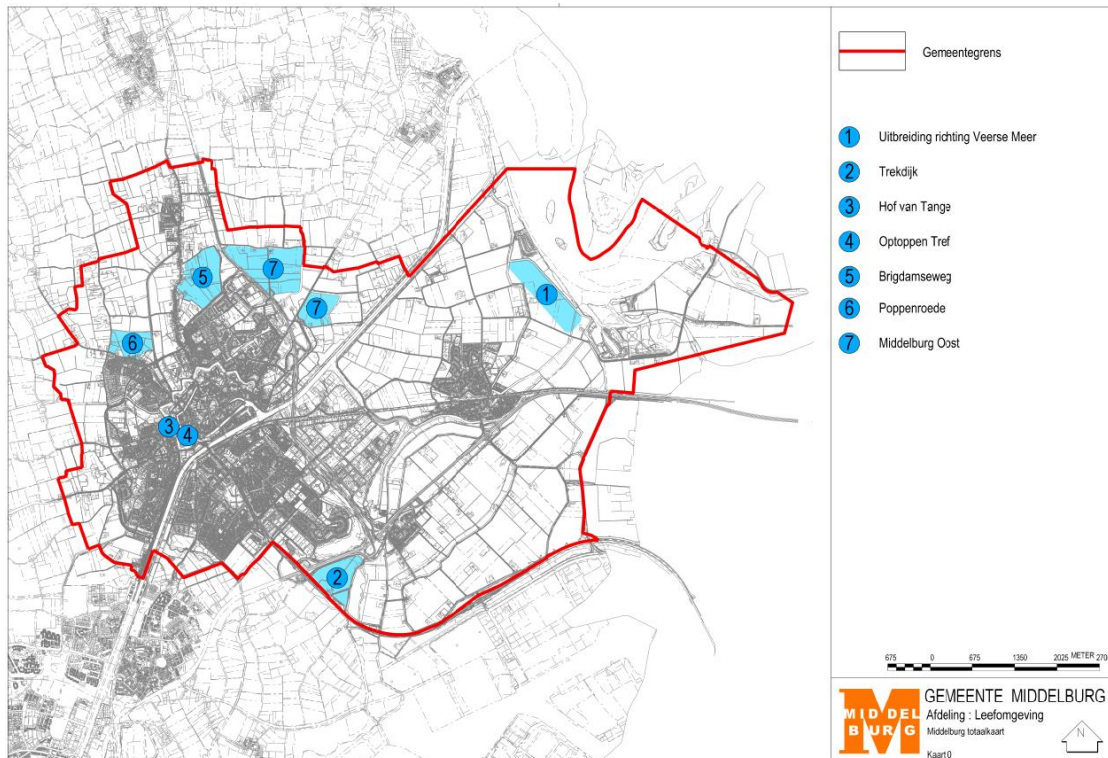


Nader onderzoek diverse potentiële woonlocaties



Afdeling Leefomgeving

Tussentijdse versie, oktober 2024

INHOUD

- 1 Aanleiding en context

- 2A Overwegingen uitbreiding richting het Veerse Meer
- 2B Overwegingen Trekdiijk
- 2C Overwegingen Hof van Tange
- 2D Overwegingen optoppen TREF
- 2E Overwegingen Brigdamseweg
- 2F Overwegingen Poppenroede
- 2G Overwegingen 'Middelburg oost'

- 3 Tussentijds advies

- 4A Nader onderzoek optoppen TREF [nader in te vullen na besluit college]
- 4B Nader onderzoek Brigdamseweg [nader in te vullen na besluit college]
- 4C Nader onderzoek Poppenroede [nader in te vullen na besluit college]

- 5 Overzicht bijlagen

1. AANLEIDING EN CONTEXT

In de tweede helft van 2023 heeft een groep inwoners van de gemeente Middelburg zich via een inwonerberaad gebogen over de vraag wat geschikte nieuwe woonlocaties zouden zijn voor de periode tot 2040. Op 8 november 2023 is dit advies vanuit het inwonerberaad aan de gemeente aangeboden.

Naar aanleiding van dit advies heeft het college eind december 2023 een voorstel voorgelegd aan de gemeenteraad, waarover op 1 februari 2024 besloten is. Het college heeft, voorzien van een argumentatie, enkele door het inwonerberaad aangedragen locaties niet overgenomen in haar advies aan de gemeenteraad. Ook was het advies van het college om voor enkele locaties nader onderzoek te doen: een zone langs het Veerse meer, Hof van Tange, het optoppen van TREF en Cleene Hooge.

Via een tweetal amendementen is door de gemeenteraad besloten om aan de nog nader te onderzoeken locaties enkele locaties toe te voegen. Het gaat om de locaties Trekdijk, Brigdamseweg, Poppenroede en de locaties die in het rapport van het inwonerberaad waren aangeduid als 'Middelburg oost', ten oosten van de N57. De raad heeft tevens besloten om de locatie Cleene Hooge (buiten de bebouwingscontouren van de in 2019 vastgestelde ontwikkelvisie) niet op te nemen als locatie, zodat hiervoor geen nader onderzoek meer nodig is. Voor het gebied binnen de bebouwingscontouren van de ontwikkelvisie werd wel een voorstel met nadere uitwerking gevraagd. Dit voorstel is in april 2024 reeds aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.

Samenvattend is dus onderzoek benodigd naar de volgende zeven 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'

Op 2 april 2024 is een [memo](#) aan de gemeenteraad verzonden, met daarin opgenomen het te volgen proces. Aangekondigd is om in twee stappen de locaties nader te analyseren. In de nu voorliggende notitie zijn de bevindingen van dit nader onderzoek terug te vinden. Ook wordt per locatie een advies gegeven of deze plek al dan niet in aanmerking komt als woonlocatie. De notitie is intern opgesteld, voor het onderdeel landschappelijke en natuurwaarden is extern advies gevraagd. De conclusies zijn in deze notitie opgenomen, het volledige adviesrapport is als bijlage 1 toegevoegd. Ook voor het cultuurhistorische aspect geldt dat een uitgebreidere onderbouwing in de bijlagen (2, 2a en 2b) is opgenomen.

Per locatie zijn diverse onderwerpen onderzocht, die niet alle even zwaar wegen. Bij het beoordelen of een locatie geschikt of ongeschikt is, is vooral gekeken naar de niet of nauwelijks beïnvloedbare elementen als harde milieubelemmeringen, de aansluiting op de bestaande kernen en de afstand tot voorzieningen. Gezien de in Middelburg gehanteerde uitgangspunten van gemengde wijken en het (voornamelijk) bouwen voor de oudere doelgroep, zijn de afstand tot voorzieningen en de bereikbaarheid van een locatie belangrijke criteria. Langer thuis blijven wonen door ouderen vraagt om aanpassingen in de woonomgeving. Ouderen willen dat er voorzieningen in de buurt zijn, waarbij vaak gesproken wordt over AAA (Albert Heijn of Aldi (oftewel de supermarkt), arts en apotheek). Bovendien is het gewenst dat het veilig is, dat er vervoer- en wandelmogelijkheden zijn en dat er ontmoetingsplekken zijn. Het is van groot belang om rekening

te houden met het feit dat de demografie van Middelburg de komende jaren sterk wijzigt. De groep ouderen groeit sterk en onze woningbouwprogrammering is daar dan ook op afgestemd. Bij het beoordelen van de woningbouwlocaties moet het gewenste programma en de (toekomstige) doelgroep nadrukkelijk in ogenschouw worden genomen. Maar ook voor jongere inwoners is de nabijheid van voorzieningen en de aansluiting op een bestaande kern relevant. Dat heeft te maken met sociale veiligheid en met de mogelijkheid om voorzieningen lopend of fietsend te kunnen bereiken en om niet volledig afhankelijk te zijn van een auto. Om die reden zouden uitbreidingslocaties zoveel mogelijk moeten aansluiten op de bestaande stad of dorpen waar deze voorzieningen aanwezig zijn.

Andere elementen zijn uiteraard ook van belang, maar dat zijn vaak zaken waar bij de uitwerking van plannen rekening mee gehouden kan worden en die vooral invloed hebben op hoe een plan gerealiseerd kan worden. In de beoordeling wegen die dan ook minder zwaar.

Water- en bodem sturend wordt bij gebiedsontwikkeling steeds belangrijker. Om die reden is bij iedere locatie het [Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving](#) geraadpleegd.

NB: In de beoordeling is uitgegaan van substantiële aantallen woningen voor een gemengde doelgroep. De gemeenteraad heeft in februari 2024 de voorgestelde locatie Rittenburg West immers afgewezen omdat woningbouw in kleine aantallen in het hogere segment niet bijdraagt aan de woningbouwopgave waar Middelburg voor staat.

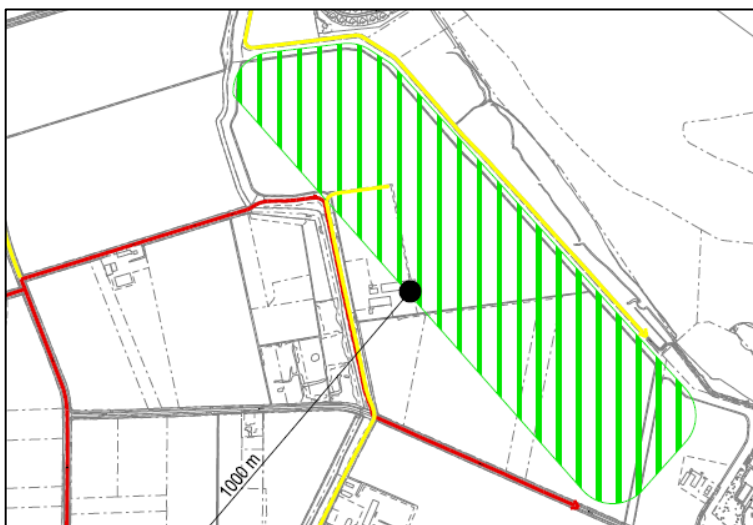
2A. OVERWEGINGEN UITBREIDING RICHTING HET VEERSE MEER

<i>Cluster op de kansenkaart</i>	<i>Arnemuiden</i>
<i>Inbreiding of uitbreiding</i>	<i>Uitbreiding</i>
<i>Eigendom</i>	<i>Particulier</i>
<i>Advies inwonerberaad</i>	<i>Zeer kansrijk (72%)</i>
<i>Advies college</i>	<i>Nader onderzoek</i>
<i>Besluit gemeenteraad</i>	<i>Nader onderzoek</i>

Afbeelding 1 | De locatie 'Uitbreiding richting het Veerse Meer' zoals besproken door het inwonerberaad



Afbeelding 2 | De onderzochte locatie 'Uitbreiding richting het Veerse Meer' (groene arcering)



A. Harde (milieu)belemmeringen

Geen



B. Mogelijkheden ontsluiting + verbinding bestaande bebouwde kom

De locatie ligt aan de rand van het Veerse Meer, ten noordoosten van Arnhemuiden. Verkeer in de richting van het dorp zal moeten verlopen via de bestaande polderwegen, zowel met de auto als per fiets. De verbindingen per fiets zijn daarmee niet ideaal, waardoor eigenlijk een nieuw aan te leggen vrijliggend fietspad noodzakelijk is. Met de fiets is er tevens een verbinding in de richting van Veere.

Zie de mogelijke routes op de kaart in bijlage 3.



C. Afstand tot andere (woon)bebouwing en afstand tot voorzieningen

De locatie is gelegen op enige afstand van de kern Arnemuiden, hemelsbreed is de afstand meer dan een kilometer tot de dichtstbijzijnde woningen. Voorzieningen als een school, kinderopvang, huisarts en supermarkt liggen alle op meer dan twee kilometer afstand. Daarmee is de locatie niet geschikt als uitbreidingslocatie voor een gemengde doelgroep.

Zie de diverse voorzieningen en afstanden op de kaart in bijlage 3.

D. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden van het gebied

Het gebied kent een afwisselend landschap en heeft daardoor zeker natuur- en landschappelijke waarde. Vanuit dat oogpunt zou beperkte bebouwing die deze waarden versterkt mogelijk zijn.

De cultuurhistorische waarden van het gebied zijn gelegen in de historische polderaanleg met de daarbij behorende dijklichamen.

E. Huidig gebruik

Momenteel is de locatie in gebruik als landbouwgrond. De huidige bestemming is Agrarisch – Landschapswaarden.



F. Relevante keuzes, randvoorwaarden en belemmeringen in vastgesteld beleid

In de Omgevingsvisie valt dit gebied buiten de zone die is aangewezen als zoekgebied voor een nieuwe uitbreidingslocatie.

In zowel de Omgevingsvisie als in de Zeeuwse Bosvisie is het gebied aangeduid als een locatie waarvoor er kansen zijn op het toevoegen van extra bos, aansluitend op de bestaande bossen langs de oever van het Veerse Meer.

In het in april 2024 door de Rijksoverheid gepresenteerde Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving heeft deze locatie het label 'ja mits, kleine opgave' meegekregen. De opgave duidt vooral op de noodzaak om klimaatadaptief te bouwen.



G. Toets Omgevingsverordening Zeeland

Net buiten het zoekgebied (direct langs het Veerse Meer) geldt een aanwijzing voor 'bestaande natuur', met daaromheen een honderd meter brede 'afwegingszone natuurgebieden' die deels over het zoekgebied valt. Activiteiten binnen deze zone mogen geen nadelige gevolgen hebben voor de kenmerken en waarden van het naastgelegen natuurgebied.

De locatie ligt in het buitengebied. Volgens de Omgevingsverordening zijn nieuwe burgerwoningen in het buitengebied in beginsel niet toegestaan, met uitzondering van landgoederen en woningen via een ruimte-voor-ruimte regeling, zoals genoemd in de artikelen 5.8 tot en met 5.10. Op basis hiervan zouden bij het Veerse Meer enkel landgoederen gerealiseerd kunnen worden. Woningen binnen nieuwe uitbreidingslocaties/nieuwe woonwijken die onderdeel uitmaken van een regionaal woningbouwprogramma zijn volgens de provinciale verordening wel mogelijk. Hierbij wordt in de verordening gewezen op de motivatieplicht volgens de ladder duurzame verstedelijking. Deze geldt nu nog voor plannen van 12 woningen of meer, maar de momenteel in procedure zijnde Wet versterking regie volkshuisvesting gaat uit van een motivatieplicht voor plannen vanaf 50 woningen. Uitgangspunt is dat deze uitbreidingslocaties volgens de verordening 'veelal aansluitend' zijn op bestaand bebouwd gebied. Deze locatie voldoet daar niet aan.

H. Aanwezigheid van belemmerende infrastructuur

Geen

I. Grondeigendom

In het gebied is sprake van een drietal grondeigenaren.

J. Overige relevante zaken

Geen

Conclusie

Gezien de afstand tot de bebouwde kom en de daar aanwezige voorzieningen, is deze locatie niet geschikt voor grote(re) aantallen woningen, bedoeld voor een gemengde doelgroep. Het is ook niet gewenst om dichtbij het Veerse Meer nog meer grootschalige bebouwing toe te voegen (na Harbour Village en de uitbreiding van Waterpark Veerse Meer), iets wat de provinciale verordening ook niet toestaat. De wens vanuit de Zeeuwse Bosvisie en Omgevingsvisie voor uitbreiding van de bossen langs de oever van het Veerse Meer biedt wel kansen om in deze bosuitbreiding in de vorm van een landgoed beperkt woningen toe te staan, al dan niet als kostendrager, waarvoor ook de provinciale verordening ruimte biedt. De gemeente zou hierbij een faciliterende rol kunnen aannemen op het moment dat de grondeigenaren hiertoe plannen hebben in de vorm van een nieuw landgoed.

>> Niet nader onderzoeken; faciliterende rol op het moment dat een eigenaar zich meldt voor een programma aansluitend op de Zeeuwse Bosvisie en Omgevingsvisie

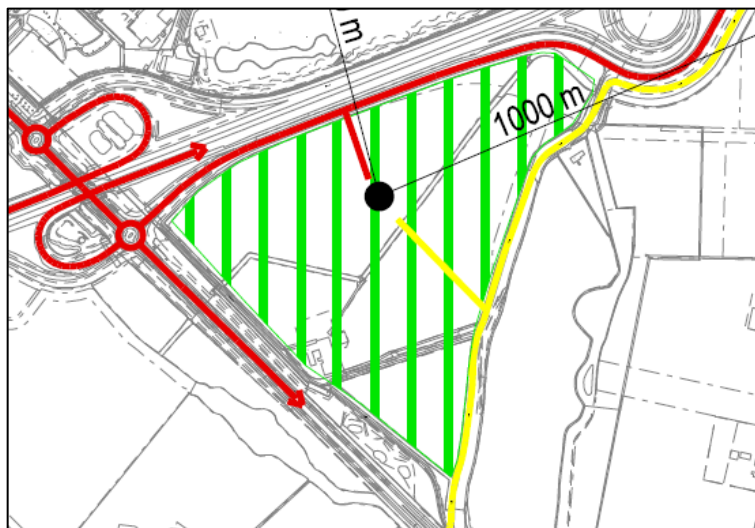
<u>A. Harde (milieu)belemmeringen</u>	
<u>B. Mogelijkheden ontsluiting + verbinding bestaande bebouwde kom</u>	
<u>C. Afstand tot andere (woon)bebouwing en afstand tot voorzieningen</u>	
<u>D. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden van het gebied</u>	
<u>E. Huidig gebruik</u>	
<u>F. Relevante keuzes, randvoorwaarden en belemmeringen in vastgesteld beleid</u>	
<u>G. Toets Omgevingsverordening Zeeland</u>	
<u>H. Aanwezigheid van belemmerende infrastructuur</u>	
<u>I. Grondeigendom</u>	
<u>J. Overige relevante zaken</u>	

2B. OVERWEGINGEN TREKDIJK

Cluster op de kanskaart Geen
Inbreiding of uitbreiding Uitbreiding
Eigendom Gemeente

Advies inwonerberaad Geen (niet besproken)
Advies college Niet opgenomen in het advies
Besluit gemeenteraad Nader onderzoek

Afbeelding 3 | De onderzochte locatie Trekdiijk (groene arcering)



A. Harde (milieu)belemmeringen



Het hoogspanningstracé dat over de locatie loopt, geeft een strook van 110 meter breed die niet benut kan worden. Een eventuele verzwaring van het transformatorstation op Arnestein kan hier in de toekomst effect op hebben (een bredere belemmeringsstrook dan 110 meter of eventueel het vervallen van de belemmering bij het ondergronds brengen van de kabels).

De A58 en Sloeweg Noord zorgen voor geluidsbelasting op de locatie en ook de geluidscontour van het Sloegebied ligt voor een deel over deze plek. Anders dan onder de oude wetgeving, geldt er onder de Omgevingswet geen vaste afstand waarbinnen geen bebouwing kan plaatsvinden. Er geldt een geluidsproductieplafond (gpp) als omgevingswaarde. Het gpp is de maximaal toegelaten hoeveelheid geluid op een referentiepunt nabij een geluidbron. Als standaard geldt een maximale geluidswaarde van 50 L_{den} , de grenswaarde ligt op maximaal 60 L_{den} . De mate waarin dit belemmerend werkt voor woningbouw hangt af van maatregelen die genomen kunnen worden aan de bron en/of aan de te realiseren woningen. Het geluidsniveau zal ten allen tijde aanvaardbaar moet zijn. Dat is het als aan de standaard wordt voldaan, komt dit er boven dan moet dit gemotiveerd worden. Met flinke geluidbronnen langs alle kanten is dat op deze locatie een aandachtspunt. De ligging van de Sloeweg Noord zorgt gezien de overheersende windrichting (zuidwest) ook voor neerslag van fijnstof.

De omliggende wegen geven ook een risicocontour voor wat betreft plasbranden. In de basis geldt een brandaandachtsgebied van 30 meter. Ook hiervoor geldt dat met maatregelen aan de bron deze afstand verkleind kan worden.

Op de locatie bevindt zich (nu nog) een boerderij, met bijbehorende hindercirkel. Deze is in gemeentelijk bezit, dus oplosbaar.

De diverse belemmeringen staan aangegeven op de kaart in bijlage 4.

B. Mogelijkheden ontsluiting + verbinding bestaande bebouwde kom



Autoverkeer kan Nieuw- en Sint Joosland bereiken via de Weizichtweg. Richting Middelburg zijn er twee routes: Via de Sloeweg Noord/Schroeweg of via de Steenbakkerijweg/Arnestein.

Fietsverkeer bereikt Nieuw- en Sint Joosland via de Trekdijk en een vrijliggend fietspad langs de Weizichtweg. Richting Middelburg geldt voor fietsverkeer dezelfde route: Trekdijk > Weizichtweg > Steenbakkerijweg richting Arnestein of Mortiere. Met name voor fietsverkeer geldt wat ook voor het dorp Nieuw- en Sint Joosland geldt: de A58 en N57 gelden als een belangrijke barrière als het gaat om de verbinding met Middelburg.

Zie de mogelijke routes op de kaart in bijlage 5.

C. Afstand tot andere (woon)bebouwing en afstand tot voorzieningen



De locatie Trekdijk ligt geïsoleerd in het buitengebied. De afstand tot de kern Nieuw- en Sint Joosland is hemelsbreed circa 1.000 meter, de afstand tot Mortiere is hemelsbreed kleiner (500 meter), maar hiertussen ligt de A58. Hier woningbouw realiseren zou leiden tot een nieuw stuk bebouwde kom.

De geïsoleerde ligging heeft ook gevolgen voor de afstand tot voorzieningen. Een school met bso, sportclub, bakker en huisarts zijn met de fiets nog binnen twee kilometer te bereiken (wat ten opzichte van de andere onderzochte locaties bovengemiddeld is), maar andere voorzieningen liggen op forse fietsafstand. Basisvoorzieningen als kinderopvang en supermarkt liggen bijvoorbeeld op vier kilometer afstand, circa twintig minuten fietsen. Daarmee is de locatie niet geschikt als uitbreidingslocatie voor een gemengde doelgroep.

Zie de diverse voorzieningen en afstanden op de kaart in bijlage 5.

D. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden van het gebied

De Trekdijk zelf is een waardevol landschappelijke dijk. Het gebied eromheen heeft geen landschappelijke en natuurwaarde. Bebouwing heeft effect op de flora en fauna van de [weg/dijk] Trekdijk.

Deze dijk is ook cultuurhistorisch van belang. Dat geldt ook voor de binnen het gebied gelegen wegen en boerderij, die alle aan de randen van de locatie gelegen zijn.

E. Huidig gebruik

Momenteel is de locatie in gebruik als landbouwgrond. De huidige bestemming is Agrarisch – Landschapswaarden.

F. Relevante keuzes, randvoorwaarden en belemmeringen in vastgesteld beleid



In de gemeentelijke Omgevingsvisie is opgenomen dat over de toekomstige invulling van de locatie Trekdijk (in eerste instantie in beeld als bedrijventerrein) pas uitspraken worden gedaan op het moment dat het raadsonderzoek naar de eerdere procedure is afgerond. Naar verwachting zal dat in november 2024 het geval zijn. In de Omgevingsvisie is ook een zone aangeduid als

zoekgebied voor een nieuwe uitbreidingslocatie. De locatie Trekdijk valt niet binnen dit zoekgebied.

In het in april 2024 door de Rijksoverheid gepresenteerde Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving heeft deze locatie het label 'ja mits, middelgrote opgave' meegekregen. De opgave duidt vooral op de noodzaak om klimaatadaptief te bouwen.



G. Toets Omgevingsverordening Zeeland

De locatie ligt in het buitengebied. Volgens de Omgevingsverordening zijn nieuwe burgerwoningen in het buitengebied in beginsel niet toegestaan, met uitzondering van landgoederen en woningen via een ruimte-voor-ruimte regeling, zoals genoemd in de artikelen 5.8 tot en met 5.10. Op basis hiervan zouden op de locatie Trekdijk enkel landgoederen gerealiseerd kunnen worden. Woningen binnen nieuwe uitbreidingslocaties/nieuwe woonwijken die onderdeel uitmaken van een regionaal woningbouwprogramma zijn volgens de provinciale verordening wel mogelijk. Hierbij wordt in de verordening gewezen op de motivatieplicht volgens de ladder duurzame verstedelijking. Deze geldt nu nog voor plannen van 12 woningen of meer, maar de momenteel in procedure zijnde Wet versterking regie volkshuisvesting gaat uit van een motivatieplicht voor plannen vanaf 50 woningen. Uitgangspunt is dat deze uitbreidingslocaties volgens de verordening 'veelal aansluitend' zijn op bestaand bebouwd gebied. Deze locatie voldoet daar niet aan.

De bestaande, te slopen boerderij 't Hof Welzinge is volgens de verordening aangeduid als een 'cultuurhistorisch waardevolle boerderij van provinciaal belang'. Dat belemmert het gebruik van de ruimte voor ruimteregeling.

H. Aanwezigheid van belemmerende infrastructuur



Bovengronds is er sprake van een hoogspanningstracé, die belemmerend werkt voor een eventuele ontwikkeling (zie ook onder punt A). Ondergronds is er sprake van een watertransportleiding, die echter langs de rand van het gebied loopt. Beide staan aangegeven op de kaart in bijlage 4.

I. Grondeigendom

De gronden in het gebied zijn in eigendom van de gemeente Middelburg, in 2009 aangekocht ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Trekdijk. De watergang die dwars door het gebied loopt is in eigendom van het waterschap. De omliggende wegen en het stukje weg door het plangebied zijn eveneens eigendom van het waterschap.

J. Overige relevante zaken



Door het inwonerberaad waren twee locaties gesuggereerd bij Nieuw- en Sint Joosland: ten oosten en ten zuiden van het dorp. In de notitie die vervolgens te besluitvorming aan de gemeenteraad is aangeboden, is gemotiveerd (ondersteund door cijfers vanuit de makelaardij) waarom twee locaties eigenlijk te veel is. De verwachte vraag naar woningen in Nieuw- en Sint Joosland is niet heel groot. Voorgesteld werd om enkel voor de locatie ten oosten van het dorp te kiezen. Desondanks is door de gemeenteraad ervoor gekozen om toch een tweetal locaties bij het dorp aan te wijzen. Zou de locatie Trekdijk hier nog bij komen, dan zou dat een derde woningbouwlocatie bij Nieuw- en Sint Joosland betekenen.

Conclusie

De locatie Trekdijk is niet geschikt als woningbouwlocatie:

- Een derde woonlocatie bij Nieuw- en Sint Joosland is gezien de verwachte vraag teveel;

- Vooral het hoogspanningstracé geeft een (milieu)belemmering, zodat maar een deel benut zou kunnen worden;
- De ontsluiting zowel per fiets als per auto is door de ligging ten opzichte van A58 en N57 niet optimaal;
- De afstand tot diverse basisvoorzieningen is fors, bovendien zou doordat de locatie niet aansluit op bestaand bebouwd gebied een nieuwe woonkern ontstaan;
- De Omgevingsvisie geeft een zoekgebied voor nieuwe uitbreidingslocaties, waar de locatie Trekdijk buiten valt.
- Door de diverse omgevingsfactoren (omliggende wegen, hoogspanningstracé) is dit geen aantrekkelijke woonomgeving.

>> Niet geschikt als woningbouwlocatie

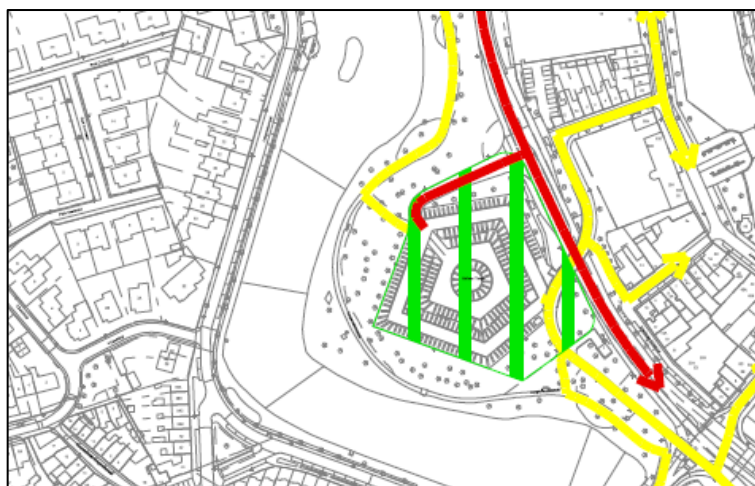
<u>A. Harde (milieu)belemmeringen</u>	
<u>B. Mogelijkheden ontsluiting + verbinding bestaande bebouwde kom</u>	
<u>C. Afstand tot andere (woon)bebouwing en afstand tot voorzieningen</u>	
<u>D. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden van het gebied</u>	
<u>E. Huidig gebruik</u>	
<u>F. Relevante keuzes, randvoorwaarden en belemmeringen in vastgesteld beleid</u>	
<u>G. Toets Omgevingsverordening Zeeland</u>	
<u>H. Aanwezigheid van belemmerende infrastructuur</u>	
<u>I. Grondeigendom</u>	
<u>J. Overige relevante zaken</u>	

2C. OVERWEGINGEN HOF VAN TANGE

Cluster op de kansenkaart Centrum
Inbreiding of uitbreiding Inbreiding
Eigendom Gemeente

Advies inwonerberaad Zeer kansrijk (93%)
Advies college Nader onderzoek
Besluit gemeenteraad Nader onderzoek

Afbeelding 4 | De onderzochte locatie Hof van Tange (groene arcering)



A. Harde (milieu)belemmeringen

De Looierssingel (50 km/h) die langs Hof van Tange loopt, ligt hoger dan de directe omgeving. Deze heeft daarmee een extra effect. De locatie ligt binnen de molenbiotoop van beide op de bolwerken staande molens.

B. Mogelijkheden ontsluiting + verbinding bestaande bebouwde kom

De locatie ligt aan de rand van de binnenstad. Door de situering van de doorgaande verkeersroute aan de westzijde van de binnenstad (Het Groene Woud – Looierssingel – Walensingel) ligt het wel enigszins geïsoleerd. Voor autoverkeer wordt deze ontsloten op de Looierssingel. Langzaam verkeer vindt zijn weg via het bolwerk naar het kruispunt Looierssingel/Zandstraat/Het Groene Woud of via de tunnel onder de Looierssingel naar de Baanstraat of het Domburgs Schuitvlot.

Zie de mogelijke routes op de kaart in bijlage 6.

C. Afstand tot andere (woon)bebouwing en afstand tot voorzieningen

De locatie is gelegen aan de rand van de binnenstad, binnen de vesten. Daardoor liggen eigenlijk alle dagelijkse voorzieningen op loop- of fietsafstand, in ieder geval een supermarkt en zorg. De afstand tot scholen en sportvoorzieningen is in de binnenstad vaak wat groter, in dit geval tussen de één en anderhalve kilometer.

Zie de diverse voorzieningen en afstanden op de kaart in bijlage 6.



D. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden van het gebied

De huidige situatie omvat parkeerplaatsen gelegen in een groene gordel van bomen en heesters. Het gebied rond de parkeerplaats heeft zowel landschappelijke waarde als natuurwaarde, de

locatie zelf niet. Bebouwing kan een positief effect hebben op de omgeving door natuurinclusief te bouwen en het toepassen van groene daken.

Cultuurhistorisch gezien heeft het Hof van Tange een hoge, te beschermen waarde. Het maakt als enige nog onbebouwde bolwerk onderdeel uit van het rijksmonument 'Vesting Middelburg'. Bebouwing zou een forse inbreuk op het rijksmonument en de historische context betekenen. Er is in dat geval niet alleen impact op de beeldkwaliteit van het bolwerk, maar ook op de directe omgeving met onder andere de monumentale Kloveniersdoelen. Ook de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) is negatief over een eventuele ontwikkeling op deze plek. Voor een nadere onderbouwing en het verslag van een overleg met de RCE, zie bijlage 2a en 2b.

E. Huidig gebruik



Momenteel is de locatie in gebruik als parkeerterrein met 217 plaatsen. In het verleden streken circussen die de stad aandeden ook neer op deze plek. In 2023 was er een eendaags festival op deze locatie.

De huidige bestemming is Verkeer met nadere aanduiding Parkeerterrein. Een van de dubbelbestemmingen betreft de waarde Bolwerken en Vesten, met belemmeringen voor bouwen.

F. Relevante keuzes, randvoorwaarden en belemmeringen in vastgesteld beleid

In het in april 2024 door de Rijksoverheid gepresenteerde Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving heeft deze locatie het label 'ja mits, middelgrote opgave' meegekregen. De opgave duidt vooral op de noodzaak om klimaatadaptief te bouwen.

G. Toets Omgevingsverordening Zeeland

De omgevingsverordening geeft geen belemmeringen.

H. Aanwezigheid van belemmerende infrastructuur

Geen

I. Grondeigendom

De locatie is in eigendom van de gemeente Middelburg.

J. Overige relevante zaken



In de Omgevingsvisie is het principe opgenomen van een autoluwe binnenstad. Om dit mogelijk te maken, is het noodzakelijk om buiten of aan de rand van het centrum nieuwe parkeerplaatsen te realiseren, al dan niet in combinatie met een mobiliteitshub (waar overgestapt kan worden op een ander vervoersmiddel). Deze bestaande locatie aan de rand van het centrum kan interessant zijn in de zoektocht naar extra parkeerruimte. Op deze plek concurreert parkeren dus met woningbouw, waarbij het toevoegen van extra parkeerruimte wellicht relevanter is dan het toevoegen van woningen (omdat het aantal potentiële plekken voor extra parkeerruimte aan de rand van de binnenstad beperkt is).

Op het moment dat het toevoegen van een woonfunctie er toe gaat leiden dat het aantal huidige parkeerplaatsen afneemt, is er niet alleen sprake van concurrentie, maar vergroot dit het vraagstuk voor nieuwe parkeervoorzieningen. Vanuit dat oogpunt is woningbouw onwenselijk.

Conclusie

Vanwege de cultuurhistorische waarde van het enige nog niet bebouwde bolwerk, ligt het niet voor de hand deze locatie te benutten voor woningbouw. Ook omdat er alternatieve locaties voor de bouw van woningen voorhanden zijn.

In het kader van het in de Omgevingsvisie benoemde ideaal van een autoluwe binnenstad wordt er gekeken naar uitbreiding van parkeercapaciteit en het creëren van mobiliteitshubs aan de rand van de binnenstad. Ook daarvoor is deze locatie in beeld. Als er ondanks de belemmeringen vanuit cultuurhistorie toch voor bebouwing gekozen wordt, ligt uitbreiding van de parkeercapaciteit meer voor de hand, omdat het aantal alternatieven aan de rand van de binnenstad schaars is. Een besluit hierover zal in een ander traject genomen worden. Komt er uitbreiding van parkeercapaciteit, dan kan alsnog overwogen worden hier woningbouw aan toe te voegen, afhankelijk van hoe het parkeren vormgegeven wordt. Wordt dit ondergronds opgelost en/of in de vorm van slechts een extra parkeerdek, dan ligt aanvullende woningbouw niet voor de hand.

>> Locatie is te complex om nader te onderzoeken als woningbouwlocatie; woningbouw (wellicht) enkel beperkt mogelijk op het moment dat gekozen wordt voor bovengrondse uitbreiding parkeercapaciteit

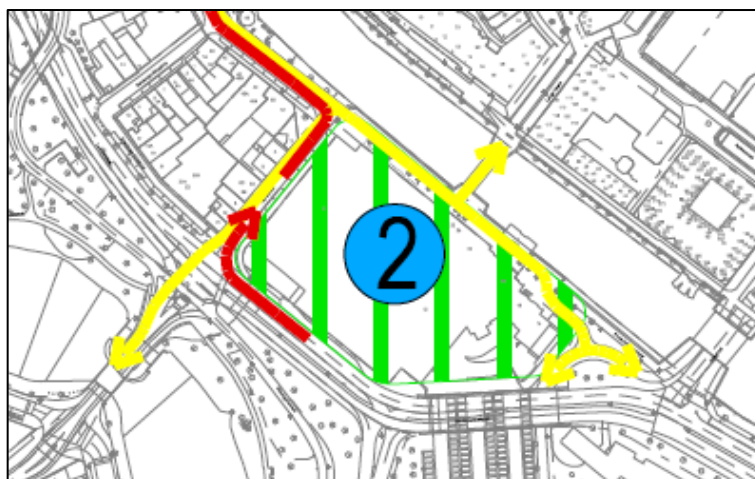
<u>A. Harde (milieu)belemmeringen</u>	
<u>B. Mogelijkheden ontsluiting + verbinding bestaande bebouwde kom</u>	
<u>C. Afstand tot andere (woon)bebouwing en afstand tot voorzieningen</u>	
<u>D. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden van het gebied</u>	
<u>E. Huidig gebruik</u>	
<u>F. Relevante keuzes, randvoorwaarden en belemmeringen in vastgesteld beleid</u>	
<u>G. Toets Omgevingsverordening Zeeland</u>	
<u>H. Aanwezigheid van belemmerende infrastructuur</u>	
<u>I. Grondeigendom</u>	
<u>J. Overige relevante zaken</u>	

2D. OVERWEGINGEN OPTOPPEN TREF

Cluster op de kansenkaart Centrum
Inbreiding of uitbreiding Inbreiding
Eigendom Particulier

Advies inwonerberaad Zeer kansrijk (93%)
Advies college Nader onderzoek
Besluit gemeenteraad Nader onderzoek

Afbeelding 5 | De onderzochte locatie TREF (groene arcering)



A. Harde (milieu)belemmeringen

De locatie ligt binnen de molenbiotoop van molen De Hoop.



B. Mogelijkheden ontsluiting + verbinding bestaande bebouwde kom

De locatie ligt aan de rand van de binnenstad. Doordat de doorgaande verkeersroute aan de westzijde van de binnenstad (Het Groene Woud – Looierssingel – Walensingel) direct tegen het pand aan ligt en twee zijden van het pand gesitueerd zijn aan een route voor langzaam verkeer (Pottenbakkerssingel en het fietspad tussen Koestraat en het bolwerk) is het per auto enkel via de Zandstraat te bereiken.

Zie de mogelijke routes op de kaart in bijlage 7.

Direct rondom het gebouw is weinig ruimte. Aan drie zijden liggen de bestaande wegen vrijwel direct tegen het pand aan. Aan de vierde zijde bevindt zich een entree tot de parkeergarage en een toegang tot het winkelcentrum. Dat maakt het lastig om eventueel toe te voegen woningen een fatsoenlijke toegang en bergingen te geven. De parkeerlocatie onder en naast de locatie is niet beschikbaar voor bewonersparkeren, dus eventuele auto's van bewoners zullen in een parkeervoorziening elders een plek moeten krijgen.

C. Afstand tot andere (woon)bebouwing en afstand tot voorzieningen

De locatie is gelegen aan de rand van de binnenstad, binnen de vesten. Daardoor liggen eigenlijk alle dagelijkse voorzieningen op loop- of fietsafstand, in ieder geval supermarkt en zorg. De afstand tot scholen en sportvoorzieningen is in de binnenstad vaak wat groter, in dit geval tussen de één en anderhalve kilometer.

Zie de diverse voorzieningen en afstanden op de kaart in bijlage 7.

D. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden van het gebied

Het gebouw heeft geen landschappelijke en natuurwaarden. Het biedt kansen om het gebouw aantrekkelijk te maken voor met name vleermuizen. Ook het vergroenen van de gevels kan het gebouw aantrekkelijker maken.

Het gebouw kent geen cultuurhistorische waarden.

E. Huidig gebruik

De locatie TREF is een winkelcentrum met daarin een Albert Heijn en diverse andere winkels en horeca. Onder het pand bevindt zich een (private) parkeergarage.

De huidige bestemming is Gemengd – 10. Een nadere aanduiding Wonen ontbreekt, zodat hier nu geen woningbouw is toegestaan.

F. Relevante keuzes, randvoorwaarden en belemmeringen in vastgesteld beleid

In het in april 2024 door de Rijksoverheid gepresenteerde Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving heeft deze locatie het label 'ja mits, middelgrote opgave' meegekregen. De opgave duidt vooral op de noodzaak om klimaatadaptief te bouwen.

G. Toets Omgevingsverordening Zeeland

De omgevingsverordening geeft geen belemmeringen.

H. Aanwezigheid van belemmerende infrastructuur

Geen

I. Grondeigendom

De pand is eigendom van ASR Dutch Prime Retail Custodian B.V. (onderdeel van ASR Real Estate).

J. Overige relevante zaken



Het is nog onbekend of de constructie van het gebouw het optoppen met woningen toelaat. Tijdens de recente renovatie van het pand (2021) zijn op het dak 1.500 zonnepanelen gelegd en is in het dak een lichtstraat gecreëerd ten behoeve van vermindering van het energiegebruik en om daglicht toe te laten in het verblijfsgebied. Optoppen van het gebouw met woningen zal deze investeringen (deels) ongedaan maken en/of zal beperkingen geven voor de mogelijkheid tot optopping.

Conclusie

Het optoppen van TREF lijkt een reële mogelijkheid om woningen in de binnenstad toe te voegen, mits dit technisch gezien ook kan en de eigenaar van het pand hiertoe eveneens mogelijkheden ziet. Dit zal nader onderzocht moeten worden.

>> In afstemming met de eigenaar de mogelijkheid van woningbouw nader verkennen
>> Uitgaande van bebouwing in één laag op de hoek Zandstraat/Pottenbakkerssingel gaat het om maximaal vijftien woningen

<u>A. Harde (milieu)belemmeringen</u>	
<u>B. Mogelijkheden ontsluiting + verbinding bestaande bebouwde kom</u>	
<u>C. Afstand tot andere (woon)bebouwing en afstand tot voorzieningen</u>	
<u>D. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden van het gebied</u>	
<u>E. Huidig gebruik</u>	
<u>F. Relevante keuzes, randvoorwaarden en belemmeringen in vastgesteld beleid</u>	
<u>G. Toets Omgevingsverordening Zeeland</u>	
<u>H. Aanwezigheid van belemmerende infrastructuur</u>	
<u>I. Grondeigendom</u>	
<u>J. Overige relevante zaken</u>	

2E. OVERWEGINGEN BRIGDAMSEWEG

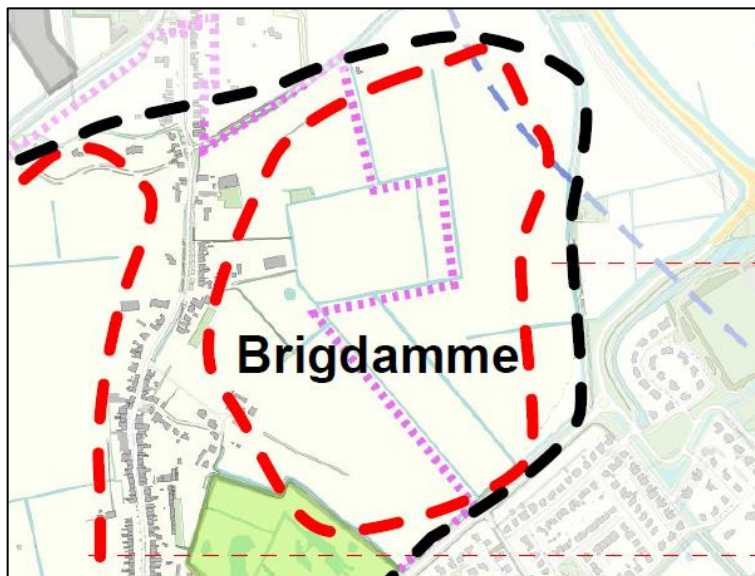
Cluster op de kanskaart
Inbreiding of uitbreiding
Eigendom

Noord
Uitbreiding
Particulier

Advies inwonerberaad
Advies college
Besluit gemeenteraad

Geen (wel besproken, maar niet in stemming gebracht)
Toevoegen
Nader onderzoek

Afbeelding 6 | De locatie
Brigdamseweg zoals
besproken door het
inwonerberaad en nu ook
onderzocht



A. Harde (milieu)belemmeringen

Aan de rand van het gebied ligt een tweetal boerderijen met bijbehorende hindercirkel.

B. Mogelijkheden ontsluiting + verbinding bestaande bebouwde kom

De locatie ligt tussen Sint Laurens en Middelburg, ten oosten van het doorlopende lint van de Noordweg. Logischerwijs wordt de locatie voor autoverkeer ontsloten via de bestaande rotonde tussen de President Rooseveltlaan en de P.A. Bouwensestraat. Fietsverkeer kan via de om het gebied heen liggende Brigdamseweg in de richting van Sint Laurens, Klarenbeek en Veersepoort.

Zie de mogelijke routes op de kaart in bijlage 8.



C. Afstand tot andere (woon)bebouwing en afstand tot voorzieningen

De locatie is gelegen tussen Sint Laurens en Middelburg. Daardoor liggen alle dagelijkse voorzieningen net wat verder weg dan bij een binnenstedelijke locatie, maar door de ligging tussen Sint Laurens, Klarenbeek en Veersepoort in zijn de meeste voorzieningen binnen 1.500 meter per fiets te bereiken. Dat maakt dat de locatie minder geschikt is als locatie voor een gemengde doelgroep.

De afstand tot andere woningen is hemelsbreed circa 350 meter.

Zie de diverse voorzieningen en afstanden op de kaart in bijlage 8.



D. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden van het gebied

Het gebied dat eventueel wordt bebouwd heeft weinig landschappelijke- en natuurwaarden. Het aangrenzende gebied ten westen van het Brigdamsepad daarentegen wel. Het effect van woningbouw zorgt voor meer drukte en verstoring door geluid en licht in en rond dit gebied. Kreekruggen zijn aanwezig aan de noordkant en zuidwestkant van het gebied.

Het gebied kent cultuurhistorische waarden, waarbij met name het beschermd stadsgezicht Middelburg - Noordweg van belang is. Behalve om het bebouwingslint, gaat het daarbij ook om de openheid van het achterliggende landschap en de doorzichten op en vanaf het lint. Een deel van de locatie valt binnen de contouren van het beschermd stadsgezicht (zie de roze lijn op de kaart in bijlage 9). Andere relevante cultuurhistorische waarden zijn de locatie van de voormalige buitenplaats Golstein en de omliggende wegenstructuur met bijbehorende beplanting.

E. Huidig gebruik

Het gebied is agrarisch in gebruik, voornamelijk akkerbouw. De Brigdamseweg, die om de locatie heen loopt, wordt veel gebruikt als (recreatieve) fiets- en wandelroute door inwoners van Sint Laurens, de Noordweg en de noordelijke wijken van Middelburg.

De huidige bestemming is Agrarisch – Landschapswaarden.

F. Relevante keuzes, randvoorwaarden en belemmeringen in vastgesteld beleid

In de Omgevingsvisie valt dit gebied binnen de zone die is aangewezen als zoekgebied voor een nieuwe uitbreidingslocatie.

In de in februari 2024 door de gemeenteraad (voorlopig) vastgestelde notitie is voor de locatie Brigdamseweg het uitgangspunt geformuleerd dat als hier gebouwd zou gaan worden, dit in de vorm van compacte clusters van woningen in een groene omgeving zou moeten zijn, met voldoende ruimte tussen de clusters. Op die manier kan woningbouw passend zijn als groene overgangszone tussen Middelburg en Sint Laurens.

In het in april 2024 door de Rijksoverheid gepresenteerde Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving heeft deze locatie het label 'ja mits, grote opgave' meegekregen. De opgave duidt vooral op de noodzaak om klimaatadaptief te bouwen.



G. Toets Omgevingsverordening Zeeland

Buiten c.q. net aan de rand van het zoekgebied (ten westen van het Brigdamsepad) geldt een aanwijzing voor 'bestaande natuur', met daaromheen een honderd meter brede 'afwegingszone natuurgebieden'. Activiteiten binnen deze zone mogen geen nadelige gevolgen hebben voor de kenmerken en waarden van het naastgelegen natuurgebied.

De locatie ligt in het buitengebied. Volgens de Omgevingsverordening zijn nieuwe burgerwoningen in het buitengebied in beginsel niet toegestaan, met uitzondering van landgoederen en woningen via een ruimte-voor-ruimte regeling, zoals genoemd in de artikelen 5.8 tot en met 5.10. Op basis hiervan zouden op de locatie Brigdamseweg enkel landgoederen gerealiseerd kunnen worden. Woningen binnen nieuwe uitbreidingslocaties/nieuwe woonwijken die onderdeel uitmaken van een regionaal woningbouwprogramma zijn volgens de provinciale verordening wel mogelijk. Hierbij wordt in de verordening gewezen op de motivatieplicht volgens de ladder duurzame verstedelijking. Deze geldt nu nog voor plannen van 12 woningen of meer, maar de momenteel in procedure zijnde Wet versterking regie volkshuisvesting gaat uit van een motivatieplicht voor

plannen vanaf 50 woningen. Uitgangspunt is dat deze uitbreidingslocaties volgens de verordening 'veelal aansluitend' zijn op bestaand bebouwd gebied. Afhankelijk van waar in dit gebied bebouwing wordt voorzien, voldoet deze locatie daar wel of niet aan.

H. Aanwezigheid van belemmerende infrastructuur

Dwars door het gebied loopt een watertransportleiding met bijbehorende belemmeringenstrook (zie bijlage 8). Dit deel moet vrij blijven van bebouwing, maar kan wel op een andere manier ingericht worden.

I. Grondeigendom



Het merendeel van de gronden is in eigendom van drie eigenaren (2, 5 en 7). Aan de noordzijde van het gebied liggen langs de Brigdamseweg een aantal kleinere percelen, van vier verschillende eigenaren. Qua eigendom is het gebied dus redelijk versnipperd. Om een woningbouwplan te kunnen ontwikkelen, zullen in ieder geval de gronden van eigenaar 2 en 5 (deels) beschikbaar moeten zijn, in totaal zo'n 25 hectare. Een deel daarvan is gelegen binnen de grens van het beschermd stadsgezicht.

Op de kaart in bijlage 9 zijn de diverse grondeigenaren aangegeven.

J. Overige relevante zaken

Geen

Conclusie

Door de ligging van het gebied (in het buitengebied, tussen twee wijken in) en de bijbehorende afstand tot voorzieningen is de locatie minder geschikt voor alle doelgroepen. Door het al eerder gekozen uitgangspunt van wonen in een groene omgeving (waardoor de bufferfunctie tussen Sint Laurens en Middelburg behouden blijft en ook de huidige recreatieve routes in stand kunnen blijven), kan wel een uniek product worden gemaakt wat voor diverse doelgroepen in een behoefte kan voorzien.

Het versnipperde eigendom kan het lastig maken om een plan van de grond te krijgen. In een gesprek met de (belangrijkste) grondeigenaren zal moeten blijken wat hun intentie is.

- >> In gesprek met (in eerste instantie) een viertal eigenaren van gronden buiten de begrenzing van het beschermd stadsgezicht over de mogelijkheden voor planontwikkeling
- >> Uitgaande van 25 hectare waarvan vanwege de groene setting en het beschermd stadsgezicht een derde benut kan worden, is er potentieel ruimte voor 165 woningen
- >> In prioriteit komt deze locatie na Poppenroede

<u>A. Harde (milieu)belemmeringen</u>	
<u>B. Mogelijkheden ontsluiting + verbinding bestaande bebouwde kom</u>	
<u>C. Afstand tot andere (woon)bebouwing en afstand tot voorzieningen</u>	
<u>D. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden van het gebied</u>	
<u>E. Huidig gebruik</u>	

<u>F. Relevante keuzes, randvoorwaarden en belemmeringen in vastgesteld beleid</u>	
<u>G. Toets Omgevingsverordening Zeeland</u>	
<u>H. Aanwezigheid van belemmerende infrastructuur</u>	
<u>I. Grondeigendom</u>	
<u>J. Overige relevante zaken</u>	

2F. OVERWEGINGEN POPPENROEDE

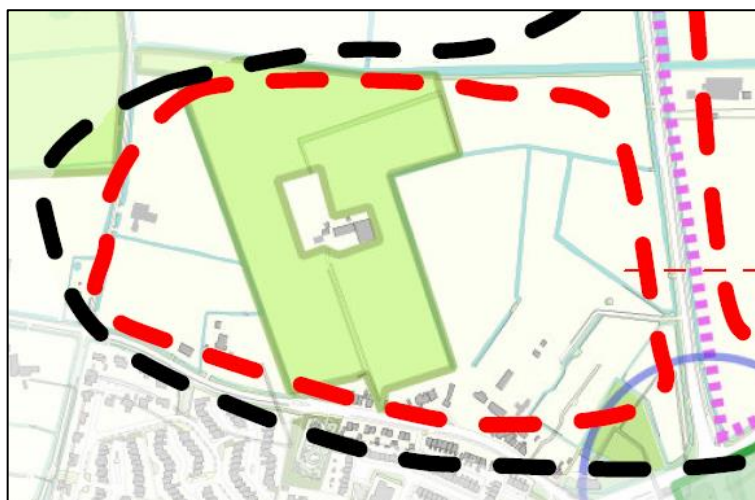
Cluster op de kanskaart
Inbreiding of uitbreiding
Eigendom

Noord
Uitbreiding
Particulier

Advies inwonerberaad
Advies college
Besluit gemeenteraad

Niet kansrijk (46%)
Niet meegenomen in het advies
Nader onderzoek

Afbeelding 7 | De locatie
Poppenroede zoals
besproken door het
inwonerberaad en nu ook
onderzocht



A. Harde (milieu)belemmeringen

Geen

B. Mogelijkheden ontsluiting + verbinding bestaande bebouwde kom

De locatie ligt aan de noordwestzijde van Middelburg en wordt aan de zuidzijde en de oostzijde voor een groot deel 'ingesloten' door lintbebouwing en de nog te realiseren nieuwe kerk van De Ontmoeting. Logischerwijs wordt er ontsloten op de Sandberglaan. Enkel wanneer ook de voormalige buitenplaats Poppenroede in de ontwikkeling wordt betrokken, kan eventueel een nieuwe ontsluiting op de Walcherseweg worden gemaakt. Eventuele nieuw te bouwen woningen komen dus voor een groot deel achter de bestaande bebouwing te liggen. Eenmaal ontsloten op de bestaande wegenstructuur zijn de ontsluitingen voor de diverse vormen van verkeer verder wel goed te noemen.

Zie de mogelijke routes op de kaart in bijlage 10.

C. Afstand tot andere (woon)bebouwing en afstand tot voorzieningen



De locatie is gelegen aan de rand van Middelburg. Daardoor liggen alle dagelijkse voorzieningen net wat verder weg dan bij een binnenstedelijke locatie, maar de meeste voorzieningen zijn binnen 1.500 meter per fiets te bereiken. Huisarts en sportvoorzieningen zijn net wat verder weg. Dat maakt dat de locatie minder geschikt is als locatie voor een gemengde doelgroep.

Zie de diverse voorzieningen en afstanden op de kaart in bijlage 10.



D. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden van het gebied

Landschappelijk gezien is met name Hof Poppenroede een waardevol gebied. De akkers eromheen zijn minder aantrekkelijk en hebben geen landschappelijke- en natuurwaarde. Ze hebben weinig meerwaarde voor de flora. Wellicht kan tussen toekomstige bebouwing ruimte voor de flora en fauna gecreëerd worden c.q. bestaande beplanting gehandhaafd blijven.

De cultuurhistorische waarden in het gebied zijn ook gekoppeld aan de voormalige buitenplaats en de nog herkenbare aanleg ervan. Van de vele buitenplaatsen die Walcheren ooit kende, zijn in de gemeente Middelburg enkel Toorenvliedt en Ter Hooge als zodanig bewaard gebleven. Nog herkenbare restanten van andere buitenplaatsen hebben dan ook een hoge cultuurhistorische waarde.

E. Huidig gebruik

Het gebied is agrarisch in gebruik, voornamelijk akkerbouw en fruitteelt. Midden in het gebied staat een voormalige boerderij met bijbehorende tuin c.q. een eerste aanzet tot het herstel van de voormalige buitenplaats Poppenroede.

De huidige bestemming is Agrarisch – Landschapswaarden.



F. Relevante keuzes, randvoorwaarden en belemmeringen in vastgesteld beleid

Aan de voormalige eigenaar (deze heeft de omliggende gronden begin 2024 verkocht) is door de gemeente tweemaal (2009 en 2018) een toezegging gedaan planologische medewerking te verlenen aan de reconstructie van de buitenplaats Poppenroede, met daarbij het toevoegen van een beperkt aantal woningen. Dit initiatief is door de voormalige eigenaar beëindigd, de toezegging is nooit ingetrokken.

In 2017 is in opdracht van de gemeente onderzoek gedaan naar ontwikkelingsmogelijkheden noordwestrand Middelburg (Cleene Hooge en de voormalige buitenplaats Poppenroede) door MaGRID, in feite ontwikkelvisie Cleene Hooge fase 1. Conclusie: Het voormalige landgoed Poppenroede kan ontwikkeld worden in aanvulling op Cleene Hooge (niet in plaats van). In het advies zijn twee varianten geschetst: een nieuw landgoed op basis van de landgoederenregeling of als buurtgemeenschap, met een beperkt aantal hofwoningen in groene setting.

In de Omgevingsvisie heeft een deel van het gebied op de ontwikkelingskaart het stempel 'nieuwe natuur' meegekregen, nadat de provincie deze gronden in 2021 op die manier in haar Omgevingsverordening heeft opgenomen (zie ook hierna onder G). Dit betreft het deel van de voormalige buitenplaats Poppenroede. Het overige deel van het gebied valt binnen de zone die is aangewezen als zoekgebied voor een nieuwe uitbreidingslocatie.

In het in 2020 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan voor de bouw van de nieuwe kerk is opgenomen dat de gemeente Middelburg deze locatie op de hoek van de Sandberglaan en de Laan der Verenigde Naties ziet als afrondingslocatie tussen Middelburg en het landelijk gebied. Om die reden is veel aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van het gebouw. Het eventueel toevoegen van woningen direct achter de nieuw te bouwen kerk zou ervoor zorgen dat dit uitgangspunt teniet wordt gedaan.

In het in april 2024 door de Rijksoverheid gepresenteerde Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving heeft deze locatie het label 'ja mits, kleine opgave' meegekregen. De opgave duidt vooral op de noodzaak om klimaatadaptief te bouwen.

G. Toets Omgevingsverordening Zeeland



Net buiten het zoekgebied (ten westen van de Zandvoortweg) geldt een aanwijzing voor 'bestaande natuur', met daaromheen een honderd meter brede 'afwegingszone natuurgebieden' die deels over het zoekgebied valt. Activiteiten binnen deze zone mogen geen nadelige gevolgen hebben voor de kenmerken en waarden van het naastgelegen natuurgebied. Binnen het zoekgebied is de voormalige buitenplaats Poppenroede in 2021 grotendeels aangewezen als 'natuurontwikkelingsgebied'. De provinciale verordening sluit woningbouw op dit deel van het plangebied expliciet uit.

De locatie ligt in het buitengebied. Volgens de Omgevingsverordening zijn nieuwe burgerwoningen in het buitengebied in beginsel niet toegestaan, met uitzondering van landgoederen en woningen via een ruimte-voor-ruimte regeling, zoals genoemd in de artikelen 5.8 tot en met 5.10. Op basis hiervan zouden er enkel landgoederen gerealiseerd kunnen worden. Woningen binnen nieuwe uitbreidingslocaties/nieuwe woonwijken die onderdeel uitmaken van een regionaal woningbouwprogramma zijn volgens de provinciale verordening wel mogelijk. Hierbij wordt in de verordening gewezen op de motivatieplicht volgens de ladder duurzame verstedelijking. Deze geldt nu nog voor plannen van 12 woningen of meer, maar de momenteel in procedure zijnde Wet versterking regie volkshuisvesting gaat uit van een motivatieplicht voor plannen vanaf 50 woningen. Uitgangspunt is dat deze uitbreidingslocaties volgens de verordening 'veelal aansluitend' zijn op bestaand bebouwd gebied. De locatie sluit aan op bestaand bebouwd gebied, dus voldoet aan dit criterium.

H. Aanwezigheid van belemmerende infrastructuur

Geen

I. Grondeigendom



Het voormalige landgoed Poppenroede is sinds begin 2024 in eigendom van een particulier (eigenaar 7; het zuidelijk deel inclusief opstallen, iets meer dan vijf hectare) en Het Zeeuwse Landschap (eigenaar 6; het noordelijk deel, minder dan vijf hectare).

Het merendeel van de gronden aan de oostzijde van de voormalige buitenplaats is in eigendom van drie eigenaren (1, 2 en 4), in totaal circa 8,5 hectare groot. Om naast een nieuw plan voor de voormalige buitenplaats een woningbouwplan te kunnen ontwikkelen, zullen in ieder geval de gronden van eigenaar 1 en 2 beschikbaar moeten zijn.

Ten westen van de voormalige buitenplaats ligt nog bijna vier hectare (met daarop ook bebouwing) in eigendom van twee verschillende eigenaren.

Op bijlage 11 zijn de diverse grondeigenaren aangegeven.

J. Overige relevante zaken

Geen

Conclusie

Door de ligging van het gebied (in het buitengebied, ten noorden van de Griffioen) en de bijbehorende afstand tot voorzieningen is de locatie wellicht minder geschikt voor bepaalde doelgroepen.

Een deel van de locatie kent een bijzonder karakter: het voormalige landgoed Poppenroede. Vanuit de provincie bezien is ontwikkeling hier niet mogelijk, vanuit de gemeente bezien zou een bescheiden ontwikkeling in de stijl van het voormalige landgoed een optie zijn. Ook de huidige eigenaar van het zuidelijk deel van het voormalige landgoed ziet ontwikkeling als mogelijkheid. Als het tot ontwikkeling kan komen, zullen op dit deel van de locatie geen grote aantallen gerealiseerd kunnen worden.

Het deel ten oosten daarvan biedt meer mogelijkheden. Het versnipperde eigendom kan het echter lastig maken om een plan van de grond te krijgen. In een gesprek met de (belangrijkste) grondeigenaren zal moeten blijken wat hun intentie is.

>> In gesprek met (in eerste instantie) de eigenaren 1, 2 en 4 over de mogelijkheden voor planontwikkeling

>> In gesprek met eigenaar 7 over de (on)mogelijkheden van planontwikkeling op het voormalige landgoed (loopt al)

>> Uitgaande van 8,5 hectare te ontwikkelen gebied, kunnen er in Poppenroede circa 170 woningen ontwikkeld worden, aangevuld met woningen op (een deel van) het voormalige landgoed

<u>A. Harde (milieu)belemmeringen</u>	
<u>B. Mogelijkheden ontsluiting + verbinding bestaande bebouwde kom</u>	
<u>C. Afstand tot andere (woon)bebouwing en afstand tot voorzieningen</u>	
<u>D. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden van het gebied</u>	
<u>E. Huidig gebruik</u>	
<u>F. Relevante keuzes, randvoorwaarden en belemmeringen in vastgesteld beleid</u>	
<u>G. Toets Omgevingsverordening Zeeland</u>	
<u>H. Aanwezigheid van belemmerende infrastructuur</u>	
<u>I. Grondeigendom</u>	
<u>J. Overige relevante zaken</u>	

2G. OVERWEGINGEN 'MIDDELBURG OOST'

Cluster op de kansenkaart
Inbreiding of uitbreiding
Eigendom

Oost
Uitbreiding
Particulier

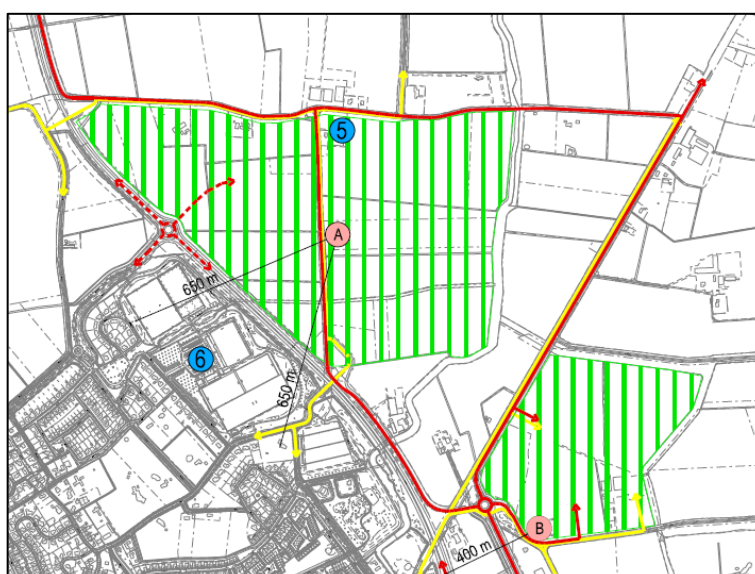
Advies inwonerberaad
Advies college
Besluit gemeenteraad

Geen (wel besproken, maar niet in stemming gebracht)
Niet meegenomen in het advies
Nader onderzoek

Afbeelding 8 | De locatie 'Middelburg oost' zoals besproken door het inwonerberaad met linksboven het gebied Nieuwenhove en rechtsonder het gebied Krooneveld



Afbeelding 9 | De onderzochte locatie 'Middelburg oost' (groene arcering) met linksboven het gebied Nieuwenhove en rechtsonder het gebied Krooneveld



A. Harde (milieu)belemmeringen

Een deel van het gebied Nieuwenhove ligt tegen de N57. Door de aanwezigheid van de bestaande geluidsdijk levert dit voor een deel geen belemmeringen, maar voor het grootste deel van het gebied Nieuwenhove wel, op het gebied van geluid en van plasbranden.

De N57 zorgt voor geluidsbelasting. Anders dan onder de oude wetgeving, geldt er onder de Omgevingswet geen vaste afstand waarbinnen geen bebouwing kan plaatsvinden. Er geldt een geluidsproductieplafond (gpp) als omgevingswaarde. Het gpp is de maximaal toegelaten hoeveelheid geluid op een referentiepunt nabij een geluidbron. Als standaard geldt een maximale geluidswaarde van 50 L_{den} , de grenswaarde ligt op maximaal 60 L_{den} . De mate waarin dit belemmerend werkt voor woningbouw hangt af van maatregelen die genomen kunnen worden aan de bron en/of aan de te realiseren woningen. Het geluidsniveau zal ten allen tijde aanvaardbaar moet zijn. Dat is het als aan de standaard wordt voldaan, komt dit er boven dan moet dit gemotiveerd worden. Met flinke geluidbronnen langs alle kanten is dat op deze locatie een aandachtspunt. Voor plasbranden geldt in de basis een brandaandachtsgebied van 30 meter. Ook hiervoor geldt dat met maatregelen aan de bron deze afstand verkleind kan worden. De ligging van de N57 zorgt gezien de overheersende windrichting (zuidwest) ook voor neerslag van fijnstof.

Een drietal agrarische bedrijven levert elk een hindercirkel rondom het bedrijf.

De diverse belemmeringen staan aangegeven op de kaart in bijlage 12.



B. Mogelijkheden ontsluiting + verbinding bestaande bebouwde kom

De locatie ligt aan de noordoostzijde van Middelburg, vanaf Middelburg gezien aan de andere kant van de N57. De N57 (op dit stuk van het tracé een autoweg) vormt daarbij een behoorlijke barrière, omdat deze slechts op enkele plekken gekruist kan worden. Het deelgebied Nieuwenhove kan voor autoverkeer wellicht aansluiting vinden op de N57 via de rotonde bij de P.A. Bouwensestraat, al is het ook lastig om een wijk direct op een hoofdroute aan te sluiten en is hier medewerking van Rijkswaterstaat voor nodig. Kan dit niet, dan zijn de huidige polderwegen ongeschikt om verkeer van en naar een woonwijk af te wikkelen en zullen in dat geval aangepast moeten worden. Dit brengt grote kosten met zich mee, wat eigenlijk vraagt om het toevoegen van grote aantallen woningen.

De locatie Krooneveld is via de Krooneveldweg verbonden met Ramsburg en Veersepoort.

Langzaam verkeer kan de N57 op drie plaatsen kruisen via een fietstunneltje.

Zie de mogelijke routes op de kaart in bijlage 13.



C. Afstand tot andere (woon)bebouwing en afstand tot voorzieningen

De locatie is gelegen aan de rand van Middelburg. Daardoor liggen alle dagelijkse voorzieningen op redelijke afstand. Voor de locatie Nieuwenhove geldt dat, op de kinderopvang en sportaccommodatie na, de voorzieningen op twee kilometer afstand liggen. Voor de locatie Krooneveld gelden grosso modo iets kortere afstanden, maar school en bso liggen hier weer verder weg (> 2,5 kilometer). Dat maakt dat beide locaties minder geschikt zijn als locatie voor een gemengde doelgroep.

De afstand van het gebied Nieuwenhove tot bebouwing aan de rand van de wijk Veersepoort is hemelsbreed 650 meter. Voor het gebied Krooneveld is dat 400 meter. Voor beide geldt dat de N57 er tussen ligt.

Zie de diverse voorzieningen en afstanden op de kaart in bijlage 13.

D. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden van het gebied

Dit gebied bestaat uit diverse landschapselementen waardoor het gebied landschappelijke waarde en natuurwaarde heeft. Eventuele bebouwing kan een meerwaarde zijn door de landschapselementen hierin terug te laten komen, bijvoorbeeld waterpartijen, boomgroepen en groene daken.

De cultuurhistorische waarden van beide locaties zijn vooral gelegen in de landschappelijke waarden, de archeologische locaties van de voormalige buitenplaatsen en het ruimtelijk karakter. Daarnaast zijn de nood- en wederopbouwboerderij in het oostelijk gebied (Krooneveld) van cultuurhistorisch belang. Ondanks de veranderingen in het landschap heeft het landschap dermate waardevolle kenmerken dat het van nationaal belang geacht wordt. De wegenstructuur in het gebied rond Schellach en de daarbij horende beplanting zijn van cultuurhistorisch belang.

E. Huidig gebruik

Het gebied is agrarisch in gebruik, voornamelijk akkerbouw en grasland. In beide gebieden staan in totaal twee agrarische bedrijven plus een manege (Schellach, een melkveebedrijf aan de Oude Veerseweg en Stal Groot Prooyen).

De huidige bestemming is Agrarisch – Landschapswaarden.



F. Relevante keuzes, randvoorwaarden en belemmeringen in vastgesteld beleid

In de Omgevingsvisie is een zone aangeduid als zoekgebied voor een nieuwe uitbreidingslocatie. De locatie ten noordoosten van de N57 valt niet binnen dit zoekgebied.

In het in april 2024 door de Rijksoverheid gepresenteerde Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving heeft deze locatie het label 'ja mits, grote opgave' meegekregen. De opgave duidt vooral op de noodzaak om klimaatadaptief te bouwen.



G. Toets Omgevingsverordening Zeeland

Net buiten het zoekgebied Nieuwenhove (ten noorden van de Golsteinseweg) geldt een aanwijzing voor 'bestaande natuur', met daaromheen een honderd meter brede 'afwegingszone natuurgebieden' die deels over het zoekgebied valt. Activiteiten binnen deze zone mogen geen nadelige gevolgen hebben voor de kenmerken en waarden van het naastgelegen natuurgebied.

De locaties liggen in het buitengebied. Volgens de Omgevingsverordening zijn nieuwe burgerwoningen in het buitengebied in beginsel niet toegestaan, met uitzondering van landgoederen en woningen via een ruimte-voor-ruimte regeling, zoals genoemd in de artikelen 5.8 tot en met 5.10. Op basis hiervan zouden op beide locaties enkel landgoederen gerealiseerd kunnen worden, tenzij bestaande boerderijen in de planvorming betrokken worden. Woningen binnen nieuwe uitbreidingslocaties/nieuwe woonwijken die onderdeel uitmaken van een regionaal woningbouwprogramma zijn volgens de provinciale verordening wel mogelijk. Hierbij wordt in de verordening gewezen op de motivatieplicht volgens de ladder duurzame verstedelijking. Deze geldt nu nog voor plannen van 12 woningen of meer, maar de momenteel in procedure zijnde Wet versterking regie volkshuisvesting gaat uit van een motivatieplicht voor plannen vanaf 50 woningen. Uitgangspunt is dat deze uitbreidingslocaties volgens de verordening 'veelal aansluitend' zijn op bestaand bebouwd gebied. Deze locaties voldoen daar niet aan.

H. Aanwezigheid van belemmerende infrastructuur

Geen

I. Grondeigendom

Het merendeel van de gronden in het gebied Nieuwenhove is in eigendom bij personen gelieerd aan Schellach (eigenaar 4) of Stal Groot Prooyen (eigenaar 2), in totaal respectievelijk circa 34 en 12 hectare. In het stuk ten westen van de Prooyenseweg is een substantieel deel van zeven hectare in handen van een BV in vastgoed (eigenaar 5). De 23 hectare in het gebied Krooneveld is vrijwel volledig in eigendom van de eigenaar van het daar gevestigde melkveebedrijf (eigenaar 1).

Op bijlage 14 zijn de diverse grondeigenaren aangegeven.



J. Overige relevante zaken

Het 'oversteken' van de N57 is een principiële keuze, net zoals ooit het bouwen van woningen aan de zuidkant van het Kanaal door Walcheren dat was. Op het moment dat het gebied aan 'de overzijde' grootschalig ontwikkeld wordt en eigen voorzieningen krijgt, wordt de tussenliggende barrière uiteindelijk minder relevant, omdat het in dat geval niet noodzakelijk is deze zeer regelmatig te kruisen en er hierdoor een eigen stadsdeel ontstaat (zie Middelburg ten zuiden van het kanaal). Het oversteken van de N57 lijkt van een andere orde, omdat hier geen grote ontwikkeling met bijbehorende voorzieningen is voorzien. Toekomstige bewoners van dit gebied zullen dus altijd georiënteerd blijven op de wijken ten westen van de N57, waardoor het altijd een enclave zal blijven.

Ervaringen van andere steden met een grote verkeerder dwars door de stad (bijvoorbeeld Roosendaal, A58) zijn negatief. Het heeft de voorkeur deze nadelen dus niet op te zoeken.

Conclusie

De locatie ten oosten van de N57 is niet geschikt als woningbouwlocatie:

- De N57 zou als een barrière tussen de bestaande stad en de nieuwe wijk komen te liggen, terwijl toekomstige bewoners van dit gebied wel volledig op de bestaande stad georiënteerd zullen zijn. Enkel bij een grootschalige ontwikkeling kan dit acceptabel zijn;
- Door de ligging van het gebied en de bijbehorende afstand tot voorzieningen is de locatie minder geschikt voor alle doelgroepen. De afstanden tot voorzieningen zijn ook langer dan bij de locaties Brigdamseweg en Poppenroede, waardoor deze twee plekken meer voor de hand liggen;
- De ontsluiting zowel per fiets als per auto is door de ligging ten opzichte van de N57 niet optimaal, aanpassing (voor zover mogelijk) vergt hoge kosten;
- De Omgevingsvisie geeft een zoekgebied voor nieuwe uitbreidingslocaties, waar de locatie ten oosten van de N57 buiten valt;
- De locatie voldoet niet aan de vereisten van de provinciale Omgevingsverordening.

>> Niet geschikt als woningbouwlocatie

<u>A. Harde (milieu)belemmeringen</u>	
<u>B. Mogelijkheden ontsluiting + verbinding bestaande bebouwde kom</u>	
<u>C. Afstand tot andere (woon)bebouwing en afstand tot voorzieningen</u>	
<u>D. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden van het gebied</u>	

<u>E. Huidig gebruik</u>	
<u>F. Relevante keuzes, randvoorwaarden en belemmeringen in vastgesteld beleid</u>	
<u>G. Toets Omgevingsverordening Zeeland</u>	
<u>H. Aanwezigheid van belemmerende infrastructuur</u>	
<u>I. Grondeigendom</u>	
<u>J. Overige relevante zaken</u>	

3. TUSSENTIJD ADVIES

Het advies is om een drietal locaties nader te onderzoeken: Brigdamseweg, Poppenroede en het optoppen van TREF. Te beginnen bij een gesprek met de eigenaren van de grond, gevolgd door overleg met omwonenden, die op basis van de voorlopige conclusies hun mening kunnen geven. Vervolgens zullen randvoorwaarden geformuleerd moeten worden waaronder woningbouw op deze locaties kan plaatsvinden.

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.

Op de locatie bij het Veerse Meer is woningbouw mogelijk, maar enkel onder de voorwaarde dat extra bos wordt toegevoegd. Het advies is om hier enkel een facilitaire rol aan te nemen.

De overige locaties Trekdijk en Middelburg oost worden niet verder onderzocht, omdat woningbouw hier niet mogelijk en/of niet gewenst is.

4A. NADER ONDERZOEK OPTOPPEN TREF

[Wordt aangevuld na overleg met pandeigenaar en eventueel omwonenden]

4B. NADER ONDERZOEK BRIGDAMSEWEG

[Wordt aangevuld na overleg met grondeigenaren en omwonenden]

4C. NADER ONDERZOEK POPPENROEDE

[Wordt aangevuld na overleg met grondeigenaren en omwonenden]

5. OVERZICHT BIJLAGEN

Algemeen:

1. Adviesrapport natuur- en landschapswaarden
2. Notitie cultuurhistorische waarden met twee bijlagen
 - a. Notitie Hof van Tange
 - b. Verslag overleg RCE over Hof van Tange

Uitbreiding richting Veerse Meer:

3. Overzicht routes + afstanden tot voorzieningen

Trekdiijk:

4. Belemmeringen
5. Overzicht routes + afstanden tot voorzieningen

Hof van Tange:

6. Overzicht routes + afstanden tot voorzieningen

Optoppen TREF:

7. Overzicht routes + afstanden tot voorzieningen

Brigdamseweg:

8. Overzicht routes + afstanden tot voorzieningen
9. Overzicht grondeigenaren + begrenzing beschermd stadsgezicht

Poppenroede:

10. Overzicht routes + afstanden tot voorzieningen
11. Overzicht grondeigenaren

Middelburg oost:

12. Belemmeringen
13. Overzicht routes + afstanden tot voorzieningen
14. Overzicht grondeigenaren