



Memo

Project Koudekerkseweg 135 Middelburg (Toorenvliedt)
Code 000322_M01_D01
Onderwerp Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Steller M. Waterman
Datum 11 juli 2022

+31 (0) 85-9020222
info@juustdaarom.nl
juustdaarom.nl

1. Aanleiding
2. Vormvrije m.e.r.- beoordeling
3. De kenmerken van het project
4. De plaats van het project
5. Kenmerken van het potentiële effect
6. Conclusie

1. Aanleiding

Gelegen tussen het park Toorenvliedt en een jeu de boules vereniging bevindt zich aan de Koudekerkseweg 135 in Middelburg een tuincentrum. Door bedrijfsbeëindiging van het tuincentrum is dit gebied beschikbaar gekomen voor herontwikkeling. Het voornemen is om op deze locatie maximaal 18 appartementen te realiseren verdeeld over 2 appartementengebouwen. Daarnaast is het de wens om de huidige bedrijfswoning en schuur te behouden. In het geldende bestemmingsplan 'Stromenwijk' is de betreffende locatie bestemd als 'Detailhandel – Perifere detailhandel'. Het realiseren van appartementengebouwen past niet binnen deze bestemming.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In het kader van dat bestemmingsplan worden verschillende (milieu)onderzoeken uitgevoerd. Ook dient er een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Deze memo bevat de vormvrije m.e.r.-beoordeling voor projecten onder de drempelwaarde.

2. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

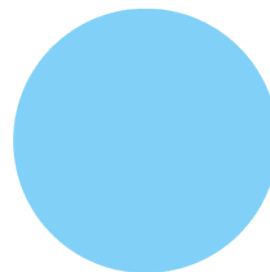
In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten met een drempelwaarde genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Indien in een bestemmingsplan een ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt die één van de in bijlage D genoemde activiteiten betreft, maar onder de drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde. Op 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd, waarmee voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling enkele procedurele vereisten uit de Wet milieubeheer van toepassing zijn geworden. De gemeente dient op basis van een m.e.r.-beoordeling een besluit te nemen of het opstellen van een milieueffectrapportage benodigd is.

De aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling voor projecten onder de drempelwaarde bestaat uit een toets aan Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. De volgende drie hoofdcriteria staan daarbij centraal:

1. Kenmerken van het project
2. Plaats van het project
3. Kenmerken van het potentiële effect

In onderstaande tabel wordt ingegaan op de mogelijke milieueffecten van het project, waarbij getoetst wordt aan de drie hoofdcriteria. Beoordeeld wordt of er mogelijk nadelige milieugevolgen ontstaan door gewenste ontwikkeling.

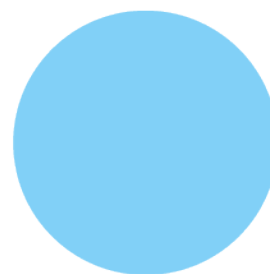
3. Kenmerken van het project		
A.	Locatie van het project	Het plangebied ligt aan de westkant van de stad Middelburg. Het is ontsloten aan de Koudekerkseweg en betreft de kadastrale percelen gemeente Middelburg, sectie S, nummer 2819 (7.569 m²); gemeente Middelburg, sectie S, nummer 2818 (86 m²). Het plangebied heeft daarmee een gezamenlijke oppervlakte van 7.665 m².  <i>Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied (bron: PDOK, bewerking Juust)</i>
B.	Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	In bijlage D van het Besluit m.e.r. is onder 11.2 de activiteit 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' opgenomen met een drempelwaarde van een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. De ontwikkeling bestaat uit het realiseren van 18 appartementen. De gewenste ontwikkeling is zodanig (aard en omvang) dat er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Echter blijft de activiteit ruim onder de drempelwaarde van het Besluit m.e.r.. Het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.
C.	Cumulatie met andere projecten	De ontwikkeling is een op zichzelf staande ontwikkeling. Er kan cumulatie met andere projecten ontstaan indien er ontwikkelingen in de directe omgeving plaatsvinden. In de directe omgeving zijn geen andere concrete plannen/activiteiten bekend of te verwachten die gezamenlijk met dit project mogelijk tot nadelige effecten kunnen leiden.
D.	Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen ten behoeve van de gewenste ontwikkeling zal plaatsvinden op een conventionele manier en geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen. De appartementengebouwen betreffen duurzame en gasloze gebouwen. Voor de bouw worden reguliere bouwmaterialen gebruikt en betreft een eenmalige gebruikelijke verrichting. Het gaat hierbij om grondstoffen die niet bijzonder schaars zijn. Er is geen sprake van een potentieel effect.
E.	Verontreiniging en hinder	Ten aanzien van verontreiniging en hinder zijn de aspecten verkeer, geluid en luchtkwaliteit van belang. Door de ontwikkeling zal het verkeer ten opzichte van de huidige situatie afnemen. Dit heeft een positief effect op de directe (woon)omgeving op de aspecten geluid en luchtkwaliteit. Zie verdere onderbouwing onder '5 Kenmerken van de potentiële effecten'.



F	Het risico van zware ongevallen en/of rampen	Binnen en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen waarvan de plaatsgebonden risicocontour over het plangebied is gesitueerd. Door deze ontwikkeling wordt het risico op ongevallen niet vergroot. Met het planvoornemen worden geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.
G	Risico's voor de menselijke gezondheid	Effecten die kunnen optreden als gevolg van de bodemkwaliteit, bedrijfsactiviteiten, verkeer, geluid, luchtverontreiniging en water worden onder 5 'Kenmerken van de potentiële effecten' nader beschreven.

4. Plaats van het project

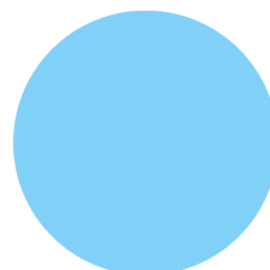
A	Bestaande grondgebruik	Het plangebied is omsloten door het park Toorenvliedt met aan de westzijde het terrein van Club Jeu de Boules Middelburg. De locatie is al een aantal generaties in bezit van de huidige eigenaar en is altijd een tuinderij geweest. Het plangebied bestaat uit een tuincentrum en een bedrijfswoning. Naast de bedrijfsgebouwen (kassen) bestaat het voornamelijk uit een kwekerijterrein.
B	Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen van het gebied	De locatie heeft, naast een aantal watergangen grenzend aan het plangebied, geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen.
C	Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijnen, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.	Hieronder wordt per thema ingegaan op mogelijke aanwezige waarden in het plangebied: <i>Archeologie</i> Er geldt een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'. Archeologisch onderzoek is niet nodig op het moment dat een bouwwerk een oppervlakte heeft van ten hoogste 500 m², een bouwwerk niet dieper wordt gebouwd dan 40 cm beneden peil, een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm beneden het peil kan worden geplaatst en een bouwwerk dat zonder heiverkzaamheden kan worden geplaatst. De gewenste ontwikkeling overschrijdt deze maatvoering. Hierdoor is een archeologisch vooronderzoek door ADC Archeoprojecten uitgevoerd. Op basis van het bureauonderzoek werden zowel de top van het Laagpakket van Wormer, het Hollandveen Laagpakket (voor zover intact en veraard) en op kreekruigen in het Laagpakket van Walcheren archeologische resten verwacht uit respectievelijk het Laat-Neolithicum, de IJzertijd/Romeinse tijd en de Middeleeuwen. Teneinde deze verwachting te toetsen en aan te vullen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat de drie verwachte potentiële archeologische niveaus in het plangebied aanwezig zijn. Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) is nodig om het plangebied nader te onderzoeken. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient dit onderzoek te zijn uitgevoerd. Proefsleuvenonderzoek dient uitsluitend ter plaatse van de toekomstige bebouwing plaats te vinden. Vooralsnog kan in het bestemmingsplan worden volstaan met het opnemen van de geldende dubbelbestemming om de mogelijke archeologische waarden te beschermen. <i>Cultuurhistorie</i> Aan de oostzijde van het plangebied ligt het park 'Toorenvliedt'. Het park hoort bij het kasteel Buitenplaats Toorenvliedt op het adres Koudekerkseweg 131. Het park is een gemeentelijk monument, het bunkercomplex is het enige overgebleven divisiehoofdkwartier uit WOII in Nederland en onderdeel van de Atlantikwall. Het kasteel is een rijksmonument. Verder zijn er in de directe omgeving geen andere rijksmonumenten of MIP-objecten aanwezig. De gewenste ontwikkeling is een passend contrast met de historische buitenplaats. De twee appartementengebouwen zijn bescheiden van opzet door het transparante karakter en het bouwen van 3 bouwlagen. Bovendien wordt een half verdiepte parkeerkelder gerealiseerd waardoor geparkeerde auto's uit het zicht blijven. Verder wordt de buitenruimte onderdeel van het park Toorenvliedt. De groene inrichting rondom de appartementengebouwen zorgen ervoor dat de gebouwen geen impact hebben op de beleving van het park en de



	naastgelegen cultuurhistorische objecten. Bovendien is het plan op 23 januari 2020 door de WARK+ positief beoordeeld. <i>Ecologie</i> Het plangebied is geen onderdeel van het Natuurnetwerk Zeeland. In de omgeving van het plangebied zijn diverse Natura 2000-gebieden gelegen, waardoor bij voorbaat kan worden uitgesloten dat sprake is van een direct negatief effect op beschermde natuurgebieden. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebieden betreft het Natura 2000-gebied 'Westerschelde & Saeftinghe' op een afstand van 5,5 kilometer tot het plangebied. Voor de gebruiksfase is een AERIUS-berekening uitgevoerd. De uitkomst is dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. De gewenste ontwikkeling heeft daarmee geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. In januari 2022 is door Natuur-Wetenschappelijk Centrum een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Uit onderzoek blijkt dat de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen met zekerheid uitgesloten kan worden. Verblijfplaatsen van gebouwde bewonende vleermuizen kunnen niet met zekerheid uitgesloten worden voor het pand op perceel 2818. Echter blijft dit pand behouden. Daarnaast zullen vleermuizen het plangebied mogelijk wel gebruiken om te foerageren maar betreft het geen essentieel foerageergebied. Waarschijnlijk zullen de vleermuizen met name in de bosrijke omgeving ten zuiden en ten noordwesten van het plangebied foerageren of langs het Kanaal door Walcheren. Er zijn geen nesten van kraaiachtigen of verblijfplaatsen van vogels met een vaste verblijfplaats aangetroffen in het plangebied. Er zijn wel verblijfsmogelijkheden voor de Huismus (<i>Passer domesticus</i>) onder de dakpannen van de woning, naast perceel 2818, aan de Koudekerkseweg maar deze woning blijft behouden. De bebouwing binnen het plangebied is niet geschikt als verblijfplaats voor marterachtigen. De dieren zullen het plangebied ook niet gebruiken als jachtgebied of als schuilmogelijkheid, er is weinig beschutting aanwezig. Binnen het plangebied worden geen individuen van de rugstreeppad of de levendbarende hagedis verwacht. Deze soorten bevinden zich op te grote afstand en het plangebied is marginaal geschikt. Vanuit de Wet natuurbescherming gelden op basis van het bovenstaande geen andere verplichtingen dan de zorgplicht. Verder is noemenswaardig dat met de gewenste ontwikkeling juist groen wordt toegevoegd in de vorm van inheemse soorten. Het zuidoostelijke deel van het plangebied blijft onbebouwd en wordt ruimtelijk toegevoegd aan het park Toorenvliedt. Hiermee is het project van toegevoegde waarde op het gebied van ecologie.
--	---

5. Kenmerken van het potentiële effect

A.	Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking) en aard van het effect	De appartementengebouwen hebben een woonfunctie en daarmee een gevoelige functie. Hierdoor heeft de ontwikkeling zelf geen negatieve milieueffecten ten aanzien van de aspecten bedrijven- en milieuzonering, bodemkwaliteit en externe veiligheid. In het kader van de bedrijven- en milieuzonering is het wel zo dat de ontwikkeling van de appartementengebouwen de naastgelegen jeu de boules vereniging niet mag frustreren in de bedrijfsvoering. Hiertoe is op 17 mei 2022 is door Kraaij Akoestisch Adviesbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd gericht op het stemgeluid, de omroepinstallatie en het tikken van de jeu de boules ballen vanuit de jeu de boules vereniging. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat wordt voldaan aan de richtwaarden. Verder is door SPA WNP op 21 april 2022 een lichthinderonderzoek uitgevoerd. Uit de indicatieve simulatie en metingen blijkt dat er sprake is van een te hoge verlichtingssterkte en een te hoge lichtsterkte. Op basis van de huidige verlichting is het aannemelijk dat er sprake zal zijn van lichthinder aan de westzijde van het dichtstbijzijnde appartementengebouw. Maatregelen zijn nodig om een goed woon- en leefklimaat te garanderen ter plaatste van de westelijk gelegen appartementen. In overleg met de jeu de boules vereniging wordt gezocht naar passende maatregelen. Hierdoor wordt gezamenlijk gezocht naar een aanvaardbaar woon- en leefklimaat waarbij de jeu de boules vereniging niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd.
----	--	--



Wat betreft de bodemkwaliteit is door SMA Zeeland in december 2021 en januari 2022 een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten vormen geen belemmering voor het realiseren van de gewenste appartementengebouwen. De geconstateerde verontreiniging is enkel aangetroffen op het voorterrein binnen de toekomstige perceelsgrens van de huidige eigenaar. Hier zijn voorts nog geen (graaf)werkzaamheden voorzien die aanleiding geven tot nader onderzoek. In het kader van risico's voor de menselijke gezondheid heeft het geen effect op de gewenste ontwikkeling.

De potentiële effecten die als gevolg van de ontwikkeling optreden, zien op de aspecten, verkeer, geluid, luchtkwaliteit en water en zijn lokaal van aard.

Verkeer

Op basis van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' is ook de verkeersgeneratie bepaald. Per appartement is de minimale verkeersgeneratie 5,2 en maximaal 6,0 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Uitgaande van het gemiddelde betekent dit een verkeersgeneratie van afgerond 101 motorvoertuigbewegingen per etmaal (gemiddelde weekdag). Het plangebied is ontsloten op de Koudekerkseweg. De verkeersgeneratie is goed af te wikkelen op de omliggende wegen. De verkeersgeneratie van het tuincentrum komt immers volledig te vervallen. Dit zijn in theorie gemiddeld 200 verkeersbewegingen op basis van een bedrijfsvloeroppervlakte van 1.350 m² (gemiddeld 14,75 motorvoertuigbewegingen per etmaal per 100 m² bvo). Hierdoor worden de verkeersbewegingen in de toekomstige situatie gehalveerd ten opzichte van de huidige situatie. Om die reden is het potentiële effect verwaarloosbaar.

Geluid

Op 18 februari 2022 is door Kraaij Akoestisch Adviesbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai. De geluidbelasting vanwege de Laan der Verenigde Naties bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 37 dB, waarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting vanwege de Koudekerkseweg ten oosten van de aansluiting met de Laan der Verenigde Naties bedraagt ten hoogste 46 dB. Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarde van 48 dB, in lijn met de Wet geluidhinder. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 52 dB op de noordgevel van het noordelijk bouwblok. Het woon- en leefklimaat wordt voor de noordgevel gekwalificeerd als "goed" op de begane grond en "redelijk" op de eerste en tweede verdieping. Op de overige gedeelten van het noordelijk bouwblok is het woon- en leefklimaat "zeer goed" tot "goed". Op het zuidelijk bouwblok is het woon- en leefklimaat "zeer goed".

De minimale verkeersgeneratie door de gewenste ontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie op de betreffende gebiedsontsluitingswegen is te verwaarlozen ten opzichte van de wegcapaciteiten. Om die reden is geen extra geluidbelasting op geluidgevoelige objecten in de directe omgeving te verwachten.

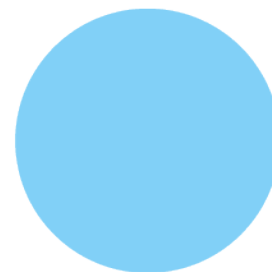
Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de toename aan NO₂ en PM₁₀ inzichtelijk gemaakt aan de hand van de NIBM tool. De NIBM tool laat zien dat, ondanks er geen sprake is van een verkeerstoename, de verkeersgeneratie van de gewenste ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	101
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,16
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 2: NIBM tool (bron: www.infomil.nl)



		<i>Water</i> In de huidige situatie is het dakoppervlak 1.446 m². Dit bestaat uit de woning (70 m²), bijgebouw (86 m²) en het tuincentrum (780 + 510 m²). In de nieuwe situatie vervalt het tuincentrum en komen er twee appartementengebouwen van elk 520 m² bij. In totaal een oppervlakte van 1.196 m². De dichte bodemverharding in de huidige situatie is ongeveer 600 m². In de toekomstige situatie wordt ongeveer een gelijke oppervlakte verwacht. Door een afname van 250 m² in verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie is er geen extra waterberging benodigd. De toekomstige openbare ruimte rondom de appartementengebouwen wordt betrokken bij het park Toorenvliedt. De groene inrichting en huidige watergangen rondom het plangebied zorgen ervoor dat het plan voldoende ruimte biedt voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Het hemelwater op het dak wordt met een hemelwaterafvoer afgevoerd naar het maaiveld. Hier wordt het hemelwater zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem en afgevoerd naar de huidige watergangen rondom het plangebied. Aan de oost- west en zuidkant bevinden zich secundaire waterlopen. Allen met een beschermingszone van 7 meter. De beschermingszone geldt aan weerszijden van de leggerwateren. Aan de planzijde dienen deze als onderhoudsstrook van de waterlopen. Binnen de onderhoudsstroken van 7 meter langs de secundaire watergangen worden geen gebouwen geprojecteerd, behalve het zuidelijk gelegen gebouw aan de oostkant. Hier wordt bijna 6 meter gehaald waardoor het onderhoud van de watergang niet hoeft te worden belemmerd. Hierdoor zijn geen potentiële effecten ten aanzien van het aspect water te verwachten.
B.	Grensoverschrijdend karakter	Van grensoverschrijdende milieueffecten is geen sprake. De potentiële effecten beperken zich tot het plangebied en de directe omgeving van het plangebied.
C.	Intensiteit en complexiteit van het effect	De potentieel aanwezige effecten op de directe woon- en leefomgeving wijzigen niet significant als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied. Het effect is beperkt tot het plangebied en nabije omgeving.
D.	Waarschijnlijkheid van het effect	Een toename van verkeer als gevolg van het planvoornemen leidt niet tot relevante milieueffecten. Gelet op de omvang van het plan draagt het project slechts 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit.
E.	Verwachte aanvang, duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect	De effecten duren zo lang het projectgebied als zodanig in gebruik is. De effecten zijn uitsluitend omkeerbaar door het gebruik te beëindigen. Effecten ten aanzien van ecologie zijn permanent.
F.	Cumulatie van effecten met effecten van andere bestaande en/of goedgekeurde projecten	In de directe omgeving zijn geen andere concrete plannen/activiteiten bekend of te verwachten die gezamenlijk met dit project mogelijk tot nadelige effecten kunnen leiden.
G.	Mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.	Er zijn als gevolg van het planvoornemen nagenoeg geen effecten op de omgeving te verwachten. Mitigerende maatregelen zijn niet aan de orde.

6. Conclusie

Gelet op het inzicht in de potentiële effecten (op basis van de beschikbare gegevens) en de mate en omvang waarin deze zich voordoen, is de conclusie dat de ontwikkeling niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er is geen sprake van significant negatieve effecten. Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) is daardoor niet noodzakelijk.