

Nieuwe woningbouwlocaties Middelburg tot en met 2040

Notitie naar aanleiding van het adviesrapport
Inwonerberaad Woningbouw Middelburg + de in 2024
uitgevoerde nadere zoektocht naar extra locaties

vastgesteld door de gemeenteraad 1 februari 2024,
aangevuld met advies december 2024

aanvullingen ten opzichte van de in februari 2024 vastgestelde versie zijn in rode tekst weergegeven

1. REFLECTIE OP LOCATIES VOLGENS ADVIES INWONERBERAAD

De via loting samengestelde inwonerraad, waarvan de deelnemers zich de afgelopen tijd over het vraagstuk van nieuwe woningbouwlocaties voor de (verdere) toekomst heeft gebogen, vormde een afspiegeling van de Middelburgse bevolking. Om die reden kan het door hen opgeleverde adviesrapport als representatief worden beschouwd voor de doorsnee van de bevolking. Op locatieniveau kan dit uiteraard anders zijn, omdat dan persoonlijke belangen mee gaan spelen. Maar het is goed om als eerste te markeren dat aan het adviesrapport grote waarde moet worden gehecht. Tegelijkertijd is in deze notitie een bredere afweging gemaakt, gebaseerd op kennis die bij de deelnemers aan het beraad niet altijd aanwezig was.

Als resultaat van het 'Inwonerberaad woningbouw Middelburg' is een kansenkaart opgeleverd, met daarop een aantal gebieden die door de inwonerraad als (zeer) kansrijk zijn bestempeld als het gaat om het toevoegen van nieuwe woningen, met name voor de periode 2030-2040. Locaties specifiek voor sociale huurwoningen zouden eerder bebouwd moeten worden, omdat hiervoor in de huidige planning voor de periode tot 2030 nog te weinig plekken beschikbaar zijn.

Aan de deelnemers van het inwonerberaad zijn op voorhand enkele kaders meegegeven over locaties. Het aantal inhoudelijke kaders was beperkt, zodat de deelnemers 'vrij' konden denken. Ook is het lastig om vooraf een uitputtend overzicht te geven waarmee rekening moet worden gehouden. De volgende inhoudelijke kaders zijn vooraf meegegeven:

- De gemeente is op zoek naar locaties voor 1.200 nieuwe woningen (130% van het benodigde aantal, rekening houdend met planuitval).
- Bouwen in de zogenaamde groene longen en de (grotere) wijkparken is niet mogelijk. Het Vogelpark, Erasmuspark en Sprencpark vallen binnen deze groene longen. Andere wijkparken waarin bouwen ook niet mogelijk is, zijn het Meiveld, Park Toorenvliedt en het Molenwaterpark. Dat geldt ook voor het groene deel van de bolwerken.
- Ander groen dan hiervoor genoemd (buurtgroen, sportvelden, volkstuinten) kan in principe aangewezen worden als locatie voor woningbouw.
- Bouwen binnen de bestaande stad heeft de voorkeur, maar we kijken ook naar woonlocaties buiten de bestaande stad.
- Locaties binnen het beschermd stadsgezicht zijn geen taboe.

Dat wil echter niet zeggen dat alles wat buiten de kaders valt zondermeer mogelijk is. Wel is door zowel het college als de gemeenteraad steeds aangegeven dat het advies vanuit de inwoners zwaarwegend is en dat, als hiervan afgeweken wordt, dit gemotiveerd moet gebeuren.

Na stemming over diverse mogelijke plekken heeft de inwonerraad als advies aan de gemeente een kansenkaart aangeboden, met daarop een tiental clusters die als (zeer) kansrijk zijn beoordeeld. Onder die clusters valt een groot aantal concrete locaties. In deze notitie worden de door de inwoners benoemde locaties besproken en beoordeeld. Daarbij is input geleverd vanuit de disciplines Stedenbouw, Planeconomie, Verkeer, Erfgoed en Wonen en vanuit de afdeling Samenleving. Ook is gebruik gemaakt van de reflecties op het adviesrapport vanuit de makelaardij en de corporaties.

Indien een locatie in deze notitie als niet geschikt is beoordeeld en er dus wordt afgeweken van het advies vanuit het inwonerberaad, is deze altijd voorzien van een motivering. In het aangeboden advies zijn ook diverse locaties benoemd die bij de gemeente al als ontwikkellocatie voor de korte termijn te boek staan. Deze worden daarom in deze notitie niet meer besproken.

Locaties die door de inwonerraad wel geopperd zijn, maar uiteindelijk niet op de kanskaart terecht zijn gekomen, komen in deze notitie niet terug. Dit met één uitzondering, omdat de locatie Brigdamseweg, rekening houdend met de argumentatie van de inwonerraad, toch positief als potentiële woonlocatie is beoordeeld.

Bij de beoordeling in het vervolg van deze notitie is niet de min of meer willekeurige indeling per cluster gevolgd, maar een indeling per woonkern. Het buitengebied rond de dorpen is bij de dorpen zelf meegenomen, het buitengebied rondom de stad Middelburg wordt apart beschouwd:

- Arnhemuiden
- Nieuw- en Sint Joosland
- Sint Laurens
- Middelburg inbreiding
- Middelburg uitbreiding

Deze notitie wordt afgesloten met een samenvattende tabel met locaties en globale aantallen woningen. Voor locaties waarbij realisatie onzeker is, is voor de aantallen een p.m. opgenomen.

Bij de beoordeling van het advies vanuit de inwonerraad is ook meegewogen wat de deelnemers aan het beraad tijdens de eerste bijeenkomst hebben beschreven over woonwensen en voorwaarden die maken dat een plek een goede woonlocatie wordt. In het adviesrapport (p. 8) zijn vier belangrijke kwaliteiten benoemd, maar in de bijeenkomst zijn meerdere zaken benoemd:

- Een groene woonomgeving;
- Nabijheid van voorzieningen (winkelcentrum c.q. supermarkt + aanbod van zorg);
- Nabijheid van openbaar vervoer;
- Mogelijkheid voor een mix van woningtypen, doelgroepen en leeftijden.

Dit zijn zaken die overigens heel herkenbaar zijn en die ook de gemeente als belangrijke voorwaarden ziet voor een goede woonomgeving.

Legenda gebruikte symbolen	
	Locatie blijft op de kaart
	Locatie blijft op de kaart, realisatie onzeker
	Locatie vervalt

2. BESLUITVORMING FEBRUARI 2024 EN NADERE ZOEKTOCHT

Begin 2024 is naar aanleiding van het adviesrapport van het inwonerberaad door het college een voorstel gedaan voor een totaalpakket aan woningbouwlocaties voor de periode 2030-2040. Dit is op 1 februari 2024 door de gemeenteraad behandeld en gewijzigd vastgesteld. De complete besluitvorming van februari 2024 is in deze versie van de notitie verwerkt.

Door de gemeenteraad is in februari 2024 ook gevraagd extra onderzoek te doen naar een zevental locaties:

- Arnhemuiden: uitbreiding richting het Veerse Meer
- Nieuw- en Sint Joosland: Trekdijk
- Middelburg inbreiding: Hof van Tange en optoppen TREF
- Middelburg uitbreiding: Brigdamseweg, Poppenroede en 'Middelburg oost'

Dit onderzoek is in de loop van 2024 uitgevoerd. Conclusies daaruit zijn in deze notitie verwerkt, zodat nu een update van de oorspronkelijke notitie voorligt. Daarmee is alles in één document opgenomen. Voor de leesbaarheid zijn wijzigingen ten opzichte van de notitie zoals deze op 1 februari 2024 is vastgesteld met rode tekst aangegeven.


3. BEOORDELING ARNEMUIDEN

Cluster(s) op de kansenkaart: Arnemuiden, Kanaal

Inleiding


Arnemuiden is een dorp met een specifiek eigen vraag. Dat blijkt ook uit de reflectie die vanuit de makelaardij is gegeven op het advies vanuit de inwonerraad (verwachte vraag 10-15 woningen per jaar voor de 'eigen' vraag, dus 200-300 woningen in de periode 2022-2041) en uit een analyse van de Stec Groep (bijlage bij woonvisie 2023-2027, verwachte vraag 300 woningen in de periode 2022-2041). Ondanks dat er vanuit het inwonerberaad diverse grotere locaties als kansrijk zijn bestempeld, ligt het daarom niet voor de hand dat op grote schaal in en rond het dorp gebouwd kan worden om op die manier een groot deel van de totale vraag voor de heel gemeente Middelburg op te vangen. Uitgaande van afronding van de wijk Hazenburg (nog 40 woningen in fase 2b) en de nog na 2030 te ontwikkelen bestaande locatie ten noorden van de wijk Brakenburg (Hazenburg 3, circa 100 woningen) biedt dit ruimte voor de bouw van circa 110 woningen. Voorwaarde bij nieuwe ontwikkelingen is dat een verbeterde ontsluiting c.q. rondweg wordt aangelegd, zodat de kern van Arnemuiden geen extra verkeer te verwerken krijgt.

> Inbreiding binnen bebouwde kom



Cluster	Arnemuiden
Inbreiding of uitbreiding	Inbreiding
Eigendom	Particulier
Globale aantallen	40 woningen
Besluit	Handhaven


> Uitbreiding rondom kern



Cluster	Arnemuiden
Inbreiding of uitbreiding	Uitbreiding
Eigendom	Particulier
Globale aantallen	70, gebaseerd op maximale vraag van 110
Besluit	Handhaven, maar zoekgebied kleiner maken

Verdere uitbreiding aan de noordkant van het dorp in de toekomst ligt voor de hand. Omdat de gehele bestaande uitbreiding ingeklemd ligt tussen de Doeleweg en Veerseweg (met uitzondering van de begraafplaats en enkele geplande landhuiskavels) ligt het voor de hand het zoekgebied te beperken tot deze zone. Ten opzichte van andere uitbreidingsmogelijkheden rondom Arnemuiden heeft deze locatie de voorkeur, ook vanwege de afstand tot voorzieningen in de kern.

> Uitbreiden naar Veerse Meer




Cluster	Arnemuiden
Inbreiding of uitbreiding	Uitbreiding
Eigendom	Particulier
Globale aantallen	p.m.
Advies	Handhaven, onder voorwaarden

Bouwen op deze plek levert geen harde beperkingen op, maar ligt ook niet direct voor de hand. Een grootschalige ontwikkeling op deze plek zou een enclave opleveren in het buitengebied, wat niet past binnen het principe van goede ruimtelijke ordening. De locatie sluit niet aan op de kern Arnemuiden en voorzieningen liggen daarmee op afstand. De locatie kan ook niet (net als het nabijgelegen Harbour Village) aansluiten op het Veerse Meer. De hele strook tussen Harbour

Village en Oranjeplaat kent langs de oever van het Veerse Meer een strook buitendijks gelegen bos, als onderdeel van het Natura-2000-gebied. De vraag is welke toegevoegde waarde wonen op deze locatie nog biedt als de directe relatie met het Veerse Meer ontbreekt. De locatie biedt eventueel wel mogelijkheden voor bepaalde woningtypen in een landgoedachtige ontwikkeling en daarmee ook kansen voor de uitbreiding van het bos op particuliere kavels. Op het moment dat een eigenaar zich meldt met een plan dat past binnen deze voorwaarden, zal de gemeente faciliterend optreden.

> Kanaal richting Kleverskerke



Cluster	Kanaal
Inbreiding of uitbreiding	Uitbreiding
Eigendom	Particulier
Globale aantallen	-
Besluit	Schrappen

Wonen met zicht op het water levert in theorie een aantrekkelijke woonlocatie op. Geadviseerd wordt echter om op deze locatie niet te bouwen:

- *Een deel van de locatie heeft de bestemming 'Agrarisch met Landschaps- en Natuurwaarden'. De aanduiding voor wat betreft natuurwaarden komt maar op een paar plekken in het buitengebied voor. Het aantasten van natuurwaarden terwijl er ook andere plekken beschikbaar zijn om te bouwen is niet evident. Bebouwing op deze plek ligt daarmee niet voor de hand.*
- *Bouwen op deze plek zou een enclave opleveren in het buitengebied, wat niet past binnen het principe van goede ruimtelijke ordening. De locatie sluit niet aan op de kernen Arnemuiden of Kleverskerke. Ook de stad Middelburg is enkel te bereiken via het buitengebied en het industrieterrein. Voorzieningen zijn op korte afstand niet aanwezig.*
- *Langs het kanaal ligt een dijk, zodat de onderste woonlagen niet profiteren van zicht op het water. Je moet dan al, in het buitengebied, de hoogte in.*


4. BEOORDELING NIEUW- EN SINT JOOSLAND

Cluster(s) op de kansenkaart: Nieuw- en Sint Joosland

Inleiding

Net als Arnemuiden is Nieuw- en Sint Joosland een dorp met een beperkte vraag naar woningbouw. Dat blijkt ook uit de reflectie die vanuit de makelaardij is gegeven op het advies vanuit de inwonerraad (verwachte vraag nul tot vijf woningen per jaar voor voornamelijk de 'eigen' vraag) en uit een analyse van de Stec Groep (bijlage bij woonvisie 2023-2027, verwachte vraag 50 woningen in de periode 2022-2041). Ook heeft het meer dan vijftien jaar geduurd voordat de laatste acht vrije bouw kavels zijn verkocht. Ondanks dat er vanuit het inwonerberaad twee grotere locaties als kansrijk zijn bestempeld, ligt het daarom niet voor de hand dat op grote schaal rond het dorp gebouwd zal worden. Aangenomen wordt dat het toevoegen van circa 30 woningen reëel is.


> Oude Rijksweg



Cluster	Nieuw- en Sint Joosland
Inbreiding of uitbreiding	Uitbreiding
Eigendom	Particulier
Globale aantallen	30, gebaseerd op maximale vraag
Besluit	Handhaven

De voorgestelde locatie aan de oostzijde van het dorp ligt buiten de geluidscontouren van het Sloe, maar heeft deels wel te maken met geluid vanaf de A58. Bij woningbouw op deze plek is dat een aandachtspunt.


> Zuid



Cluster	Nieuw- en Sint Joosland
Inbreiding of uitbreiding	Uitbreiding
Eigendom	Particulier
Globale aantallen	p.m.
Besluit	Handhaven

Twee grote clusters rondom het dorp is gezien de te verwachten vraag wellicht teveel. Omdat het cluster aan de zuidkant van het dorp binnen de geluidscontouren van het Sloe is gelegen, ligt uitbreiding langs de Oude Rijksweg meer voor de hand. Door de gemeenteraad is desondankt besloten om deze locatie (als tweede locatie voor woningbouw in Nieuw- en Sint Joosland) te handhaven.

> Trekdiijk



Cluster	Geen
Inbreiding of uitbreiding	Uitbreiding
Eigendom	Gemeente
Globale aantallen	-
Advies	Na nader onderzoek alsnog niet opnemen

Deze locatie is in de bijeenkomsten van het inwonerraad niet aan de orde gekomen. Daarom is deze ook niet op de kansenkaart aangegeven. De gemeenteraad heeft in februari 2024 besloten om te onderzoeken of dit een mogelijke locatie kan zijn. Dit blijkt niet het geval: vanwege milieubelemmeringen kan maar een deel van het gebied benut worden en is het gebied geen

aantrekkelijke woonomgeving, de ontsluiting is niet optimaal, de afstand tot diverse basisvoorzieningen is fors en doordat de locatie niet aansluit op bestaand bebouwd gebied zou een nieuwe woonkern ontstaan.


5. BEOORDELING SINT LAURENS

Cluster(s) op de kansenkaart: Sint Laurens

Inleiding

Sint Laurens wordt net als Arnemuiden en Nieuw- en Sint Joosland gezien als een aparte kern, maar met een veel sterkere binding met de stad Middelburg dan de andere dorpen. Om die reden kan woningbouw rondom Sint Laurens (anders dan bij Arnemuiden en Nieuw- en Sint Joosland) dienen om overloop in de vraag naar woningen in Middelburg op te vangen. Rondom de kern Sint Laurens is reeds een drietal bestaande woningbouwlocaties aanwezig: zuid (deels in uitvoering, deels in voorbereiding), noord (in voorbereiding) en oost, zodat hier vanuit het inwonerberaad maar één aanvullende locatie is geadviseerd. Noord en zuid zijn voorzien voor de periode tot en met 2030, de locatie oost met circa 110 woningen voor de periode daarna. Vanuit verkeersoogpunt is uitbreiding met een groot aantal woningen een aandachtspunt, gezien de ontsluitingsroute dwars door het dorp.

> Herbestemming gronden tuinkasbouw



Cluster	Sint Laurens
Inbreiding of uitbreiding	Inbreiding (herstructurering)
Eigendom	Particulier
Globale aantallen	40 woningen
Besluit	Handhaven

Rondom de kern Sint Laurens zijn reeds een drietal bestaande woningbouwlocaties aanwezig: zuid (deels in uitvoering, deels in voorbereiding), noord (in voorbereiding) en oost. De locatie van het vrijkomende kassencomplex aan de Van 't Hoffweg ligt ten opzichte van het dorp nogal excentrisch, maar wordt op het moment dat de locatie oost wordt ontwikkeld een stuk logischer. Om verloedering van het kassencomplex tegen te gaan, kan deze ontwikkeling ook naar voren worden gehaald, dus voor de ontwikkeling van oost. Gezien de afstand tot de kern en gezien de omliggende functies ligt een programma in het wat grotere en duurdere segment wellicht voor de hand, maar dit kan aangevuld worden met maatschappelijk gebonden woningbouw.


6. BEOORDELING MIDDELBURG INBREIDING

Cluster(s) op de kansenkaart: Centrum, Dauwendaele, Veersepoort, Kanaal, Zuid, Middelburg-Souburg, West

Inleiding

Binnen het bestaand bebouwd gebied van Middelburg zijn diverse plekken gesuggereerd voor woningbouw, vrijwel allemaal plekken waar transformatie zou moeten plaatsvinden of waar sprake zou zijn van sloop en nieuwbouw. Enkele locaties in het historische centrum zijn om meerdere redenen echter niet geschikt of gewenst, of er zal nog nader onderzoek moeten plaatsvinden. Dat geldt ook voor locaties langs het Kanaal door Walcheren. Hoewel altijd is aangegeven dat inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding, blijkt het in de praktijk lastig om voldoende geschikte locaties te vinden, iets waar de inwonerraad ook tegenaan is gelopen. Daarbij speelt ook mee dat de waarde van groen in de woonomgeving ook vanuit het inwonerberaad als een kwaliteit is benoemd. Een ander aandachtspunt bij het toevoegen van woningen in het centrum is parkeren. Vanuit het inwonerberaad is parkeren op korte afstand van de woning als kwaliteit benoemd. De Omgevingsvisie heeft voor de binnenstad echter als uitgangspunt dat deze steeds autoluw wordt, waarbij parkeren steeds meer op afstand plaatsvindt. Dat heeft gevolgen voor de aantrekkelijkheid van wonen in de binnenstad, zeker als gebouwd zou moeten worden voor een oudere doelgroep.


> Inbreiden centrum | herbestemmen en inbreiden waar mogelijk (I)



Cluster	Centrum
Inbreiding of uitbreiding	Inbreiding
Eigendom	Deels particulier, deels gemeente
Globale aantallen	200
Besluit	Handhaven

Onder deze noemer zijn onder andere genoemd het herbestemmen van diverse schoollocaties en andere in de toekomst vrijkomende panden, het (reeds geplande) wijkhart voor de Griffioen en de (reeds geplande) woningbouw op de bouwput aan de Zuidsingel. Deze locaties kunnen gehandhaafd blijven, al zijn deze deels ook al opgenomen in de planning voor de periode tot 2030. Een aantal suggesties zijn echter minder geschikt voor nieuwbouw van woningen, zie hieronder onder II en III.

> Inbreiden centrum | herbestemmen en inbreiden waar mogelijk (II)



Cluster	Centrum
Inbreiding of uitbreiding	Inbreiding
Eigendom	Deels particulier, deels gemeente
Globale aantallen	p.m.
Advies	Voorlopig handhaven

De locatie Hof van Tange is onderdeel van het grootste rijksmonument van Middelburg. Ontwikkelingen dienen bij voorkeur bij te dragen aan het versterken van de monumentwaarden en de instandhouding van het rijksmonument. Vanuit het cluster Erfgoed is daarom het advies dat eerst op basis van cultuurhistorisch onderzoek naar de waarden van de vesting Middelburg een visie wordt opgesteld als onderdeel van het nieuw op te stellen erfgoedbeleid. De locatie is tevens in beeld voor uitbreiding van parkeergelegenheid, zodat het advies is ook eerst besluitvorming daarover af te wachten.

> Inbreiden centrum | herbestemmen en inbreiden waar mogelijk (III)



Cluster	Centrum
Inbreiding of uitbreiding	Inbreiding
Eigendom	gemeente
Globale aantallen	-
Advies	Schrappen

Het advies voor de onder deze noemer opgenomen locatie Damplein is om deze te schrappen. Op het moment dat het Damplein niet langer wordt gebruikt voor parkeren, zou dit bij voorkeur een groene ruimte moeten worden (zoals opgenomen in de Omgevingsvisie).

Het optoppen van TREF is nader onderzocht, maar blijkt voor de eigenaar van het pand geen optie te zijn. Hierdoor valt deze locatie af.

> Inbreiden centrum | wonen boven winkels



Cluster	Centrum
Inbreiding of uitbreiding	Inbreiding
Eigendom	Particulier
Globale aantallen	20
Besluit	Handhaven

Boven winkels in de binnenstad staan diverse woningen of ruimten die als woning gebruikt zouden kunnen worden leeg. Door hier verandering in aan te brengen, zouden diverse nieuwe woningen toegevoegd kunnen worden. Toch is de verwachte potentie qua aantallen laag, want die leegstand is er niet voor niets: ruimten worden gebruikt als magazijn, zijn ingericht als personeelsruimte en/of de woningen kunnen alleen ontsloten worden via de winkel zelf. Er wordt nu een inventarisatie van de mogelijkheden gestart, waarbij gebruik wordt gemaakt van een subsidieregeling van de provincie voor leegstaande panden. Een kans ligt in de (hoogstwaarschijnlijke) verplichting dat winkelpanden vanaf 2025 minimaal energielabel C of D moeten hebben. Wanneer dit om investeringen vraagt aan het pand, kunnen investeringen die een woning op de verdieping mogelijk maken interessant worden, ook om op die manier te maken kosten terug te kunnen verdienen. Kortom: hier blijvend op inzetten, maar de te realiseren aantallen niet te hoog inschatten.

> Inbreidingslocaties Dauwendaele 'centrum'



Cluster	Dauwendaele
Inbreiding of uitbreiding	Inbreiding
Eigendom	Deels particulier, deels gemeente
Globale aantallen	30
Besluit	Handhaven

Een deel betreft de locatie Hart van Dauwendaele, die al voor de kortere termijn als woningbouwlocatie is benoemd. Aanvullend daarop zijn de locaties van de vrijkomende scholen en (eventueel) de kinderopvang. Deze locaties zijn geschikt voor woningbouw.



> Inbreidingslocaties Dauwendaele

Cluster	Dauwendaele
Inbreiding of uitbreiding	Inbreiding
Eigendom	Particulier
Globale aantallen	80
Besluit	Handhaven

Dit betreft nieuwe locaties voor herstructurering, met name in de zone rondom de Buitenruststraat, inclusief Goudend. Overigens staan sommige ook al in de planning voor de periode tot 2030. Op het moment dat de bewoners van Buitenrust verhuizen naar de nieuwe locatie van Zorgstroom aan de Ravensteijnweg, kan de eerste mogelijkheid om daarop aanvullend nieuwe aantallen te realiseren al ontstaan (eigenaar Woonzorg Nederland studeert al op herontwikkeling).



> Wonen in de tuin

Cluster	Veersepoort (maar geldt eigenlijk voor heel Middelburg)
Inbreiding of uitbreiding	Inbreiding
Eigendom	Particulier
Globale aantallen	10
Besluit	Handhaven

Het plaatsen van een mantelzorgwoning in de tuin is op dit moment al mogelijk, maar hier wordt maar mondjesmaat gebruik van gemaakt. In specifieke gevallen is het splitsen van een kavel ook mogelijk, als maatwerk conform de woonvisie. Te denken valt aan het realiseren van een woning voor familie, al dan niet als pre-mantelzorg. Voorwaarden zijn dat dit een logisch vindbaar nieuw adres oplevert en dat de nieuwe woning ontsloten kan worden op de openbare weg. Waar dit ruimtelijk gezien mogelijk en gewenst is, willen we dit in de toekomst blijvend toestaan. Enige terughoudendheid is vereist, omdat differentiatie in kavelgrootte ook als kwaliteit beschouwd wordt. Daarbij speelt ook de verhouding inspanning/resultaat mee; hiermee zullen niet direct grote aantallen nieuwe woningen worden toegevoegd.



> Locaties naast de Veerseweg

Cluster	Veersepoort
Inbreiding of uitbreiding	Inbreiding
Eigendom	Deels particulier, deels gemeente
Globale aantallen	p.m. (ook afhankelijk van of locatie beschikbaar komt)
Besluit	Voorlopig handhaven

Voor een deel van deze locatie (ten zuiden van de Krooneveldweg) is de gemeente al in gesprek over zorgwoningen (die niet meetellen in de woningaantallen). Aan de noordkant van de Krooneveldweg is het grootste deel in gebruik als tuincentrum. Door de korte ligging op de N57 is woningbouw op deze plek slechts mogelijk na aanleg van een akoestisch landschap en/of een geluidsscherm. Om die reden heeft de gemeenteraad in 2013 (voorstel 13-131) besloten enkel uit te gaan van woningbouw op de locatie ten zuiden van het tuincentrum, wat inmiddels ook is gerealiseerd.

> Kanaal Ramsburg en zone 'achter' stadskantoor



Cluster	Kanaal
Inbreiding of uitbreiding	Inbreiding
Eigendom	Grotendeels particulier, deels gemeente
Globale aantallen	-
Besluit	Schrappen

In de in 1998 gepresenteerde Kwaliteitsatlas Middelburg 2030 stond een strook langs het kanaal (tot aan het Arnekanaal) ingetekend als woningbouwlocatie. In de herziene Kwaliteitsatlas uit 2010 bleef daar aan beide zijden van het kanaal enkel nog het gebied tot aan de N57 van over, aan de zuidzijde van het kanaal als reservelocatie. Vervolgens heeft de gemeenteraad in oktober 2013 opnieuw over deze plekken besloten (voorstel 13-131). In dit voorstel is gemotiveerd aangegeven waarom woningbouw op de locaties Punt Arnestein en Ramsburg geen optie is (onder andere geluid, bodemverontreiniging, verplaatsing Timmerman is nodig, geen ruimte om bedrijven naar toe te verplaatsen). Woningbouw op deze plekken leidt dus tot hoge kosten en heeft een grote impact op de bedrijven die nu hier gevestigd zijn. Deze argumenten zijn anno 2023 niet veranderd. Bovendien is in de strook langs het Kleverskerksejaagpad inmiddels grond uitgegeven aan bedrijven, die hier recent nieuw hebben gebouwd.

Als tweede worden onder deze noemer nieuwe locaties voor woonboten genoemd, met name Siloterrein en het Arnekanaal naast Arnestein. Hiervoor geldt dat door de ligging direct naast een bedrijventerrein er sprake is van hinder. Het kommetje aan het Siloterrein is via het water niet toegankelijk, zodat een woonboot per kraan hier neergelegd zou moeten worden. Langs het Arnekanaal ligt aan de kant van Arnestein een industriële kade, die gebruikt wordt door de daarnaast gelegen bedrijven. Aan de kant van Arnhemuiden is geen infrastructuur aanwezig, dus het mogelijk maken van woonboten op deze plek vraagt om een investering. Het Arnekanaal wordt gebruikt door de beroepsvaart, dus er is tevens sprake van veiligheidsrisico's. Ten zuiden van de Arnebrug is er enkel sprake van pleziervaart, maar is het ook een stuk smaller. Rond 2000 is er onderzoek gedaan of er in de binnenhaven extra plaatsen voor woonboten gerealiseerd zouden kunnen worden, aan de zijde van de Korendijk. Conclusie was toen dat hierdoor diverse parkeerplaatsen zouden komen te vervallen en dat er veel kosten gemaakt zouden moeten worden voor het aanleggen van benodigde infrastructuur. Om die redenen is dit toen niet doorgestaan, ook omdat het aantal extra plekken beperkt zou zijn. Deze argumenten gelden nog steeds.

> Keurhove



Cluster	Zuid
Inbreiding of uitbreiding	Inbreiding
Eigendom	Gemeente
Globale aantallen	20
Besluit	Handhaven


> Mortiere zonnepanelen



Cluster	Zuid
Inbreiding of uitbreiding	Inbreiding
Eigendom	Gemeente
Globale aantallen	150
Besluit	Handhaven

Deze grond is momenteel verpacht en in gebruik als locatie voor zonnepanelen. Het contract is dusdanig opgesteld dat de looptijd door de erfpachter een aantal malen kan worden verlengd tot uiterlijk 2044. Wordt geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot verlenging, dan kan deze eerder beschikbaar komen, op zijn vroegst in 2033. In het geval van woningbouw op deze plek is de aansluiting op en verbinding met de rest van de stad een aandachtspunt. De plek sluit nu aan op de achterzijde van de woonboulevard en, gescheiden door de rondweg, op de achterzijde van woningen in Reijershove. Het wordt dus een plek met een eigen identiteit.


> Swerfrust



Cluster	West
Inbreiding of uitbreiding	Inbreiding
Eigendom	Gemeente
Globale aantallen	p.m. (is al opgenomen in de plannen tot 2030)
Besluit	Handhaven

Na het vertrek van het azc uit de bestaande gebouwen, kan hier nieuwe woningbouw komen. De suggestie vanuit het beraad is om de bestaande gebouwen dan te verduurzamen en niet te slopen. Of dat inderdaad een mogelijkheid is, is de vraag gezien de kwaliteit van het pand en de beperkingen die dit dan geeft qua invulling van het terrein. Feit is wel dat de sloopkosten door het COA aan de gemeente worden vergoed. In de planning voor de periode tot 2030 zijn al 40 woningen opgenomen. Onderzocht kan worden of dit aantal hoger kan komen te liggen (vandaar de p.m.).

> Schenge



Cluster	Middelburg-Souburg
Inbreiding of uitbreiding	Inbreiding
Eigendom	Gemeente, deels particulier
Globale aantallen	50
Besluit	Handhaven

Door Woongoed wordt al gestudeerd op invulling van (een deel van) deze locatie met woningbouw.

7. BEOORDELING MIDDELBURG UITBREIDING

Cluster(s) op de kansenkaart: West, Kanaal, Noord

Inleiding

In eerste instantie zijn vanuit de inwonerraad diverse locaties buiten de stad aangewezen waarop gebouwd zou kunnen worden, waaruit de conclusie getrokken kan worden dat bouwen in het buitengebied door de inwoners als reële mogelijkheid wordt gezien. Na discussie en stemmingen verdwenen de meeste locaties echter weer van de kaart, waarna een viertal locaties aan de rand van Middelburg overbleef. Gezien de optelsom van de mogelijke aantallen in en rond de dorpen en binnen de stad Middelburg (circa 740 woningen op een totale opgave van 1.200 huizen) is het onvermijdelijk om nog een of meerdere locaties aan te wijzen in het buitengebied. Rekening houdend met de argumenten vanuit het inwonerberaad zijn er ook mogelijkheden om een door het beraad geschrapte locatie alsnog toe te voegen.


> Cleene Hooge



Cluster	West
Inbreiding of uitbreiding	Uitbreiding
Eigendom	Grotendeels gemeente, deels particulier
Globale aantallen	-
Besluit	Schrappen

De gemeenteraad heeft besloten deze locatie te schrappen.


> Naast kasteel Ter Hooge



Cluster	West
Inbreiding of uitbreiding	Uitbreiding
Eigendom	Particulier
Globale aantallen	-
Besluit	Schrappen

Hoewel dit gebied geen beschermd natuurgebied is, heeft het als een van de weinige delen in het buitengebied de bestemming 'Agrarisch met Landschaps- en Natuurwaarden'. Feitelijk is het ook als zodanig ingericht, met onder andere hagen. Een groot deel van dit gebied is in eigendom van de Stichting Lynden Ter Hooge en is te zien als onderdeel van het grotere landgoed. Bouwen op deze plek terwijl er ook andere locaties beschikbaar zijn, ligt daarmee niet voor de hand.

> Uitbreiding Rittenburg



Cluster	West
Inbreiding of uitbreiding	Uitbreiding
Eigendom	Particulier
Globale aantallen	-
Besluit	Schrappen

De gemeenteraad heeft besloten deze locatie te schrappen.

> Achter voormalige vuilnisbelt (Ramsburg oost)



Cluster	Kanaal
Inbreiding of uitbreiding	Uitbreiding
Eigendom	Gemeente
Globale aantallen	-
Besluit	Schrappen

Deze locatie ligt qua geluidsbelasting binnen de invloedssfeer van de N57 en Arnestein. Vanuit oogpunt van verkeer en verkeersveiligheid wordt ontraden om op deze plek te bouwen, omdat voor langzaam verkeer deze plek slecht kan worden ontsloten. De verbindingen lopen over Ramsburg, via een onverhard jaagpad langs het kanaal of via een weggetje in het buitengebied en de Veerseweg. De Krooneveldweg onder de N57 is enkel bedoeld (en geschikt) voor autoverkeer, met veiligheidsrisico's tot gevolg als deze tegen de regels in toch gebruikt wordt door langzaam verkeer. Bebouwing op deze plek zou ervoor zorgen dat een evenementenlocatie verdwijnt. Op deze plek bouwen levert vanwege de geïsoleerde ligging aan de oostzijde van de N57 een enclave op in het buitengebied, wat niet past binnen het principe van goede ruimtelijke ordening.

> Brigdamseweg



Cluster	Noord
Inbreiding of uitbreiding	Uitbreiding
Eigendom	Particulier
Globale aantallen	165
Advies	Toevoegen

In eerste instantie was deze locatie door de inwonerraad op de kaart gezet, maar na discussie en stemming is deze weer verwijderd. Als reden hiervoor werd genoemd dat Middelburg en Sint Laurens niet aan elkaar zouden moeten vastgroeien. Rekening houdend met deze randvoorwaarde zou bebouwing toch mogelijk moeten zijn, als wordt gekozen voor compacte clusters van woningen in een groene omgeving, met voldoende ruimte tussen de clusters. Op die manier kan woningbouw passend zijn als groene overgangszone tussen Middelburg en Sint Laurens. Een voorwaarde vanuit verkeersoogpunt is wel dat geen route voor doorgaand verkeer ontstaat tussen de wijk Prooijenspark en de Noordweg en/of Sint Laurens. Ook na nader onderzoek blijft deze conclusie overeind, al is nu de voorkeur voor het ontwikkelen van enkel het zuidelijk deel van het gebied. De afstand tot voorzieningen is weliswaar niet optimaal, maar niet onoverkomelijk. Wel moet ook rekening gehouden worden met het naastgelegen beschermd stadsgezicht Noordweg. Versnipperd grondeigendom kan ontwikkeling lastig maken.

> Poppenroede



Cluster	Noord
Inbreiding of uitbreiding	Uitbreiding
Eigendom	Particulier
Globale aantallen	170 + p.m.
Advies	Toevoegen

De locatie Poppenroede is door het inwonerberaad in stemming gebracht, maar hier was geen meerderheid voor te vinden. Om die reden is deze locatie op de kansenkaart die als advies aan de gemeente is aangeboden als niet kansrijk bestempeld. De gemeenteraad heeft besloten om te onderzoeken of dit een mogelijke locatie kan zijn. Dit blijkt het geval te zijn. De afstand tot voorzieningen is weliswaar niet optimaal, maar niet onoverkomelijk. Versnipperd grondeigendom

kan ontwikkeling wel lastig maken. Voor het voormalige landgoed Poppenroede geldt dat ontwikkeling hier als gevolg van een in de provinciale omgevingsverordening benoemd natuurontwikkelingsgebied in principe niet mogelijk is, al heeft de huidige eigenaar van het zuidelijk deel van het voormalige landgoed hier wel plannen voor in ontwikkeling.



> Nieuwenhove en Krooneveld ('Middelburg oost')

Cluster	Oost
Inbreiding of uitbreiding	Uitbreiding
Eigendom	Particulier
Globale aantallen	-
Advies	Na nader onderzoek alsnog niet opnemen

Een tweetal locaties aan de oostkant van de N57 is door het inwonerberaad besproken. Deze zijn na beraadslaging echter niet in stemming gebracht, zodat deze ook niet op de kanskaart zijn opgenomen. De gemeenteraad heeft in februari 2024 besloten om van de locaties binnen het gebied 'Middelburg-oost' zoals genoemd in het adviesrapport (aangeduid met de namen Nieuwenhove en Krooneveld) nader te onderzoeken of dit mogelijke locaties kunnen zijn. Dit blijkt niet het geval: de provinciale omgevingsverordening sluit woningbouw op deze plek uit, de N57 zorgt voor een blijvende barrière tussen de bestaande stad en dit gebied, aanpassingen (voor over mogelijk) voor ontsluitingswegen vragen hoge kosten en afstanden tot voorzieningen zijn groter dan bij de locaties Brigdamseweg en Poppenroede.

8. SAMENVATTING

WONINGBOUWLOCATIES MIDDELBURG TOT 2040

Handhaven

Schrappen

ARNEMUIDEN		110
Inbreiding binnen bebouwde kom	40	
Uitbreiding rondom kern	70	
Uitbreiden naar Veerse Meer	p.m.	
Kanaal richting Kleverskerke	-	
NIEUW- EN SINT JOOSLAND		30
Oude Rijksweg	30	
Zuid	p.m.	
Trekdiijk	-	
SINT LAURENS		40
Herbestemming gronden tuinkasbouw	40	
MIDDELBURG INBREIDING		560
Inbreiden centrum herbestemmen en inbreiding waar mogelijk (I)	200	
Inbreiden centrum herbestemmen en inbreiding waar mogelijk (II)	p.m.	
Inbreiden centrum herbestemmen en inbreiding waar mogelijk (III)	-	
Inbreiden centrum wonen boven winkels	20	
Inbreidingslocaties Dauwendaele 'centrum'	30	
Inbreidingslocaties Dauwendaele	80	
Wonen in de tuin	10	
Locatie naast Veerseweg	p.m.	
Kanaal Ramsburg en zone 'achter' stadskantoor	-	
Keurhove	20	
Mortiere zonnepanelen	150	
Swerfrust	p.m.	
Schenge	50	
MIDDELBURG UITBREIDING		335
Cleene Hooge	-	
Naast kasteel Ter Hooge	-	
Uitbreiding Rittenburg	-	
Achter voormalige vuilnisbelt (Ramsburg oost)	-	
Brigdamseweg	165	
Poppenroede	170	
Nieuwenhove & Krooneveld	-	

TOTAAL AANTAL WONINGEN 1075