

Nieuwe woningbouwlocaties Middelburg tot en met 2040

Notitie naar aanleiding van het adviesrapport

Inwonerberaad Woningbouw Middelburg

vastgesteld door de gemeenteraad

1 februari 2024

wijzigingen naar aanleiding van besluitvorming door de gemeenteraad 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 wordt toegevoegd
	Locatie vervalt


2. 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
Advies	Handhaven


> Uitbreiding rondom kern



Cluster	Arnemuiden
Inbreiding of uitbreiding	Uitbreiding
Eigendom	Particulier
Globale aantallen	70, gebaseerd op maximale vraag van 110
Advies	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 als 'kansrijk', nader onderzoeken

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. Dit vraagt om nader onderzoek, maar dit zal sowieso geen grote aantallen woningen opleveren.

> Kanaal richting Kleverskerke



Cluster	Kanaal
Inbreiding of uitbreiding	Uitbreiding
Eigendom	Particulier
Globale aantallen	-
Advies	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.


3. 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 bouwkavels 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
Advies	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.
Advies	Schrappen, besluit gemeenteraad: handhaven

Twee grote clusters rondom het dorp is gezien de te verwachten vraag 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 besloten om deze locatie (als tweede locatie voor woningbouw in Nieuw- en Sint Joosland) te handhaven.

> Trekdijs



Cluster	Geen
Inbreiding of uitbreiding	Uitbreiding
Eigendom	Gemeente
Globale aantallen	p.m.
Advies	Geen, besluit gemeenteraad: voorlopig toevoegen

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 besloten om te onderzoeken of dit een mogelijke locatie kan zijn.


4. 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
Advies	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.


5. 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
Advies	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 als 'kansrijk', nader onderzoeken

Voor een tweetal van de onder deze noemer vermelde locaties is het advies om deze nader te onderzoeken, namelijk Hof van Tange en het realiseren van woningen op Tref:


- Bouwen op Hof van Tange is vanuit cultuurhistorisch oogpunt ongewenst. De uniciteit en historische waarde van de bolwerken is bijzonder hoog. Ontwikkelingen die inbreuk maken op deze kwaliteiten dienen met een hoge mate van terughoudendheid te worden benaderd. Door aanleg van de Tangent en de volumineuze nieuwbouw langs het kanaal en het Groene Woud is de afleesbaarheid van de historische context van de bolwerken reeds afgenomen. Door de aanleg van het Hof van Tange heeft het Langevielebolwerk weer deels de verschijningsvorm

gekregen zoals het in de zestiende eeuw is aangelegd. Door door is het van alle bolwerken het enige waar de oorspronkelijke functie van de bolwerken weer afleesbaar is. Een gecombineerde functie van (extra) parkeren en wonen op het Hof van Tange creëert dan ook een forse inbreuk op het rijksmonument en de historische context. Vanuit het oogpunt van parkeren is dit een gewenste locatie om een gebouwde parkeervoorziening toe te voegen, iets wat op deze plek (wellicht) meer prioriteit heeft dan woningbouw. Op het moment dat hiervoor ondanks bovenstaande argumenten alsnog gekozen wordt, kan altijd nog worden gezien of hier woningen aan toegevoegd worden (eventueel ook als kostendrager).

Overigens was het groene deel van de bolwerken vooraf in de kaders meegegeven als niet te bebouwen, over de andere delen van het bolwerk is in de startnotitie niets aangegeven.

- Het optoppen van Tref met woningen zorgt voor een forse extra parkeerdruk in dit deel van de binnenstad, zonder dat er mogelijkheden lijken te zijn om op korte afstand extra parkeerruimte te realiseren. Ook is het sowieso de vraag of optopping van het gebouw technisch gezien mogelijk is.


> 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).


> Inbreiden centrum | wonen boven winkels



Cluster	Centrum
Inbreiding of uitbreiding	Inbreiding
Eigendom	Particulier
Globale aantallen	20
Advies	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
Advies	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
Advies	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
Advies	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)
Advies	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	-
Advies	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 Arnemuiden 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 doorgegaan, 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
Advies	Handhaven


> Mortiere zonnepanelen



Cluster	Zuid
Inbreiding of uitbreiding	Inbreiding
Eigendom	Gemeente
Globale aantallen	150
Advies	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. Overigens is deze plek ook in beeld als mogelijke locatie voor parkeren ter vervanging van parkeerlocaties in de binnenstad.


> Swerfrust



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

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


6. 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	-
Advies	Voorlopig handhaven, besluit gemeenteraad: schrappen

Bouwen in Cleene Hooge is politiek omstreden. Toch was dit voor de deelnemers aan het inwonerberaad geen reden om Cleene Hooge niet als een kansrijke woningbouwlocatie te bestempelen, in aanvulling op het gebied dat als 'bestaande of in uitvoering zijnde locatie' op de kaart stond aangegeven (dus in aanvulling op het gebied zoals omschreven in de ontwikkelvisie voor Cleene Hooge). Ruimtelijk gezien en vanwege het grondeigendom is dit de meest logische plek om grote aantallen woningen aan de stad toe te voegen, mits dit op een goede manier wordt ingepast in het landschap, met ook aandacht voor de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied, waarbij er ook kansen ontstaan voor natuurherstel. De locatie sluit aan op een bestaande wijk en heeft voorzieningen in de buurt, kent milieutechnisch geen belemmeringen en laat de vingerstructuur van de bestaande stad intact. Bij een grotere ontwikkeling is vanuit verkeersoogpunt een voorwaarde dat er meer dan één ontsluiting komt. Vanwege besluitvorming over dit gebied in het verleden is echter meer onderzoek nodig.

De gemeenteraad heeft besloten deze locatie te schrappen.

> Naast kasteel Ter Hooge



Cluster	West
Inbreiding of uitbreiding	Uitbreiding
Eigendom	Particulier
Globale aantallen	-
Advies	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	-
Advies	Handhaven, besluit gemeenteraad: schrappen

Dit gebied ligt in de geleidingszone tussen Middelburg en Vlissingen, dus een grootschalige uitbreiding ligt niet voor de hand (zie ook de Omgevingsvisie: 'De openheid van deze groene, scheidende zone is een belangrijke waarde'). Een bebouwing die aansluit bij de huidige bebouwing langs de Koudekerkseweg (grote percelen, landgoed) is hier wel passend en zorgt ook voor een geringe belasting op de aanwezige infrastructuur van landwegen.

De gemeenteraad heeft besloten deze locatie te schrappen.

> Achter voormalige vuilnisbelt (Ramsburg oost)



Cluster	Kanaal
Inbreiding of uitbreiding	Uitbreiding
Eigendom	Gemeente
Globale aantallen	-
Advies	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	p.m.
Advies	Toevoegen, besluit gemeenteraad: voorlopig handhaven

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.

De gemeenteraad heeft besloten de locatie vooralsnog niet te schrappen, maar hier nader onderzoek naar te doen.



> Poppenroede

Cluster	Noord
Inbreiding of uitbreiding	Uitbreiding
Eigendom	Particulier
Globale aantallen	p.m.
Advies	Geen, besluit gemeenteraad: voorlopig 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 kanskaart 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.



> Nieuwenhove en Krooneveld

Cluster	Oost
Inbreiding of uitbreiding	Uitbreiding
Eigendom	Particulier
Globale aantallen	p.m.
Advies	Geen, besluit gemeenteraad: voorlopig toevoegen

Een tweetal locaties aan de oostkant van de N57 zijn 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 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.

7. SAMENVATTING

WONINGBOUWLOCATIES MIDDELBURG TOT 2040

Handhaven
Schrappen
Toevoegen

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	p.m.	
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		0
Cleene Hooge	-	
Naast kasteel Ter Hooge	-	
Uitbreiding Rittenburg	-	
Achter voormalige vuilnisbelt (Ramsburg oost)	-	
Brigdamseweg	p.m.	
Poppenroede	p.m.	
Nieuwenhove & Krooneveld	p.m.	

TOTAAL AANTAL WONINGEN 740