



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

## Bestemmingsplan | Toelichting

# Middelburg, Gerbrandylaan 22 - 180

Gemeente Middelburg

Datum: 27 mei 2021

Projectnummer: 200268

ID: NL.IMRO.0687.BPKLAGERBRALAAN-VG01



# **INHOUD**

## **TOELICHTING**

|          |                                          |           |
|----------|------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                         | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                               | 3         |
| 1.2      | Ligging en begrenzing van het plangebied | 3         |
| 1.3      | Geldend bestemmingsplan                  | 4         |
| 1.4      | Leeswijzer                               | 5         |
| <br>     |                                          |           |
| <b>2</b> | <b>Planbeschrijving</b>                  | <b>6</b>  |
| 2.1      | Huidige situatie plangebied              | 6         |
| 2.2      | Toekomstige situatie plangebied          | 8         |
| <br>     |                                          |           |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>                      | <b>10</b> |
| 3.1      | Rijksbeleid                              | 10        |
| 3.2      | Provinciaal beleid                       | 11        |
| 3.3      | Regionaal beleid                         | 12        |
| 3.4      | Gemeentelijk beleid                      | 13        |
| <br>     |                                          |           |
| <b>4</b> | <b>Sectorale aspecten</b>                | <b>16</b> |
| 4.1      | Milieueffectrapportage                   | 16        |
| 4.2      | Archeologie en cultuurhistorie           | 16        |
| 4.3      | Bodem                                    | 17        |
| 4.4      | Bedrijven en milieuzonering              | 18        |
| 4.5      | Natuur                                   | 18        |
| 4.6      | Externe veiligheid                       | 19        |
| 4.7      | Geluid                                   | 20        |
| 4.8      | Luchtkwaliteit                           | 20        |
| 4.9      | Verkeer en parkeren                      | 21        |
| 4.10     | Water                                    | 23        |
| <br>     |                                          |           |
| <b>5</b> | <b>Juridische planopzet</b>              | <b>27</b> |
| 5.1      | Algemeen                                 | 27        |
| 5.2      | Dit bestemmingsplan                      | 29        |
| <br>     |                                          |           |
| <b>6</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                   | <b>30</b> |
| 6.1      | Economische uitvoerbaarheid              | 30        |
| 6.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid         | 30        |



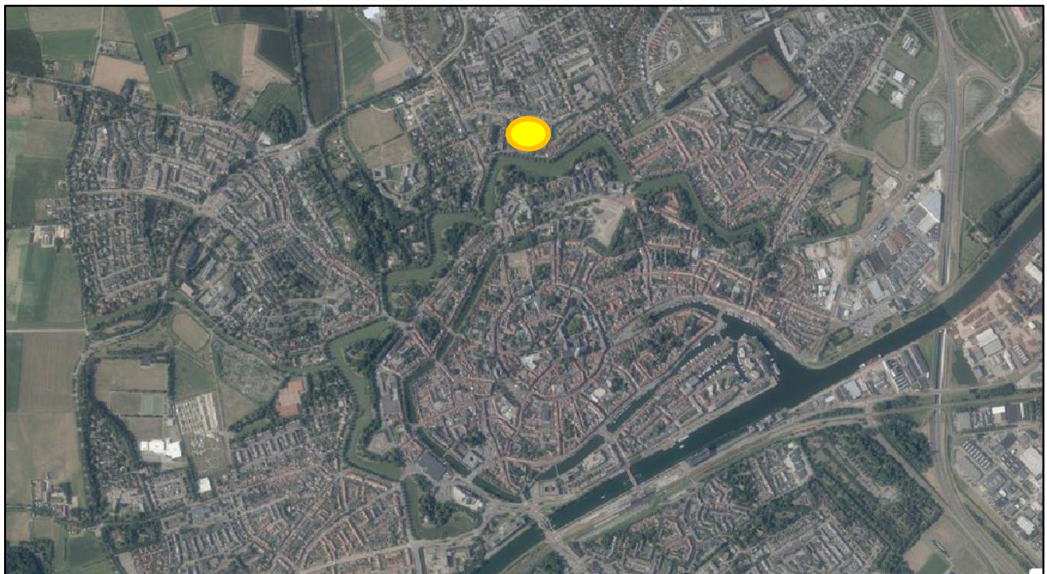
# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de Gerbrandylaan 22-180 in Middelburg bevindt zich een gebouw met 80 wooneenheden. Binnen het geldende bestemmingsplan 'Klarenbeek' heeft deze locatie de bestemming 'Maatschappelijk'. Door het 'scheiden van wonen en zorg', is de hoofd-functie van de gebouwen een woonfunctie geworden en de zorgfunctie ondergeschikt. De bestemming 'Maatschappelijk' is hierdoor niet meer passend voor de locatie. Om de locatie te voorzien van een woonbestemming moet het bestemmingsplan worden herzien. De ruimtelijke gevolgen van de herziening zijn er vrijwel niet, omdat de huidige bebouwing wordt gehandhaafd en ook het aantal wooneenheden niet toeneemt. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuwe planologische regeling voor het plangebied en maakt daarmee het beoogde gebruik planologisch mogelijk.

## 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied omvat de percelen aan de Gerbrandylaan 22-180 ten noorden van het centrum van Middelburg. Het plangebied betreft de kadastrale percelen 'Gemeente Middelburg sectie N, nummers 2487 en 2488'. 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 het centrum van Middelburg (Bron: PDOK Viewer).*



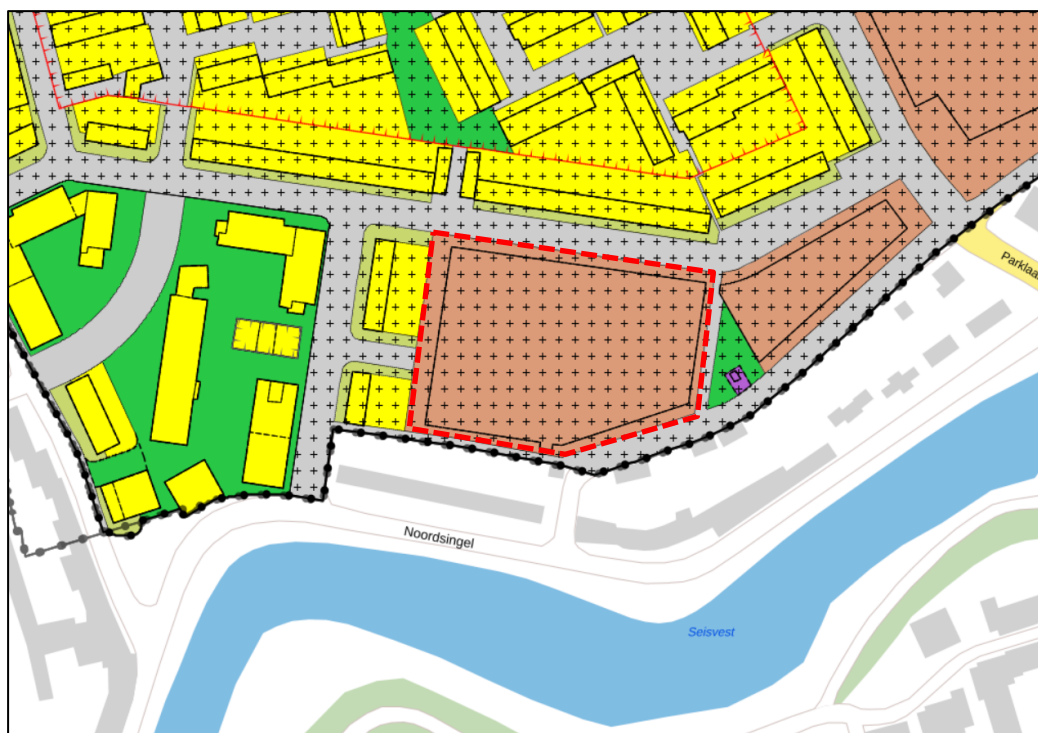
*Het plangebied bij benadering globaal geel omlijnd (Bron: PDOK Viewer).*

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Klarenbeek'. Dit bestemmingsplan is op 20 januari 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van Middelburg. Het bestemmingsplan voorziet op de locatie in de bestemming 'Maatschappelijk' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

De bestemming 'Maatschappelijk' staat voorzieningen en instellingen, gericht op het aanbieden en uitoefenen van activiteiten, gericht op de sociale, maatschappelijke, medische, zorgverlenende, educatieve, levensbeschouwelijke, en openbare dienstverlening als ook beschermde woonvormen, kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang toe. Gebouwen mogen enkel binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak mag voor maximaal 75% bebouwd worden. De maximum goothoogte bedraagt 6 meter.

Daarnaast regelt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' 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 dat wanneer de bodemingrepen meer dan 500 m<sup>2</sup> beslaan en dieper dan 40 cm zijn archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



*Uitsnede juridisch-planologische situatie met daarop het plangebied globaal rood omlijnd  
(Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)).*

Het plangebied wordt nu gebruikt als woonlocatie voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag. Door het scheiden van zorg en wonen is de bestemming 'Maatschappelijk' niet langer passend. Gelet op het beoogde gebruik (wonen met zorg en ondersteuning/begeleiding daaraan ondergeschikt) past de beoogde ontwikkeling niet binnen de ter plaatse geldende gebruiksregels. Daarom moet er een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld, waarbinnen wonen en zorgwonen mogelijk is. Voorliggend document voorziet in de toelichting op deze benodigde bestemmingsplanherziening.

De ruimtelijke gevolgen van deze wijziging zijn beperkt, omdat de huidige bebouwing wordt gehandhaafd en ook het aantal wooneenheden niet zal toenemen.

## 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

#### ***Middelburg ontstaansgeschiedenis***

De geschiedenis van Middelburg gaat terug tot in de negende eeuw, de tijd dat de Noormannen Walcheren binnenvielen. Midden tussen de Duinburcht (Domburg) en de Zuidburcht (Souburg) werd aan een brede kreek een versterking (een burcht) gebouwd. Deze middelste burcht kreeg de naam Middelburg. De op een lage heuvel gebouwde burcht groeide uit tot een centrum voor handels- en kooplieden. In de elfde of begin twaalfde eeuw werd op de burcht een klooster gesticht, dat door de eeuwen heen een belangrijke plaats in de Zeeuwse samenleving heeft ingenomen. Tot 1574 vormde dit het geestelijk middelpunt van de provincie, daarna vormde de burcht het provinciaal bestuurscentrum.

In 1217 ontving Middelburg stadsrechten. Graaf Willem II breidde de stadsrechten van Middelburg in 1254 uit. Middelburg werd een echte stad, die zich in de middeleeuwen ontwikkelde tot een belangrijke handels- en stapelplaats van onder andere laken, hout en Franse wijnen. Doordat tijdens de Tachtigjarige Oorlog de handel sterk terugliep kwam in de 18<sup>e</sup> eeuw een einde aan deze eerste periode van welvaart.

Thans is Middelburg de hoofdstad van de provincie Zeeland. De stad telt momenteel circa 47.500 inwoners. In de sfeervolle binnenstad zijn meer dan 1.200 monumenten en talrijke winkels, terrasjes, cafés en restaurants en culturele toeristische voorzieningen te vinden.

#### ***Het plangebied***

Het plangebied wordt van het middeleeuws stadscentrum van Middelburg gescheiden door de Seisvest, een watergang ten noorden van de oude burcht. Rondom de Seisvest bevindt zich de Noordsingel, een weg met daaraan vooroorlogse woningbouw. Ten noorden van de singel is het plangebied gelegen.

In het plangebied bevinden zich in totaal 80 woningen voor senioren of mensen met een zorgvraag. De woningen zijn gerealiseerd in het jaar 1971 en zijn verdeeld over 3 blokken van twee bouwlagen met een kap. Daarnaast bevinden zich op het terrein zelf 16 parkeerplaatsen. Het perceel kent een open karakter met rondom het complex een grote gemeenschappelijke tuin met veel groenelementen.

De woningen waren lange tijd aanleunwoningen bij het (voormalige) naastgelegen verzorgingshuis Jacob Roggeveen. Met het verdwijnen van deze voorziening waren het geen aanleunwoningen meer, maar het feitelijke gebruik van de woningen veranderde niet. Het complex wordt tot op de dag van vandaag bewoond door huishoudens met een vraag naar beschutting, zorg en/of ondersteuning en een beperkt budget. Denk daarbij aan 50-plussers met een (beginnende) zorgvraag en ouderen die, bijvoorbeeld ter voorkoming van eenzaamheid, willen wonen in een veilige setting.

Ook wordt een deel van de woningen bewoond door cliënten van Zeeuws Lef en Eleos. Cliënten van Zeeuws Lef hebben een stoornis in het autistisch spectrum en ontvangen als gevolg daarvan ondersteuning in het dagelijks leven. Cliënten van Eleos



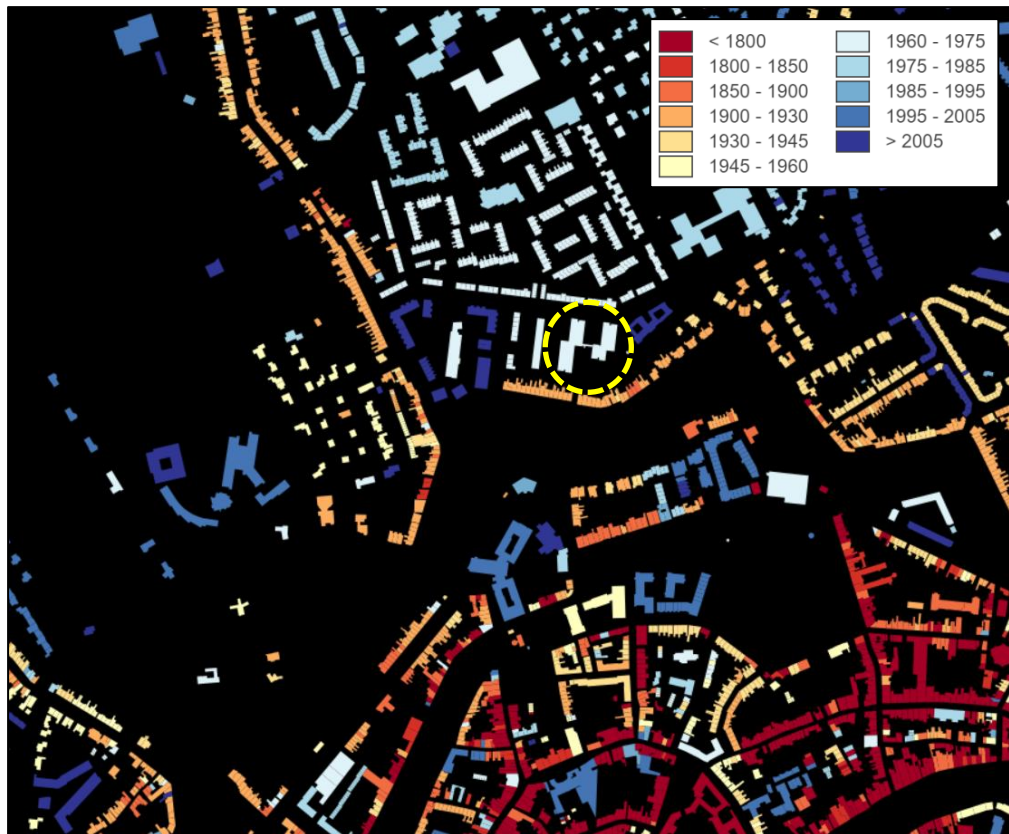
hebben psychische, psychiatrische of psychosociale klachten. De cliënten van Eleos die wonen aan de Gerbrandylaan leren onder begeleiding zelfstandig te wonen, met als doel na een bepaalde periode zelfstandig een woning te huren elders in de stad.



*Het plangebied, met op de achtergrond de Noordsingel en het historische stadscentrum van Middelburg (Bron: Sinke Komejan Makelaars).*



*Sfeerimpressie huidige situatie (Bron: Sinke Komejan Makelaars).*



*Bebouwingsjaren gebouwen in en rondom het plangebied (geel omlijnd) (Bron: [www.code.waag.org](http://www.code.waag.org)).*

## 2.2 Toekomstige situatie plangebied

De eigenaar ziet een grote vraag naar woonvormen met zorg of ondersteuning, zeker ook in Middelburg. Om het complex nog beter te laten aansluiten op de wensen van de huidige bewoners, worden er plannen gemaakt om het complex een kwaliteitsimpuls te geven (passend binnen de geldende juridisch-planologische kaders), met behoud van een betaalbare, sociale huur en geschiktheid voor het ontvangen van zorg en ondersteuning. Gesteld wordt dat hier behoefte aan is. Andere beschutte woonomgevingen kennen vaak een hogere prijsstelling, die de huidige doelgroep van de Gerbrandylaan simpelweg niet kan betalen. De gemeente Middelburg en de provincie Zeeland benoemen in hun beleidsstukken reeds het bestaan van het tekort aan huurwoningen voor deze doelgroep in het betaalbare, sociale segment, zoals in het volgende hoofdstuk (3) nader zal worden gespecificeerd.

Als gevolg van het door de overheid ingezette beleid ten aanzien van het scheiden van wonen en zorg, horen personen met een dergelijk profiel niet langer thuis in het maatschappelijke domein, maar tot het woondomein. Pas als de zorgvraag zodanig is dat zij toegang krijgen tot intramurale zorg in het verpleeghuis, valt dit onder de definitie maatschappelijk. Strikt formeel behoort de huidige invulling daarmee niet tot de bestemming 'maatschappelijk', zoals omschreven in het huidige bestemmingsplan, maar tot wonen en zorgwonen.

Het feitelijke gebruik wijkt af van de geldende bestemming en is de maatschappelijke bestemming in de huidige context niet langer passend. Een woonbestemming past meer bij het huidige gebruik. Vandaar het verzoek aan de gemeente Middelburg om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' inclusief een mogelijkheid voor zorgwonen. Hierdoor wordt geborgd dat de locatie beschikbaar blijft voor wonen met de mogelijkheid om (een deel van) de woningen in te zetten als zorgwoning. Daarnaast zal een ondergeschikte kantoorfunctie en ontmoetingsruimte mogelijk gemaakt worden. Eén van de wooneenheden wordt gebruikt als kantoortje voor de zorgaanbieder die op afspraak thuiszorg verleent in het complex. Daarnaast wordt één van de wooneenheden ingezet als ontmoetingsruimte voor de bewoners.

Zoals eerder vermeld zijn de ruimtelijke gevolgen van de wijziging beperkt, omdat de huidige bebouwing wordt gehandhaafd en ook het aantal wooneenheden niet zal toenemen.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans: NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

#### ***Toetsing***

Het plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het gestelde in de SVIR en het Barro.

#### 3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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.

#### ***Toetsing***

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijven-



terrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie<sup>1</sup> blijkt dat een woningbouwplan die voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een kern 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.

Feitelijk zijn er binnen het plangebied 80 woningen. Het feitelijke gebruik zal in de toekomst niet afwijken van de huidige situatie. Met voorliggend initiatief wordt juridisch-planologisch vastgelegd dat de locatie voor de huidige doelgroep c.q. het huidige gebruik beschikbaar kan blijven in de toekomst. Gesteld wordt dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat er geen toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden doorlopen.

### **Conclusie**

Voorliggend plan is in lijn met het rijksbeleid.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2018**

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.

### **Toetsing**

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 reeds bestaande behoefte, het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen en afgestemd is op de woonwensen van de bewoners, wordt gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de provinciale ambities op het gebied van wonen.

Daarnaast wordt in het Omgevingsplan gesteld dat gemeenten een opgave hebben in de verbetering van de bestaande woningvoorraad. Verbeteren, veranderen, vernieuwen, vervangen en verminderen (5V's) zijn daarbij de sleutelwoorden. De plannen van de initiatiefnemers om het complex een kwaliteitsimpuls (passend binnen de geldende juridisch-planologische kaders) te geven, met behoud van een betaalbare, sociale

---

<sup>1</sup> Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

huur en geschiktheid voor het ontvangen van zorg en ondersteuning, worden dan ook aangemoedigd vanuit het provinciale Omgevingsplan.

### **3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 2018**

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.

#### **Toetsing**

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.

### **3.2.3 Conclusie**

Voorliggend plan is in lijn met het provinciaal beleid.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Walcherse woningmarktafspraken (2016-2026)**

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.

De Walcherse inspanningen bestaan uit de volgende onderdelen:

- 1 Anticiperen op veranderingen van de marktvraag
- 2 Meer inbreiding, minder buiten bestaand bebouwd gebied
- 3 Stimuleren van herbestemming en herontwikkeling van vrijkomend vastgoed
- 4 Faciliteren van de benodigde woningbouwproductie
- 5 Benutten van de grote diversiteit aan woonmilieus op Walcheren
- 6 Stimuleren verduurzaming en herstructurering en sloop/nieuwbouw

#### **Toetsing**

Door het juridisch-planologisch vastleggen van de bestemming 'Wonen' met een mogelijkheid tot zorgwonen wordt gegarandeerd dat de locatie voor de huidige doelgroep c.q. het huidige gebruik beschikbaar kan blijven in de toekomst. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor de locatie een geschikte plek vormt om te wonen. Er is geen sprake van het toevoegen van woningen in feitelijke zin, waardoor deze ontwikkeling geen invloed heeft op de regionale woningmarktafspraken in kwantitatieve zin. In kwalitatieve zin past de ontwikkeling binnen de regionale woningmarktafspraken. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens om het complex een kwaliteitsimpuls (verbeteren) te geven, overeenkomstig de regionale ambitie om verduurzaming/herstructurering te stimuleren.

### **3.3.2 Conclusie**

Voorliggend plan is in lijn met het regionaal beleid.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Herijking van de Kwaliteitsatlas**

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 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. Het woningbouwbeleid is nader uitgewerkt in het beleidsdocument ‘Woonvisie 2016-2020’ van de gemeente Middelburg.

#### **Toetsing**

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.

Door het juridisch-planologisch vastleggen van de bestemming ‘Wonen - zorgwonen’ wordt gegarandeerd dat de locatie voor de huidige doelgroep c.q. het huidige gebruik beschikbaar kan blijven in de toekomst. Het plangebied is gunstig gelegen ten opzichte van de historische binnenstad waardoor de kwetsbare bewoners gebruik kunnen maken van een diversiteit aan voorzieningen op nabije afstand. Ook wordt met de woningen een bijdrage geleverd aan het op peil houden van de stedelijke voorzieningen op medisch gebied. Ondanks dat er geen sprake meer is van zorgwoningen, zijn de woningen nog uitermate geschikt voor bijvoorbeeld thuiszorg. Daarnaast zijn de woningen levensloopbestendig te noemen. De woningen zijn gelijkvloerse woningen en de woningen op de verdieping zijn te bereiken middels een lift. Er is dus sprake van

een kwalitatief goed woonmilieu in een aantrekkelijke omgeving, overeenkomstig de gemeentelijke Kwaliteitsatlas.

### **3.4.2 Woonvisie 2016-2020**

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 aantrekkelijke en complete wijken en dorpen. Dit kan door woonmilieus aan te bieden voor alle leeftijds-categorieën, in zowel een 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

#### **Toetsing**

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'. Er is dus nog steeds sprake van een behoefte aan woningen.

Daarnaast draagt het voorgenomen initiatief bij aan de ambities behorende bij de zojuist geschetste pijlers:

- 1 Initiatiefnemer is voornemens om het complex een kwaliteitsimpuls te geven, met behoud van een betaalbare, sociale huur en geschiktheid voor het ontvangen van zorg en ondersteuning.
- 2 De woningen blijven geschikt voor diverse doelgroepen. Er is sprake van levensloopbestendige woningen voor kwetsbare doelgroepen.
- 3 Daarnaast is het plangebied gunstig gelegen ten opzichte van de historische binnenstad waardoor de kwetsbare bewoners gebruik kunnen maken van een diversiteit aan voorzieningen op nabije afstand.



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. Feitelijk vindt er geen uitbreiding van de plancapaciteit plaats, omdat er geen wooneenheden worden toegevoegd in het plangebied.

#### **3.4.3 Conclusie**

Voorliggend plan is in lijn met het gemeentelijk beleid.

## 4 Sectorale aspecten

### 4.1 Milieueffectrapportage

#### **Algemeen**

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden<sup>2</sup> worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

#### **Toetsing**

De ruimtelijke gevolgen van de functiewijziging zijn beperkt, omdat de huidige bebouwing wordt gehandhaafd en ook het aantal wooneenheden niet zal toenemen. De beoogde kwaliteitsimpuls zal worden gerealiseerd binnen de geldende juridisch-planologische kaders. Gelet op de aard (wonen) en omvang (geen nieuw ruimtelijk beslag) van dit plan is er daarom geen sprake van een activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r. Uit te sluiten is dat er significante gevolgen op het milieu plaatsvinden als gevolg van dit plan. Een passende beoordeling op basis van de Wet natuurbescherming is niet nodig waardoor het plan om die reden geen m.e.r.-plicht heeft.

#### **Conclusie**

Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk

### 4.2 Archeologie en cultuurhistorie

#### 4.2.1 Archeologie

##### **Algemeen**

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 2016, uitgewerkt in het Besluit Erfgoedwet archeologie, is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet

---

<sup>2</sup> - een oppervlakte van 100 hectare of meer;  
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen;  
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

#### ***Toetsing***

Aangezien er met voorliggend plan geen werkzaamheden en ingrepen worden uitgevoerd die de bodem kunnen verstoren wordt er geen onderzoek nodig geacht naar de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. De ter plaatse geldende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' wordt in dit bestemmingsplan behouden (zie paragraaf 5.2.1), waarmee mogelijke archeologische waarden in het plangebied beschermd blijven indien er in de toekomst wel werkzaamheden in het plangebied onder het maaiveld worden uitgevoerd.

### **4.2.2 Cultuurhistorie**

#### ***Algemeen***

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij de realisatie van ruimtelijke ontwikkelingen.

#### ***Toetsing***

Uit raadpleging van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur kaart van de provincie Zeeland volgt dat er in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Daarnaast is het plangebied niet aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument zoals omschreven in de gemeentelijke Erfgoedverordening. Met de herbestemming blijven de ruimtelijke structuren in en rondom het plangebied ongewijzigd als gevolg van dit plan. Dit maakt dat eventuele aanwezige cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied niet worden aangetast.

### **4.2.3 Conclusie**

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## **4.3 Bodem**

#### ***Algemeen***

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

#### ***Toetsing***

In 1971 is de huidige bebouwing gerealiseerd. Sindsdien is de woonfunctie (bestemd als 'Maatschappelijk'), een gevoelige bestemming, ongewijzigd gebleven. Er hebben zich sindsdien geen bodemvervuilende activiteiten voorgedaan op onderhavig plangebied. Ook zal er geen nieuwbouw in het plangebied plaatsvinden. Gesteld wordt dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor de voortzetting van de woonfunctie (bestemd als 'Wonen - zorgwonen').

### **Conclusie**

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

## **4.4 Bedrijven en milieuzonering**

### **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.

### **Toetsing**

Dit plan voorziet in de herbestemming van een maatschappelijke functie naar wonen. Met voorliggende herbestemming wijzigt de feitelijke situatie niet. In de nabijheid van het plangebied liggen geen bedrijven die hinder veroorzaken voor de woningen. Daarnaast leidt functiewijzingen niet tot een beperking van de bedrijfsvoering van bedrijven.

### **Conclusie**

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

## **4.5 Natuur**

### **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.

### **Toetsing**

Voorgenomen plan voorziet slechts in een functiewijziging. Doordat er niks gesloopt wordt blijven eventuele natuurwaarden behouden. Ook is er in het kader van stikstofdepositie geen onderzoek benodigd, daar de feitelijke situatie ongewijzigd blijft.

In en rondom de ontwikkellocatie kunnen echter in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de beoogde kwaliteitsimpuls, passend binnen de kaders van de juridisch-planologische situatie, buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

### **Conclusie**

Het aspect natuur vormt, rekening houdend met voorgaande, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## **4.6 Externe veiligheid**

### **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.

### **Toetsing**

Voor onderhavig plangebied is de risicokaart geraadpleegd. In de directe nabijheid liggen geen risicobronnen. Dit plan voorziet niet in risicovolle activiteiten. Nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid is derhalve niet noodzakelijk.

### **Conclusie**

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

## 4.7 Geluid

### ***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.

### ***Toetsing***

Er worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies toegestaan in het plangebied. Zowel de zorgwoningen als de beoogde woningen betreffen reeds geluidsgevoelige functies.

### ***Conclusie***

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

## 4.8 Luchtkwaliteit

### ***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 (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (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<sub>2,5</sub>. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> 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<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> 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 project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende 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.

### **Toetsing**

Onderliggend plan voorziet in de herbestemming van een maatschappelijke functie naar een woonfunctie. Zoals eerder vermeld zijn de ruimtelijke gevolgen van de wijziging beperkt, omdat de huidige bebouwing wordt gehandhaafd en ook het aantal wooneenheden niet zal toenemen. Het is zelfs zo dat de beoogde woningen minder gevoelig zijn voor het aspect luchtkwaliteit dan de reeds bestaande zorgwoningen.

### **Conclusie**

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

## **4.9 Verkeer en parkeren**

### **Verkeer**

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW<sup>3</sup> 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 wegrijdt. Gezien het feit dat het plangebied buiten de historische singels van Middelburg 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.

Navolgend is een overzicht weergegeven van de extra verkeersbewegingen die de nieuwe inrichting van het plangebied met zich meebrengt. Eén van de 80 wooneenheden (maximaal 75 m<sup>2</sup>) wordt ingezet als ontmoetingsruimte voor de bewoners. De ont-

---

<sup>3</sup> CROW, publicatie 381, toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen.



moetingsruimte is buiten beschouwing gelaten in de navolgende berekening van de verkeersgeneratie. Gesteld wordt dat deze functie uitsluitend door bewoners gebruikt wordt en derhalve geen verkeersgeneratie met zich teweeg brengt.

|          | <b>Huidige verkeersgeneratie</b><br>80 aanleunwoningen (servi-<br>ceflat)) | <b>Toekomstige verkeersgeneratie</b><br>– 78 appartementen (huur, ap-<br>partement, sociale huur)<br>– kantoor voor de zorgaanbieder<br>max. 75 m <sup>2</sup> (kantoor, zonder<br>baliefunctie) | <b>Vershil</b> |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Minimaal | 80 x 2,1 = 168                                                             | 78 x 3,2 = 249,6<br>0,75 x 4,7 = 3,5<br>Totaal: 254                                                                                                                                              | +86            |
| Maximaal | 80 x 2,8 = 224                                                             | 78 x 4,0 = 312<br>0,75 x 6,5 = 4,9<br>Totaal: 317                                                                                                                                                | +93            |

*Verkeersbewegingen per etmaal (Bron: CROW, publicatie 381).*

Uit de verkeersberekeningen blijkt dat er in totaal minimaal 86 en maximaal 93 extra verkeersbewegingen zullen ontstaan bij de voorgenomen ontwikkeling. De capaciteit van de omliggende wegen is zodanig dat de verwachting gerechtvaardigd is dat dit extra verkeer zonder problemen kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld, mede gelet op de nabijheid van de President Rooseveltlaan en de Sir Winston Churchilllaan.

### **Parkeren**

Om te beoordelen of het huidige aantal parkeerplaatsen voldoet is de parkeerbehoefte voor de nieuwe bestemming beoordeeld. Voor de parkeernormen in het plangebied wordt uitgegaan van dezelfde CROW publicatie (381) als voor de verkeersbewegingen. Voor het plangebied gelden hierbij de gebiedskenmerken 'sterk stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. In de navolgende berekening van de parkeerbehoefte is de ontmoetingsruimte voor bewoners eveneens buiten beschouwing gelaten, gelet op het feit dat gesteld kan worden dat met deze ruimte niet wordt voorzien in een extra parkeerbehoefte.

|                              | <b>Huidige verkeersgeneratie</b><br>80 aanleunwoningen (servi-<br>ceflat)) | <b>Toekomstige verkeersgeneratie</b><br>– 78 appartementen (huur, ap-<br>partement, sociale huur)<br>– kantoor voor de zorgaanbieder<br>max. 75 m <sup>2</sup> (kantoor, zonder<br>baliefunctie) | <b>Vershil</b> |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Parkeer-<br>behoefte<br>min. | 80 x 0,9 = 72                                                              | 78 x 0,9 = 70,2<br>0,75 x 1,4 = 1,05<br>Totaal: 72                                                                                                                                               | 0              |
| Parkeer-<br>behoefte<br>max. | 80 x 1,3 = 104                                                             | 78 x 1,7 = 132,6<br>0,75 x 1,9 = 1,4<br>Totaal: 134                                                                                                                                              | +30            |

*Parkeerbehoefte (Bron: CROW, publicatie 381).*

Voorliggend plan maakt de herbestemming van zorgwoningen naar huurappartementen mogelijk. De huurappartementen zullen bewoond blijven door kwetsbare doelgroepen (met een minimale parkeerbehoefte). Gelet op het feit dat het gebruik van de woningen niet wijzigt, zal de parkeerbehoefte niet toenemen en is er sprake van een sluitende parkeerbalans. Daarnaast is er in de huidige situatie reeds sprake van voldoende parkeerplaatsen. Geconcludeerd wordt dat er geen tekort is aan parkeerplaatsen.

### **Conclusie**

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor 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 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.

### **Toetsing**

Bij het Waterschap Scheldestromen wordt ter waarborging van de waterbelangen een watertoetstabel gebruikt. In deze tabel zijn de hiervoor genoemde aspecten verwerkt. Deze tabel is ingevuld voor de beoogde functiewijziging.

Gesteld wordt dat ervan kan worden uitgegaan dat het waterschap een positief wateradvies zal verlenen. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Ook ligt het plangebied niet in een grondwaterbeschermingszone en/of intrekgebied en is er geen sprake van een toename van verharding binnen het plangebied. Dit betekent dat geen essentieel waterbelangen wordt geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies zal afgeven.

| Thema en water(beheer)doelstelling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Uitwerking                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Waterveiligheid</u><br>Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.                                                                                                                                                                                                                                 | Raadpleging van de "Legger waterkeringen 2012" wijst uit dat het plangebied niet gelegen is binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering.                                                                        |
| <u>Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)</u><br>Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties. | Met de beoogde ontwikkeling zal er geen verhard oppervlak worden toegevoegd aan het plangebied. Watercompenserende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.                                                              |
| <u>Grondwaterkwantiteit en verdroging</u><br>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 blijft 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><br>(inclusief water op straat/overlast)<br>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 blijft (gescheiden) afgevoerd worden op de aanwezige gemeentelijke riolering.                                                                                                                                |
| <u>Volksgezondheid (water gerelateerd)</u><br>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><br>Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.                                                                                                                                                                                                                      | Het plangebied bevindt zich niet een gebied dat gevoelig is voor bodemdaling.                                                                                                                                               |
| <u>Oppervlaktewaterkwaliteit</u><br>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><br>Behoud/realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.                                                                                                                                                                                                                         | De grondwaterkwaliteit wordt door het plan niet negatief beïnvloed.                                                                                                                                                         |

|                                                                                                                                                                                              |                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Natte natuur</u><br>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><br>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><br>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><br>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 (Bron: Waterschap Scheldestromen).*

### **Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit 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 toegestane 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 de volgende manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een enkelbestemming. De verbeelding geeft in verschillende kleuren de bestemmingen weer. De regels geven per bestemming aan wat deze bestemming inhoudt en welke functies en bouwregels gelden voor die bestemming. Voorbeelden van veel voorkomende bestemmingen zijn: wonen, sport groen, verkeer, maatschappelijk. Ter onderscheid met de dubbelbestemmingen worden de bestemmingen ook wel enkelvoudige bestemmingen genoemd.

- 2 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. De regels van de dubbelbestemmingen gaan vóór ten opzichte van de regels van de enkelvoudige bestemmingen. Dubbelbestemmingen zijn gericht op de bescherming van specifieke sectorale belangen. Zo is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' gericht op de bescherming van de archeologische waarden in de ondergrond. Voor de dubbelbestemmingen geldt net als voor de enkelvoudige bestemmingen dat in de regels de specifieke bouw- en/of gebruiksregels zijn opgenomen.
- 3 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, zoals bijvoorbeeld de bouwhoogte. 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 gebruiksregels, 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 beweegredenen, 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. Hierbij is zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Klarenbeek'.

Dit bestemmingsplan kent de enkelbestemming 'Wonen' met de aanduiding 'zorgwoning'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

#### ***Wonen***

Aan het grootste deel van het plangebied is de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'zorgwoning' toegekend. Naast wonen met of zonder zorg tevens, ondergeschikt aan het zorgwonen, kantoor en ontmoetingsruimte toegestaan. Binnen de bestemming geldt dat hoofdgebouwen binnen het aangegeven bouwvlak gerealiseerd moeten worden. Er geldt een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 11 meter.

#### ***Waarde - Archeologie 3***

De met deze dubbelbestemming aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

### 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.



## **6 Uitvoerbaarheid**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

Het project is/wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. Het kostenverhaal wordt geregeld in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Middelburg en de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn 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.

De overlegpartners hebben geen aanleiding gezien tot het maken van opmerkingen.

#### **6.2.2 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Middelburg, Gerbrandylaan 22 - 180' heeft van 8 oktober 2020 tot en met 18 november 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.