit aspect geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2.2 Cultuurhistorie

4.2.2.1 Algemeen

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Zij pleit voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie, dus (onder meer) monumenten en archeologie gezamenlijk, in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De verwachting daarbij is dat overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijke ontwerpers er toe aangezet worden om de waarde van het cultureel erfgoed als kans te zien bij de ontwikkeling van gebieden en het realiseren van economische en maatschappelijke doelen.
(www.cultureelerfgoed.nl)

Sinds 1 januari 2012 is het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Met dit besluit wordt uitvoering gegeven aan enkele maatregelen uit de beleidsbrief Modernisering van de Monumentenzorg die op 28 september 2009 aan de Tweede Kamer is aangeboden. Met dit besluit is het verplicht geworden om cultuurhistorische waarden vooraf in het proces van ruimtelijke ordening te verankeren. Sinds de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) in 2007 is dit al een feit voor archeologische waarden. De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden komt bij de gemeente te liggen. Dit houdt in dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houdt met zowel de aanwezige ondergrondse als de boven-

grondse cultuurhistorische waarden. Voorafgaande daaraan moeten gemeenten een inventarisatie en analyse maken van de cultuurhistorische waarden.

In lijn met de MoMo neemt de gemeente Middelburg voortaan in haar ruimtelijke plannen een integrale paragraaf Cultuurhistorie op. Hierin wordt voor het plangebied van een inventarisatie en een analyse van de aanwezige cultuurhistorische waarden gepresenteerd. Aan deze inventarisatie kunnen consequenties ten opzichte van het vaststellen van een dubbelbestemming cultuurhistorie en / of archeologie verbonden worden.

4.2.2.2 Onderzoek

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het beschermde stadsgezicht van Middelburg. Ook bevinden er zich in en rondom het plangebied geen gebouwen of andere elementen met een monumentale status. Als gevolg van de ontwikkeling binnen het plangebied blijven de aanwezige omliggende ruimtelijke structuren overeind. Bovendien wordt de beoogde bebouwing qua hoogte ingepast bij de aanwezige gebouwen in de omgeving. Daarmee wordt gesteld dat de ontwikkeling niet zorgt voor eventuele aantasting van aanwezige cultuurhistorische waarden.

4.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.3 Bodem

4.3.1 Algemeen

Voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

4.3.2 Onderzoek

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling in het plangebied is een verkennend (asbest) bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat enkel ter plaatse van één boring in het plangebied sprake is van een hoger gehalte aan koper ten opzichte van het gemiddelde gehalte. Verder concludeert het onderzoek dat de gronden in het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

4.3.3 Conclusie

De grond is over het algemeen licht verontreinigd, met uitzondering van een matige verontreiniging van koper ter hoogte van boring 13. Gezien de toekomstige inrichting van het gebied met patiowoningen en appartementen voor senioren met maatschappelijke dienstverlening is er geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

⁴ Geofoxx (2019). Verkennend (asbest) bodemonderzoek Adriaen Lauwereysstraat 6 (de Morgenster) te Middelburg. Projectnummer 20190132/RSLE. 25 april 2019.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, zoals woningen, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG-publicatie als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

4.4.2 Onderzoek

In het plangebied is sprake van de realisatie van zowel hinderveroorzakende als hindergevoelige functies. Om die reden is door SAB een quick scan naar het aspect bedrijven en milieuzonering uitgevoerd⁵. Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustige woonwijk'. De richtafstanden op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' kunnen daarom niet met één stap worden verminderd.

Hinder in het plangebied

De beoogde maatschappelijke dienstverlening binnen dit plan is een hinderveroorzakende functie. Als uitgangspunt wordt genomen dat het functies betreft die volgens de VNG-publicatie als 'artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven' dan wel 'consultatiebureaus' kunnen worden gezien. Het betreft functies in milieucategorie 1. Dergelijke functies kennen een richtafstand van 10 meter tot de gevels van gevoelige functies vanuit het aspect 'geluid'. Gelet op het feit dat de afstand tussen het plangebied en omliggende woonbestemmingen overal meer dan 10 meter bedraagt, is het uitvoeren van nader onderzoek niet noodzakelijk.

Daarnaast geldt dat binnen het voorgenomen plan sprake is van een menging van de maatschappelijke dienstverlening met woningen, zowel op gebouwniveau als op perceelsniveau. Beoordeeld moet worden of beide functies met elkaar te verenigen zijn. De afstand tussen de maatschappelijke dienstverlening en de woningen aan de westzijde van het plangebied bedraagt meer dan 10 meter, waardoor hier voldaan kan worden aan de benodigde richtafstand. Voor de woningen aan de oostzijde van het

⁵ SAB (2019). Quick scan bedrijven en milieuzonering Adriaen Lauwereyszstraat 6 te Middelburg. Kenmerk: 170136. 21 januari 2019.

plangebied geldt dat hier eveneens de maatschappelijke dienstverlening in hetzelfde gebouw zijn voorzien. Gelet op het feit dat de voorgenomen maatschappelijke dienstverlening slechts milieucategorie 1 betreffen, kan gesteld worden dat de (ge-luids)eisen vanuit het Bouwbesluit voldoende toereikend zijn om eventuele (ge-luid)hinder binnen het plangebied te kunnen voorkomen. Het uitvoeren van nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Hinder in de omgeving van het plangebied

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. De woningen binnen het plangebied moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. Aangezien er in de omgeving van het plangebied op grond van het bestemmingsplan diverse (hindergevende) functies mogelijk zijn en feitelijk gezien zijn gevestigd, zijn deze geïnventariseerd. Uit deze inventarisatie volgt dat juridisch-planologisch gezien bij de omliggende gronden/functies aan de richtafstanden uit de VNG-brochure wordt voldaan. Voor deze gronden/functies geldt daarom dat deze omliggende gronden/functies niet onevenredig worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.5 Natuur

4.5.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

4.5.2 Onderzoek

SAB heeft met een quick scan natuur⁶ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

⁶ SAB (2018). Quick scan natuur. Middelburg, Adriaen Lauwereysstraat 6. Projectnummer:170136. 13 december 2018.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan volgt dat er enkele Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied liggen. Met de geplande ruimtelijke ontwikkeling is een kleine toename in stikstofuitstoot in het plangebied te verwachten. Door de afstand tot Natura 2000-gebieden zijn negatieve effecten hiervan op Natura 2000-gebieden echter uitgesloten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is aanvullend een onderzoek stikstofdepositie⁷ uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat zowel in de aanleg- als gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol stikstof per hectare per jaar. Er zijn daardoor geen negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden te verwachten. Tot slot blijkt uit de quick scan dat het plangebied niet in het Natuurnetwerk Nederland of in de directe omgeving ervan ligt. De bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

Soortenbescherming

Volgens de verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna komen er enkele vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vogels met jaarrond beschermde nesten en amfibieën in de omgeving van het plangebied voor. Door het uitgevoerde veldbezoek in het plangebied is duidelijk geworden dat enkele essentiële elementen van beschermde diersoorten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten in het plangebied. Het betreft verblijfplaatsen van vleermuizen (baardvleermuis, franjestaart, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, ruige dwergvleermuis. Alle vleermuizen zijn habitatrictlijnsoorten, waarvoor de verboden van artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming gelden.

Met een nader onderzoek⁸ naar soorten is onderzocht of kan worden uitgesloten dat de aanwezige beschermde diersoorten negatieve effecten ondervinden door de voorgenomen ontwikkeling. Uit het onderzoek blijkt dat er een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd dient te worden, gezien de aanwezigheid van twee zomerverblijfplaatsen, één paarverblijfplaats en essentieel foerageergebied van de gewone dwergvleermuis. Tevens dienen mitigerende en compenserende maatregelen genomen te worden om negatieve effecten op soorten en individuen zoveel als mogelijk het voorkomen. Deze ontheffingsaanvraag met bijbehorende maatregelen zullen tijdig worden geregeld door de initiatiefnemer.

Houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

4.5.3 Conclusie

Rekening houdend met voorgaande vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

⁷ SAB (2020). Onderzoek stikstofdepositie. Adriaan Lauwereysstraat 6. Projectnummer: 170136. 1 december 2020.

⁸ SAB (2020). Nader onderzoek Wet natuurbescherming. Middelburg, Adriaan Lauwereysstraat 6. Projectnummer:170136.01. 7 januari 2020.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

4.6.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van kwetsbare objecten. Door SAB is een quick scan externe veiligheid uitgevoerd⁹. In de quick scan is met behulp van de risicokaart geïnventariseerd of het plangebied binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}), een plasbrandaandachtgebied en/of het invloedsgebied ligt van zowel stationaire als mobiele risicobronnen. Uit de quick scan volgt dat het plangebied niet binnen een plaatsgebonden risico contour van 10^{-6} of een plasbrandaandachtsgebied van een risicobron ligt. Ook ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een risicobron. Nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid is dan ook niet noodzakelijk.

4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

⁹ SAB (2019). Quick scan externe veiligheid Adriaen Lauwereysstraat 6 te Middelburg. Kenmerk: 170136. 15 januari 2019.

4.7 Geluid

4.7.1 Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

4.7.2 Onderzoek

Met voorliggend plan is sprake van de realisatie van geluidgevoelige functies in de akoestische onderzoekszone van de Koudekerkseweg. Daarom is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï¹⁰ uitgevoerd. In het onderzoek zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de omliggende 30 km/uur wegen meegenomen. Uit het onderzoek volgt dat:

- Ten gevolge van de Koudekerkseweg de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB niet wordt overschreden.
- Ten gevolge van de overige wegen (30 km/uur wegen) de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB ook niet wordt overschreden. Een goede ruimtelijke ordening is dan ook gewaarborgd.

Het aanvragen van hogere grenswaarden en een onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen niet nodig. Ten aanzien van de Wet geluidhinder doen zich dan ook geen belemmeringen voor.

4.7.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering in de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau

¹⁰ SAB (2019). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Adriaen Lauwereysstraat 6. Projectnummer: 170136. 31 januari 2019.

voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal $1,2 \mu g/m^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

4.8.2 Onderzoek

Dit plan voorziet in de realisatie van woningbouw en maatschappelijke dienstverlening. Een dergelijke functie is binnen de ministeriële regeling NIBM niet gekwantificeerd tot een NIBM-categorie. Daarom is met het invullen van de NIBM-tool (versie 2018) bepaald of het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. De ontwikkeling leidt tot een geringe verkeersgeneratie (zie daarvoor paragraaf 4.9.1) en het gaat daarbij nagenoeg uitsluitend om personenauto's. Worstcase wordt aangehouden dat 2% van het verkeer uit vrachtverkeer bestaat. Uit de NIBM-tool volgt dat het plan in niet betekende mate bijdraagt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		57
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarnaast de NSL-monitoringstool geraadpleegd om te kunnen constateren of er sprake is van (dreigende) grenswaardeoverschrijdingen. Na raadpleging blijkt dit niet het geval te zijn. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

4.8.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Verkeer

4.9.1.1 Algemeen

Bij ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeerssituatie ter plaatse.

4.9.1.2 Onderzoek

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegeneerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW¹¹ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Gelet op het feit dat het plangebied middenin een woonwijk ligt, worden de kencijfers voor 'rest bebouwde kom' aangehouden. De gemeente Middelburg wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'sterk stedelijk' gebied.

Om te kunnen bepalen welk effect de planontwikkeling heeft op de omliggende infrastructuur is in onderstaande tabel een vergelijking gemaakt tussen de verkeersgene-

¹¹ CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkecijfers naar parkeernormen.

ratie in de huidige situatie en de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie. De verkeersgeneratie is voortgekomen uit de CROW-kencijfers. Voor een kerk zijn geen kencijfers ten aanzien van verkeersgeneratie bekend. Daarom is de categorie 'sportzaal' aangehouden, aangezien ook bij deze functie sprake is van reguliere bezoekersstromen. Volgens gegevens uit de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) kent de bebouwing een oppervlakte van 1.288 m². Voor de toekomstige situatie is gekeken naar de kencijfers voor 'koop, huis, tussen/hoek', 'koop, appartement, duur' en 'gezondheidscentrum'. De kencijfers voor een gezondheidscentrum zijn per behandelkamer. In voorliggende situatie wordt uitgegaan van maximaal 4 behandelkamers.

	Huidige verkeersgeneratie (1.288 m ² kerk)	Toekomstige verkeersgeneratie (8 grondgebonden, 12 appartementen & 230 m ² zorg)	Verschil
Minimaal	11,2 x 12,88 = 144,256	6,7 x 8 & 6,7 x 12 & 16,0 x 4 = 198	+ 54
Maximaal	13,5 x 12,88 = 173,88	7,5 x 8 & 7,5 x 12 & 20,2 x 4 = 230,8	+ 57

per etmaal

Zoals uit bovenstaande tabel is af te leiden neemt de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie in geringe mate toe ten opzichte van de huidige situatie. Dit leidt nauwelijks tot effecten op de omgeving alsmede op de infrastructuur.

4.9.1.3 Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.9.2 Parkeren

4.9.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de parkeersituatie ter plaatse.

4.9.2.2 Onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling is door Goudappel Coffeng¹² een parkeerbalans opgesteld. Uit het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- Bij de ontwikkeling worden 47 parkeerplaatsen gerealiseerd. Ten behoeve van dit plan komen 24 parkeerplaatsen te vervallen. Per saldo bedraagt de toevoeging van het aantal parkeerplaatsen 23.
- De parkeerbehoefte van de nieuwe functies bedraagt maximaal 30 parkeerplaatsen op zaterdagavond (maatgevend moment).
- Op de werkdagavond/koopavond, werkdagnacht en zaterdagavond ontstaat een tekort van maximaal 7 parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Uit het resultaat van de parkeerdrukmeting blijkt dat er voldoende restcapaciteit in de omgeving is om het tekort op eigen terrein op te kunnen faciliteren. De parkeerdruk blijft ook na ontwikkeling ruimschoots onder de 85%.

Op basis van deze onderzoeksresultaten is het aspect parkeren in voldoende mate onderzocht en is verzekerd dat er voldoende parkeergelegenheid en rondom het plangebied aanwezig is.

¹² Goudappel Coffeng (2020). Parkeerbalans locatie De Morgenster te Middelburg. Projectnummer: 004938.20190722.N1.03. 6 november 2020.

Naar aanleiding van binnengekomen zienswijzen is besloten om de ontsluiting van het plangebied van de noordzijde naar de zuidzijde te verplaatsen. Daarmee is het enerzijds mogelijk geworden om de bestaande parkeerplaatsen aan de Adriaen Ob-rysstraat volledig te handhaven, anderzijds is er in het middengebied ruimte ontstaan om minimaal twee extra parkeerplaatsen te realiseren. Dat maakt dat er dus minder parkeerplaatsen komen te vervallen en er meer parkeerplaatsen gerealiseerd gaan worden. Met deze uitgangspunten zullen de onderzoeksresultaten van het parkeeronderzoek alleen maar positiever uitpakken en is verzekerd dat er voldoende parkeergelegenheid en rondom het plangebied aanwezig is.

In de regels van dit bestemmingsplan zijn de van toepassing zijnde parkeernormen opgenomen zodat bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen getoetst kan worden of er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Het uitgevoerde onderzoek toont dit al aan.

4.9.2.3 Conclusie

Het aspect parkeren vormt geen belemmering in de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.10 Water

4.10.1 Algemeen

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument 'de Watertoets'.

4.10.2 Beleid

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties

voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskansen varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Beleid Waterschap Scheldestromen – Waterbeheerplan 2016-2021

In het Waterbeheerplan 2016-2021 laat het waterschap de hoofdlijnen zien van het beleid op het gebied van watersystemen en afvalwaterketen. Het waterschap heeft daar namelijk een specifieke verantwoordelijkheid voor. Wettelijk vastgelegde taken zoals het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem en voor het doelmatig zuiveren van afvalwater. Ook heeft het waterschap de taak om het watersysteem en de afvalwaterketen robuust te maken voor de toekomst zodat we gevolgen van de klimaatverandering kunnen opvangen. Concreet betekent dat voor het watersysteem de volgende doelen:

- Watersystemen zijn zo ontworpen dat ernstige en langdurige wateroverlast zoveel mogelijk wordt voorkomen: oppervlaktewater treedt niet vaak buiten zijn oevers.
- De gehanteerde waterpeilen zijn afgestemd op het grondgebruik oftewel de functies landbouw, natuur en wonen: goed waterpeil onder normale omstandigheden.
- Zorgen voor waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: gezond oppervlaktewater.
- Faciliteren van een verantwoord gebruik van het beschikbare zoetwater.
- In de afvalwaterketen van de toekomst wordt afvalwater op een duurzame en efficiënte manier ingezameld en gezuiverd, zodat het geen bedreiging vormt voor volksgezondheid en omgevingskwaliteit.

Het waterbeheerplan staat voor verbinding van het werk van het waterschap met het werk van andere overheden: Provincie Zeeland, gemeenten, Rijkswaterstaat, naburige Vlaamse waterbeheerders en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Het waterschap schept randvoorwaarden voor gebruikers, maar biedt ook mogelijkheden en meerwaarde voor maatschappelijke gebruikers zoals burgers, agrariërs, terreinbeheerders, ondernemers en bedrijven, recreanten.

4.10.3 Onderzoek

Ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling dient een watertoets met het waterschap overlegd te worden. Bij de watertoets gaat het om allerlei waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is

niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Bij het Waterschap Scheldestromen wordt hiervoor een watertoetstabel gebruikt. In deze tabel zijn de hiervoor genoemde aspecten verwerkt. Deze tabel is ingevuld voor de beoogde ontwikkeling.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<u>Waterveiligheid</u> Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering.
<u>Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)</u> Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoogbouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	De ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningbouw en maatschappelijke dienstverlening. Op deze locatie is op dit moment een kerkgebouw aanwezig. Met de beoogde herontwikkeling geldt de verwachting dat het verhard oppervlak in het plangebied slechts in beperkte mate zal toenemen (van circa 2.100 m ² naar circa 2.600 m ²). Als gevolg van de extra verharding zijn watercompenserende maatregelen nodig. Deze maatregelen zullen nog verder worden afgestemd met het waterschap.
<u>Grondwaterkwantiteit en verdroging</u> Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	De ontwikkeling voorziet niet in het oppompen van grondwater. Het plangebied wordt zo groen mogelijk ingericht, zodat er zich mogelijkheden voorzien om het hemelwater via een natuurlijke weg in de bodem te infiltreren.
<u>Hemel- en afvalwater</u> (inclusief water op straat/overlast) Waarborgen 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.	Het afvalwater ten gevolge van de ontwikkeling zal (gescheiden) afgevoerd worden op de aanwezige gemeentelijke riolering. Er zal DWA en HWA worden aangelegd.
<u>Volksgesondheid (water gerelateerd)</u> Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via onder andere de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling heeft geen invloed op de water gerelateerde volksgezondheid.
<u>Bodemdaling</u> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het plangebied bevindt zich niet in een gebied dat gevoelig is voor bodemdaling.

<u>Oppervlaktewaterkwaliteit</u> Behoud/realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	In de direct omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Dit plan zal dan ook niet van invloed zijn op de kwaliteit van het oppervlaktewater.
<u>Grondwaterkwaliteit</u> Behoud/realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	De grondwaterkwaliteit wordt door het plan niet negatief beïnvloed.
<u>Natte natuur</u> Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	De ontwikkeling zorgt niet voor (negatieve) effecten op natte natuur.
<u>Onderhoud oppervlaktewater</u> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.
<u>Andere belangen waterbeheerder(s)</u>	
<u>Relatie met eigendom waterbeheerder</u> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	De ontwikkeling vormt geen belemmering voor eigendommen van de waterbeheerder.
<u>Scheepvaart en/of wegbeheer</u> Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Niet van toepassing

Tabel Watertoetstabel

Initiatiefnemer en het waterschap zijn nog in gesprek om de vormgeving van de watercompensatie verder uit te werken.

4.10.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestaan gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de enkelbestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Wonen'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

Groen (artikel 3)

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de gronden in het zuiden en oosten van het plangebied. De gronden mogen onder andere worden gebruikt voor groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en ontsluitingsvoorzieningen. Enkel gebouwen in de vorm van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen hier worden gebouwd. Voor deze bouwwerken zijn in de regels maatvoerings-eisen vastgelegd.

Verkeer (artikel 4)

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor de gronden van de beoogde parkeervoorzieningen in het plangebied. De gronden mogen onder andere worden gebruikt voor groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, watervoorzieningen en wegen met ten hoogste twee maal één doorgaande rijstrook. Enkel gebouwen in de vorm van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen hier worden gebouwd. Voor deze bouwwerken zijn in de regels maatvoeringseisen vastgelegd.

Tuin (artikel 5)

De bestemming 'Tuin' is rondom de beoogde grondgebonden woningen in het plangebied opgenomen. De gronden zijn bestemd voor tuinen en mogen enkel bebouwd worden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Overkappingen worden in principe uitgesloten, maar kunnen onder voorwaarden via een binnenplanse afwijking mogelijk worden gemaakt. Tot slot geldt dat voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximale bouwhoogten zijn vastgelegd.

Wonen (artikel 6)

De bestemming Wonen maakt het mogelijk op binnen die gronden maximaal 20 woningen met bijbehorende voorzieningen te realiseren. Voor ieder bestemmingsvlak is het maximum aantal wooneenheden op de verbeelding vastgelegd. Ook is met de aanduiding 'gestapeld' de plek van de appartementen bepaald en regelt de aanduiding 'maatschappelijk' de mogelijkheid voor de maatschappelijke dienstverlening op de begane grond. Ook zijn, onder voorwaarden, aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven toegestaan. De ter plaatse toegestane woning typologieën zijn aaneengebouwde woningen en gestapelde woningen (alleen ter plaatse van de aanduiding). Deze woningen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd en voldoen aan de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte. Daarnaast zijn in de bouwregels voor diverse andere bouwwerken regels ten aanzien van de maatvoering opgenomen.

Waarde - Archeologie 3 (artikel 7)

De binnen het plangebied voorkomende waardevolle archeologische gebieden worden beschermd met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Deze dubbelbestemming regelt dat op deze gronden uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek. Er geldt een archeologische vrijstelling voor bodemingrepen tot een diepte van 1,75 meter onder het huidige maaiveld (1,81 meter beneden NAP). Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de onderliggende bestemmingen, mits is aangetoond dat de (hoge) archeologische waarden niet (kunnen) worden geschaad. Onder voorwaarden is geen afwijking vereist. Voor het uitvoeren van diverse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is bovendien een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

5.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht. Noemenswaardig is wel dat in de overige regels een parkeerregeling is opgenomen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde “aangewezen bouwplannen” waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m².

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In mei 2019 heeft een informatie-inloopavond plaatsgevonden op locatie (Morgensterkerk). Er waren over de avond verspreidt zo'n 50-60 buurtbewoners aanwezig. Het plan werd getoond aan de hand van panelen op basis waarvan men vragen aan zowel de ontwikkelaar als de architect kon stellen. De reacties waren overwegend positief, een mooie inpassing in de wijk. Met een direct aanwonende is een aanvullende afspraak gemaakt om het plan nader uit te leggen waarna ook zij zich in het plan kunnen vinden. Aandacht werd gevraagd voor de groeninpassing. Het plan heeft naar aanleiding van de reacties op de informatieavond geen aanpassingen behoeft. Een aantal aanwezigen heeft eventuele interesse in een woning dan wel appartement aangegeven.

6.2.2 Zienswijzen

De wettelijke bestemmingsplanprocedure is gestart met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Het plan heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 24 december 2020 tot en met 3 februari 2021 (gedurende zes weken) voor een ieder ter inzage gelegen.

Van deze terinzagelegging zijn vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen gedaan. Daarbij is de mededeling gedaan dat gedurende genoemde termijn een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kan indienen bij de gemeenteraad.

Binnen bovengenoemde termijn zijn 3 zienswijzen ontvangen. Door de overlegpartners zijn geen zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging bij de raad ingekomen dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot het aanpassen van het plan. Tevens is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. In de Nota zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en van beantwoording voorzien. De Nota is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.