
nota voor B&W

Afdeling Samenleving		Zaaknummer	429058
Steller	Nancy Baecke	Mede behandeld door	LEEF, WB,
Voorstel openbaar	Ja		
Participatie	Informeren		
Inspraakverordening	Ja		
Voorleggen ondernemingsraad	Nee		
Portefeuillehouder	Jeroen Louws		

Datum	23 oktober 2023
Onderwerp	Definitieve locatiekeuze nieuw AZC

Conceptbesluit

Het college besluit:

1. Cleene Hooge (binnen de kaders van de in 2019 door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelvisie; binnen de ruimtelijke contouren aan de zijde van de Europalaan) aan te wijzen als voorgenomen locatie voor een AZC met 330 structurele opvangplaatsen en 150-250 flexibele opvangplaatsen.
2. De flexibele opvang op deze locatie op zijn vroegst te effectueren twee jaar na opening AZC.
3. De onder 1 genoemde locatie aan te wijzen voor een maximale termijn, welke wordt vastgelegd in de bestuursovereenkomst.
4. Een veiligheidsplan te laten opstellen door het COA, goedgekeurd door politie en gemeente
5. Het COA te verzoeken ook voor het nieuwe AZC een omwonendenoverleg te organiseren op frequente basis.
6. Ten behoeve van de participatie zullen partijen destijds betrokken bij de ontwikkelvisie worden benaderd
7. Een voorstel met participatiethema's, kaders en participatieniveaus aan de raad aan te bieden ten behoeve van het startgesprek in de raad.
8. Het participatietraject te laten begeleiden door een externe partij met ervaring in participatieprocessen, waarbij de gemeente de trekker van het proces blijft.

Aanleiding

Op 5 september jl. heeft uw college een voorgenomen besluit genomen om Cleene Hooge (binnen de kaders van de in 2019 door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelvisie; binnen de ruimtelijke contouren aan de zijde van de Europalaan) aan te wijzen als locatie voor het nieuwe AZC met 330 structurele opvangplaatsen en 150-250 flexibele opvangplaatsen. Dit voor de voorgenomen duur van ten minste 15 jaar. Voorts is besloten in te stemmen met het procesvoorstel voor participatie vanaf de locatiekeuze zoals verwoord in het communicatie-participatieplan.

Aan de raad is een raadsvoorstel voorgelegd waarin de raad wordt gevraagd:

- a. ten aan zien van de voorgenomen locatiekeuze en duur van het AZC geen wensen en bedenkingen in te dienen;
- b. in te stemmen met de participatiegraad 'adviseren' na het moment van de locatiekeuze.

Op 7 en 19 september zijn informatieavonden gehouden voor de omwonenden en andere belanghebbenden.

Op 3 en 4 oktober is het raadsvoorstel in de raadscommissie Algemeen Bestuur behandeld. Op 3 oktober hebben omwonenden en belanghebbenden ingesproken.

Op 12 en 16 oktober en 8 november is het raadsvoorstel in de raadsvergadering behandeld. Er zijn verschillende amendementen en moties ingediend. De amendementen die zijn aangenomen worden onder argumenten behandeld. Het geamendeerde raadsvoorstel is op 8 november aangenomen.

Met opmerkingen | Resultaat 8 november
toevoegen indien nodig!

Effect

Met dit voorstel wordt enerzijds uitvoering gegeven aan de opgave om te komen tot een keuze voor de locatie waar het COA een nieuw AZC kan bouwen. Daarmee wordt voldaan aan het raadsbesluit van 7 juli 2021 en de Zeeuwse afspraken asielopvang. Anderzijds geeft dit voorstel invulling aan de wens van uw college en de raad om op een zorgvuldige wijze te participeren met de toekomstige omwonenden en belanghebbenden van het nieuwe AZC.

Argumenten

In de amendementen en moties heeft de raad wensen en bedenkingen meegegeven aan het college. Deze zijn themagewijs behandeld. Hieronder zullen dezelfde thema's worden aangehouden. Steeds zal eerst de aangenomen wens/bedenking worden geciteerd. Per wens/bedenking of per thema zal worden aangegeven of en op welke wijze daaraan tegemoet kan worden gekomen.

Met opmerkingen | Of noem ik het toch gewoon
amendement?

Splitsen flexibele van vaste opvang en termijn/duur van vestiging AZC

2. "Reallseer op de Cleene Hooge (binnen de kaders van de ontwikkelvisie uit 2019) een AZC, maar zoek vooralsnog een andere oplossing voor de flexibele plaatsen."

Uit de reacties van de potentiële omwonenden blijkt dat naast algemene weerstand en weerstand tegen het bebouwen van het gebied, vooral de combinatie van de vaste en de flexibele opvang tot weerstand en ongerustheid leidt. Ook de raad heeft lang en scherp gesproken over een eventuele splitsing van de vaste en de flexibele opvang.

Met opmerkingen | Of zonder deze toevoeging?

Om een goede afweging te kunnen maken moet er helderheid zijn over de voor- en nadelen van een combinatie van flexibele en reguliere opvang op één locatie, wat flexibele opvang is, wie de bewoners van flexibele opvang zijn en wat de bezwaren vanuit de wijk zijn.

Allereerst moet onderscheid worden gemaakt tussen noodopvang (huidige A58) en flexibele opvang. Noodopvang is van een lager niveau qua humane opvang en voorzieningen (recreatie en dagbesteding) dan flexibele opvang. Noodopvang in de huidige vorm is ook minder flexibel. Er kan minder worden ingespeeld op fluctuatie in instroom c.q. nood aan opvangplaatsen. Flexibele opvang in de vorm van het oorspronkelijke voorstel biedt voor langere tijd mogelijkheden om snel op en af te schalen en biedt een min of meer gelijkwaardige opvang voor de asielzoekers die daarvan gebruik moeten maken als wanneer zij in een regulier AZC terecht zouden zijn gekomen.

Daarnaast moet worden geconstateerd dat veelal wordt uitgegaan van een verkeerde vooronderstelling, namelijk dat de asielzoekers die in de flexibele opvang terecht komen per definitie degenen zouden zijn die overlast veroorzaken. Flexibele opvang is nadrukkelijk *niet* bedoeld als exclusieve opvang voor overlastgevers of de zogenaamde veiligelanders. De mensen in de flexibele opvang, zijn dezelfde mensen als de mensen in een regulier AZC, alleen hebben zij de pech dat er geen ruimte is in een regulier AZC. Die ervaring hebben we ook in de A58. Daar zitten zelfs statushouders, mensen met een vergunning om in Nederland te mogen blijven. Er is ook niet gebieken dat de bewoners van de A58 meer overlast opleveren dan de bewoners van het reguliere AZC.

Met opmerkingen | Kun je deze toevoeging ook
zo lezen dat asielzoekers veel overlast veroorzaken en
dat die in de A58 dat niet perse meer doen?

Los van de bewoners van de flexibele opvang is er in de wijk ook weerstand tegen het aantal personen dat in het geval van een regulier AZC en maximale flexibele opvang op de locatie zal verblijven.

Begrijpelijk is dat men vooronderstelt dat de flexibele opvang op Cleene Hooge meteen zal worden geëffectueerd. In de media is dagelijks te horen en te lezen dat er een tekort is aan opvangplaatsen en dat de staatssecretaris de druk opvoert voor extra opvangplaatsen. De noodopvang in de A58 doet ook al langer dienst dan vooraf de bedoeling was en is thans verlengd tot eind 2024.

Dit bezwaar vanuit de wijk moet serieus worden genomen en worden afgezet tegen de voordelen van de combinatie van reguliere en flexibele opvang op één locatie.

Op dit moment is onduidelijk hoe de asielinstroom en -opvang zich de komende jaren gaat ontwikkelen. We staan voor landelijke verkiezingen en de asielopvang is daarin een belangrijk thema. Daarnaast is nog onduidelijk of en op welke wijze de Spreidingswet zal worden ingevoerd. Tenslotte is de uitvoering van de flexibiliseringsagenda van de asielketen¹ nog volop in ontwikkeling. Dat betekent enerzijds dat niet kan worden gesteld dat slechts mondjesmaat gebruik zal moeten worden gemaakt van de flexibele opvang, maar anderzijds ook niet dat deze vorm van opvang continue geëffectueerd zal moeten worden.

Wat wel zeer waarschijnlijk is, is dat hoe bovenstaande zich ook gaat ontwikkelen, de eerstkomende jaren de invloed daarvan op de noodzaak tot en beschikbaarheid van opvangplaatsen nog slechts in beperkte mate merkbaar zal zijn. De ontwikkelingen hebben immers tijd nodig.

Vorenstaande brengt met zich mee dat op dit moment nog niet te voorspellen is of en in welke mate (hoeveel personen, voor hoe lang) de flexibele opvang daadwerkelijk nodig zal zijn vanaf het moment dat het nieuwe AZC is gerealiseerd. Om die reden is het onverstandig om op dit moment een definitieve knip tussen de beide opvangvormen te maken, maar, gelet op de bezwaren in de wijk, ook onverstandig onverminderd vast te houden aan de combinatie zoals in het voorgenomen besluit benoemd.

De bezwaren uit de wijk verminderen de voordelen van de combinatie van de reguliere en flexibele opvang niet, maar geven wel aanleiding de uitvoering in heroverweging te nemen:

- Bij de vormgeving van het AZC op de Cleene Hooge zal rekening worden gehouden met de mogelijkheid van flexibele opvang en zal hiertoe de infrastructuur worden aangelegd.

- Om aan de bezwaren van de wijk tegemoet te komen zal dit worden gemaximeerd tot 150 personen.

- Omdat flexibele opvang tijdelijke opvang is en voorkomen moet worden dat het zich net als de (crisis)noodopvang ontwikkelt tot min of meer structurele opvang, zullen de ontwikkelingen zoals hiervoor vermeld, worden afgewacht. Dit betekent dat de eerste twee jaar vanaf de opening van het nieuwe AZC geen gebruik zal worden gemaakt van de flexibele opvang op Cleene Hooge.

- In het tweede jaar zal uw college bezien hoe de asielopvang zich heeft ontwikkeld en of flexibele opvang inmiddels daadwerkelijk slechts wordt ingezet voor perioden waarin er sprake is van een brandhaard in de wereld en niet als oplossing voor een algemeen en structureel opvangprobleem. Deze overweging is mede ingegeven door de opvatting van het college dat het asielprobleem van heel Nederland is en niet alleen van de gemeente Middelburg. Als iedereen zijn steentje bijdraagt hoeft er geen sprake te zijn van structurele (crisis)noodopvang.

Met opmerkingen : Zal met de inrichting (ruimte) rekening worden gehouden. Infrastructuur bedoelt men ondergrondse infrastructuur (zie je toch niet).

1. De omvang en samenstelling van de asielinstroom verandert steeds. Ook zijn er niet altijd woningen beschikbaar voor statushouders. Om beter op zulke veranderingen in te kunnen spelen, is de Uitvoeringsagenda Flexibilisering Asielketen opgesteld. Met het toekomstige asielstelsel krijgen asielzoekers zo snel mogelijk duidelijkheid over de kansrijkheid van de asielaanvraag en kunnen zij zich eerder voorbereiden op integratie of terugkeer. De wachttijden in de opvanglocaties worden beter benut en verhuisc bewegingen worden beperkt. Op- en afschalen van opvanglocaties wordt meer voorspelbaar. Daardoor weten asielzoekers, bestuurders en bewoners van gemeenten met (toekomstige) opvanglocaties beter waar ze aan toe zijn. Provincies, gemeenten en COA maken concrete plannen om de asielopvang in de regio's flexibeler te maken.

-Uw college zal vervolgens oordelen of de gewenste situatie zich voordoet en besluiten of vanaf dat moment gebruik gemaakt kan worden van de flexibele opvang of dat dit moment opnieuw moet worden uitgesteld.
 -Het COA zal hiertoe steeds een schriftelijke aanvraag dienen in te dienen bij het college. Het college zal de gemeenteraad en het omwonendenoverleg hierover Informeren.
 -Het college zal bij een toewijzing van een verzoek van het COA daartoe steeds een bestuursovereenkomst voor bepaalde tijd afsluiten met het COA.
 -Het college zal in de bestuursovereenkomst vastleggen dat de flexibele opvang enkel toegankelijk is voor reguliere geregistreerde asielzoekers. Hiermee wordt -wellicht ten overvloede- tegemoet gekomen aan het onbehaaglijke gevoel van de potentiële omwonenden over de doelgroep van de flexibele opvang. Zoals gezegd is dat thans in de noodopvang ook al het geval, maar om dit te waarborgen zal dit worden toegevoegd.

Voor de overbruggingsperiode zal de gemeente Middelburg zich inspannen op een andere locatie dan Cleene Hooge extra opvang te faciliteren. Dat zou bijvoorbeeld kunnen door voortzetting van de huidige noodopvanglocatie. Deze locatie is suboptimaal en dient zodra mogelijk te worden gesloten, maar voldoet en is ten opzichte van andere noodopvanglocaties soms van betere kwaliteit. Het is wel duidelijk een second best.

3. "De lengte van de overeenkomst met het COA vast te stellen op maximaal 15 jaar."

De vraag om duidelijkheid voor de wijk is zeer begrijpelijk. Daar kan en zal ook aan tegemoet worden gekomen. Echter, het is op dit moment nog te vroeg in het proces. Het COA zal een business case moeten maken waaruit blijkt waar het omslagpunt ligt. Mogelijk komen ook tijdens het participatieproces nog zaken naar voren die hierop van invloed zijn. Hierover zal transparant worden gecommuniceerd in het participatieproces. Uiteindelijk zal dit leiden tot een maximale termijn in de bestuursovereenkomst met het COA. Daarbij zal de wens van de raad van 15 jaar richting gevend zijn:

Met opmerkingen: Ik wil niet zomaar zeggen, zo dan verlengen we de A58 toch gewoon met zoveel jaar. Want eigenlijk vinden we dat onvoldoende omstandigheden voor de bewoners, maar we doen dit om goodwill te kweken bij de wijk en aan hen tegemoet te komen. Dus je weegt het ene belang tegen het andere af, maar dat zijn eigenlijk wel appels met peren, want de mensen in de wijk wonen gewoon in een huis. Maar ja, we moeten hier toch echt iets mee om nog enigszins met de wijk in gesprek te blijven. Suggestie voor een betere tekst over dat we toch voor verlengen A58 kiezen, ondanks dat we daar niet heel gelukkig mee zijn?

Het gebied: ontwikkelvisie 2019, contouren, ontsluiting, beheer gronden.

6. "Kies bij het maken van een plan voor de inrichting van het onbebouwde gebied voor coproductie bij het participatieproces. Betrek hier in ieder geval ook de organisaties bij die op gebied van natuur, landschap en cultuurhistorie bij de ontwikkelvisie betrokken waren. Stap indlen de invulling van natuur/landbouw uit het participatieproces komt, zo spoedig mogelijk over op ecologisch beheer/landbouw zonder bestrijdingsmiddelen van het onbebouwd gebied. Sluit hierbij een contract op jaarbasis af."

Met opmerkingen: Ik wil hier eigenlijk nog op een of andere manier aangeven dat we niet ineens naar 30 jaar gaan ofzo. Dus dat er echt wel grenzen aan zitten. Anders lijkt het nu een vrijbrief voor het COA om zomaar wat te wensen en dat is natuurlijk ook niet zo. Iemand een betere tekst?

"Maak een plan voor de toekomstige bestemming van de resterende gronden van de Cleene Hooge waarbij ingezet wordt op behoud en versterking van groen en natuurwaarde."

"Kies bij het maken van een plan voor de inrichting van het onbebouwde gebied voor coproductie bij het participatieproces."

Onderhavig besluit heeft enkel betrekking op de locatiekeuze voor het AZC en heeft geen betrekking op het overige deel van de Cleene Hooge. Er is in deze aldus geen sprake van een plan voor de inrichting van het onbebouwde gebied. Daarmee dus ook niet van participatie over dit gebied.

Voor de participatie over het deel van de Cleene Hooge voor het AZC zullen belanghebbenden die destijds betrokken waren bij de ontwikkelvisie worden benaderd om deel te nemen.

1. "Gebruik de uitgangspunten van de Ontwikkelvisie 2019 als basis voor de ruimtelijke invulling. Zorg dat sprake is van goede ruimtelijke inpassing.

"Laat voor het bepalen van de exacte vorm en locatie van het te bebouwen perceel de kaders van de Ontwikkelvisie richtinggevend zijn, maar vooral afhangen van de uitkomsten van het participatietraject."

"Gebruik de huidige contouren van de ontwikkelvisie als basis voor de realisatie van het AZC."

"Laat in het participatieproces de ruimte om van de ontwikkelvisie af te wijken, uitsluitend op initiatief van inwoners, binnen de maximum van 6 ha."

In de (vervolg)raadsvergadering van 16 oktober is over dit punt volop gediscussieerd. De vraag kwam op tafel of in het participatietraject afspraken kunnen worden gemaakt die afwijken van de in 2019 vastgestelde ontwikkelvisie. Ook uit de amendementen blijkt deze discussie.

Als argument tegen kan worden gesteld dat de ontwikkeling destijds door middel van participatie tot stand is gekomen en om participatie serieus te nemen zou je kunnen zeggen dat je je thans aan de ontwikkeling moet houden. Als argument voor de mogelijkheid om af te wijken kan worden gesteld dat we een paar jaar verder zijn en er ook voor dit traject participatie gaat plaatsvinden en waarom zou je niet kunnen afwijken als men tijdens de participatie unaniem is of een meerderheid heeft over een bepaald punt, waarmee dan zou worden afgeweken van de ontwikkeling?

De vraag die hierbij naar boven komt is wat er in 2019 nu precies is vastgesteld, met andere woorden, wat houdt die ontwikkeling in en welke besluiten heeft de raad destijds genomen? Het is van belang dit scherp te hebben met elkaar, zodat iedereen weet wat er wordt bedoeld met "binnen de kaders van de in 2019 door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkeling".

Voor de duidelijkheid omtrent uw besluit, maar ook voor de kaders van de participatie is van belang om hier de precieze afspraken van de ontwikkeling te benoemen. Of kan dat niet

De raad besluit:

1. De ontwikkeling van *Stadgoed.Landgoed d.d. mei 2019 vast te stellen*;
2. Het college te verzoeken uiterlijk in de raadsvergadering van november een exploitatieopzet aan de gemeenteraad voor te leggen ter besluitvorming;
3. Daarbij de volgende kaders te hanteren:
 - a. Niet meer, maar ook niet minder afboeken dan de verliesvoorziening die in het grondbedrijf al getroffen is;
 - b. De contouren van onbebouwd gebied en het gebied met bebouwingmogelijkheden te hanteren conform de ontwikkeling; waarbij bij bebouwing ook gekeken wordt naar behoud van de huidige zichtlijnen vanaf het *Laurens Stommespad richting Cleene Hooge*;
 - c. Investerings die in het onbebouwd gebied nodig zijn worden gedekt vanuit de opbrengsten van het te bebouwen gebied, indien de opbrengsten uit het onbebouwd gebied meer zijn dan nu geraamd is dan komen die ten gunste van het te bebouwen gebied in de vorm van minder woningen (financieel communicerende vaten);
 - d. de schapenstal zodanig te situeren dat zichtlijnen tussen stad en polder zo weinig mogelijk worden geblokkeerd.
4. Voor het niet te bebouwen gebied onderzoek te doen naar versterking van de biodiversiteit en ecologische natuur- en landschapontwikkeling, in participatie met belanghebbenden;
5. De plannen voor woningbouw eveneens middels participatie te ontwikkelen, waarbij de *landgoederenregeling als punt van onderzoek wordt betrokken*;
6. Tot verkoop of (erf)pacht of beheer door derden van de onbebouwde gronden over te gaan wanneer voldoende biodiversiteit van deze gronden in de toekomst gewaarborgd is en wanneer de invulling van het gehele gebied duidelijk is
7. Het traject dat met de klankbordgroep is gevolgd te evalueren in het kader van het proces 'participatie, doen en leren'.

Gelet op de doelgroep van een AZC en de wijze waarop men zich doorgaans verplaatst, te voet of per fiets, is een situering van het AZC zoals geformuleerd in het voorgenomen besluit "binnen de ruimtelijke contouren aan de zijde van de Europalaan" het meest logisch. Vermeden moet worden dat men over het drukke fietspad langs de Walcherseweg gaat lopen!

Uw college moet verantwoordelijkheid nemen voor de exacte locatiebepaling (binnen de grote cirkel op het bijgevoegde kaartje) van het AZC en de locatiebepaling niet overlaten aan participatie. De exacte locatiebepaling heeft zo'n directe impact om de omwonenden, waarbij te voorspellen is dat dit tot zeer tegenstrijdige belangen gaat leiden. Waarna uw college alsnog een besluit zal moeten nemen.

Om recht te doen aan het participatietraject van destijds, moet worden vastgehouden aan de uitgangspunten van de ontwikkeling.

Met opmerkingen []: deels door participatie, maar vooral (externe) deskundigheid

Met opmerkingen []: met name de twee hoofdzaken 1) het ontwikkelen en beheren van een samenhangend groen- en padenstructuur (en 2) het ontwikkelen van bijzondere en onderscheidende woonmilieus die nieuwe waarden toevoegen aan het woonaanbod van Middelburg- en daarmee eveneens aan de wijk Griffioen

Met opmerkingen []: het gaat hier om de door deskundige aangegeven twee hoofdzaken.

Met opmerkingen []: Het zou fijn zijn als we hier wat zaken duidelijk kunnen krijgen. Want al tijdens het inspreken en tijdens de raadsvergadering werden er zaken benoemd die jullie anders of minder vastomlijnd op het netvlies hebben. Als we zo moeten beginnen aan de participatie komt het niet goed denk ik.

Met opmerkingen []: Of als ik zo de conclusies van de ontwikkeling lees zie ik dat het kostbaar zal zijn om van de locatie die wij voorzien hebben te ontsluiten op de walcherse weg. Echter, ik vraag me af of we daar onderuit kunnen. Het is nogal een heikel punt en het verhaal over weinig verkeer wordt nog niet echt voor waar aangenomen. Kan het ook andersom? Dus de cirkel onderwerp van participatie maken en dan zal deze meer naar de Walcherseweg gaan en dan een langer voetpad maken richting Europalaan waarover de bewoners richting supermarkt en stad kunnen lopen. Maar dan loop je weer een vergroot risico op lopen over het fietspad. Ik vind die ontsluiting een moeilijk punt.

Met opmerkingen []: Aangeven dat ontsluiting afhankelijk is van grootte en aard ontwikkeling en dat een toezegging of meegaan met wensen en bedenkingen invloed heeft op de realisatie van een ontwikkeling.

Met opmerkingen []: Alleen de twee hoofdzaken

Met opmerkingen []: Tja, ergens wil je ook de ruimte houden om als je het met elkaar eens bent af te wijken toch? Of moet je hier zeggen: dit is het uitgangspunt, ook wel zo handig voor de participatie he, want anders heb je nauwelijks kader en als er dan toch de wens is om af te wijken dat we dan naar de raad gaan?

"Waarborg dat het Laurens Stommespad en de Cleene Hoogeweg de huidige functie van fiets/voetgangerspad behoudt. Ook tijdens de bouw."

Xx

"Borg dat in het participatieproces de wijze van de verkeersontsluiting onderwerp van discussie is, waarbij de optie om de Europalaan niet als hoofdverkeersontsluiting te gebruiken ook betrokken wordt."

"De ontsluiting voor zowel bouw als het algemene gemotoriseerde verkeer in het gebied van de Cleene Hoogeweg wordt onderwerp van de participatie in de trede van coproductie."

xx

"Borg dat het duurzame karakter van de te bouwen opvanglocatie niet alleen tot uitdrukking komt in de levensduur, maar ook in de manier waarop gebouwd wordt; bij voorkeur circulair en met inachtneming van andere kwaliteit- en duurzaamheidsoverwegingen."

Financiën en veiligheid

4. "Zorg vooraf voor een duidelijk veiligheidsplan & -protocol met afdwingbare consequenties".

Op de huidige locatie vindt veiligheidsoverleg plaats en zijn de lijnen kort tussen COA, politie en gemeente. Dat werkt goed. Desondanks is het een goed idee om een veiligheidsplan te laten vaststellen, dan zijn de afspraken voor iedereen duidelijk en transparant. Uw college kan hierin het voorbeeld van Goes volgen en komt daarmee tegemoet aan de omwonenden.

5. "Organiseer structureel overleg met inwoners/omwonende en het COA."

Op de huidige locatie vindt op regelmatige basis (in de beginjaren wat frequenter dan nu) overleg tussen COA en de omwonenden plaats. De gemeente is daarbij aanwezig. Het overleg vindt primair plaats tussen COA en de omwonenden, omdat het COA verantwoordelijk is voor de opvang. Uw college kan besluiten het COA te verzoeken ook voor de nieuwe locatie zo'n overleg te organiseren.

Participatie vervolgproces

7. "Doorloop een voorproces waarin inwoners en de raad invulling geven aan de kaders voor het participatieproces. Vorm aan de hand van deze kaders een startnotitie voor het participatieproces."

"Geef in de startnotitie per onderdeel aan welke trede van de participatieladder toegepast wordt. Hanteer bij inhoudelijke onderdelen minimaal de trede van adviseren. Maak een uiterste inspanning om participatie voor de ruimtelijke invulling op het niveau van coproductie in te steken."

"Laat het participatieproces als eindproduct een set randvoorwaardelijke kaders opleveren waarbinnen het COA de nieuwe opvanglocatie dient te realiseren."

Na het definitieve besluit tot locatiekeuze gaat het participatietraject van start. De eerste mijlpaal daarin is het startgesprek met de raad. Ter voorbereiding op dit startgesprek worden de thema's voor de participatie bij de omwonenden en belanghebbenden gecheckt. Vervolgens wordt per thema onderzocht wat de kaders voor dat thema zijn. Dat kunnen wettelijke of budgettaire kaders zijn, maar bijvoorbeeld ook kaders die voortkomen uit het programma van eisen van het COA en uit de ontwikkelvisie.

Het totaalpakket gaat naar de raad ter bespreking in het startgesprek, wat zal worden begeleid door een externe met ervaring in participatietrajecten. Daar zullen ook de niveaus per thema worden bepaald.

Uw college zal dus niet zelf een startnotitie opstellen, maar dat is het resultaat van het startgesprek met de raad. De raad zal zelf de participatieniveaus vaststellen.

Het COA is niet slechts de eindontvanger van een set randvoorwaardelijke kaders, maar heeft zelf ook inbreng in het participatieproces, met name aan de voorkant bij de kadering van de thema's. Als het COA niet aan de voorkant wordt betrokken kan zij worden geconfronteerd met een set randvoorwaardelijke kaders waar zij geen uitvoering aan kan geven. Voor vertrouwen in het participatietraject en het kunnen opvolgen van de uitkomsten is transparantie over ieders (on)mogelijkheden aan de voorkant van belang.

Met opmerkingen : Deze is heel simpel, dan wordt het ontsluiting via de Walcherseweg. Er zijn meer mensen in de Europalaan die tegen zijn dan aan de Walcherseweg denk ik. En wat betekent dit voor de exacte locatie van het AZC? Gaan we van deze duidelijke wens uit de wijk en de raad afwijken, gaan we gewoon zo'n dure ontsluiting aanleggen alleen voor een AZC? Of gaan we de locatie verleggen richting Walcherseweg?

Met opmerkingen ; Dat je niets iets neerzet voor een beperkt aantal jaar, maar kan hergebruiken in de toekomst voor wonen.

Met opmerkingen ; Ik weet niet hoe ik het op moet schrijven, maar hier wil ik zeggen dat dit ook het uitgangspunt van het college is, met dien verstande dat het wel moet passen in de business case van het COA en de wens van de raad een termijn van maximaal 15 jaar te verbinden aan het AZC. Dat zou kunnen bijten. Maar ik weet niet hoe ik het juist moet verwoorden.

Met opmerkingen : Gaan wij hiervoor al een voorzet geven? Ik denk dat dat wel handig is, zodat je ook kunt onderbouwen waarom je ergens voor klast en de raad dat ook weet. Want hoe komt dat anders op tafel bij de raad?

8. "Neem voor het participatieproces een extern bureau, met ervaring in participatieprocessen, in de arm die dit proces gaat begeleiden en de rol van externe gespreksleider zal vervullen."

De gemeente blijft de trekker van het participatietraject, maar zal het traject laten begeleiden door een externe partij met ervaring in participatieprocessen. Uw college kan aldus conform deze wens besluiten.

Kanttekeningen

<1.1 Kanttekeningen zorgen voor de juiste balans

Ook bij kanttekeningen vat je de kern samen in een cursief statement. De toelichting daaronder vult het statement aan. Vermeld alleen de relevante kanttekeningen. Het is niet de bedoeling dat je alle tegenargumenten voor het voorstel gaat opnoemen. Wel is het belangrijk dat je alle relevante risico's definieert.

1.2 Ook kanttekeningen overtuigen

In het gunstigste geval doen de kanttekeningen meer dan alleen het risico aangeven. De kanttekeningen schatten dat risico ook in. Geef een waardeoordeel over de kanttekening (bijvoorbeeld: .. is acceptabel/aanvaardbaar/nihil). Daarvoor geef je aan: hoe groot is de kans op ..? Hoe erg is het als we ..?>

Financiën

Wat mag het kosten?

<Wat mag het kosten?>

Hoe gaan we dat financieren?

<Hoe gaan we dat financieren?>

Zijn er significante gevolgen voor het weerstandsvermogen?

<Zijn er significante gevolgen voor het weerstandsvermogen?>

Duurzaamheid

<Hoe draagt dit voorstel bij aan een duurzaam energieneutraal Middelburg?>

Communicatie en participatie

<Geef aan of en hoe er gecommuniceerd wordt naar eventueel betrokkenen, liefst na overleg met een communicatieconsulent. Denk na over publicaties. Met wie ga je wanneer waarover communiceren? Hoe doe je dat en wanneer? Is of wordt er een participatietraject ingezet? Zo ja, hoe en wanneer? (Raadpleeg bij voorkeur een communicatieconsulent.)>

Uitvoering

<Welke stappen worden er ondernomen als het besluit genomen is? Is er een planning? Wordt de raad daarover geïnformeerd (en wanneer)? >

Advies ingewonnen (advies)orgaan

<Geef hier aan of je advies hebt ingewonnen bij een (advies)orgaan. En zo ja, bij welk orgaan en wat was het advies. Denk bijvoorbeeld aan: welstandcommissies, cliëntenraad of adviesraad sociaal domein>

Bijlagen

<Noem en nummer de bijlagen waarnaar je in de het voorstel zelf verwijst. Streef naar zo min mogelijk bijlagen. Voeg alleen bijlagen toe die nodig zijn om het besluit te kunnen nemen.>

Van:

Verzonden:

woensdag 8 november 2023 10:25

Aan:

Onderwerp:

Nota voor BW 14112023 3.0 na bespreking college 07112023

Bijlagen:

Nota voor BW 14112023 3.0 na bespreking college 07112023.docx

Met input

Groet

—

nota voor B&W

Afdeling Samenleving		Zaaknummer	429058
Steller	Nancy Baecke	Mede behandeld door	LEEF, WB,
Voorstel openbaar	Ja		
Participatie	Informeren		
Inspraakverordening	Ja		
Voorleggen ondernemingsraad	Nee		
Portefeuillehouder	Jeroen Louws		

Datum	8 november 2023
Onderwerp	Definitieve locatiekeuze nieuw AZC

Conceptbesluit

Het college besluit:

- a. Cleene Hooge (binnen de kaders van de in 2019 door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelvisie; binnen de ruimtelijke contouren aan de zijde van de Europalaan) aan te wijzen als voorgenomen locatie voor een AZC met 330 structurele opvangplaatsen en 150 flexibele opvangplaatsen.
 - de onder a genoemde ontwikkelvisie als uitgangspunt te nemen, waarbij afwijking enkel mogelijk is wanneer tijdens participatie (ook door onafhankelijke deskundigheid bevestigd) duidelijk wordt dat er betere alternatieven zijn.
 - dat de onder b genoemde mogelijkheid tot afwijking niet geldt voor de contouren van het in de ontwikkelvisie bedoelde exploitatiegebied.
- Het COA op zijn vroegst twee jaar na de eerste bewoning van het AZC toe te staan de flexibele opvang te effectueren.
- Bij toepassing van flexibele opvang steeds een bestuursovereenkomst voor bepaalde tijd af te sluiten.
- De onder 1 genoemde locatie aan te wijzen voor een nader te bepalen maximale termijn, welke wordt vastgelegd in de bestuursovereenkomst.
- Een veiligheidsplan te laten opstellen door het COA in samenwerking met gemeente Middelburg (afdeling veiligheid) en politie/hulpdiensten, goedgekeurd door de lokale driehoek.
- Het COA te verzoeken ook voor het nieuwe AZC een omwonendenoverleg te organiseren op frequente basis.
- Ten behoeve van de participatie over de groene inpassing ook de partijen die destijds betrokken waren bij de ontwikkelvisie te benaderen.
- Voor het niet te bebouwen deel van Cleene Hooge na besluitvorming over het AZC en de woningbouwlocaties in te zetten op behoud en versterking van groen en natuurwaarde.
- Aan de gemeenteraad voor te stellen als thema in de participatie te betrekken:
 - de ontsluiting van het AZC tijdens en na de bouw
 - de exacte locatiebepaling binnen de grote cirkel
- Een concept startnota met daarin in elk geval de participatiethema's, -kaders en -niveaus aan de raad voor te leggen ten behoeve van het startgesprek in de raad.
- Deze thema's voorafgaand aan concept startnota te toetsen bij omwonenden en belanghebbenden.

12. Een onafhankelijke, externe procesbegeleider in te schakelen voor de begeleiding van het participatieproces. De gemeente blijft verantwoordelijk voor het proces.
13. De raad te Informeren over het besluit door middel van een memo actieve Informatie.

Aanleiding

I. Op 5 september jl. heeft het college het voorgenomen besluit genomen om Cleene Hooge (binnen de kaders van de in 2019 door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelvisie; binnen de ruimtelijke contouren aan de zijde van de Europalaan) aan te wijzen als locatie voor het nieuwe AZC met 330 structurele opvangplaatsen en 150-250 flexibele opvangplaatsen. Dit voor de voorgenomen duur van ten minste 15 jaar.

II. Ook is besloten in te stemmen met het procesvoorstel voor participatie vanaf de locatiekeuze zoals verwoord in het communicatie-participatieplan.

III. Aan de raad is een raadsvoorstel voorgelegd waarin de raad wordt gevraagd:

- a. ten aanzien van de voorgenomen locatiekeuze en duur van het AZC geen wensen en bedenkingen in te dienen;
- b. in te stemmen met de participatiegraad 'adviseren' na het moment van de locatiekeuze.

IV. Op 7 en 19 september zijn informatieavonden gehouden voor de omwonenden en andere belanghebbenden.

V. Op 3 en 4 oktober is het raadsvoorstel in de raadscommissie Algemeen Bestuur behandeld. Op 3 oktober hebben omwonenden en belanghebbenden ingesproken.

VI. Op 12 en 16 oktober en 9 november is het raadsvoorstel in de raadsvergadering behandeld. Er zijn verschillende amendementen en moties ingediend. De amendementen die zijn aangenomen worden hieronder onder het kopje argumenten behandeld. Het geamendeerde raadsvoorstel is op 9 november aangenomen. Daarmee heeft de gemeenteraad diverse wensen en bedenkingen meegegeven.

Effect

Met dit voorstel geven we uitvoering aan het raadsbesluit van 7 juli 2021 en de Zeeuwse afspraken asielopvang. We komen hiermee namelijk tot de keuze voor een locatie waar het COA een nieuw AZC kan bouwen. Ook komt het tegemoet aan de wens gebruik te maken van zienswijzen van de raad, in dit geval geuit in wensen en bedenkingen, eveneens gevoed door inspraak van omwonenden en belanghebbenden. De wensen en bedenkingen die in de vorm van amendementen en moties zijn aangeboden, hebben geleid tot een aangepast voorstel.

Argumenten

In de amendementen heeft de raad wensen en bedenkingen meegegeven aan het college. Deze zijn themagewijs behandeld. Hieronder zullen dezelfde thema's worden aangehouden. Steeds zal eerst het aangenomen amendement worden geciteerd en voorts zal worden aangegeven of en op welke wijze aan het aangenomen amendement tegemoet kan worden gekomen.

Thema: Splitsen flexibele van vaste opvang en termijn/duur van vestiging AZC

Flexibele en vast opvang

Beslispunt 2.

"Realiseer op de Cleene Hooge (binnen de kaders van de ontwikkelvisie uit 2019) een AZC, maar zoek vooralsnog een andere oplossing voor de flexibele plaatsen."

Uit de reacties van de omwonenden van de locatie Cleene Hooge blijkt dat de combinatie van de vaste en de flexibele opvang tot weerstand en ongerustheid leidt. Ook de raad heeft lang gesproken over een eventuele splitsing van de vaste en de flexibele opvang.

Om een goede afweging te kunnen maken moet er helderheid zijn over de voor- en nadelen van een combinatie van flexibele en reguliere opvang op één locatie, over wat flexibele opvang is, wie de bewoners van flexibele opvang zijn en wat de bezwaren vanuit de wijk zijn.

Noodopvang vs. flexibele opvang

Allereerst moet onderscheid worden gemaakt tussen noodopvang (huidige Studio A58) en flexibele opvang. Noodopvang is van een lager niveau qua humane opvang en voorzieningen (recreatie en dagbesteding) dan flexibele opvang. Noodopvang in de huidige vorm is ook minder flexibel. Er kan minder worden ingespeeld op fluctuaties in instroom c.q. nood aan opvangplaatsen. Flexibele opvang in de vorm van het oorspronkelijke voorstel biedt voor langere tijd mogelijkheden om snel op en af te schalen. Het biedt een min of meer gelijkwaardige opvang voor de asielzoekers die daarvan gebruik moeten maken als wanneer zij in een regulier AZC terecht zouden zijn gekomen.

Achtergrond bewoners

Voorts moet worden geconstateerd dat veelal wordt uitgegaan van een verkeerde vooronderstelling, namelijk dat de asielzoekers die in de flexibele opvang terecht komen, degenen zouden zijn die overlast veroorzaken. Flexibele opvang is nadrukkelijk *geen* exclusieve opvang voor overlastgevers of zogenoemde veiligelanders. De mensen in de flexibele opvang, zijn dezelfde mensen als de mensen in een regulier AZC, alleen hebben zij de pech dat er geen ruimte is in een regulier AZC. Die ervaring hebben we ook in Studio A58. Daar zitten zelfs statushouders, mensen met een vergunning om in Nederland te mogen blijven. Ook in Middelburg zien we niet dat de bewoners van bijvoorbeeld Studio A58 zich anders gedragen dan bewoners van het AZC aan de Laurens Stommesweg.

Totaal aantal bewoners

Los van de achtergrond van de bewoners van de flexibele opvang is er in de wijk ook weerstand tegen het aantal personen dat in het geval van een regulier AZC en maximale flexibele opvang op de locatie zal verblijven. Men vreest een min of meer structurele bezetting van 330 plus 250 bewoners en heeft geen vertrouwen in de tijdelijkheid van de flexibele opvang.

Begrijpelijk is dat men vooronderstelt dat de flexibele opvang op Cleene Hooge meteen wordt geïmplementeerd. In de media is dagelijks te horen en te lezen dat er een tekort is aan opvangplaatsen en dat de staatssecretaris de druk opvoert voor extra opvangplaatsen. De noodopvang in Studio A58 doet ook al langer dienst dan vooraf de bedoeling was en is thans verlengd tot eind 2024.

Dit bezwaar vanuit de wijk moet serieus worden genomen en worden afgezet tegen de voordelen van de combinatie van reguliere en flexibele opvang op één locatie.

Op dit moment is onduidelijk hoe de asielinstroom en -opvang zich de komende jaren gaat ontwikkelen. We staan voor landelijke verkiezingen en de asielopvang is daarin een belangrijk thema. Daarnaast is nog onduidelijk of en zo ja, op welke wijze de Spreidingswet wordt ingevoerd. Tenslotte is de uitvoering van de flexibiliseringsagenda van de asielketen¹ nog volop in ontwikkeling. Dat betekent enerzijds dat niet kan worden

1. De omvang en samenstelling van de asielinstroom verandert steeds. Ook zijn er niet altijd woningen beschikbaar voor statushouders. Om beter op zulke veranderingen in te kunnen spelen, is de Uitvoeringsagenda Flexibilisering Asielketen opgesteld. Met het toekomstige asielsysteem krijgen asielzoekers zo snel mogelijk duidelijkheid over de kansrijkheid van de asielaanvraag en kunnen zij zich eerder voorbereiden op integratie of terugkeer. De wachttijden in de opvanglocaties worden beter benut en verhuisc bewegingen worden beperkt. Op- en afschalen van opvanglocaties wordt meer voorspelbaar.

gesteld dat slechts mondjesmaat gebruik moet worden gemaakt van de flexibele opvang, maar anderzijds ook niet dat deze vorm van opvang continue geëffectueerd moet worden.

Wat wel waarschijnlijk is, is dat de eerstkomende jaren de invloed van eventuele positieve ontwikkelingen op de noodzaak tot en beschikbaarheid van opvangplaatsen nog slechts in beperkte mate merkbaar zal zijn. De ontwikkelingen hebben immers tijd nodig.

Bovenstaande leidt tot het volgende.

De bezwaren uit de wijk verminderen de voordelen van de combinatie van de reguliere en flexibele opvang niet, maar geven -mede geleid op de overwegingen in deze paragraaf- wel aanleiding de wijze van uitvoering in heroverweging te nemen:

- Bij de vormgeving van het AZC op de Cleene Hooge zal rekening worden gehouden met de planologische en fysieke mogelijkheid van flexibele opvang. **Wanneer wordt dan de infrastructuur aangelegd en is deze nog van belang in de procedure voor het bestemmingsplan of is planologisch mogelijk maken voldoende daarvoor?**

- Om duidelijkheid te verschaffen en beter aan te sluiten bij het huidige aantal opvangplekken in Middelburg wordt het aantal van 150 tot 250 opvangplekken uit het voorgenomen besluit gemaakteerd tot 150 personen (beslispunt 1).

- Om de ontwikkelingen zoals hiervoor omschreven af te wachten en het nieuwe AZC te laten integreren in de wijk, zal de eerste twee jaar vanaf de opening van het nieuwe AZC in ieder geval geen gebruik worden gemaakt van de flexibele opvang op Cleene Hooge.

-Het COA moet voor de inzet van de flexibele opvang steeds een schriftelijke aanvraag indienen bij het college. Net als in de huidige situatie besluit het college over de inzet en informeert de gemeenteraad en de omwonenden hierover.

-Als het college een verzoek van het COA toewijst, wordt er een bestuursovereenkomst voor bepaalde tijd afgesloten met het COA.

Gedurende de overbruggingsperiode zal het college steeds afwegen of en op welke wijze in extra opvang wordt voorzien naast de reguliere opvang van 330 plaatsen.

Termijn/duur vestiging AZC

Beslispunt 4.

"De lengte van de overeenkomst met het COA vast te stellen op maximaal 15 jaar."

De vraag om duidelijkheid voor de wijk is zeer begrijpelijk. Daar kan en zal ook aan tegemoet worden gekomen. Echter, het is op dit moment nog te vroeg in het proces. De investering die het COA doet, moet in verhouding staan tot de periode waarin het AZC gebruikt kan worden. Het COA moet nog een business case maken waaruit blijkt waar het omslagpunt ligt. Mogelijk komen ook tijdens het participatieproces nog zaken naar voren die hierop van invloed zijn. Hierover zal transparant worden gecommuniceerd in het participatieproces. Uiteindelijk zal dit leiden tot een maximale termijn in de bestuursovereenkomst met het COA.

Nu al besluiten dat dit maximaal 15 jaar zal zijn, terwijl later in het proces blijkt dat bijvoorbeeld 14 of 17 jaar beter passend is, is op voorhand te beperkend. Op het moment dat de bestuursovereenkomst wordt getekend, zal de termijn wel helder zijn en kan deze op dat moment met omwonenden worden gecommuniceerd. De wens van de raad voor een maximale termijn van 15 jaar zal wel richting gevend zijn.

Daardoor weten asielzoekers, bestuurders en bewoners van gemeenten met (toekomstige) opvanglocaties beter waar ze aan toe zijn. Provincies, gemeenten en COA maken concrete plannen om de asielopvang in de regio's flexibeler te maken.

Met opmerkingen ... Ze zullen voor wat betreft ruimte, water, stroom en riool voldoende capaciteit moeten inbouwen, om flex-opvang mogelijk te maken. Qua planologie, ik denk dat ook in de omgevingswet mogelijkheden zijn voor tijdelijke opvang (daar hoef je vooralsnog niet op voor te sorteren)

Thema: Het gebied: ontwikkelvisie 2019, contouren, ontsluiting, beheer gronden.

Bij onderhavig besluit gaan we uit van de volgende feiten:

- De gemeente Middelburg heeft circa 54 hectare grond in bezit in gebied Cleene Hooge.
- In 2019 is een ontwikkelvisie vastgesteld, waarbij een deel van Cleene Hooge is aangewezen als locatie voor woningbouw.
- Na vaststelling van de ontwikkelvisie is door de gemeenteraad ook een grondexploitatie voor dit deel van het gebied vastgesteld, uitgaande van een ontwikkeling van (netto) 6 hectare. Met andere woorden: 6 hectare kan worden uitgegeven en 6 hectare is voorzien voor groene inpassing.
- Het gaat om 3 hectare voor een AZC;
- De grenzen waar het AZC kan worden gevestigd worden bepaald door de ontwikkelvisie (zie in de bijlage het deel omliggend gebied);
- De onderhandelingen met het COA moeten duidelijkheid geven over wat de bouw van een AZC op deze locatie betekent voor de geldende exploitatieopzet;

Onbebouwde gebied.

Beslispunt 7.

"Kies bij het maken van een plan voor de inrichting van het *onbebouwde gebied* voor coproductie bij het participatieproces. Betrek hier in ieder geval ook de organisaties bij die op gebied van natuur, landschap en cultuurhistorie bij de ontwikkelvisie betrokken waren. Stap indien de invulling van natuur/landbouw uit het participatieproces komt, zo spoedig mogelijk over op ecologisch beheer/landbouw zonder bestrijdingsmiddelen van het onbebouwd gebied. Sluit hierbij een contract op jaarbasis af."

"Maak een plan voor de toekomstige bestemming van de *resterende gronden* van de Cleene Hooge waarbij ingezet wordt op behoud en versterking van groen en natuurwaarden."

"Kies bij het maken van een plan voor de inrichting van het *onbebouwde gebied* voor coproductie bij het participatieproces."

Als gevraagd wordt om invulling of besluitvorming met betrekking tot het onbebouwde gebied of de resterende gronden is bij alle drie de amendementen niet duidelijk of dit nu geldt voor het gebied van de ontwikkelvisie of voor heel het eigendom van de gemeente in het gebied Cleene Hooge.

Voor het gebied buiten de ontwikkelvisie maar in bezit van de gemeente geldt dat dit onderdeel uitmaakt van het proces met het inwoneraad over nieuwe woningbouwlocaties. Dit advies is op 8 november aan het college aangeboden. Verdere bebouwing van Cleene Hooge is onderdeel van het advies. Ook heeft het wijkteam Griffioen in haar zienswijze op de Omgevingsvisie gepleit voor meer woningbouw in het gebied Cleene Hooge. **Voegt dit wat toe? Wat gebeurt er als we het weglaten?** Besluitvorming over beide onderwerpen door het college is voorzien voor eind december, besluitvorming door de gemeenteraad op 1 februari 2024.

Als met het onbebouwde gebied of resterende gronden in de amendementen wordt bedoeld de gronden buiten de ontwikkelvisie dan is besluitvorming eind dit jaar en begin volgend jaar, zoals hiervoor beschreven, bepalend. Hierop kan in dit besluit niet worden voortgelopen.

Als met het onbebouwde gebied of resterende gronden wordt bedoeld gronden binnen de ontwikkelvisie, zoals bedoeld in de exploitatieopzet, wordt het volgende voorgesteld. Uitgaande van 3 hectare bebouwing door het COA, wordt tevens uitgegaan van 3 hectare groene inpassing. Voor het overige deel ligt het voor de hand deze mee te nemen bij de besluitvorming over de woningbouwlocaties, zodat voor het gehele gebied een integraal besluit kan worden genomen.

Met opmerkingen

: Lijkt mij wel ☺

Naast omwonenden en huidige belanghebbenden, worden belanghebbenden die destijds betrokken waren bij de ontwikkelvisie benaderd om deel te nemen aan de participatie over de invulling van de 3 hectare groene inpassing (het onbebouwd gebied) behorend bij de 3 hectare van het AZC.

De participatiegraad wordt bepaald in het startgesprek met de gemeenteraad.

Gelet op de geschiedenis van het gebied, de geluiden uit de wijk, van de belanghebbenden en uit de gemeenteraad is het gepast in onderhavig besluit al iets op te nemen over de ambitie om na duidelijkheid over het AZC en later over de woningbouwlocaties een plan te maken voor het niet te bebouwen deel van het gebied Cleene Hooge. Voor dit deel van Cleene Hooge zal worden ingezet op behoud en versterking van groen en natuurwaarde. **Beslispunt 8. Ecologisch beheer? Een plan aan gemeenteraad voorleggen?? Of andere ideeën?**

Ontwikkelvisie: mogelijkheden tot afwijking

Beslispunt 1 a, b, c.

"Gebruik de uitgangspunten van de Ontwikkelvisie 2019 als basis voor de ruimtelijke invulling. Zorg dat sprake is van goede ruimtelijke inpassing."

"Laat voor het bepalen van de exacte vorm en locatie van het te bebouwen perceel de kaders van de Ontwikkelvisie richtinggevend zijn, maar vooral afhankelijk van de uitkomsten van het participatietraject."

"Gebruik de huidige contouren van de ontwikkelvisie als basis voor de realisatie van het AZC."

"Laat in het participatieproces de ruimte om van de ontwikkelvisie af te wijken, uitsluitend op initiatief van inwoners, binnen de maximum van 6 ha."

In de (vervolg)raadsvergadering van 16 oktober is over dit punt volop gediscussieerd. De vraag kwam op tafel of in het participatietraject afspraken kunnen worden gemaakt die afwijken van de in 2019 vastgestelde ontwikkelvisie. Ook uit de amendementen blijkt deze discussie.

Als argument tegen kan worden gesteld dat de ontwikkelvisie destijds op basis van deskundig advies tot stand is gekomen en dat hierover ook participatie heeft plaatsgevonden. Om dat deskundig advies en de participatie serieus te nemen zou je kunnen zeggen dat je je thans aan de ontwikkelvisie moet houden. Ook biedt de huidige visie enige zekerheid aan omwonenden en belanghebbenden. Als argument voor de mogelijkheid om af te wijken kan worden gesteld dat we een paar jaar verder zijn, de (markt)omstandigheden zijn gewijzigd en er ook voor dit traject participatie gaat plaatsvinden.

Om recht te doen aan de destijds ingeschakelde deskundigheid en het participatietraject en de ontwikkelvisie een bepaalde mate van zekerheid voor de omwonenden en belanghebbenden oplevert, moet de ontwikkelvisie als uitgangspunt worden genomen. Echter, star vasthouden aan uitgangspunten waarvan (ook door onafhankelijke deskundigheid bevestigde adviezen) tijdens participatie duidelijk wordt dat er betere alternatieven zijn, is echter ook ongewenst. De mogelijkheid tot afwijking is niet van toepassing op de contouren van het in de ontwikkelvisie bedoelde exploitatiegebied.

Exacte locatiebepaling

Beslispunt 9b.

Gelet op de doelgroep van een AZC en de wijze waarop men zich doorgaans verplaatst, te voet of per fiets, is een situering van het AZC zoals geformuleerd in het voorgenomen besluit "binnen de ruimtelijke contouren aan de zijde van de Europalaan" het meest logisch. Vermeden moet worden dat men over het drukke fietspad langs de Walcherseweg gaat lopen. Dit is onveilig voor zowel de voetgangers als de fietsers. Het heeft de voorkeur dat het college de locatie bepaalt en niet voor het gehele gebied van de ontwikkelvisie overlaat aan participatie. Dit zowel op inhoudelijke gronden als op de aanname dat de exacte locatiebepaling zo'n directe impact heeft op omwonenden, dat te voorspellen valt dat dit tot tegenstrijdige deelbelangen zal leiden. Ook dan zal het college deze moeten wegen en alsnog een besluit nemen. Zoals tijdens omwonendenoverleggen en

Met opmerkingen : Geel is goed, voor het niet te bebouwen deel is het streven in te zetten op openbaar groen, ecologisch beheer en afhankelijk van de grootte, biologische landbouw.

commissievergaderingen is aangegeven is binnen de grote cirkel (zie bijlage) wel ruimte om in het participatietraject de exacte locatie te bepalen.

Ontsluiting

Beslispunt 9a.

"Waarborg dat het Laurens Stommespad en de Cleene Hoogeweg de huidige functie van fiets/voetgangerspad behoudt. Ook tijdens de bouw."

"Borg dat in het participatieproces de wijze van de verkeersontsluiting onderwerp van discussie is, waarbij de optie om de Europaalaan niet als hoofdverkeersontsluiting te gebruiken ook betrokken wordt."

"De ontsluiting voor zowel bouw als het algemene gemotoriseerde verkeer in het gebied van de Cleene Hooge wordt onderwerp van de participatie in de trede van coproductie."

De definitieve ontsluiting is onlosmakelijk verbonden met de grootte en de aard van de ontwikkeling van het gehele gebied, zowel waar het gaat om het gebied van de ontwikkelvisie als wanneer het gaat om het gehele gebied van de Cleene Hooge in eigendom van de gemeente.

Als er enkel sprake is van een AZC en verdere bebouwing van Cleene Hooge niet of voorlopig niet aan de orde is, is dat van invloed op het besluit over de ontsluiting.

Naast de belangen van omwonenden, hebben onder andere ook het programma van elsen van het COA en de verkeersveiligheid invloed op de ontsluiting.

Uit bovenstaande blijkt dat er op dit moment nog te veel onduidelijkheden zijn waardoor het niet mogelijk is nu al definitief te besluiten over (onderdelen van) de ontsluiting. De wijze van ontsluiting tijdens en na de bouw wordt een thema voor de participatie. De kaders en de participatiegraad worden in het startgesprek met de raad bepaald.

Voor de volledigheid wordt, naar aanleiding van het betreffende amendement, opgemerkt dat het Laurens Stommespad en de Cleene Hoogeweg niet alleen toegankelijk zijn voor voetgangers en fietsers, maar al vele jaren eveneens voor bestemmingsverkeer.

"Borg dat het duurzame karakter van de te bouwen opvanglocatie niet alleen tot uitdrukking komt in de levensduur, maar ook in de manier waarop gebouwd wordt; bij voorkeur circulair en met inachtneming van andere kwaliteit- en duurzaamheidsoverwegingen."

Net als bij andere woningbouwprojecten binnen onze gemeente is uiteraard aandacht voor de wijze waarop wordt gebouwd. De mate waarin het COA hiertoe mogelijkheden heeft is afhankelijk van de businesscase rekening houdend met een streeftermijn van 15 jaar.

Thema: Financiën en veiligheid

Beslispunt 5.

"Zorg vooraf voor een duidelijk veiligheidsplan & -protocol met afdwingbare consequenties".

Op de huidige locatie vindt veiligheidsoverleg plaats en zijn de lijnen kort tussen COA, politie en gemeente. Dat werkt goed. Desondanks is het een goed idee om een veiligheidsplan te laten vaststellen, dan zijn de afspraken voor iedereen duidelijk en transparant. Het veiligheidsplan komt tot stand met een samenwerking tussen het COA, de gemeente Middelburg (afdeling veiligheid) en politie/hulpdiensten. Het plan treedt in werking na goedkeuring door de burgemeester in overleg met de gemeente en politie. (GOES) of in de lokale driehoek?? Marinus

Beslispunt 6.

"Organiseer structureel overleg met inwoners/omwonende en het COA."

Op de huidige locatie vindt op regelmatige basis (in de beginjaren wat frequenter dan nu) overleg tussen COA en de omwonenden plaats. De gemeente is daarbij aanwezig. Het overleg vindt primair plaats tussen COA en de omwonenden, omdat het COA verantwoordelijk is voor de opvang. Het advies is het COA te verzoeken ook voor de nieuwe locatie zo'n overleg te organiseren.

Thema: Participatie vervolgproces

Kaders participatieproces

Beslispunten 10 en 11.

"Doorloop een voorproces waarin inwoners en de raad invulling geven aan de kaders voor het participatieproces. Vorm aan de hand van deze kaders een startnotitie voor het participatieproces."

"Geef in de startnotitie per onderdeel aan welke trede van de participatieladder toegepast wordt. Hanteer bij inhoudelijke onderdelen minimaal de trede van adviseren. Maak een uiterste inspanning om participatie voor de ruimtelijke invulling op het niveau van coproductie in te steken."

"Laat het participatieproces als eindproduct een set randvoorwaardelijke kaders opleveren waarbinnen het COA de nieuwe opvanglocatie dient te realiseren."

Na het definitieve besluit tot locatiekeuze gaat het participatietraject van start. De eerste mijlpaal daarin is het startgesprek met de raad. Ter voorbereiding op dit startgesprek worden de thema's voor de participatie bij de omwonenden en belanghebbenden gecheckt. Vervolgens wordt input verzameld voor de kaders. Dat kunnen wettelijke of budgettaire kaders zijn, maar bijvoorbeeld ook kaders die voortkomen uit het programma van elsen van het COA en uit de ontwikkelvisie.

Het totaalpakket gaat naar de raad en wordt besproken in het startgesprek. Dit gesprek vindt plaats onder begeleiding van een externe gespreksleider en een externe participatieadviseur. Daar zullen ook de niveaus per thema worden bepaald. **Ik mis hier nog een stuk over de deelnemers aan de participatie. We zeggen wel dat we voor de groene inpassing de destijds betrokkenen bij de ontwikkelvisie gaan benaderen, maar verder zeggen we er niks over, Janneke? Kunnen we daarover ook iets zeggen in het dictum waarbij we dan ook tot uiting brengen dat het COA een deelnemer is?**

Het COA is niet slechts de eindontvanger van een set randvoorwaardelijke kaders, maar heeft zelf ook inbreng in het participatieproces, met name aan de voorkant bij de kadering van de thema's. Als het COA niet aan de voorkant wordt betrokken kan zij worden geconfronteerd met randvoorwaardelijke kaders waaraan zij geen uitvoering kan geven. Voor vertrouwen in het participatietraject en het kunnen opvolgen van de uitkomsten is transparantie over ieders (on)mogelijkheden aan de voorkant van belang.

Begeleiding participatie

Beslispunt 12.

"Neem voor het participatieproces een extern bureau, met ervaring in participatieprocessen, in de arm die dit proces gaat begeleiden en de rol van externe gespreksleider zal vervullen."

De gemeente blijft de verantwoordelijke van het participatietraject, maar zal het traject laten begeleiden door een externe partij met ervaring in participatieprocessen. Het college besluit daarom conform deze wens.

Kanttekeningen

Ontwikkelvisie.

De ontwikkelvisie is een visie en geen hard niet te bediscussieren voorwaardenkader. De visie geeft aanbevelingen uitgaande van bepaalde potentiële situaties en minder harde kaders dan mogelijk gewenst zou kunnen zijn tijdens de participatie. Het is van belang hier aandacht aan te besteden tijdens het startgesprek om te voorkomen dat hierover onduidelijkheid bestaat bij de deelnemers aan de participatie.

Flexibele en vaste opvang.

Gemeente Middelburg heeft altijd maximaal ingezet in de opvang van asielzoekers. Regelmatig is (crisis)noodopvang georganiseerd wanneer dat nodig was. De intentie om deze inzet te blijven plegen en asielzoekers onderdak te geven waar nodig, ligt ten grondslag aan het besluit om ook flexibele opvang te verzorgen.

Vanuit het respect voor de waardigheid en de gelijke behandeling van asielzoekers heeft een combinatie van reguliere en flexibele opvang de voorkeur, omdat noodopvang altijd van mindere kwaliteit is dan reguliere opvang.

Een fasering in effectivering van de flexibele opvang, zoals door de gemeenteraad verzocht, brengt het vraagstuk met zich mee of en op welke wijze gemeente Middelburg in de tussentijdse periode gaat voorzien in extra opvang bovenop de reguliere 330 opvangplekken. Het besluit tot fasering brengt in geval van extra opvang bovenop de reguliere opvangplekken sowieso met zich mee dat het een locatie betreft met minder voorzieningen, omdat er nu eenmaal niet twee volwaardige locaties worden ontwikkeld. Het niet voorzien in extra opvang bovenop de reguliere opvangplekken leidt tot een afwijking van het aandeel van Middelburg in de Zeeuwse afspraken.

Het college heeft altijd besloten tot noodopvang en zal ook besluiten tot inzet van de flexibele opvang. Omdat er in de gemeenteraad zowel bij de kaderstelling voor de zoektocht als recentelijk naar aanleiding van de voorgenomen locatiekeuze langdurig is gesproken over de combinatie of de splitsing van de flexibele en de reguliere opvang kan de gemeenteraad zich hierdoor buiten spel gezet voelen. **Laten staan?**

Met opmerkingen : Is ook voornemens te...

Met opmerkingen : Moet je iets melden over de spreidingswet?

Maximale termijn.

Er is een duidelijke wens vanuit de omwonenden en de gemeenteraad tot het stellen van een maximale termijn. In het amendement is een termijn genoemd van maximaal 15 jaar. Ondanks dat 15 jaar door uw college als richtlijn wordt gezien, kan het besluit om de termijn definitief te bepalen en afhankelijk te laten zijn van omstandigheden leiden tot onvrede bij omwonenden en de gemeenteraad. Echter, dit is tevens een gevolg van de wens om zo duurzaam mogelijk te bouwen en de mogelijkheid dat ook het participatietraject hierop nog van invloed is. Deze factoren en de wens om nu al een maximale termijn te bepalen zijn strijdig met elkaar.

Cleene Hooge exploitatiegebied en daarbuiten.

In dit proces niet besluiten over het overige deel van het exploitatiegebied en dit betrekken bij de besluitvorming ten aanzien van de woningbouwlocaties brengt met zich mee dat de onzekerheid hierover langer voortduurt en de kans bestaat dat het exploitatiegebied niet meer als één geheel wordt gezien. Voorts wordt een deel van het exploitatiegebied hierdoor opnieuw voorgelegd ter besluitvorming, terwijl hierover reeds een besluit was genomen, met een daarbij behorende exploitatieopzet. Hierover zal expliciet een besluit moeten worden genomen.

Als besluitvorming plaatsvindt zoals thans voorzien lijkt het mogelijk te zijn het gebied Cleene Hooge in eigendom van de gemeente, in zijn geheel te bezien, wat alleen maar ten goede kan komen aan welke ontwikkeling van het gebied dan ook.

Participatie

Participatie is een belangrijk onderdeel in het proces tot realisatie van een nieuw AZC. Het proces van participatie wordt in dit besluit zorgvuldig vormgegeven met een grote rol voor de gemeenteraad.

Aandachtspunt bij participatie is reële communicatie over deze participatie en een reëel verwachtingspatroon. Participatie vindt altijd plaats binnen bepaalde kaders. Wanneer over participatie wordt gesproken vindt deze reële communicatie niet altijd plaats, waardoor teleurstelling bij deelnemers kan ontstaan. Er is een belangrijke rol weggelegd voor het startgesprek met de raad om enerzijds duidelijk de kaders aan te geven en anderzijds duidelijk aan te geven waarop deze kaders zijn gebaseerd.

Voorts valt te verwachten dat de belangen van omwonenden en belanghebbenden niet eenduidig zijn. Participatie zal er niet toe leiden dat alle omwonenden en belanghebbenden tevreden zijn met de uitkomsten van de participatie. Ook al vindt deze in een hoge graad plaats. Mogelijk moeten er alsnog controversiële besluiten worden genomen.

Ten slotte is binnen het participatieproces uiteraard een belangrijke rol weggelegd voor omwonenden en belanghebbenden, maar ook anderen spelen hierin nadrukkelijk een rol. Het COA lijkt in dit proces soms van ondergeschikt belang te zijn, maar door haar jarenlange ervaring met de opvang van asielzoekers heeft ook zij belangen waar rekening mee moet worden gehouden.

Omgevingswet

De omgevingswet treedt 1 januari 2024 in werking. Dit brengt met zich mee dat er nog geen ervaring is met deze wet. Mogelijk zal gedurende dit proces gebruik moeten worden gemaakt van externe deskundigheid.

NB. Tijdens de inspraak is door een belanghebbende aangegeven dat met de invoering van de omgevingswet de gemeenteraad buiten spel wordt gezet. Het belang van dit proces is evident en daarbij past het niet om de gemeenteraad geen rol te geven. Voorgesteld wordt: **.....Kan iemand van leefomgeving helpen formuleren?**

Met opmerkingen : wordt om de raad te mee te nemen in de te volgen planologische procedure en de verdere besluitvorming.

Tijdspad

De kans is reëel dat de einddatum van de bestuursovereenkomst ten aanzien van de huidige locatie niet samenvalt met de opening van de nieuwe locatie. Dit betekent dat een besluit moet worden genomen over de wijze waarop Middelburg het COA in de overbruggingsperiode gaat faciliteren om de asielzoekers die thans verblijven in het AZC op te vangen.

Financiën

De keuze voor Cleene Hooge heeft waarschijnlijk financiële consequenties, al is op dit moment nog niet te zeggen welke en of dit in positieve of negatieve zin zal zijn. Voor deze locatie is door de gemeenteraad een grondexploitatie vastgesteld, met als uitgangspunt dat een toekomstige woningbouwontwikkeling kostendekkend zal zijn. In de meest recente doorrekening van het grondbedrijf is dit ook op die manier opgenomen. De kostendekking blijft dus ook bij de realisatie van een AZC in (een deel van) dit exploitatiegebied het uitgangspunt. De realisatie van enkel een AZC zal zeer waarschijnlijk niet kostendekkend zijn. Omdat nog geen concrete inrichtingsschets gemaakt kan worden en onderhandeling met het COA over een vergoeding voor gebruik of aankoop van de gronden nog moet plaats vinden, kunnen hierover nog geen concretere uitspraken worden gedaan.

Duurzaamheid

De keuze voor deze locatie draagt er aan bij dat er duurzaam kan worden gebouwd. Er is immers sprake van een locatie met potentie als woonlocatie na vertrek van het AZC. Net als bij andere bouwprojecten is nadrukkelijk aandacht voor circulariteit en duurzaamheid.

Communicatie en participatie

Herhaling participatie:

- De vastgestelde ontwikkelvisie uit 2019 is het uitgangspunt, waarbij afwijking enkel mogelijk is wanneer tijdens participatie (ook door onafhankelijke deskundigheid bevestigd) duidelijk wordt dat er betere alternatieven zijn.
- Voornoemde mogelijkheid tot afwijking geldt niet voor de contouren van het in de ontwikkelvisie bedoelde exploitatiegebied.
- Ten behoeve van de participatie over de groene inpassing zullen ook de partijen die destijds betrokken waren bij de ontwikkelvisie worden benaderd.
- We leggen een concept startnota met participatethema's, -kaders en -niveaus aan de raad voor ten behoeve van het startgesprek in de raad.

- De participatiethema's zullen voorafgaand aan de concept startnota worden getoetst bij omwonenden en belanghebbenden.

- In de concept startnota zal in ieder geval worden voorgesteld de volgende thema's in de participatie te betrekken:

- a. de ontsluiting van het AZC tijdens en na de bouw
- b. de exacte locatiebepaling binnen de grote cirkel

- Er zal een onafhankelijke, externe procesbegeleider worden ingeschakeld voor de begeleiding van het participatieproces. De gemeente blijft verantwoordelijk voor het proces.

Communicatie:

Na besluitvorming zal de gemeenteraad op 14 november worden geïnformeerd middels een memo actieve informatie. De omwonenden en belanghebbenden zullen via een huis-aan-huis brief worden geïnformeerd. Voorts zal het besluit via de gebruikelijke kanalen worden gepubliceerd en zal een persbericht worden verzonden.

Uitvoering

Zie hierboven onder communicatie.

Voorts zal worden gestart met de voorbereidingen voor het startgesprek met de gemeenteraad zoals in dit voorstel beschreven. Het streven is om 11 januari 2024 het eerste startgesprek met de raad te houden en op 20 februari 2024 het tweede.

Advies Ingewonnen (advies)orgaan

Nvt.

Bijlagen

1. Kaartje met contouren exploitatiegebied en zoekcirkel locatie AZC.

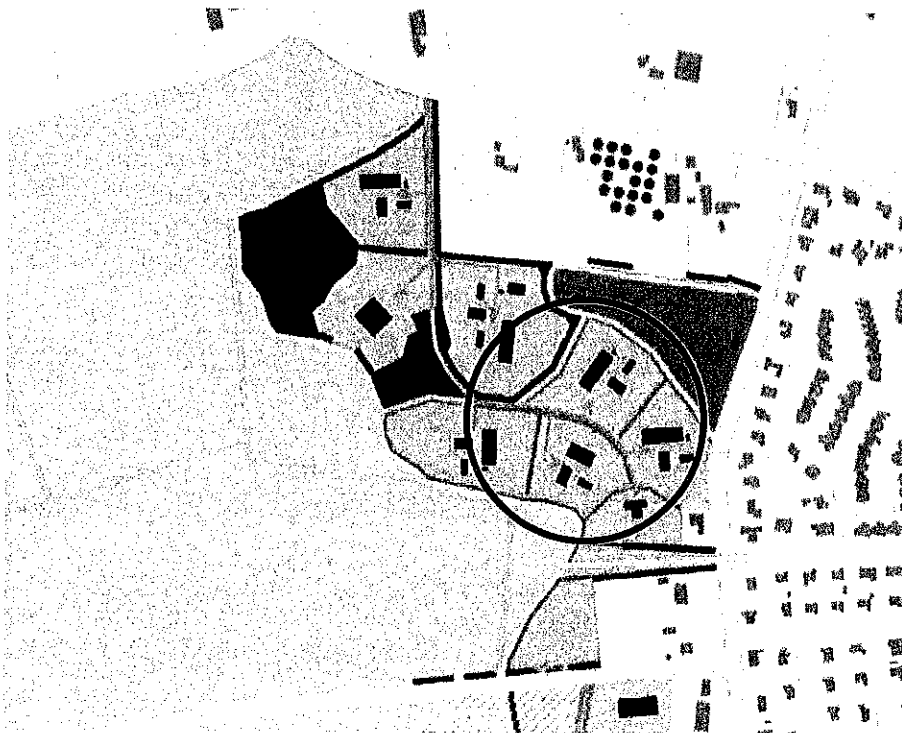
Van:
Verzonden: dinsdag 14 november 2023 11:25
Aan:
Onderwerp: kaartje 2
Bijlagen: Document1.docx

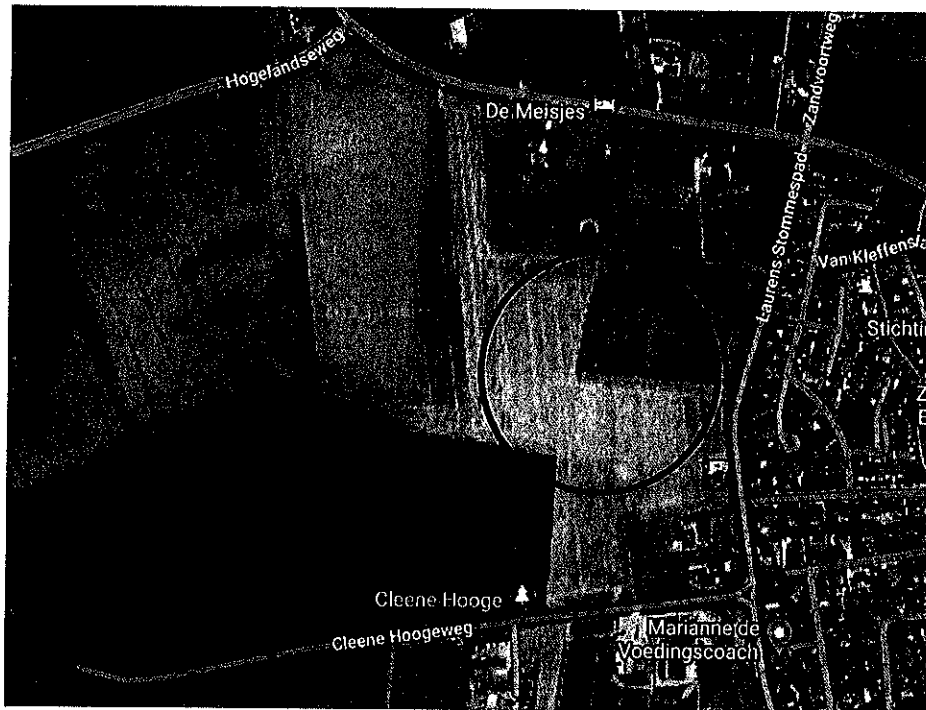
was sneller 😞

Kaartje met contouren ontwikkelgebied en zoekcirkel locatie AZC

Contouren te bebouwen gebied Cleene Hooge conform de ontwikkelvisie (vastgesteld juli 2019)

Zoeklocatie AZC is weergegeven met 





Van:
Verzonden: woensdag 1 maart 2023 15:59
Aan:
Onderwerp: Geaccepteerd: locatieverkenning A

J

Van:
Verzonden: vrijdag 3 maart 2023 13:02
Aan:
Onderwerp: RE: Zoektocht locatie nieuw AZC Middelburg.xlsx

Ja, laten we onder elkaar niet nalaten de vertrouwelijkheid hiervan te benadrukken en nagaan of er geen documenten fysiek kunnen rondslingeren dan wel bestanden niet beveiligd zijn met een wachtwoord.

Je weet maar nooit.

Van: I
Verzonden: vrijdag 3 maart 2023 11:51
Aan: I
CC: Ange...
Onderwerp: RE: Zoektocht locatie nieuw AZC Middelburg.xlsx

Super bedankt collega's voor jullie inspanningen.

Ik ga het niet rondsturen. We projecteren het op het scherm as maandag.

@ ik heb het document opgeslagen in de map. Die overigens voor de projectleden toegankelijk is.

Goed om alvast te weten. Dinsdag 9.30 uur ga ik het college informeren over onze bevindingen tot op heden.

Met vriendelijke groet,

Van:
Verzonden: donderdag 2 maart 2023 18:06
Aan:
CC: ddelburg.nl>
Onderwerp: Zoektocht locatie nieuw AZC Middelburg.xlsx

Beste

Vanmiddag hebben en ik om de tafel gezeten om locaties verder te beoordelen op een aantal criteria. Het document van is daarmee verder aangevuld. Ik heb daarbij ook een eerste aanzet tot wat toelichting erin gezet, zodat te volgen is wat er is gebeurd.

Of je deze maandag op het scherm wil laten zien, of daarvoor al wilt rondsturen laat ik aan jou over. We kunnen het in de vergadering verder toelichten.

Groeten,

Van:
Verzonden: donderdag 9 maart 2023 15:20
Aan:
Onderwerp: RE: tijd om te lezen morgenochtend?

Ik kan morgenochtend meelesen en zal wel zien hoe ver ik kom voor 10.00.

Van:
Verzonden: donderdag 9 maart 2023 13:58
Aan:
Onderwerp: tijd om te lezen morgenochtend?

Hoi

en ik zijn druk met bezig met collegenota en raadsvoorstel. Wil jij morgenochtend wat tijd inruimen in je agenda om ook nog mee te lezen?
Ik zit om 10 uur bij Jeroen om het te bespreken, maar geeft niet als je input later is anders moet je nog voor 10 uur lezen. Je mag ook aansluiten bij Jeroen, maakt mij niet uit. Kun je je opmerkingen meteen meegeven.


Met vriendelijke groet,



Gemeente Middelburg

Postbus 6000
4330 LA Middelburg
Tel. (0118) 67 5
Fax (0118) 62 37 17
<https://www.middelburg.nl/>



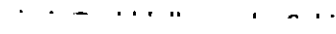
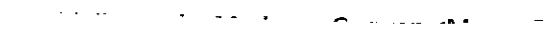



 Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

J.

Van:
Verzonden: vrijdag 17 maart 2023 14:31
Aan: /
Onderwerp: Geweigerd: tweewekelijks overleg nieuwe AZC

Van:
Verzonden: dinsdag 18 april 2023 09:56
Aan:
Onderwerp: RE: Wanneer vakantie in de periode tot aan definitieve locatiekeuze.

Ik durf geen vakantie meer te nemen.
Ben alleen 10 t/m/ 12 juli afwezig. Voor het overige misschien een feestdag met een dag eraan geplakt maar geen langere periodes.
Daarna in september wel een lange vakantie.

Van: I
Verzonden: dinsdag 18 april 2023 08:59
Aan: 




Onderwerp: Wanneer vakantie in de periode tot aan definitieve locatiekeuze.

Goemorgen,

I.v.m. jullie adviserende rol in het project nieuw AZC en de deadlines die daar de komende maanden aan vast zitten wil ik graag weten wanneer jullie vakantie hebben.
In ieder geval alvast even tot en met 18 juli.
Daarna zien we weer verder.

Ik ben zelf afwezig:
27 t/m 5 mei
17, 18, 19 mei (Hemelvaart)


Met vriendelijke groet,



Gemeente Middelburg

Postbus 6000
4330 LA Middelburg
Tel. (0118) 67 5
Fax (0118) 62 37 17
<https://www.middelburg.nl/>



 Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van:
Verzonden: woensdag 19 april 2023 14:44
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Concept nota college locatiekeuze en participatie

Dag

Dank voor het voorstel. Dat is weer een hele klus om dat op papier te krijgen maar daar ben je in geslaagd.

Ik heb een paar opmerkingen/aandachtspunten:

1. Wanneer besluiten wij (of wie) over de grootte van de flexibele schil? Ik denk dat we bij de locatiekeuze en niet in het participatietraject moeten hebben beslist hoeveel wij gaan opvangen in de flexibele schil. Dat zal een bestuurlijk maximum moeten worden. Het fysieke maximum is 250 maar dat hoeft niet gelijk te zijn aan het bestuurlijk maximum. Als je dit volledig openlaat is het maar zeer de vraag of je je daarin wilt laten adviseren door omwonenden. De uitkomst daarvan staat al vast. Daarnaast zal m.i. ook de raad hierin meegenomen moeten worden. Daarom ontkom je er denk ik niet aan om het college een voorstel te doen over het aantal en dat mee te nemen in het raadsvoorstel van november als (extra) kader. Ik geef mijn mening graag voor een beter(e) procedurevoorstel) maar hier moeten we wel over nadenken.
2. Cleene Hooge is groot, het AZC past er wel op 10 manieren in. Als we dit voorstel zo doordoen kan in de inspraak de locatie letterlijk alle kanten op. Ook de raad zal zich afvragen: college wat vindt u de beste plek? Daar geen antwoord op kunnen geven kan volgens mij niet, daar heb je natuurlijk over nagedacht alleen al vanwege de wensen van het COA qua afstand, veiligheid e.d. M.i. moeten we een voorkeurlocatie op Cleene Hooge aangeven die van te voeren stedenbouwkundig en ruimtelijk is beoordeeld ook in samenhang met verdere toekomstige ontwikkeling van het gebied. Dat kan alleen integraal worden bepaald en niet (alleen) via inspraak.
3. Ik wordt nu even scherp: op **6 juni 2023** wordt de bevolking geïnformeerd over de locatie. In **november 2023** wordt startnotitie vastgesteld door de raad en de participatie opgestart. **6 maanden (!?)** later. Ik signaleer hier een groot probleem. Er zullen zich direct na 6 juni allerlei mensen melden met standpunten, een Stichting die het er mordicus niet mee eens is, een wijkteam, er worden wellicht handtekeningen verzameld, WOO verzoeken gedaan, actiegroepen opgericht kortom, allerlei maatschappelijke ontwikkelingen. Die mensen en instellingen zijn al lang en breed bezig met participeren en wij gaan dan nog een voorstel aan de raad voorleggen hoe die mensen mogen participeren vanaf november. Vraag: hoe gaan wij in die tussenliggende periode om met alle maatschappelijke krachten? Gaan we zeggen dat zij hun ei pas in november kunnen leggen? Dat laatste zullen we niet kunnen maken. We gaan dus al direct na 6 juni communiceren met die mensen en instellingen maar nog zonder vastgestelde kaders. Hoe zien we dat?
Bedacht moet worden dat wij de participatie wel willen kanaliseren maar de omwonenden e.d. zich daar niets aan gelegen laten liggen en daar hebben ze nog gelijk in ook. Wij kunnen wel in de tussentijd proberen tegen de mensen te zeggen dat zij mogen meepraten over de wijze waarop de participatie wordt ingericht en onthoud u zich nog even tot na november van inhoudelijk commentaar op de locatie maar wij begrijpen allemaal dat dat niet gaat werken.
M.i. begint de participatie over het proces maar ook over de inhoud gewoon na 6 juni en is ten tijde van november alles al in stelling gebracht en gezegd en gedaan. Wat gaan we dan nog regelen in dat voorstel aan de raad en laten we iedereen dan nog een keer opnieuw alles moeten inbrengen en zeggen we: de raad heeft besloten dat u (alleen) mag adviseren en daar selecteren wij uw reactie op?
(Ik zeg het wellicht wat scherp maar dit is m.i. wel een wezenlijk punt waar we met zijn alleen op voorbereid moeten zijn en een antwoord op moeten hebben).
4. Bij "Uitvoering" moet volgens mij zo stapsgewijs mogelijk worden aangegeven welke stappen worden gezet. De procedure van de kabinetsnota, plaatsing in het RIS met data en tijd, de raadbijeenkomst, en de wijze van verspreiding van de brieven en wellicht op welke wijze wij brieven laten drukken zonder dat de drukker een "Haags lekje doet" (niet onbelangrijk) en voorbereiding info-avonden.


Met vriendelijke groeten,



Gemeente Middelburg

Postbus 6000
4330 LA Middelburg
Tel. (0118)
Fax (0118) 62 37 17
www.middelburg.nl



 Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van:

Verzonden: dinsdag 18 april 2023 17:25

Aan: ;@middelburg.nl>

@middelburg.nl>

@middelburg.nl>

@middelburg.nl>

@middelburg.nl>

Onderwerp: Concept nota college locatiekeuze en participatie

Dag allemaal,

Bij deze de concept nota voor het college van 6 juni. (maar eigenlijk ook al voor 30 mei).
Ik begin morgen aan het raadsvoorstel.


Met vriendelijke groet,



Gemeente Middelburg

Postbus 6000
4330 LA Middelburg
Tel. (0118)
Fax (0118) 62 37 17
<https://www.middelburg.nl/>



 Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van:
Verzonden: woensdag 19 april 2023 14:47
Aan:
Onderwerp: RE: Wanneer vakantie in de periode tot aan definitieve locatiekeuze.

Oei.
Gelukkig ben ik dan wel thuis en kan ik 7 juli reageren t/m de 9^e. Dus dat moet kunnen. Gered. En ik ben niet onbereikbaar.

Van:
Verzonden: dinsdag 18 april 2023 17:30
Aan: >middelburg.nl>
Onderwerp: RE: Wanneer vakantie in de periode tot aan definitieve locatiekeuze.

☺

En die dagen dat je dan afwezig bent zijn lekker gekozen... naar de raadsvergadering van 6 juli... en dan moet de nota 11 juli in het college liggen.
JIJ zei dat dat wel kon! ☺
Afiijn, wil je in je agenda dan 7 juli rekening houden met vragen etc. van mij? Want ik heb die hele vrijdag geblokt en dan kan ik vrijdag nog gebruik maken van jouw inbreng.

Met vriendelijke groet,

Van:
Verzonden: dinsdag 18 april 2023 09:56
Aan: @middelburg.nl>
Onderwerp: RE: Wanneer vakantie in de periode tot aan definitieve locatiekeuze.

Ik durf geen vakantie meer te nemen.
Ben alleen 10 t/m/ 12 juli afwezig. Voor het overige misschien een feestdag met een dag eraan geplakt maar geen langere periodes.
Daarna in september wel een lange vakantie.

Van:
Verzonden: dinsdag 18 april 2023 08:59
Aan: . @middelburg.nl>; @middelburg.nl>; @middelburg.nl>;
@middelburg.nl>; @middelburg.nl>;
urg.nl>; @middelburg.nl>;
@middelburg.nl>

Onderwerp: Wanneer vakantie in de periode tot aan definitieve locatiekeuze.

Goeiemorgen,

I.v.m. jullie adviserende rol in het project nieuw AZC en de deadlines die daar de komende maanden aan vast zitten wil ik graag weten wanneer jullie vakantie hebben.
In ieder geval alvast even tot en met 18 juli.
Daarna zien we weer verder.

Ik ben zelf afwezig:
27 t/m 5 mei
17, 18, 19 mei (Hemelvaart)


Met vriendelijke groet,



Gemeente Middelburg

Postbus 6000
4330 LA Middelburg
Tel. (0118)
Fax (0118) 62 37 17
<https://www.middelburg.nl/>



 Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van:
Verzonden: woensdag 19 april 2023 14:51
Aan:
Onderwerp: RE: Concept nota college locatiekeuze en participatie

Ik was daar net te laat mee (of te vroeg) maar kan mij vinden in de aanvullingen van

Van:
Verzonden: woensdag 19 april 2023 12:17
Aan: @middelburg.nl>; @middelburg.nl>; @middelburg.nl>; @middelburg.nl>; @middelburg.nl>
Onderwerp: RE: Concept nota college locatiekeuze en participatie
Urgentie: Hoog

Veel dank ! Erg fijn!

Wil iedereen die mijn concept nog niet heeft gelezen, de versie van ezen, zodat je meteen kunt zien wat zijn aanvullingen zijn en we dat morgen meteen kunnen meenemen in de bespreking. Ik heb die versie nog eens bijgevoegd bij deze mail voor de zekerheid.

Met vriendelijke groet,

Van:
Verzonden: woensdag 19 april 2023 10:05
Aan: @middelburg.nl>; @middelburg.nl>; @middelburg.nl>; @middelburg.nl>; @middelburg.nl>
Onderwerp: RE: Concept nota college locatiekeuze en participatie

Nadat ik met college i gespard heb over de financiële consequenties voor het grondbedrijf heb ik nog het een en ander toegevoegd. Dat is in deze versie voor de duidelijkheid geel gemarkeerd.

Groeten,

Van:
Verzonden: woensdag 19 april 2023 08:56
Aan: @middelburg.nl>; @middelburg.nl>; @middelburg.nl>; @middelburg.nl>
Onderwerp: RE: Concept nota college locatiekeuze en participatie

Goed verhaal!
Zie bijlage voor suggesties voor aanvullingen van mijn kant.

Groeten,

Van: r

Verzonden: dinsdag 18 april 2023 17:25

Aan: ;@middelburg.nl>

s@middelburg.nl>

@middelburg.nl>

@middelburg.nl>

@middelburg.nl>

Onderwerp: Concept nota college locatiekeuze en participatie

Dag allemaal,

Bij deze de concept nota voor het college van 6 juni. (maar eigenlijk ook al voor 30 mei).
Ik begin morgen aan het raadsvoorstel.

Met vriendelijke groet,



Gemeente Middelburg

Postbus 6000
4330 LA Middelburg
Tel. (0118)
Fax (0118) 62 37 17
<https://www.middelburg.nl/>



Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van:
Verzonden: woensdag 19 april 2023 17:09
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Concept nota college locatiekeuze en participatie

Ja, scherp; een voorgenomen besluit hadden we toch geformuleerd?
Dat komt in beslispunt 2 aan de order maar idd niet in de toelichting daarop.
Dus idd onder 1 Cleene Hooge als voorgenomen besluit aan te wijzen enz.

Van:
Verzonden: woensdag 19 april 2023 16:46
Aan: @middelburg.nl>
CC: @middelburg.nl>; @middelburg.nl>; @middelburg.nl>; @middelburg.nl>
Onderwerp: RE: Concept nota college locatiekeuze en participatie

Hi,
Dank , goele punten om morgen te bespreken.
Ik heb er zelf ook nog een... dit moet een voorlopige locatiekeuze zijn, want pas in juli komt de definitieve.
Dat moet ik dan nog anders verwoorden.

Met vriendelijke groet,

Van:
Verzonden: woensdag 19 april 2023 14:44
Aan: @middelburg.nl>
CC: @middelburg.nl>; @middelburg.nl>; @middelburg.nl>
Onderwerp: RE: Concept nota college locatiekeuze en participatie

Dag
Dank voor het voorstel. Dat is weer een hele klus om dat op papier te krijgen maar daar ben je in geslaagd.

Ik heb een paar opmerkingen/aandachtspunten:

1. Wanneer besluiten wij (of wie) over de grootte van de flexibele schil? Ik denk dat we bij de locatiekeuze en niet in het participatietraject moeten hebben beslist hoeveel wij gaan opvangen in de flexibele schil. Dat zal een bestuurlijk maximum moeten worden. Het fysieke maximum is 250 maar dat hoeft niet gelijk te zijn aan het bestuurlijk maximum. Als je dit volledig openlaat is het maar zeer de vraag of je je daarin wilt laten adviseren door omwonenden. De uitkomst daarvan staat al vast. Daarnaast zal m.i. ook de raad hierin meegenomen moeten worden. Daarom ontkom je er denk ik niet aan om het college een voorstel te doen over het aantal en dat mee te nemen in het raadsvoorstel van november als (extra) kader. Ik geef mijn mening graag voor een beter(e) procedurevoorstel) maar hier moeten we wel over nadenken.
2. Cleene Hooge is groot, het AZC past er wel op 10 manieren in. Als we dit voorstel zo doordoen kan in de inspraak de locatie letterlijk alle kanten op. Ook de raad zal zich afvragen: college wat vindt u de beste plek? Daar geen antwoord op kunnen geven kan volgens mij niet, daar heb je natuurlijk over nagedacht alleen al vanwege de wensen van het COA qua afstand, veiligheid e.d. M.i. moeten we een voorkeurlocatie op Cleene Hooge aangeven die van te voeren stedenbouwkundig en ruimtelijk is beoordeeld ook in samenhang met verdere toekomstige ontwikkeling van het gebied. Dat kan alleen integraal worden bepaald en nbiet (alleen) via inspraak.
3. Ik wordt nu even scherp: op **6 juni 2023** wordt de bevolking geïnformeerd over de locatie. In **november 2023** wordt startnotitie vastgesteld door de raad en de participatie opgestart. **6 maanden (!?)** later. Ik signaleer hier een groot probleem. Er zullen zich direct na 6 juni allerlei mensen melden met standpunten, een Stichting die het er mordicus

niet mee eens is, een wijkteam, er worden wellicht handtekeningen verzameld, WOO verzoeken gedaan, actiegroepen opgericht kortom, allerlei maatschappelijke ontwikkelingen. Die mensen en instellingen zijn al lang en breed bezig met participeren en wij gaan dan nog een voorstel aan de raad voorleggen hoe die mensen mogen participeren vanaf november. Vraag: hoe gaan wij in die tussenliggende periode om met alle maatschappelijke krachten? Gaan we zeggen dat zij hun ei pas in november kunnen leggen? Dat laatste zullen we niet kunnen maken. We gaan dus al direct na 6 juni communiceren met die mensen en instellingen maar nog zonder vastgestelde kaders. Hoe zien we dat?

Bedacht moet worden dat wij de participatie wel willen kanaliseren maar de omwonenden e.d. zich daar niets aan gelegen laten liggen en daar hebben ze nog gelijk in ook. Wij kunnen wel in de tussentijd proberen tegen de mensen te zeggen dat zij mogen meepraten over de wijze waarop de participatie wordt ingericht en onthoud u zich nog even tot na november van inhoudelijk commentaar op de locatie maar wij begrijpen allemaal dat dat niet gaat werken.

M.i. begint de participatie over het proces maar ook over de inhoud gewoon na 6 juni en is ten tijde van november alles al in stelling gebracht en gezegd en gedaan. Wat gaan we dan nog regelen in dat voorstel aan de raad en laten we iedereen dan nog een keer opnieuw alles moeten inbrengen en zeggen we: de raad heeft besloten dat u (alleen) mag adviseren en daar selecteren wij uw reactie op?

(Ik zeg het wellicht wat scherp maar dit is m.i. wel een wezenlijk punt waar we met zijn alleen op voorbereid moeten zijn en een antwoord op moeten hebben).

4. Bij "Uitvoering" moet volgens mij zo stapsgewijs mogelijk worden aangegeven welke stappen worden gezet. De procedure van de kabinetsnota, plaatsing in het RIS met data en tijd, de raadbijeenkomst, en de wijze van verspreiding van de brieven en wellicht op welke wijze wij brieven laten drukken zonder dat de drukker een "Haags lekje doet" (niet onbelangrijk) en voorbereiding info-avonden.

Met vriendelijke groeten,



Gemeente Middelburg

Postbus 6000
4330 LA Middelburg
Tel. (0118)
Fax (0118) 62 37 17
www.middelburg.nl



Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van:

Verzonden: dinsdag 18 april 2023 17:25

Aan [>](mailto:;@middelburg.nl)

[>](mailto:@middelburg.nl);

[>](mailto:@middelburg.nl);

[>](mailto:@middelburg.nl);

[>](mailto:@middelburg.nl)

Onderwerp: Concept nota college locatiekeuze en participatie

Dag allemaal,

Bij deze de concept nota voor het college van 6 juni. (maar eigenlijk ook al voor 30 mei).
Ik begin morgen aan het raadsvoorstel.


Met vriendelijke groet,



Gemeente Middelburg

Postbus 6000
4330 LA Middelburg
Tel. (0118)
Fax (0118) 62 37 17
<https://www.middelburg.nl/>



 Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van:

Verzonden:

woensdag 19 april 2023 17:31

Aan:

Onderwerp:

Geaccepteerd: Bespreken eerste concept locatiekeuze AZC

Van:

Verzonden:

maandag 22 mei 2023 17:31

Aan:

Onderwerp:

Geaccepteerd: Doorkijk potentiële locatie AZC

Van:
Verzonden: woensdag 24 mei 2023 16:08
Aan:
Onderwerp: 20230606 nota college na stuurgroep 24 mei 2023
Bijlagen: 20230606 nota college na stuurgroep 24 mei 2023.docx

...n ik hebben er kritisch naar gekeken.
Hier en daar wat tekstsuggesties. Tevens het word 'college' omgebouwd omdat het een ambtelijk voorstel is.

Kijk maar even.

nota voor B&W kabinet

Afdeling Samenleving		Zaaknummer	429058
Steller	Nancy Baecke	Mede behandeld door	LEEF, WB
Voorstel openbaar	Nee		
Participatie	Informeren		
Inspiraakverordening	Ja		
Voorleggen ondernemingsraad	Nee		
Portefeuillehouder	Jeroen Louws		

Datum	23 mei 2023
Onderwerp	Vorgenomen besluit locatiekeuze en voorstel participatie Inpassing AZC op die locatie

Conceptbesluit

Het college besluit:

1. Cleene Hooge (binnen de contouren van de in 2019 door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelvisie; binnen deze contouren aan de zijde van de Europalaan) aan te wijzen als voorgenomen locatie voor een AZC met 330 structurele opvangplaatsen en 150-250 flexibele opvangplaatsen.
2. De onder 1 genoemde locatie aan te wijzen voor de voorgenomen de duur van ten minste 15 jaar.
3. In te stemmen met het procesvoorstel voor participatie vanaf de locatiekeuze zoals verwoord in het participatieplan.
4. Aan de raad een raadsvoorstel voor te leggen waarin de raad wordt gevraagd:
 - a. ten aanzien van de voorgenomen locatiekeuze en termijn van het AZC geen wensen en bedenkingen in te dienen;
 - b. in te stemmen met de participatiegraad 'adviseren' na het moment van de locatiekeuze.
5. De raad op 6 juni voor 15.00 uur onder embargo over de voorgenomen locatiekeuze te berichten en tot die tijd geheimhouding te betrachten.
6. De raad 6 juni om 17.00 uur mondeling de voorgenomen locatiekeuze en het proces daartoe toe te lichten
7. Meteen na het Informeren van de raad de direct omwonenden en de overige Inwoners van Griffioen 2 (zie kaartje bijlage 7) schriftelijk via een huis aan huis brief te Informeren en vervolgens een persbericht uit te doen en te communiceren via De Bode, de website en social media.

Aanleiding

Op 7 juli 2021 heeft de raad besloten om na afloop van de bestuursovereenkomst met het COA ten aanzien van de huidige locatie van het AZC, opnieuw een AZC voor 330 opvangplaatsen te creëren. 22 november 2022 heeft het college ingestemd met de Zeeuwse afspraken en daarmee ook met de realisatie van flexibele capaciteit voor 150-250 opvangplekken. De gemeenteraad is hierover via een memo actieve informatie geïnformeerd.

16 februari jl. is de raad via een memo actieve informatie geïnformeerd over de start van de voorbereidingen voor de realisatie van een nieuw AZC, daarbij zijn streefdata gecommuniceerd tot aan de locatiekeuze.

13 april jl. is het geamendeerde raadsvoorstel met daarin de door uw college voorgestelde kaders voor locatiekeuze en de participatiegraad tot aan de locatiekeuze door de raad aangenomen.

Nadat de kaders voor de locatiekeuze zijn vastgesteld door de raad is het college gestart met het proces van het komen tot die locatiekeuze. Naast de locatiekeuze heeft het college de opdracht gekregen een voorstel te doen voor het participatietraject vanaf de locatiekeuze, waarbij bij voorkeur de trede 'adviseren' of hoger op de participatieladder wordt gehanteerd.

Effect

Met dit voorstel wordt enerzijds uitvoering gegeven aan de opgave om te komen tot een keuze voor de locatie voor een nieuw AZC. Daarmee wordt voldaan aan het raadsbesluit van 7 juli 2021 en de Zeeuwse afspraken asielopvang. Het voorstel levert tevens de door de raad gewenste transparantie op, omdat de afwegingen die tot de locatiekeuze hebben geleid in het raadsvoorstel worden toegelicht.

Anderzijds geeft dit voorstel invulling aan de wens van uw college en de raad om op een zorgvuldige wijze te participeren met de toekomstige omwonenden en belanghebbenden van het nieuwe AZC.

Argumenten

1. Het raadsbesluit stelt naast de kaders voor locatiekeuze ook een trapsgewijze hantering van deze kaders vast. Kaders a en b betreffen de grootte en de eigendom van de locatie. Dat betekent dat binnen de gemeentegrenzen is gekeken naar vastgoed (gronden en panden) in eigendom en van de gewenste grootte. Uit die zoektocht kwamen 10 locaties die voldoen aan deze kaders. Dit levert de volgende bruto lijst locaties op:

- Sint Laurens Oost
- Sint Laurens Zuid
- Arnemuiden Hazenburg fase 3
- Arnemuiden Veerseweg
- Trekdljk
- Mortiere-zonnepark
- Cleene Hooge
- Sprenckpark
- Ramsburg Oost
- Politiekantoor Vrijlandstraat

Gedurende het proces van de zoektocht naar een nieuwe locatie is naast bovengenoemde locaties ook de locatie Walcherseweg/Sandberglaan ter sprake gekomen. Deze locatie blijft echter ruim onder de 3 hectare en is niet meer in bezit van de gemeente. Op dit moment wordt terugkoop van de grond ook niet langer verwacht.

Deze 10 locaties zijn getoetst aan de kaders c, d en e; respectievelijk beschikbaar binnen afzienbare tijd, ruimte voor flexibele opvang en toekomstbestendigheid, waarna nog 3 locaties overbleven.

- Sint Laurens Oost
- Arnemuiden Hazenburg fase 3
- Cleene Hooge

De afweging van deze kaders is weergegeven in bijlage 2.

Vervolgens zijn deze 3 locaties getoetst aan de kaders f, g en h; respectievelijk afstanden voorzieningen, bereikbaarheid en milieutechnische beperkingen. Toetsing aan deze kaders leidt tot de conclusie dat locatie Cleene Hooge het beste scoort. Deze locatie ligt ten opzichte van de gewenste voorzieningen het meest centraal van deze drie. De onderbouwing hiervoor is terug te vinden in bijlage 3. Zowel de bereikbaarheid van het AZC zelf als de bereikbaarheid van de meeste voorzieningen zijn veilig aan te sluiten op de rest van de wijk

Griffioen. Binnen de contouren van de door de raad in 2019 vastgestelde ontwikkelvisie (bijlage 4) is het mogelijk voldoende afstand te houden van de Walcherseweg om tevens aan de milieueisen te voldoen. De gemeente heeft 54 hectare grond in eigendom in het gebied Cleene Hooge. In 2019 is door de raad een ontwikkelvisie vastgesteld, waarbij circa 6 hectare van Cleene Hooge is aangewezen als locatie voor woningbouw. Na vaststelling van de ontwikkelvisie is door de gemeenteraad ook een grondexploitatie voor dit deel van het gebied vastgesteld.

Ook in de concept omgevingsvisie d.d. februari 2023 is Cleene Hooge in beeld als woningbouwlocatie binnen de contouren van de ontwikkelvisie, net als in het op 18 april jl. door het college vastgestelde voorstel voor de zoektocht naar nieuwe woningbouwlocaties. Daarmee voldoet de locatie aan het criterium onder 1e in het raadsbesluit. Het gebied heeft daarmee immers potentie als woonlocatie. De nieuwe opzet van een AZC (waarbij rekening wordt gehouden met de omgeving en de toekomstige (woon)functie) biedt de mogelijkheid om in de stedenbouwkundige uitwerking recht te doen aan de voorwaarden van voornoemde, bij omwonenden bekende, ontwikkelvisie. Uitgangspunt is het college gaat uit van een kwalitatief goed hoogwaardig overgangsgebied passend in de omgeving. De keuze voor de locatie aan de kant van de Europalaan is tweeledig: deze locatie is het dichtst bij de bestaande bebouwing gelegen (en sluit daar ruimtelijk gezien logisch op aan) er is sprake van een lagere landschappelijke waarde en laat het creëert ruimte over voor overige woningbouw, iets waarover in het komende participatietraject voor nieuwe indien daar in het traject voor woningbouwlocaties te nog wordt gesproken besloten.

Qua woningaantallen (de visie gaat uit van maximaal honderd woningen) zal het AZC dusdanig ontworpen moeten worden dat na beëindiging van de functie AZC een aantal woningen overblijft dat passend is binnen de uitgangspunten van de visie. Het realiseren van een AZC op deze locatie is niet in strijd met andere of eerder aangekondigde bouwplannen. Het leidt tevens niet tot een gebrek aan nieuwe woningbouwlocaties in dit specifieke gebied, ook omdat slechts een deel van de beoogde woonlocatie nodig is voor de realisatie van een AZC. Het besluit wanneer of het overige deel eveneens binnen de contouren van de ontwikkelvisie zal worden bebouwd, zal worden meegenomen in het traject voor nieuwe woningbouwlocaties. De locatie is nu benoemd als een 'geplande of in uitvoering zijnde' woningbouwlocatie (uw besluit van 18 april 2023, bijlage 5), maar dit zegt nog niets over de prioritering en volgorde van waarin de locaties tot uitvoering worden gebracht. Hierover wordt vanuit het participatieproces een advies uitgebracht aan uw college, passend om dit in de integrale afweging over woningbouwlocaties mee te nemen dan het in deze procedure een op zichzelf staande beslissing te laten zijn. Ten slotte is de komst van een AZC van de grootte zoals voorzien, passend binnen de wijk.

Met opmerkingen De vraag wat die visie dan is stedenbouwkundig gezien

De locatie Sint Laurens-Oost scoort minder goed als het gaat om de afstanden tot voorzieningen (zie bijlage 3). De bereikbaarheid van de voorzieningen is daarnaast via de Noordweg of over het fietspad Sandberglaan ook minder veilig door gebrek aan een voetpad. Om de locatie zelf bereikbaar te maken zal een nieuwe toegangsweg moeten worden aangelegd. Het Wegje van Blok is daarvoor niet geschikt.

Voorts kan het aantal asielzoekers in verhouding tot het aantal inwoners van het dorp (nog geen 900) vragen oproepen. Bij een wijk als Griffioen (3.000+) of een dorp als Arnhemulden (5.000+) speelt dit punt veel minder. Ten slotte is de locatie weliswaar voorzienbaar als woningbouwlocatie, echter op alle schetsen die tot nu toe zijn verspreid en dus bekend zijn bij omwonenden, staan enkel grote(re) kavels ingetekend. De nieuwe opzet van het AZC en daarmee de toekomstige woningbouwontwikkeling wijkt daar ruimtelijk gezien sterk van af.

De locatie Arnhemulden Hazenburg scoort nog minder goed als het gaat om de afstanden tot bepaalde voorzieningen (TEC, voortgezet onderwijs, openbaar vervoer). Zie bijlage 3. De locatie is bekend als woningbouwlocatie en er is nog nooit gecommuniceerd over een nadere invulling ervan. Dit werpt dus geen blokkade op voor de vestiging van een AZC. Echter, Hazenburg is binnen Arnhemulden de enige grotere woningbouwlocatie. Wordt deze voorlopig ingezet als locatie voor het AZC, dan beperkt dit de komende jaren de mogelijkheden voor nieuwe woningbouw in het dorp. Ook de problematiek rondom de verkeersstromen (verkeer in en om het dorp en routes voor bouwverkeer) in Arnhemulden maakt de realisatie van een AZC op deze plek gecompliceerd.

NB. Binnen de Zeeuwse samenwerking heeft de gemeente Middelburg zich verbonden aan de realisatie van flexibele opvangcapaciteit van 150-250 opvangplekken. Het exacte aantal zal gedurende het participatietraject over de inrichting van de locatie worden bepaald en is mede afhankelijk van de mogelijkheden van de locatie zelf.

2. Een termijn van ten minste 15 jaar zorgt enerzijds voor continuïteit in de asielopvang en anderzijds worden frequent terugkerende maatschappelijke onrust en hoge maatschappelijke kosten voorkomen.

3. Het communicatie-participatieplan in bijlage 5 beschrijft het proces dat doorlopen wordt nadat de voorlopige locatiekeuze bekend is gemaakt. Na de bekendmaking worden omwonenden en andere belanghebbenden geïnformeerd via Informatiebijeenkomsten. Na het definitieve besluit wordt een enquête uitgezet onder de toekomstige omwonenden. Ook halen we input op bij de huidige omwonenden van het AZC tijdens een omwonendenoverleg. Alle informatie die opgehaald wordt, dient weer als input voor het startgesprek met de raad over de kaders. Na het definitieve besluit en het zomerreces wordt een startgesprek georganiseerd en een startnota geschreven waarin de kaders voor participatieproces verder worden uitgewerkt. Het participatietraject na locatiekeuze is gericht op het 'hoe', niet meer op de vraag of er een AZC komt en ook niet waar het wordt gerealiseerd. Als het AZC op deze plek komt, hoe komt dat er dan uit te zien. Als alles volgens planning verloopt, kan dit in november starten, nadat de raad de startnota heeft vastgesteld. Voorgesteld wordt om de participatiegraad conform de voorkeur van de raad vast te stellen op 'adviseren'. Zie voor de participatieladder bijlage 6. Het is wenselijk en uitvoerbaar om omwonenden en andere belanghebbenden binnen vooraf vastgestelde kaders de ruimte te geven om te adviseren over de wijze waarop de locatie wordt ingepast. Adviseren houdt in dat er een zwaarwegend advies aan het college wordt uitgebracht. Het college kan hier alleen van afwijken als hier zwaarwegende redenen voor zijn.

Participatie/communicatie na de definitieve locatiekeuze is op te delen in 3 fases.

In elke fase betrekken we uiteraard de (direct) omwonenden, maar ook andere groepen zoals de gebruikers en andere belanghebbenden. De fases zijn de volgende:

Fase 1: Participatie voorafgaand aan de ruimtelijke procedure

Voor fase 1 willen we input ophalen die we nodig hebben voor de ruimtelijke procedure. Waar dit over gaat, staat in de startnota.

Fase 2: Participatie/communicatie tijdens de ruimtelijke procedure

Deze fase zal vooral bestaan uit communiceren/ informeren. Over hoe het proces eruit ziet, maar ook over hoe mensen juridische stappen kunnen ondernemen bijvoorbeeld.

Fase 3: Participatie na de ruimtelijke procedure

Als het bestemmingsplan gewijzigd is en we kunnen starten met de definitieve inpassing van het gebied, wordt de participatie intensiever: we gaan het gebied invullen. De raad heeft aangegeven dat we minimaal gaan adviseren.

Uitgangspunt is dat het een lopend proces is en dat iedereen in elke fase nog mee kan doen. Wel kan het zijn dat over sommige onderwerpen (vooral ruimtelijk gezien) niet meer geparticipeerd kan worden, omdat die fase voorbij is.

5,6,7 Het voorstel is dat uw college deze nota kabinet behandelt tot het moment van uitgaan van het persbericht. Daarna kan de locatiekeuze en toestandkoming daarvan, conform de wens van de raad, openbaar worden gemaakt. De raad zal op 6 juni uiterlijk om 15.00 uur via RIS onder embargo worden geïnformeerd over de locatiekeuze en de toestandkoming daarvan. Om 17.00 uur zal aan de raad in een besloten

bijeenkomst een mondelinge toelichting op de locatiekeuze worden gegeven. Het doet recht aan de positie van de raad om de raadsleden als eerste te informeren. Om zorgvuldig om te gaan met de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden wordt voorgesteld om de bijeenkomst met de raad besloten te houden. Na afloop worden omwonenden via huis aan huis-brieven geïnformeerd (bijlagen 7 en 8) en –op dat moment bekende- andere belanghebbenden via mail (en middels een brief per post). Na het informeren van de raad, de omwonenden en andere belanghebbenden zal een persbericht met uitnodiging voor een persgesprek uitgaan. (bijlage 9)

Kanttekeningen

1. Op iedere potentiële locatie kan worden gerekend op verzet tegen de komst van een AZC. Echter, voor de locatie Cleene Hooge kan tevens worden gerekend op verzet tegen het überhaupt bebouwen van deze locatie, ondanks dat door de gemeenteraad in 2019 wel al een ontwikkelvisie voor deze locatie is vastgesteld en toen is besloten wat de contouren zouden zijn van het gebied dat bebouwd zou kunnen worden. Cleene Hooge is desondanks politiek omstreden als woningbouwlocatie en in het coalitieakkoord bijvoorbeeld nog bestempeld als reservelocatie. De vraag is echter of in de huidige tijdspanne nog kan worden vastgehouden aan reservelocaties. In het op 18 april door het college vastgestelde voorstel voor de zoektocht naar nieuwe woningbouwlocaties is deze plek ook als bestaande toekomstige woonlocatie benoemd.

Het college is zich bewust van de toezegging in het coalitieakkoord is een passage opgenomen over de invulling van het deel wat in de exploitatieopzet als agrarisch gebied is aangewezen. Om het traject voor nieuwe woningbouwlocaties niet te doorkruisen worden hiertoe thans nog geen stappen ondernomen, maar eerst het advies vanuit het participatietraject afgewacht. Het is het college vindt het wellicht een logische vervolgstap om na besluitvorming over de nieuwe woningbouwlocaties over te gaan tot uitvoering van de toezegging om het deel van het gebied wat niet wordt bebouwd op een natuurvriendelijke manier in te vullen.

2. In de bestuursovereenkomst van de huidige locatie is een maximale termijn van 10 jaar (2 x 5 jaar) afgesproken. In de huidige tijd met hoge bouwkosten en aandacht voor duurzaamheid is een termijn van 10 jaar echter niet wenselijk. Daarnaast is in de asielopvang behoefte aan continuïteit.

3. Indien er –vanuit gemeente en COA- mogelijkheden zijn om gebruik te maken van de coördinateregeling (hiermee kan de omgevingsvergunning worden gecoördineerd met het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan) zullen de genoemde fases in de communicatie/ participatie in elkaar worden geschoven. Bij gebruikmaking van deze regeling blijft de mate van participatie in stand, maar, is anders dan normaal, beroep mogelijk bij één instantie. Hierdoor kan een aanzienlijke tijdswinst worden behaald, met behoud van participatie en juridische mogelijkheden voor belanghebbenden.

5,6,7. Het voorstel om de raad in een besloten bijeenkomst de locatiekeuze toe te lichten kan worden beschouwd als achterkamertjespolitiek en weinig transparant. Het past echter bij de rol van de raad hen zo spoedig mogelijk te informeren, maar het is tevens net zo belangrijk zorgvuldig om te gaan met de belangen van de omwonenden. Om die reden worden omwonenden en andere belanghebbenden dan ook direct na afloop van de raadsbijeenkomst geïnformeerd.

NB. Het voorgenomen besluit neemt het college op 6 juni. Het definitieve besluit kan pas 11 of 18 juli worden genomen, na behandeling in de raad. Hierop volgt direct het zomerreces. Voor de ruimtelijke procedure is het verplicht te participeren. Dit kan echter pas na het zomerreces. Hierdoor kan de bestemmingsplanprocedure pas na 1 januari 2024, de datum van invoering van de nieuwe omgevingswet, starten. Dit is niet per definitie nadelig, het betekent enkel dat de procedure voor een nieuw AZC binnen onze gemeente dan de eerste of een van de eersten zal zijn op basis van de nieuwe wetgeving.

Financiën

De keuze voor Cleene Hooge heeft waarschijnlijk financiële consequenties, al is op dit moment nog niet te zeggen welke en of dit in positieve of negatieve zin zal zijn. Voor deze locatie is door de gemeenteraad een grondexploitatie vastgesteld, met als uitgangspunt dat een toekomstige woningbouwontwikkeling kostendekkend zal zijn. In de meest recente doorrekening van het grondbedrijf is dit ook op die manier opgenomen. Het blijft dus ook bij de realisatie van een AZC in (een deel van) dit exploitatiegebied het uitgangspunt. De realisatie van enkele een AZC zal zeer waarschijnlijk niet kostendekkend zijn. Omdat nog geen concrete inrichtingsschets gemaakt kan worden en onderhandeling met het COA over een vergoeding voor gebruik of aankoop van de gronden nog moet plaats vinden, kunnen hierover nog geen concretere uitspraken worden gedaan. Het is daarnaast nog onduidelijk of en in welke mate het overige deel van dit exploitatiegebied zal worden bebouwd. Er kan thans dus ook nog niks worden gezegd over eventuele opbrengsten daaruit. ~~In het traject voor het aanwijzen van woningbouwlocaties kan een besluit hierover worden meegenomen in de integrale afweging van woningbouwlocaties.~~

Voor de locaties Sint Laurens Oost en Hazenburg fase 3 is in de doorrekening grondbedrijf rekening gehouden met een (winstgevende) woningbouwontwikkeling. Hiervoor zijn door de gemeenteraad verder nog geen financiële kaders vastgesteld. De gronden zijn gewaardeerd op landbouwwaarde.

Duurzaamheid

De keuze voor deze locatie draagt er aan bij dat er duurzaam kan worden gebouwd. Er is immers sprake van een locatie met potentie als woonlocatie na vertrek van het AZC.

Communicatie en participatie

Zoals eerder omschreven worden raadsleden, omwonenden en de hele Middelburgse bevolking geïnformeerd over de voorgenomen locatiekeuze op 6 Juni as. De omwonenden en andere belanghebbenden ontvangen een brief en uitnodiging voor de informatieavonden. Andere inwoners van de gemeente worden geïnformeerd via het persbericht, de Bode, de website en sociale media.

Voor het proces vanaf de definitieve locatiekeuze wordt voorgesteld te participeren op het niveau van 'adviseren'. Deze participatiegraad doet recht aan de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden. De wijze waarop dit participatietraject zal worden vormgegeven is hiervoor reeds beschreven en na te lezen in het participatieplan (bijlage 5). Belangrijk uitgangspunt hierin is dat er een startnota geschreven wordt waarin de kaders verder uitgewerkt worden.

Uitvoering

Na besluit van het college wordt de communicatie met de raad, omwonenden en pers verder voorbereid.

Advies ingewonnen (advies)orgaan

N.v.t.

Bijlagen

1. Raadsvoorstel
2. Overzicht totstandkoming locatiekeuze
3. Overzicht afstanden tot belangrijkste voorzieningen
4. Tekening contour ontwikkelingsgebied Cleene Hooge
5. Communicatie- participatieplan
6. Participatieladder behorend bij de vastgestelde verordening
7. Kaartje huis-aan-huis brieven.
8. Brief omwonenden
9. Persbericht

Van:

Verzonden:

woensdag 24 mei 2023 15:33

Aan:

Onderwerp:

Geaccepteerd: B&W vergadering: concept AZC

Van:
Verzonden: woensdag 24 mei 2023 16:17
Aan:
Onderwerp: RE: wat denk je hiervan? in de aanleiding in het raadsvoorstel gezet

Akkoord!

en

Van:
Verzonden: woensdag 24 mei 2023 16:16
Aan: J
Onderwerp: wat denk je hiervan? in de aanleiding in het raadsvoorstel gezet

NB. Zoals in het raadsvoorstel d.d. 13 april 2023 is benoemd wordt de voorgenomen locatiekeuze via dit raadsvoorstel door het college aan uw raad voorgelegd. Conform artikel 169 lid 4 Gemeentewet kan de raad wensen en bedenkingen uiten welke dan door het college in de overwegingen voor een definitieve keuze zullen worden meegenomen. Het in het dictum geformuleerde besluit is juridisch passend bij dit artikel.


Met vriendelijke groet,



Gemeente Middelburg

Postbus 6000
4330 LA Middelburg
Tel. (0118) 67
Fax (0118) 62 37 17
<https://www.middelburg.nl/>



 Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van:
Verzonden: donderdag 25 mei 2023 17:19
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Locatie op de kaart.

Bij mijn mail is het kaartje niet meegestuurd.

Van:
Verzonden: donderdag 25 mei 2023 08:33
Aan:
CC:
Onderwerp: Re: Locatie op de kaart.

Goeiemorgen! Ja zoiets was de bedoeling ja!
Eens

Groeten

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 25 mei 2023 om 08:03
geschreven:

het volgende

Er zoiets van maken?

Van:
Verzonden: woensdag 24 mei 2023 22:31
Aan:

Onderwerp: Locatie op de kaart.
Urgentie: Hoog

Hoi,

Oorspronkelijk was dit het kaartje wat we bij het raadsvoorstel wilden doen.
Echter, Jeroen wil het zo concreet mogelijk.

past dit in wat we bespraken met Jeroen?

Ik denk dat hier onvoldoende duidelijk uit blijkt waar we het dan precies willen hebben. We mogen ons ook niet te vast leggen, maar beetje schetsen waar het dan zal ongeveer zal komen was wel de behoefte.

Met vriendelijke groet,

<image001.jpg>

Gemeente Middelburg


Postbus 6000
4330 LA Middelburg
Tel. (0118) 67 5
Fax (0118) 62 37 17
<https://www.middelburg.nl/>

<image002.jpg>

<image003.jpg>

<image004.jpg>

<image006.jpg>

 Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

<BIJLAGE BIJ RAADSVOORSTEL KEUZE LOCATIE AZC.docx>

<BIJLAGE BIJ RAADSVOORSTEL KEUZE LOCATIE AZC.pdf>

Van:
Verzonden: donderdag 1 juni 2023 10:18
Aan:
Onderwerp: Opzegging erfpacht zonnepaneelweide
Bijlagen: Opzegging erfpacht zonnepaneelweide.docx

Dag

Bijgaand de uitgewerkte bevinden of het Zonnepark Middelburg gedeeltelijk binnen afzienbare tijd beschikbaar is om aan de projectgroep voor te leggen.

Dit stuk is met meerdere collega's binnen de afdeling besproken en voor wat het financiële deel ook in de marge met

Ik realiseer mij dat de conclusie deels ook subjectief ingevuld zijn omdat het begrip "binnen afzienbare tijd" qua definitie niet vastligt. In de PG het er maar verder over hebben of die conclusie gedeeld wordt of aangescherpt moet worden op goede gronden.


Met vriendelijke groeten,



Gemeente Middelburg

Postbus 6000
4330 LA Middelburg
Tel. (0118) 67 51
Fax (0118) 62 37 17
www.middelburg.nl



 Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Opzegging erfpacht zonnepaneelweide

Vraagstelling: de hoofdvraag is of het criterium: “Beschikbaar binnen afzienbare tijd” voor wat betreft het Zonnepark Middelburg nader gepreciseerd kan worden en (de onlosmakelijk hiermee verbonden vraag) tegen welke kosten kan eventueel de erfpacht (gedeeltelijk) worden opgezegd door het college.

Feitelijke situatie:

Voor de percelen waarop de zonnepanelen zich bevinden is een erfpachtovereenkomst afgesloten ingaande 1 juni 2017 tot en met 31 december 2033, op (eenzijdig) initiatief van de erfpachter te verlengen met 5 jaar tot en met 31 december 2038, daarna nog eenmaal te verlengen tot en met 31 december 2043. Het totale perceel is circa 14 hectare, inclusief groenbuffer. Indien 3 hectare opgezegd zou worden, is dit circa 25% van het geheel.

Restant looptijd (uitgaande van maximale verlenging): 20 jaar en 6 maanden.

(In geval van beëindiging erfpacht op basis van onteigening zal qua vergoeding uitgegaan moeten worden van de maximale termijn en dus verdien capaciteit)

Erfpachtcanon per jaar: € 49.446,25 (prijspeil 2017).

(Bij een resterende looptijd van 20 jaar en 6 maanden is de gekapitaliseerde opbrengst:

€ 1.013.648,12 gedeelde inkomsten (exclusief indexering van de canon op basis van CPI-cijfers)

Opbrengst CPI gedurende resterende looptijd: + € 200.000,-- (schatting)).

Totale inkomsten over resterende looptijd: € 1.200.000,-- (schatting en afgerond naar beneden) voor het geheel. Voor het deel wat beëindigd zou worden, mist de gemeente dus 25% hiervan, dus € 300.000,-- aan opbrengsten.

Wijze van beëindiging: de erfpacht kan worden beëindigd wegens redenen van algemeen belang. In de overeenkomst is opgenomen dat alsdan er sprake is van schadeloosstelling op basis van onteigening.

(In deze notitie wordt aangenomen dat onderbouwd kan worden dat er sprake is van beëindiging wegens het algemeen belang hoewel dat op zich nog een afweging is die betwist kan worden in rechte).

Opzeggingsprocedure:

Besluit gemeenteraad → voorgenomen besluit college → brief aan erfpachter met financiële aanbieding, hypotheekgever, belanghebbenden → twee maanden bedenktijd → opzegging met een opzegtermijn van (tenminste) 1 jaar → royeren erfpacht.

Lengte procedure: ongeveer 20 maanden inclusief eenzijdige bepaling van de financiële vergoeding door het college.

(Het is niet erg waarschijnlijk dat partijen er op basis van het eenzijdig aanbod van het college minnelijk uitkomen v.w.b. de hoogte van de vergoeding. Dit is daarom een optimistisch scenario voor wat betreft de financiële afwikkeling).

Financiële vergoeding: in deze casus wordt er van uitgegaan van gedeeltelijke opzegging. De kavel is effectief voor zo'n 13.000 m² in gebruik door 55.000 zonnepanelen. Benodigd is 3 hectare. In deze casus wordt er van uitgegaan dat opzegging alleen kan geschieden onder het aanbieden van schadeloosstelling vanwege de Algemene voorwaarden en het niet aannemelijk is dat de eigenaar van het zonnepark afziet van deze schadeloosstelling.

Schadeloosstelling gebeurt op basis van de Onteigeningswet. Dat houdt in dat deskundigen de schadeloosstelling bepalen als ware er sprake van een onteigening en is er sprake van een hogere (royalere) schadeloosstelling dan op grond van het Burgerlijk Wetboek.

Minnelijk traject (er onderling uitkomen), tenzij de gemeente met veel geld over de brug komt is het niet aannemelijk dat partijen zonder onderliggende taxatie er minnelijk uitkomen.

Het meest voor de hand ligt dat er 3 deskundigen worden benoemd die de hoogte van de schadeloosstelling al dan niet bindend gaan vaststellen. Uitkomst daarvan is onzeker.

Ter illustratie is een Excelsheet bijgevoegd voor een indruk voor wat betreft de hoogte van de bedragen die met de exploitatie van het zonnepark zijn gemoeid.

Uit het overzicht blijkt dat de financiële belangen die er mee gemoeid zijn zo'n € 5.200.000,-- bedragen en de gemeente zo'n € 250.000,-- aan inkomsten mist.

(Omdat de schadeloosstelling op basis van onteigening plaatsvindt, is het onzeker hoe hoog deze

zal uitvallen. De exploitant zal in alle gevallen willen aantonen dat de vergoeding per Kw in de toekomst te laag zal zijn (waardoor de opbrengst zal stijgen en daarmee de vergoeding) en anderzijds zal aantonen dat er van hergebruik van panelen geen sprake is of sterker nog, alleen kosten met zich mee zal brengen. Derhalve kan de schadeloosstelling (veel) hoger uitvallen en blijft dit een schatting).

Opzegging met financiële vergoeding: dit is een meer realistisch scenario. De opzegging kan nog steeds binnen 20 maanden van de opzeggingsprocedure van het optimistisch scenario worden gerealiseerd of zelfs korter (14 a 15 maanden). Hierbij wordt er vanuit gegaan dat het in alle gevallen de voorkeur verdient om drie deskundigen door de Kantonrechter te benoemen om de hoogte van de vergoeding vaststellen. Indien partijen zich kunnen verenigen met de uitkomst van het advies van de deskundigen is de zaak afgedaan en de hoogte van de financiële vergoeding bekend. Het is wel aannemelijk dat het financiële traject langer duurt dan de opzegging. Dat traject kan echter gescheiden plaatsvinden.

Gemeenterechtelijk: gesteld dat het college een gedeelte van het zonnepark Middelburg wil gebruiken voor ander gebruik dan het opwekken van zonne-energie dan weet het college van te voren dat hieraan (vergaande) financiële consequenties verbonden zijn. Op grond van artikel 169, vierde lid van de Gemeentewet is het college daarom gehouden eerst de raad om wensen en/of bedenkingen te vragen maar tevens is het budgetrecht van de raad in het geding. De privaatrechtelijke beslissing van het college kan alleen vergezeld gaan van gelijktijdig voldoende krediet voor het afkopen van de erfpacht. Dat betekent dat het college bij hun voornemen de erfpacht op te zeggen, tegelijkertijd een krediet moet aanvragen voor het geschatte bedrag van de schadeloosstelling. Tevens is het aannemelijk dat de gemeenteraad bij aanvang van de procedure een (principe)besluit moeten nemen tot wijziging van de bestemming om zo het beëindigen van de erfpacht wegens algemeen nut gestalte te geven door het juiste (hoogste) bestuursorgaan van de gemeente.

De duur van de totale procedureduur van opzegging bedraagt hiermee ongeveer zo'n 17 a 18 maanden. Het vaststellen van de hoogte van de schadeloosstelling kan (veel) langer duren.

Gerechtelijke procedure: het besluit van het college tot beëindiging van de erfpacht geeft een rechtsingang bij de rechtbank. Daardoor kan de procedure jaren langer duren. In deze notitie is daar niet vanuit gegaan omdat de gemeente te allen tijde een (hoge) onteigenings-schadeloosstelling moet betalen en de erfpachter dus gecompenseerd wordt en een gang naar de rechter niet nodig is. De gang naar de rechter door de erfpachter zou alleen voor de hand liggen als de financiële kant van het verhaal secundair is maar de activiteit (namelijk het opwekken van groene stroom) een intrinsieke doelstelling is van de exploitant en daardoor het behoud van de zonnepanelen prevaleert boven het financiële.

Raadplegen exploitant

De erfpachter is (nog) niet (mondeling) geraadpleegd over zijn gevoelens ten aanzien van het eventueel beëindigen van een deel van de erfpacht omdat dit in de relatie van contractpartners en de klimaatdoelen van de gemeente niet sterk overkomt en voor ongewenste speculaties kan zorgen. Daarnaast is de verwachte schadeloosstelling zodanig hoog dat het niet aannemelijk is dat de gemeente deze voor zijn rekening wil/kan nemen omdat daar geen (andere) inkomsten tegenover staan. Het wel of niet binnen afzienbare tijd beschikbaar zijn van de locatie wordt verdrongen door de hoogte van de schadeloosstelling zodat het wel of niet mee willen werken aan gedeeltelijke opzegging van de erfpacht –afgewogen tegen de risico's die dat met zich mee kan brengen- geen doorslaggevende argumenten met zich mee zou brengen.

Conclusie: qua procedure zou opzegging binnen een redelijke termijn -maar in dit proces nog steeds niet binnen een afzienbare termijn- van zo'n 17 tot 18 maanden geëffectueerd kunnen worden mits de exploitant van het zonnepark zich niet in rechte verzet tegen de opzegging op zich.

De financiële consequenties echter zijn naar verwachting zodanig onevenredig hoog zonder dat daar inkomsten tegenover staan, dat dit niet tot een positief financieel advies kan leiden waarmee de terechte vraag gesteld kan worden of de kavel de facto wel beschikbaar is. Daar dient ontkennend op te worden geantwoord.

Bijlage:

Zonnepark Middelburg					
					looptijd 20,5 jaar
Aantal zonnepanelen	55000	KW/p.jr	opbrengst (0,10 per kwh)	Factor 25%	resterend
opbrengst per paneel 238 Wp		11.000.000	€ 1.100.000	€ 275.000	€ 5.637.500
desinvestering 13000 panelen		€ 10.500.000		€ 0	
restwaarde/hergebruik				minus € 650.000	-€ 650.000
Geschatte financiële schade					€ 4.987.500
Deskundigenkosten					€ 100.000
Gerechtelijke kosten					€ 100.000
Geschatte financiële vergoeding					€ 5.187.500
Gederfde Inkomsten canon		€ 49.446		€ 12.362	€ 253.412
Geschat financieel belang gemeente totaal					€ 5.440.912

Van:

Verzonden:

woensdag 7 juni 2023 09:40

Aan:

Onderwerp:

Geaccepteerd: nieuwe AZC

Van:
Verzonden: woensdag 7 juni 2023 09:55
Aan:
Onderwerp: RE: Agenda en bijlagen voor projectgroep AZC morgenmiddag.

Kan je voor morgen de vraag/standpunt er nog aan toevoegen dat of de PG er achter staat dat we de exploitant niet hebben geraadpleegd of die eventueel zou willen meewerken aan gedeeltelijke opzegging? Dat werd tijdens de collegevergadering wel zo uitgedrukt, niet expliciet als opdracht meegegeven. Zie voor de motivatie om vooralsnog geen contact te leggen met de exploitant de tekst onder het kopje: "Raadplegen exploitant"). Ik vind het belangrijk dat de PG zich hierover uitspreekt. Zie ook het app contact van [redacted] na haar gesprek met [redacted] hierover waarin zowel [redacted] als [redacted] suggereren erg voorzichtig te zijn met externe vragen.

Van:
Verzonden: woensdag 7 juni 2023 08:31

Aan: J
E

CC:
Onderwerp: Agenda en bijlagen voor projectgroep AZC morgenmiddag.

Goeiemorgen,

Morgen staat weer een bijeenkomst van de projectgroep AZC gepland.

De agenda is als volgt:

1. Bespreken resultaten nader onderzoek (zie memo met bijlagen) en **besluiten over conclusies om aan stuurgroep voor te leggen** (zie in rood in de memo).
2. Proces AZC vs. proces woningbouwlocaties; staat het los van elkaar, versterkt het elkaar of zit het elkaar in de weg en willen we daar nog in sturen qua proces?
3. Nieuw tijdspad proces locatiekeuze:
21 september 2023 is het raad, echter laatste college B&W voor raad is 22 augustus 2023 en dan is het college niet compleet. Deze raadsvergadering kan enkel worden gehaald als de locatiekeuze nog voor de zomervakantie plaatsvindt. Maar gaan we deze dan bekend maken voor de zomervakantie en dan ook nog omwonendenavonden voor de zomervakantie? Dan gaat de definitieve keuze over de zomervakantie, want vindt dan plaats na 21 september, dus laatste week september. Of voor de zomervakantie kabinet besluiten en na de zomervakantie pas bekend maken en dan meteen omwonendenavonden organiseren en toewerken naar de raad van 21 september.
12 oktober 2023 is het eveneens raad. Inhoudelijk gezien is het jammer om op deze raadsvergadering te wachten, want we hebben ons advies ruim voor die tijd gereed. Zelfs voor de zomervakantie. Echter, als we deze datum aanhouden dan kunnen we nog meeliften (of niet...) op de voorlopige uitkomsten van het burgerberaad omtrent de woningbouwlocaties.

4. **Voorstel maken om aan stuurgroep voor te leggen.**


Met vriendelijke groet,



Gemeente Middelburg

Postbus 6000
4330 LA Middelburg
Tel. (0118) 67 5
Fax (0118) 62 37 17
<https://www.middelburg.nl/>



 Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van:
Verzonden: maandag 12 juni 2023 17:31
Aan:
Onderwerp: RE: Terugkoppeling stuurgroep AZC

Dag

Planschade is qua hoogte moeilijk maar als het bestemmingsplan gewijzigd wordt; dan moet dat betaald worden. Dat is zeker. Normaal gesproken leggen wij dat bij de initiatiefnemer, in dit geval het COA en die moet dat risico dan maar accepteren. Dat hebben we nog niet besloten (je kan namelijk ok besloten dat risico bij de gemeente te leggen en uit de grondopbrengsten te betalen maar daar is nog geen bestuurlijk besluit over genomen) en het CXOA heeft dat ook nog niet geaccepteerd. Het COA noch de gemeente weet niet hoeveel dat wordt en dat kan best substantieel zijn maar ook weer niet zoveel dat ik verwacht dat het COA dat niet voor haar rekening zou willen/kunnen nemen. Als de nood hoog is Dus, als het COA die planschade voor haar rekening wilt nemen is er geen financieel risico voor de gemeente en is dat dus geen overweging (meer) voor deze locatie. Wij moeten alleen zeker weten of het COA dat wil.

Met vriendelijke groeten.



Gemeente Middelburg

Postbus 6000
4330 LA Middelburg
Tel. (0118) 67
Fax (0118) 62 37 17
www.middelburg.nl



 Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van:
Verzonden: maandag 12 juni 2023 17:13
Aan:

Onderwerp: Terugkoppeling stuurgroep AZC

Collega's,

Even een terugkoppeling uit de stuurgroep AZC:

Akkoord op:

- Niet bellen erfpachter

- Inhoudelijke onderbouwing om locatie zonneweide aan te merken als 'niet binnen afzienbare tijd beschikbaar'.
- Inhoudelijke onderbouwing Sprencpark is geen potentiële woningbouwlocatie. Wel schoorvoetend en met verzoek om aan te vullen de problemen die we zien mbt de juridische procedures, betrouwbaar bestuur en wellicht nog iets over planschade? Die eerste twee hadden we al afgesproken. Is die laatste mogelijk of niet?

Verzoek om de overige locaties die – scoren op potentiële woningbouwlocatie nog wat nader te motiveren in de memo aan het college dan alleen die ene zin in het excel.

Dit alles voorleggen aan het college via een memo. Die ga ik morgen maken.

20 of 27 juni memo van mij met bijlagen van
aantal van ons. Dat bespreekt Jeroen morgen.

in college ter bespreking. Mogelijk in aanwezigheid van

Wrs 5 september voorlopig besluit in college, maar dat moet nog even worden gecheckt in het college of dat kan ivm de vakanties. Dat doen we meteen bij bespreken memo.


Met vriendelijke groet,



Gemeente Middelburg

Postbus 6000
4330 LA Middelburg
Tel. (0118)
Fax (0118) 62 37 17
<https://www.middelburg.nl/>



 Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: Jan-Willem de Wolf
Verzonden: dinsdag 13 juni 2023 16:02
Aan:
Onderwerp: RE: memo

Binnenkort, vandaag of morgen?

Van: !
Verzonden: dinsdag 13 juni 2023 15:45
Aan: .
Onderwerp: memo

Hoi,

Wanneer kun jij de aanvulling op de memo zonnepaneelweide gereed hebben?


Met vriendelijke groet,



Gemeente Middelburg

Postbus 6000
4330 LA Middelburg
Tel. (0118) 67 52
Fax (0118) 62 37 17
<https://www.middelburg.nl/>



 Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van:
Verzonden: woensdag 14 juni 2023 14:00
Aan:
Onderwerp: Opzegging erfpacht zonnepaneelweide
Bijlagen: Opzegging erfpacht zonnepaneelweide.docx


Pffff, bij deze.

Met vriendelijke groeten,



Gemeente Middelburg
Leefomgeving
Postbus 6000
4330 LA Middelburg
Tel. (0118) 67 5
Fax (0118) 62 37 17
www.middelburg.nl
Aanwezig op maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag



 Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Opzegging erfpacht zonnepaneelweide

Vraagstelling: de hoofdvraag is of het criterium: “Beschikbaar binnen afzienbare tijd” voor wat betreft het Zonnepark Middelburg nader gepreciseerd kan worden en (de onlosmakelijk hiermee verbonden vraag) tegen welke kosten kan eventueel de erfpacht (gedeeltelijk) worden opgezegd door het college.

Samenvatting:

Erfpacht is een sterk recht en daarom bij wet beschermd. Opzegging is wel mogelijk maar heeft vergaande financiële consequenties waarvan de hoogte door deskundigen vastgesteld moet worden. Het vaststellen van de schadeloosstelling kan een langdurig traject zijn, waardoor de omvang van de schadeloosstelling lange tijd onzeker zal zijn. Vaststelling van de hoogte van de schadeloosstelling vindt plaats op onteigeningsbasis, dat wil zeggen een royale vergoeding. De erfpachter kan zich verzetten tegen de juridische opzegging van het recht van erfpacht waardoor de termijn waarbinnen de opzegging geëffectueerd kan worden, vertraagt en onzeker wordt. Ook al zou de erfpachter instemmen met het juridisch opzeggen van het recht van erfpacht dan nog zal het vaststellen van de hoogte van de schadeloosstelling (veel) meer tijd in beslag nemen dan de procedure tot opzegging. Het is echter niet aannemelijk dat de erfpachter instemt met het opzeggen van het recht van erfpacht zonder de hoogte van de schadeloosstelling te weten.

Het is daarom aannemelijker dat de erfpachter én zich verzet tegen opzegging en dat verbindt aan de hoogte van de schadeloosstelling én zich ook tegen de hoogte van de schadeloosstelling verzet, althans die zo hoog mogelijk zal willen laten uitvallen.

In deze casus speelt in politieke zin mee dat de erfpacht is aangegaan voor de opwekking van groene energie voor het behalen van klimaatdoelstellingen. Er zijn op dit moment geen alternatieven op Middelburgs grondgebied aanwezig voor herplaatsing van een 13.000 zonnepanelen. Voor zowel de erfpachter als de gemeente zou dit zonnepark daarom een principiële zaak moeten zijn waardoor het gedeeltelijk opzeggen van de erfpacht moeilijk uitlegbaar is voor beide partijen.

Hierna worden de verschillende kanten nader uitgewerkt.

Feitelijke situatie:

Voor de percelen waarop de zonnepanelen zich bevinden is een erfpachtovereenkomst afgesloten ingaande 1 juni 2017 tot en met 31 december 2033, eenzijdig (dat wil zeggen: op aangeven van de erfpachter) te verlengen met 5 jaar tot en met 31 december 2038, daarna nog eenmaal (eenzijdig) te verlengen tot en met 31 december 2043. Het totale perceel is circa 14 hectare, inclusief groenbuffer. Indien 3 hectare opgezegd zou worden, is dit circa 25% van het geheel.

Restant looptijd (uitgaande van maximale verlenging): 20 jaar en 6 maanden.

(In geval van beëindiging erfpacht op basis van onteigening zal qua vergoeding uitgegaan moeten worden van de maximale termijn en dus verdien capaciteit)

Erfpachtcanon per jaar: € 49.446,25 (prijsspeil 2017).

(Bij een resterende looptijd van 20 jaar en 6 maanden is de gekapitaliseerde opbrengst:

€ 1.013.648,12 gedeelde inkomsten (exclusief indexering van de canon op basis van CPI-cijfers)

Opbrengst CPI gedurende resterende looptijd: + € 200.000,-- (schatting)).

Totale inkomsten over resterende looptijd: € 1.200.000,-- (schatting en afgerond naar beneden)

voor het geheel. Voor het deel wat beëindigd zou worden, mist de gemeente dus 25% hiervan, dus € 300.000,-- aan opbrengsten.

Wijze van beëindiging: de erfpacht kan worden beëindigd wegens redenen van algemeen belang. In de overeenkomst is opgenomen dat alsdan er sprake is van schadeloosstelling op basis van onteigening.

(In deze notitie wordt aangenomen dat onderbouwd kan worden dat er sprake is van beëindiging wegens het algemeen belang hoewel dat op zich nog een afweging is die betwist kan worden in rechte, zeker als je de principiële doelstelling voor ogen hebt van zonne-energie).

Opzeggingsprocedure:

Besluit gemeenteraad → voorgenomen besluit college → brief aan erfpachter met financiële aanbieding, hypotheekgever, belanghebbenden → twee maanden bedenktijd → erfpachter gaat akkoord met opzegging → opzegging met een opzegtermijn van (tenminste) 1 jaar → royeren erfpacht.

Lengte procedure: 7 tot 9 maanden indien de erfpachter meewerkt en de hoogte van de schadeloosstelling niet afwacht. Dan is er zekerheid over het ter beschikking krijgen van de grond. Totaal ongeveer 20 maanden inclusief de opzegtermijn van 12 maanden.

(Het is niet erg waarschijnlijk dat partijen er op basis van een eenzijdig aanbod van het college minnelijk uitkomen v.w.b. de hoogte van de vergoeding en de erfpachter zonder de hoogte van de schadeloosstelling te kennen, akkoord gaat met gedeeltelijke opzegging. Daarnaast wordt de kavel verpacht voor het behalen van klimaatdoelen en kan de gemeente geen alternatief aanreiken voor het verplaatsen van de zonnepanelen. Dit is daarom zowel een optimistisch als weinig realistisch scenario voor wat betreft de procedure en financiële afwikkeling).

Financiële vergoeding: In deze casus wordt er van uitgegaan van gedeeltelijke opzegging. De kavel is effectief voor zo'n 13.000 m² in gebruik door 55.000 zonnepanelen. Benodigd is 3 hectare. In deze casus wordt er van uitgegaan dat opzegging alleen kan geschieden onder het aanbieden van schadeloosstelling vanwege de Algemene voorwaarden en het niet aannemelijk is dat de eigenaar van het zonnepark afziet van deze schadeloosstelling.

Schadeloosstelling gebeurt op basis van de Onteigeningswet. Dat houdt in dat deskundigen de schadeloosstelling bepalen als ware er sprake van een onteigening en is er sprake van een hogere (royalere) schadeloosstelling dan op grond van het Burgerlijk Wetboek.

Het is niet aannemelijk dat de erfpachter zonder meer instemt met gedeeltelijke opzegging zonder onderliggende taxatie van een deskundige, tenzij de gemeente met veel geld over de brug komt.

Het meest voor de hand ligt dat er 3 deskundigen worden benoemd die de hoogte van de schadeloosstelling al dan niet bindend gaan vaststellen. Uitkomst daarvan is onzeker, mede ook omdat het gaat om schade die tot het einde van de looptijd berekend moet worden in de vorm van de prijs per kilowatt opgewekte zonne-energie waarvan niemand weet hoeveel die in de toekomst zal bedragen.

Ter illustratie is een Excelsheet bijgevoegd voor een indruk voor wat betreft de hoogte van de bedragen die met de exploitatie van het zonnepark zijn gemoeid. De berekening is gemaakt op conservatieve uitgangspunten.

Uit het overzicht blijkt dat de financiële belangen die er mee gemoeid zijn minimaal zo'n € 5.200.000,-- bedragen en de gemeente zo'n € 250.000,-- aan inkomsten mist.

(Omdat de schadeloosstelling op basis van onteigening plaatsvindt, is het onzeker hoe hoog deze zal uitvallen. De exploitant zal in alle gevallen willen aantonen dat de vergoeding per Kw in de toekomst te laag zal zijn (waardoor de opbrengst zal stijgen en daarmee de vergoeding) en anderzijds zal aantonen dat er van hergebruik van panelen geen sprake is of sterker nog, alleen kosten met zich mee zal brengen. Derhalve kan de schadeloosstelling (veel) hoger uitvallen en blijft dit een schatting c.q. indicatie).

Opzegging met financiële vergoeding: dit is een mogelijk scenario als de erfpachter mee wil werken aan gedeeltelijke opzegging. De opzegging kan nog steeds binnen 20 maanden van de opzeggingsprocedure van het optimistisch scenario worden gerealiseerd of zelfs korter (14 a 15 maanden). Hierbij wordt er vanuit gegaan dat het in alle gevallen de voorkeur verdient om drie deskundigen te benoemen om de hoogte van de schadeloosstelling vaststellen. Indien partijen zich kunnen verenigen met de uitkomst van het advies van de deskundigen is de zaak afgedaan en de hoogte van de financiële vergoeding bekend. Het is wel aannemelijk dat ook in dit scenario het financiële traject langer duurt dan de juridische opzegging. Dat traject kan echter gescheiden plaatsvinden. Het is echter niet aannemelijk dat de erfpachter zal meewerken aan gedeeltelijke opzegging en de hoogte van de schadeloosstelling wel afwacht.

Gemeenterechtelijk: gesteld dat het college een gedeelte van het zonnepark Middelburg wil gebruiken voor ander gebruik dan het opwekken van zonne-energie dan weet het college van te voren dat hieraan (vergaande) financiële consequenties verbonden zijn. Op grond van artikel 169, vierde lid van de Gemeentewet is het college daarom gehouden eerst de raad om wens en/of bedenkingen te vragen maar tevens is het budgetrecht van de raad in het geding. De privaatrechtelijke beslissing van het college kan alleen vergezeld gaan van gelijktijdig voldoende krediet voor het afkopen van de erfpacht. Dat betekent dat het college bij hun voornemen de erfpacht op te zeggen, tegelijkertijd een krediet moet aanvragen voor het geschatte bedrag van de

schadeloosstelling. Tevens is het aannemelijk dat de gemeenteraad bij aanvang van de procedure een (principe)besluit moeten nemen tot wijziging van de bestemming om zo het beëindigen van de erfpacht wegens algemeen nut gestalte te geven door het juiste (hoogste) bestuursorgaan van de gemeente.

De duur van de totale procedureduur van opzegging bedraagt hiermee ongeveer zo'n 17 a 18 maanden. Het vaststellen van de hoogte van de schadeloosstelling kan (veel) langer duren.

Gerechtigde procedure: het besluit van het college tot beëindiging van de erfpacht geeft een rechtsingang bij de rechtbank. Daardoor kan de procedure jaren langer duren. In deze notitie is daar niet vanuit gegaan omdat de gemeente te allen tijde een (hoge) onteigenings-schadeloosstelling moet betalen en de erfpachter dus gecompenseerd wordt en een gang naar de rechter niet nodig is. De gang naar de rechter door de erfpachter zou alleen voor de hand liggen als de financiële kant van het verhaal secundair is maar de activiteit (namelijk het opwekken van groene stroom) een intrinsieke doelstelling is van de exploitant en daardoor het behoud van de zonnepanelen prevaleert boven het financiële.

Raadplegen exploitant

De erfpachter is niet (mondeling) geraadpleegd over zijn gevoelens ten aanzien van het eventueel beëindigen van een deel van de erfpacht omdat dit in de relatie van contractpartners en de klimaatdoelen van de gemeente niet sterk overkomt en voor ongewenste speculaties kan zorgen. Daarnaast is de verwachte schadeloosstelling zodanig hoog dat het niet aannemelijk is dat de gemeente deze voor zijn rekening wil/kan nemen omdat daar geen (andere) inkomsten tegenover staan. Het wel of niet binnen afzienbare tijd beschikbaar zijn van de locatie wordt verdrongen door de hoogte van de schadeloosstelling zodat het wel of niet mee willen werken aan gedeeltelijke opzegging van de erfpacht –afgewogen tegen de risico's die dat met zich mee kan brengen- geen doorslaggevende argumenten met zich mee zou brengen.

Meest voor de hand liggend scenario

Het meest voor de hand liggend scenario is dat de exploitant –omdat er geen alternatief is, het om principiële activiteiten gaat maar zeker ook om commerciële activiteiten- zich in rechte verzet tegen de opzegging en middels deskundigen zal trachten de schadeloosstelling zo hoog mogelijk te laten uitvallen. De opzegging zal daarom naar verwachting veel tijd in beslag nemen en de hoogte van de schadeloosstelling eveneens en de hoogte daarvan lang ongewis maar ook risicovol qua hoogte.

Conclusie: qua procedure zou opzegging op papier binnen een redelijke termijn -maar in dit proces nog steeds niet binnen een afzienbare termijn- van zo'n 17 tot 18 maanden geëffectueerd kunnen worden mits de exploitant van het zonnepark zich niet in rechte verzet tegen de opzegging op zich en akkoord gaat met de schadeloosstelling. Hiervoor is uiteengezet dat dit scenario niet aannemelijk is maar eerder dat de exploitant zich op meerderlei manieren zal verzetten.

De financiële consequenties en risico's zijn naar verwachting zodanig onevenredig hoog dat dit niet tot een positief financieel advies kan leiden. De gemeente ontvangt bij een nieuwe bestemming voor deze locatie alleen de opbrengst van de grond die niet dekkend zal zijn ten opzichte van de onteigeningswaarde, waarmee de terechte vraag gesteld kan worden of de kavel de facto wel beschikbaar is. Daar dient ontkennend op te worden geantwoord.

14062023/

Bijlage: illustratieve berekening

Zonnepark Middelburg					looptijd 20,5 jaar
		KW/p.ir	opbrengst (0,10 per kwh)	Factor 25%	resterend
Aantal zonnepanelen	55000				
opbrengst per paneel 238 Wp		11.000.000	€ 1.100.000	€ 275.000	€ 5.637.500
desinvestering 13000 panelen restwaarde/hergebruik		€ 10.500.000		€ 0	
Geschatte financiële schade				minus € 650.000	-€ 650.000
					€ 4.987.500
Deskundigenkosten					€ 100.000
Gerechtelijke kosten					€ 100.000
Geschatte financiële vergoeding					€ 5.187.500
Gederfde Inkomsten canon		€ 49.446		€ 12.362	€ 253.412
Geschat financieel belang gemeente totaal					€ 5.440.912

Van:

Verzonden:

woensdag 14 juni 2023 15:44

Aan:

Onderwerp:

Opzegging erfpacht zonnepaneelweide

Bijlagen:

Opzegging erfpacht zonnepaneelweide.docx

Opzegging erfpacht zonnepaneelweide

Vraagstelling: de hoofdvraag is of het criterium: "Beschikbaar binnen afzienbare tijd" voor wat betreft het Zonnepark Middelburg nader gepreciseerd kan worden en (de onlosmakelijk hiermee verbonden vraag) tegen welke kosten kan eventueel de erfpacht (gedeeltelijk) worden opgezegd door het college.

Samenvatting:

Erfpacht is een sterk recht en daarom bij wet beschermd. Opzegging is wel mogelijk maar heeft vergaande financiële consequenties waarvan de hoogte door deskundigen vastgesteld moet worden. Het vaststellen van de schadeloosstelling kan een langdurig traject zijn, waardoor de omvang van de schadeloosstelling lange tijd onzeker zal zijn. Vaststelling van de hoogte van de schadeloosstelling vindt plaats op onteigeningsbasis, dat wil zeggen een royale vergoeding. De erfpachter kan zich verzetten tegen de juridische opzegging van het recht van erfpacht waardoor de termijn waarbinnen de opzegging geëffectueerd kan worden, vertraagt en onzeker wordt. Ook al zou de erfpachter instemmen met het juridisch opzeggen van het recht van erfpacht dan nog zal het vaststellen van de hoogte van de schadeloosstelling (veel) meer tijd in beslag nemen dan de procedure tot opzegging. Het is niet aannemelijk dat de erfpachter instemt met het opzeggen van het recht van erfpacht zonder de hoogte van de schadeloosstelling te weten.

Het is daarom aannemelijker dat de erfpachter én zich verzet tegen opzegging en dat verbindt aan de hoogte van de schadeloosstelling én zich ook tegen de hoogte van de schadeloosstelling verzet, althans die zo hoog mogelijk zal willen laten uitvallen.

In deze casus speelt in politieke zin mee dat de erfpacht is aangegaan voor de opwekking van groene energie voor het behalen van klimaatdoelstellingen. Er zijn op dit moment geen alternatieven op Middelburgs grondgebied aanwezig binnen de kaders van de raad voor herplaatsing van een 13.000 zonnepanelen. Voor zowel de erfpachter als de gemeente zou dit zonnepark daarom een principiële zaak moeten zijn waardoor het gedeeltelijk opzeggen van de erfpacht moeilijk uitlegbaar is voor beide partijen.

Hierna worden de verschillende aspecten nader uitgewerkt.

Feitelijke situatie:

Voor de percelen waarop de zonnepanelen zich bevinden is een erfpachtovereenkomst afgesloten ingaande 1 juni 2017 tot en met 31 december 2033, eenzijdig (dat wil zeggen: op aangeven van de erfpachter) te verlengen met 5 jaar tot en met 31 december 2038, daarna nog eenmaal (eenzijdig) te verlengen tot en met 31 december 2043. In deze casus wordt er van uitgegaan van gedeeltelijke opzegging van het recht van erfpacht. De kavel is effectief voor zo'n 13.000 m² in gebruik door 55.000 zonnepanelen. Benodigd is 3 hectare. Het totale perceel is circa 14 hectare, inclusief groenbuffer. Indien 3 hectare opgezegd zou worden, is dit circa 25% van het geheel.

Restant looptijd (uitgaande van maximale verlenging): 20 jaar en 6 maanden.

(In geval van beëindiging erfpacht op basis van onteigening zal qua vergoeding uitgegaan moeten worden van de maximale termijn en dus verdien capaciteit)

Erfpachtcanon per jaar: € 49.446,25 (prijsspeil 2017).

(Bij een resterende looptijd van 20 jaar en 6 maanden is de gekapitaliseerde opbrengst:

€ 1.013.648,12 gedeelde inkomsten (exclusief indexering van de canon op basis van CPI-cijfers)

Opbrengst CPI gedurende resterende looptijd: + € 200.000,-- (schatting)).

Totale inkomsten over resterende looptijd: € 1.200.000,-- (schatting en afgerond naar beneden) voor het geheel. Voor het deel wat beëindigd zou worden, mist de gemeente dus 25% hiervan, dus € 300.000,-- aan opbrengsten.

Wijze van beëindiging: de erfpacht kan worden beëindigd wegens redenen van algemeen belang. In de overeenkomst is opgenomen dat alsdan er sprake is van schadeloosstelling op basis van onteigening.

(In deze notitie wordt aangenomen dat onderbouwd kan worden dat er sprake is van beëindiging wegens het algemeen belang hoewel dat op zich nog een afweging is die betwist kan worden in rechte, zeker als je de principiële doelstelling voor ogen hebt van zonne-energie).

In deze casus wordt er van uitgegaan dat opzegging alleen kan geschieden onder het aanbieden van schadeloosstelling vanwege de Algemene voorwaarden en het niet aannemelijk is dat de eigenaar van het zonnepark afziet van deze schadeloosstelling. Schadeloosstelling gebeurt op basis van de Ontheffingswet. Dat houdt in dat deskundigen de schadeloosstelling bepalen als ware er sprake van een ontheffing en is er sprake van een hogere (royalere) schadeloosstelling dan op grond van het Burgerlijk Wetboek.

Gerechtelijke procedure: het besluit van het college tot beëindiging van de erfpacht geeft een rechtsingang bij de rechtbank. Daardoor kan de procedure jaren langer duren en blijft het onzeker of de opzegging geëffectueerd kan worden en is er sprake van onzekere toekomstige gebeurtenis.

Gemeenterechtelijk: gesteld dat het college een gedeelte van het zonnepark Middelburg wil gebruiken voor ander gebruik dan het opwekken van zonne-energie dan weet het college van te voren dat hieraan (vergaande) financiële consequenties verbonden zijn. Op grond van artikel 169, vierde lid van de Gemeentewet is het college daarom gehouden eerst de raad om wensen en/of bedenkingen te vragen maar tevens is het budgetrecht van de raad in het geding. De privaatrechtelijke beslissing van het college kan alleen vergezeld gaan van gelijktijdig voldoende krediet voor het afkopen van de erfpacht. Dat betekent dat het college bij hun voornemen de erfpacht op te zeggen, tegelijkertijd een krediet moet aanvragen voor het geschatte bedrag van de schadeloosstelling. Tevens is het aannemelijk dat de gemeenteraad bij aanvang van de procedure een (principe)besluit moeten nemen tot wijziging van de bestemming om zo het beëindigen van de erfpacht wegens algemeen nut gestalte te geven door het juiste (hoogste) bestuursorgaan van de gemeente.

Scenario 1

Besluit gemeenteraad → voorgenomen besluit college → brief aan erfpachter met financiële aanbieding, hypotheeknemer, belanghebbenden → twee maanden bedenktijd → erfpachter gaat akkoord met opzegging en financiële aanbod → opzegging met een opzegtermijn van (tenminste) 1 jaar → royeren erfpacht.

Ter illustratie is een Excelsheet bijgevoegd voor een indruk voor wat betreft de hoogte van de bedragen die met de exploitatie van het zonnepark zijn gemoeid. De berekening is gemaakt op conservatieve uitgangspunten.

Uit het overzicht blijkt dat de financiële belangen die er mee gemoeid zijn minimaal zo'n € 5.200.000,- bedragen en de gemeente zo'n € 250.000,- aan inkomsten mist. Het financieel aanbod moet daarom tenminste in de buurt komen van deze berekening.

Lengte procedure: 7 tot 9 maanden indien de erfpachter meewerkt aan de opzegging en de hoogte van de schadeloosstelling accepteert. Dan is er zekerheid over het ter beschikking krijgen van de grond. Totaal ongeveer 20 maanden inclusief de opzegtermijn van 12 maanden tot het effectief kunnen beschikken van de grond.

(Het is niet erg waarschijnlijk dat partijen er op basis van een eenzijdig aanbod van het college minnelijk uitkomen v.w.b. de hoogte van de vergoeding en de erfpachter zonder contra deskundige akkoord gaat met gedeeltelijke opzegging. Daarnaast wordt de kavel verpacht voor het behalen van klimaatdoelen en kan de gemeente geen alternatief aanreiken voor het verplaatsen van de zonnepanelen. Dit is daarom zowel een te optimistisch als weinig realistisch scenario voor wat betreft de procedure en financiële afwikkeling).

Scenario 2

De erfpachter stemt in met gedeeltelijke opzegging maar niet met de hoogte van de schadeloosstelling. Het meest voor de hand ligt dan dat er 3 deskundigen worden benoemd die de hoogte van de schadeloosstelling al dan niet bindend gaan vaststellen. Uitkomst daarvan is onzeker, mede ook omdat het gaat om schade die tot het einde van de looptijd berekend moet worden in de vorm van de prijs per kilowatt opgewekte zonne-energie waarvan niemand weet hoeveel die in de toekomst zal bedragen.

(Omdat de schadeloosstelling op basis van ontheffing plaatsvindt, is het onzeker hoe hoog deze zal uitvallen. De exploitant zal in alle gevallen willen aantonen dat de vergoeding per Kw in de toekomst te laag zal zijn (waardoor de opbrengst zal stijgen en daarmee de vergoeding) en anderzijds zal aantonen dat er van hergebruik van panelen geen sprake is of sterker nog, alleen kosten met zich mee zal brengen. Derhalve kan de schadeloosstelling (veel) hoger uitvallen en blijft dit een schatting c.q. indicatie).

Dit scenario ligt niet voor de hand omdat de erfpachter als redelijk handelende ondernemer het meewerken aan de opzegging altijd laat hangen van de hoogte van de schadeloosstelling. Aan de andere kant is het niet goed voorstelbaar dat het gemeentebestuur het risico neemt van een carte blanche voor wat betreft de hoogte van de schadeloosstelling.

Scenario 3

Het meest voor de hand liggend scenario is dat de exploitant zich in rechte verzet tegen de opzegging en middels deskundigen zal trachten de schadeloosstelling zo hoog mogelijk te laten uitvallen. Dit omdat er geen alternatieve locatie is, het om principiële activiteiten gaat maar zeker ook om commerciële activiteiten. De opzegging zal daarom naar verwachting veel tijd in beslag nemen evenals de vaststelling van de hoogte van de schadeloosstelling. Daardoor is de hoogte daarvan lang ongewis maar ook risicovol qua hoogte en dat geldt voor beide partijen.

Raadplegen exploitant

De erfpachter is niet (mondeling) geraadpleegd over zijn gevoelens ten aanzien van het eventueel gedeeltelijk beëindigen van een deel van de erfpacht omdat dit in de relatie van contractpartners en de klimaatdoelen van de gemeente niet sterk overkomt en voor ongewenste speculaties kan zorgen. Daarnaast is de verwachte schadeloosstelling zodanig hoog dat het niet aannemelijk is dat de gemeente deze voor zijn rekening wil/kan nemen omdat daar te weinig inkomsten tegenover staan. Het wel of niet binnen afzienbare tijd beschikbaar zijn van de locatie wordt verdrongen door de hoogte van de schadeloosstelling zodat het wel of niet mee willen werken aan gedeeltelijke opzegging van de erfpacht –afgewogen tegen de risico's die dat met zich mee kan brengen- geen doorslaggevende argumenten met zich mee zou brengen.

Conclusie: Hiervoor is uiteengezet dat scenario 3 het meest aannemelijke scenario is. Hiermee neemt de opzegging veel tijd in beslag, afhankelijk van het aantal rechtsgangen maar meerdere jaren is mogelijk. Gesteld dat de opzegging doorgang vindt, dan moet de hoogte van de schadeloosstelling worden bepaald. Ook dat kan ruim een jaar in beslag nemen.

Redelijkerwijs kan daarom gesteld worden dat de kavel niet binnen afzienbare tijd beschikbaar is, te meer niet daar die termijn mede bepaald wordt door derden waar de gemeente geen invloed op heeft (rechtbank, deskundigen). Daarnaast zijn de financiële consequenties en risico's zijn naar verwachting zodanig onevenredig hoog dat dit niet tot een positief financieel advies kan leiden.

1406202'

Bijlage: illustratieve berekening

Zonnepark Middelburg					
					looptijd 20,5 jaar
Aantal zonnepanelen	55000	KW/p.jr	opbrengst (0,10 per kwh)	Factor 25%	resterend
opbrengst per paneel 238 Wp		11.000.000	€ 1.100.000	€ 275.000	€ 5.637.500
desinvestering 13000 panelen		€ 10.500.000		€ 0	
restwaarde/hergebruik				minus € 650.000	-€ 650.000
Geschatte financiële schade					€ 4.987.500
Deskundigenkosten					€ 100.000
Gerechtelijke kosten					€ 100.000
Geschatte financiële vergoeding					€ 5.187.500
Gederfde inkomsten canon		€ 49.446		€ 12.362	€ 253.412
Geschat financieel belang gemeente totaal					€ 5.440.912

Van:
Verzonden: donderdag 15 juni 2023 15:28
Aan:
Onderwerp: RE: Memo voor college

Dag

Geen opmerkingen over de tekst.
Vroeg/vraag mij alleen af; moest dat in memo-vorm of hadden we aanvullend voorstel toegezegd aan het college en wat wordt de status van deze memo? Wordt die toegevoegd aan het voorstel als bijlage op grond waarvan het college nu wel een besluit kan nemen over de aangehouden nota?

Mvg

Van:
Verzonden: donderdag 15 juni 2023 14:51
Aan: J
Onderwerp: Memo voor college
Urgentie: Hoog

Hoi,

Bij deze de nieuwe versie. , kijk jij nog ff naar dat stukje over Sint Laurens-west?

Met vriendelijke groet,



Gemeente Middelburg
Samenleving
Postbus 6000
4330 LA Middelburg
Tel. (0118) 67 5
Fax (0118) 62 37 1
<https://www.middelburg.nl/>



Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 juni 2023 17:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Memo voor college

Nee, de vorm is misschien niet zo duidelijk maar wij registreren dat wel in Djuma? Daar gaat het mij meer om (dat dit het antwoord is op de gestelde vragen).

Van: f
Verzonden: donderdag 15 juni 2023 16:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Memo voor college

Hi,
We hebben geen vorm afgesproken.
Wat mij betreft is deze memo gewoon de op schrift gestelde reactie op de vragen van het college die we op deze manier ook gaan verwerken in de volgende nota en het raadsvoorstel.
Heeft dus geen status anders dan informatieoverdracht.
Heb dit ook nog even gecheckt bij [redacted]. Mocht jij er anders over denken dan hoor ik dat natuurlijk graag.

Met vriendelijke groet,

Van: Ji
Verzonden: donderdag 15 juni 2023 15:28
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Memo voor college

Dag I
Geen opmerkingen over de tekst.
Vroeg/vraag mij alleen af; moest dat in memo-vorm of hadden we aanvullend voorstel toegezegd aan het college en wat wordt de status van deze memo? Wordt die toegevoegd aan het voorstel als bijlage op grond waarvan het college nu wel een besluit kan nemen over de aangehouden nota?

Mvg

Van:
Verzonden: donderdag 15 juni 2023 14:51
Aan: J
Onderwerp: Memo voor college
Urgentie: Hoog

Hoi,
Bij deze de nieuwe versie. [redacted] kijk jij nog ff naar dat stukje over Sint Laurens-west?


Met vriendelijke groet,



Gemeente Middelburg

Postbus 6000
4330 LA Middelburg
Tel. (0118) 62 37 17
Fax (0118) 62 37 17
<https://www.middelburg.nl/>



 Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

J

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 juni 2023 17:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Memo voor college

Ja, want de officiële vragen van het college liggen ook vast in de notulen van het college! Alles voor later.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 juni 2023 17:32
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Memo voor college

In Djuma nog niet echt. Alleen op de chijf. Zal ik dat in Djuma opslaan?

Met vriendelijke groet,

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 juni 2023 17:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Memo voor college

Nee, de vorm is misschien niet zo duidelijk maar wij registreren dat wel in Djuma? Daar gaat het mij meer om (dat dit het antwoord is op de gestelde vragen).

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 juni 2023 16:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Memo voor college

Hi,

We hebben geen vorm afgesproken.

Wat mij betreft is deze memo gewoon de op schrift gestelde reactie op de vragen van het college die we op deze manier ook gaan verwerken in de volgende nota en het raadsvoorstel.

Heeft dus geen status anders dan informatieoverdracht.

Heb dit ook nog even gecheckt bij [redacted]. Mocht jij er anders over denken dan hoor ik dat natuurlijk graag.

Met vriendelijke groet,

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 juni 2023 15:28
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Memo voor college

Da,

Geen opmerkingen over de tekst.

Vroeg/vraag mij alleen af; moest dat in memo-vorm of hadden we aanvullend voorstel toegezegd aan het college en wat wordt de status van deze memo? Wordt die toegevoegd aan het voorstel als bijlage op grond waarvan het college nu wel een besluit kan nemen over de aangehouden nota?

Mvg

Van:

Verzonden: donderdag 15 juni 2023 14:51

Aan:

Onderwerp: Memo voor college

Urgentie: Hoog

Hoi,

Bij deze de nieuwe versie. Kijk jij nog ff naar dat stukje over Sint Laurens-west?


Met vriendelijke groet,



Gemeente Middelburg

Postbus 6000
4330 LA Middelburg
Tel. (0118) 67 51
Fax (0118) 62 37 17
<https://www.middelburg.nl/>



 Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van:

Verzonden:

maandag 3 juli 2023 09:31

Aan:

Onderwerp:

Geaccepteerd: B&W vergadering: AZC

Van:
Verzonden: woensdag 19 juli 2023 17:25
Aan:
Onderwerp: Nota voor BW voorgenomen locatiekeuze AZC
Bijlagen: Nota voor BW voorgenomen locatiekeuze AZC.docx

Bij deze wat kleine opmerkingen/suggesties.

nota voor B&W

Afdeling Samenleving		Zaaknummer	429058
Steller	Nancy Baecke	Mede behandeld door	LEEF, WB
Voorstel openbaar	Nee		
Participatie	Informeren		
Inspraakverordening	Ja		
Voorleggen ondernemingsraad	Nee		
Portefuillehouder	Jeroen Louws		

Datum 17 Juli 2023
Onderwerp Voorgenomen locatiekeuze AZC

Conceptbesluit

Het college besluit:

1. Cleene Hooge (binnen de contouren van de in 2019 door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelvisie; binnen deze contouren aan de zijde van de Europalaan) aan te wijzen als voorgenomen locatie voor een AZC met 330 structurele opvangplaatsen en 150-250 flexibele opvangplaatsen.
2. De onder 1 genoemde locatie aan te wijzen voor de voorgenomen duur van ten minste 15 jaar.
3. In te stemmen met het procesvoorstel voor participatie vanaf de locatiekeuze zoals verwoord in het communicatie-participatieplan.
4. Aan de raad een raadsvoorstel voor te leggen waarin de raad wordt gevraagd:
 - a. ten aanzien van de voorgenomen locatiekeuze en termijn van het AZC geen wensen en bedenkingen in te dienen;
 - b. in te stemmen met de participatiegraad 'adviseren' na het moment van de locatiekeuze.
5. De raad op 5 september voor 15.00 uur onder embargo over de voorgenomen locatiekeuze te berichten en tot die tijd geheimhouding te betrachten.
6. De raad 5 september om 17.00 uur mondeling de voorgenomen locatiekeuze en het proces daartoe toe te lichten
7. Meteen na het informeren van de raad de direct omwonenden en de overige inwoners van Griffioen 2 (zie kaartje bijlage 7) schriftelijk via een huis aan huis brief te informeren en vervolgens een persbericht uit te doen en te communiceren via De Bode, de website en social media.

Met opmerkingen (Tweemaal "binnen de contouren" weglaten)

Aanleiding

Op 7 juli 2021 heeft de raad besloten om na afloop van de bestuursovereenkomst met het COA ten aanzien van de huidige locatie van het AZC, opnieuw een AZC voor 330 opvangplaatsen te creëren. 22 november 2022 heeft het college ingestemd met de Zeeuwse afspraken en daarmee ook met de realisatie van flexibele capaciteit voor 150-250 opvangplekken. De gemeenteraad is hierover via een memo actieve informatie geïnformeerd.

16 februari jl. Is de raad via een memo actieve informatie geïnformeerd over de start van de voorbereidingen voor de realisatie van een nieuw AZC, daarbij zijn streefdata gecommuniceerd tot aan de locatiekeuze.

13 april jl. Is het geamendeerde raadsvoorstel met daarin de door uw college voorgestelde kaders voor locatiekeuze en de participatiegraad tot aan de locatiekeuze door de raad aangenomen.

Nadat de kaders voor de locatiekeuze zijn vastgesteld door de raad is het college gestart met het proces van het komen tot die locatiekeuze. Naast de locatiekeuze heeft het college de opdracht gekregen een voorstel te doen voor het participatietraject vanaf de locatiekeuze, waarbij bij voorkeur de trede 'adviseren' of hoger op de participatieladder wordt gehanteerd.

Streefdatum voor het voorgenomen besluit was 6 juni 2023. Echter, reeds tijdens het college van 30 mei 2023 is duidelijk geworden dat u nog nadere informatie wenste om tot een gedegen besluit te kunnen komen. U heeft de locatiekeuze dan ook aangehouden.

20 juni en 11 juli jl. heeft u de nadere informatie ontvangen. 11 juli heeft u nog verzocht om extern juridisch advies omtrent locatie Sprencpark. Dit advies is xxx ontvangen.

Effect

Met dit voorstel wordt enerzijds uitvoering gegeven aan de opgave om te komen tot een keuze voor de locatie voor een nieuw AZC. Daarmee wordt voldaan aan het raadsbesluit van 7 juli 2021 en de Zeeuwse afspraken aslelopvang. Het voorstel levert tevens de door de raad gewenste transparantie op, omdat de afwegingen die tot de locatiekeuze hebben geleid in het raadsvoorstel worden toegelicht. Anderzijds geeft dit voorstel invulling aan de wens van uw college en de raad om op een zorgvuldige wijze te participeren met de toekomstige omwonenden en belanghebbenden van het nieuwe AZC.

Argumenten

1. Het raadsbesluit stelt naast de kaders voor locatiekeuze ook een trapsgewijze hantering van deze kaders vast. Kaders a en b betreffen de grootte en de eigendom van de locatie. Dat betekent dat binnen de gemeentegrenzen is gekeken naar vastgoed (gronden en panden) in eigendom en van de gewenste grootte. Uit die zoektocht kwamen 10 locaties die voldoen aan deze kaders. Dit levert de volgende bruto lijst locaties op:

- Sint Laurens Oost
- Sint Laurens West
- Armemuiden Hazenburg fase 3
- Armemuiden Veerseweg
- Trekdiijk
- Mortlere-zonnepark
- Cleene Hooge
- Sprencpark
- Ramsburg Oost
- Politiekantoor Vrijlandstraat

Gedurende het proces van de zoektocht naar een nieuwe locatie is naast bovengenoemde locaties ook de locatie Walcherseweg/Sandbergiaan ter sprake gekomen. Deze locatie blijft echter ruim onder de 3 hectare en is niet meer in bezit van de gemeente. Op dit moment wordt terugkoop van de grond ook niet langer verwacht.

Deze 10 locaties zijn getoetst aan de kaders c, d en e; respectievelijk beschikbaar binnen afzienbare tijd, ruimte voor flexibele opvang en toekomstbestendigheid, waarna nog 3 locaties overbleven. Dat zijn de volgende locaties:

- Sint Laurens Oost
- Arnhemulden Hazenburg fase 3
- Cleene Hooge

De afweging van deze kaders is weergegeven in bijlage 2.

Op uw verzoek is ter nadere onderbouwing van de afweging van voornoemde kaders nader onderzoek gedaan naar:

- 1a. Het criterium 'beschikbaar binnen afzienbare tijd' voor de locatie Mortiere-Zonnepark
- 1b. Het criterium 'beschikbaar binnen afzienbare tijd' voor de locatie Sprencpark
- 1c. De onderbouwing van de negatieve score 'toekomstbestendig' voor de locatie Sint Laurens West
- 1d. De onderbouwing van de negatieve score 'toekomstbestendig' voor de locatie TrekdiJK
- 1e. De onderbouwing van de negatieve score 'toekomstbestendig' voor de locatie Sprencpark
- 1f. De onderbouwing van de negatieve score 'toekomstbestendig' voor de locatie Ramsburg Oost

1a. De informatie uit het nader onderzoek leidt ertoe dat niet redelijkerwijs niet kan worden gesteld dat de zonnepaneelweide binnen afzienbare tijd beschikbaar is.

De huidige erfpacht loopt in principe tot januari 2044. De erfpacht kan gedeeltelijk worden beëindigd wegens redenen van algemeen belang. De schadeloosstelling vindt dan plaats op basis van onteigening. Gemakshalve gaan we uit van de mogelijkheid tot beëindiging wegens algemeen belang (hier kan in rechte over worden getwist, zeker als je de principiële doelstelling voor ogen hebt van zonne-energie).

Het ligt voor de hand dat de exploitant zich in rechte verzet tegen de opzegging en middels deskundigen tracht de schadeloosstelling zo hoog mogelijk te laten uitvallen. De opzegging zal hierdoor veel tijd in beslag nemen. Zonder dat het op voorhand exact duidelijk is kan wel redelijkerwijs worden gesteld dat de kavel niet binnen afzienbare tijd beschikbaar is. De termijn wordt immers mede bepaald door derden waar de gemeente geen invloed op heeft (rechtbank, deskundigen).

Los van de termijn waarbinnen de locatie daadwerkelijk beschikbaar zou zijn en of daar in dit proces de kwalificatie 'binnen afzienbare tijd' aan kan worden gegeven kan gerechtvaardigd worden gesteld dat deze locatie pas beschikbaar is voor het vestigen van een AZC vanaf 1 januari 2044. Het financieel belang voor de gemeente wordt, bij voortijdige beëindiging van circa 25% van de locatie (de drie hectare die benodigd zijn voor een AZC), op dit moment ingeschat op minimaal rond de 5,5 miljoen euro bij gedeeltelijke beëindiging. Met deze raming zullen bij de vestiging van een AZC naar verwachting de kosten hoger zijn dan de baten. Een positief financieel advies zal daarmee uitblijven.

1b. In december 2021 is een nieuwe overeenkomst gesloten met Stichting Landschapsbeheer Zeeland voor het beheer en onderhoud van de Sprencweide voor de periode 2022-2026. Deze overeenkomst leidt ertoe dat deze locatie als het gaat om 'beschikbaar binnen afzienbare tijd' in eerste instantie negatief scoort. Echter, deze overeenkomst is niet onoverkomelijk, in die zin dat deze niet van dien aard is dat de ontbinding daarvan tot onoverkomelijke kosten en tijdsverlies gaat leiden.

1c. Een deel van Sint Laurens-West is reeds planologisch bestemd voor een lint met circa zestien uitgeefbare kavels (twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen). Het aansluitende gebied ten westen hiervan (poelgronden) is bedoeld voor uitgifte van ca. elf vrije kavels (luxe segment) aan veel water en groen/natuurontwikkeling. Dit water is ook nodig voor de wateropgave van het grotere stedenbouwkundige plan. De uitkomende gronden zijn nodig om het uitgeefbare deel en het groen in deze fase op te hogen (grondbalans). Waarschijnlijk worden deze kavels al eind dit jaar uitgegeven/verkocht. Echter, op dat moment zal er nog geen enkele duidelijkheid zijn over de wijze waarop een AZC zal worden gerealiseerd, m.a.w. hoe dat er uit komt te zien. Dit zal van invloed zijn op de uitgeefbaarheid/verkoopbaarheid van de kavels.

Bovendien kan hier geen sprake zijn van een duurzaam AZC, omdat er te weinig bouwvolume is dat overeenkomt met het luxe segment dat hier moet worden gerealiseerd, de gronden laag gelegen zijn (poelgronden) en de kavel na ophoging ongeveer 1 ha groot is. Het is op dit moment niet meer realistisch om in Sint Laurens-West nog een AZC te willen ontwikkelen, waardoor deze locatie negatief scoort op het kader 'toekomstbestendig'.

1d. De Trekdiijk is om twee redenen niet toekomstbestendig c.q. geen potentiële woningbouwlocatie. Ten eerste is er sprake van een excentrische ligging. Deze vertaalt zich enerzijds in de lange afstanden naar voorzieningen (zo'n 4,2 km naar de supermarkt) en de route waarmee deze voorzieningen kunnen worden bereikt (er is geen logische doorgaande weg vanaf de Trekdiijk naar bijvoorbeeld winkelcentrum Dauwendaele). Anderzijds sluit woningbouw op een locatie buiten bebouwd gebied altijd aan op het bestaand bebouwd gebied, zodat het een uitbreiding van de bestaande stad of het bestaande dorp is en de bebouwde kom aaneengesloten blijft. De locatie Trekdiijk sluit niet aan op bestaande bebouwing van Nieuw- en Sint Joosland, zodat bij bebouwing ter plaatse in feite een nieuw dorp zou ontstaan midden in het agrarisch gebied. Ten tweede is er op de locatie Trekdiijk sprake van hoogspanningsmasten en milieutechnische beperkingen i.v.m. de geluidscontouren van de Sloeweg en de A58. In de wijk Mortiere is onlangs een deel van het woongebied in de directe nabijheid van hoogspanningsmasten uit de plannen gehaald en is besloten dat dit een groene invulling krijgt. Het wonen onder hoogspanningskabels wordt door onderzoekers in verband gebracht met kinderleukemie. Dit geldt voor woningen die meer dan 0,4 microTesla magnetisch veld te verduren krijgen, oftewel woningen die binnen vijftig meter van kabels staan. De Rijksoverheid adviseert dan ook geen woningen te bouwen in deze zone. Dit betekent dat in een zone van circa 110 meter breed geen woningen gebouwd kunnen worden. Hierdoor blijft er slechts een kleine driehoek over midden in de Trekdiijk waar gebouwd zou kunnen worden.

1e. Het Sprencpark (later Sprencweide genoemd) is sinds 1999 voorzien als een groene long. Sindsdien heeft de gemeente herhaaldelijk aangegeven dat het een groene long is en/of zal blijven en hebben wij ons als zodanig gedragen. In raadsvoorstellen, collegebesluiten, het beeldkwaliteitsplan Sprencklaan, bestemmingsplannen, het voorontwerp omgevingsvisie en de participatiekaders voor de woningbouwlocaties wordt het park benoemd als groene long. Ook het sluiten van een overeenkomst voor beheer en onderhoud met Stichting Landschapsbeheer Zeeland voor de komende jaren geeft de indruk dat het niet is voorzien als woningbouwlocatie. Er kan dus niet redelijkerwijs niet worden gesteld dat het Sprencpark voldoet aan het kader 'toekomstbestendig'. Sprencpark is nimmer voorzien als woningbouwlocatie.

1f. Op Ramsburg-Oost is geen toekomstige woningbouw voorzien en voldoet daardoor niet aan het kader 'toekomstbestendig'. De locatie wordt nu vooral gebruikt voor evenementen en voor baggeropslag en vormt vanaf de N57 een venster naar het buitengebied. Het maakt nu nog onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Klein industrieterrein II' uit 1967, maar is daarvoor nooit benut. De gehele locatie ligt in de invloedssfeer van de N57 en Amesteln. Door de komst van de N57 is de locatie afgesneden van het reeds gerealiseerd bedrijventerrein Ramsburg. De locatie ligt vrij geïsoleerd ten opzichte van het woongebied van Middelburg. Hierdoor geldt net als bij Trekdiijk, dat nieuwe woningbouw niet aansluit op bestaand bebouwd gebied, waardoor het een dorp of wijkje op zichzelf wordt. De fiets en voetverbindingen naar Ramsburg Oost lopen of over het bedrijventerrein Ramsburg of via jaagpad (onverhard) langs het kanaal of via een b-weg in het buitengebied. 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.

Het nadere onderzoek heeft niet geleid tot een andere afweging van de kaders c, d en e.

De 3 overgebleven locaties (Sint Laurens Oost, Arnhemuiden Hazenburg fase 3 en Cleene Hooge) zijn vervolgens getoetst aan de kaders f, g en h; respectievelijk afstanden voorzieningen, bereikbaarheid en

milieutechnische beperkingen. Toetsing aan deze kaders leidt tot de conclusie dat locatie Cleene Hooge het beste scoort. Deze locatie ligt ten opzichte van de gewenste voorzieningen het meest centraal van deze drie. De onderbouwing hiervoor is terug te vinden in bijlage 3. Zowel de bereikbaarheid van het AZC zelf als de bereikbaarheid van de meeste voorzieningen zijn veilig aan te sluiten op de rest van de wijk Griffioen. Binnen de contouren van de door de raad in 2019 vastgestelde ontwikkelvisie (bijlage 4) is het mogelijk voldoende afstand te houden van de Walcherseweg om tevens aan de milieueisen te voldoen.

Met opmerkingen [] : i.p.v. "beste score" het best of het meest past in binnen de vastgestelde kaders? Of in woorden van gelijke strekking.

De gemeente heeft 54 hectare grond in eigendom in het gebied Cleene Hooge. In 2019 is door de raad een ontwikkelvisie vastgesteld, waarbij circa 6 hectare van Cleene Hooge is aangewezen als locatie voor woningbouw. Na vaststelling van de ontwikkelvisie is door de gemeenteraad ook een grondexplootatie voor dit deel van het gebied vastgesteld.

Ook in de concept omgevingsvisie d.d. februari 2023 is Cleene Hooge in beeld als woningbouwlocatie binnen de contouren van de ontwikkelvisie, net als in het op 18 april jl. door uw college vastgestelde voorstel voor de zoektocht naar nieuwe woningbouwlocaties. Daarmee voldoet de locatie aan het criterium onder 1e in het raadsbesluit. Het gebied heeft daarmee immers potentie als woonlocatie. De nieuwe opzet van een AZC (waarbij rekening wordt gehouden met de omgeving en de toekomstige (woon)functie) biedt de mogelijkheid om in de stedenbouwkundige uitwerking recht te doen aan de voorwaarden van voornoemde, bij omwonenden bekende, ontwikkelvisie. Uitgangspunt is een kwalitatief goed overgangsgebied passend in de omgeving. De keuze voor de locatie aan de kant van de Europalaan is tweeledig: deze locatie is het dichtst bij de bestaande bebouwing gelegen (en sluit daar ruimtelijk gezien logisch op aan) en laat ruimte over voor overige woningbouw, iets waarover in het komende participatietraject voor nieuwe woningbouwlocaties nog wordt gesproken.

Qua woningaantallen (de visie gaat uit van maximaal honderd woningen) zal het AZC dusdanig ontworpen moeten worden dat na beëindiging van de functie AZC een aantal woningen overblijft dat passend is binnen de uitgangspunten van de visie. Het realiseren van een AZC op deze locatie is niet in strijd met andere of eerder aangekondigde bouwplannen. Het leidt tevens niet tot een gebrek aan nieuwe woningbouwlocaties in dit specifieke gebied, ook omdat slechts een deel van de beoogde woonlocatie nodig is voor de realisatie van een AZC. Het besluit wanneer het overige deel binnen de contouren van de ontwikkelvisie zal worden bebouwd, zal worden meegenomen in het traject voor nieuwe woningbouwlocaties. De locatie is nu benoemd als een 'geplande of in uitvoering zijnde' woningbouwlocatie (uw besluit van 18 april 2023, bijlage 5 bij startnotitie), maar dit zegt nog niets over de prioritering en volgorde van waarin de locaties tot uitvoering worden gebracht. Hierover wordt vanuit het participatieproces een advies uitgebracht aan uw college. Ten slotte is de komst van een AZC van de grootte zoals voorzien, passend binnen de wijk.

Met opmerkingen [] : Dit zit daar dus echt in? Dus niet alleen het aanwijzen van nieuwe locaties, maar ook het prioriteren van bestaande woningbouwlocaties?

De locatie Sint Laurens-Oost scoort minder goed als het gaat om de afstanden tot voorzieningen (zie bijlage 3). De bereikbaarheid van de voorzieningen is daarnaast via de Noordweg of over het fietspad Sandberglaan ook minder veilig door gebrek aan een voetpad. Om de locatie zelf bereikbaar te maken zal een nieuwe toegangsweg moeten worden aangelegd. Het Wegje van Blok is daarvoor niet geschikt.

Met opmerkingen [] : Wat past? Qua aantal of karakter?

Vooris kan het aantal asielzoekers in verhouding tot het aantal inwoners van het dorp (nog geen 900) vragen oproepen. Bij een wijk als Griffioen (3.000+) of een dorp als Arnhemulden (5.000+) speelt dit punt veel minder. Ten slotte is de locatie weliswaar voorzienbaar als woningbouwlocatie, echter op alle schetsen die tot nu toe zijn verspreid en dus bekend zijn bij omwonenden, staan enkel grote(re) kavels ingetekend. De nieuwe opzet van het AZC en daarmee de toekomstige woningbouwontwikkeling wijkt daar ruimtelijk gezien sterk van af.

De locatie Arnhemulden Hazenburg scoort nog minder goed als het gaat om de afstanden tot bepaalde voorzieningen (TEC, voortgezet onderwijs, openbaar vervoer). Zie bijlage 3. De locatie is bekend als woningbouwlocatie en er is nog nooit gecommuniceerd over een nadere invulling ervan. Dit werpt dus geen blokkade op voor de vestiging van een AZC. Echter, Hazenburg is binnen Arnhemulden de enige grotere woningbouwlocatie. Wordt deze voorlopig ingezet als locatie voor het AZC, dan beperkt dit de komende jaren de mogelijkheden voor nieuwe woningbouw in het dorp. Ook de problematiek rondom de verkeersstromen

(verkeer in en om het dorp en routes voor bouwverkeer) in Arnhemuiden maakt de realisatie van een AZC op deze plek gecompliceerd.

NB. Binnen de Zeeuwse samenwerking heeft de gemeente Middelburg zich verbonden aan de realisatie van flexibele opvangcapaciteit van 150-250 opvangplekken. Het exacte aantal zal gedurende het participatietraject over de inrichting van de locatie worden bepaald en is mede afhankelijk van de mogelijkheden van de locatie zelf.

2. Een termijn van ten minste 15 jaar zorgt enerzijds voor continuïteit in de asielopvang en anderzijds worden frequent terugkerende maatschappelijke onrust en hoge maatschappelijke kosten voorkomen.

3. Het communicatie-participatieplan in bijlage 5 beschrijft het proces dat doorlopen wordt nadat de voorlopige locatiekeuze bekend is gemaakt. Na de bekendmaking worden omwonenden en andere belanghebbenden geïnformeerd via informatiebijeenkomsten. Na het definitieve besluit wordt een enquête uitgezet onder de toekomstige omwonenden. Tijdens een bijeenkomst met een vertegenwoordiging van de omwonenden van de huidige locatie op 14 juni jl. is door hen gedeeld hoe zij destijds de informatievoorziening vanuit de gemeente en de participatie hebben ervaren en wat daaruit kan worden geleerd voor een volgende keer. Alle informatie die opgehaald is/wordt, dient weer als input voor het startgesprek met de raad over de kaders. Na het definitieve besluit wordt een startgesprek georganiseerd en een startnota geschreven waarin de kaders voor participatieproces verder worden uitgewerkt. Het participatietraject na locatiekeuze is gericht op het 'hoe', niet meer op de vraag of er een AZC komt en ook niet waar het wordt gerealiseerd. Als het AZC op deze plek komt, hoe komt dat er dan uit te zien. Als alles volgens planning verloopt, kan dit in februari 2024 starten, nadat de raad de startnota heeft vastgesteld.

Voorgesteld wordt om de participatiegraad conform de voorkeur van de raad vast te stellen op 'adviseren'. Zie voor de participatieladder bijlage 6. Het is wenselijk en uitvoerbaar om omwonenden en andere belanghebbenden binnen vooraf vastgestelde kaders de ruimte te geven om te adviseren over de wijze waarop de locatie wordt ingepast. Adviseren houdt in dat er een advies aan het college wordt uitgebracht. Het college kan hier alleen van afwijken als hier zwaarwegende redenen voor zijn.

Participatie/communicatie na de definitieve locatiekeuze is op te delen in 3 fases.

In elke fase betrekken we uiteraard de (direct) omwonenden, maar ook andere groepen zoals de gebruikers en andere belanghebbenden. De fases zijn de volgende:

Fase 1: Participatie voorafgaand aan de ruimtelijke procedure

Voor fase 1 willen we input ophalen die we nodig hebben voor de ruimtelijke procedure. Waar dit over gaat, staat in de startnota.

Fase 2: Participatie/communicatie tijdens de ruimtelijke procedure

Deze fase zal vooral bestaan uit communiceren/informeren. Over hoe het proces eruit ziet, maar ook over hoe mensen juridische stappen kunnen ondernemen bijvoorbeeld.

Fase 3: Participatie na de ruimtelijke procedure

Als het bestemmingsplan gewijzigd is en we kunnen starten met de definitieve inpassing van het gebied, wordt de participatie intensiever: we gaan het gebied invullen. De raad heeft aangegeven dat we minimaal gaan adviseren.

Uitgangspunt is dat het een lopend proces is en dat iedereen in elke fase nog mee kan doen. Wel kan het zijn dat over sommige onderwerpen (vooral ruimtelijk gezien) niet meer geparticipeerd kan worden, omdat die fase voorbij is.

Met opmerkingen []: In eerste instantie hadden we de enquête met name bedacht om niet al te lang radiostilte te hebben gedurende de zomer. Ik heb wel de behoefte om voordat we dit definitief de wereld inbrengen eens te brainstormen over de vragen die we in die enquête willen stellen. Goede vragen stellen is niet simpel.

Met opmerkingen []: Volgens jouw conceptplanning is dit juist toch?

Met opmerkingen []: De verordening gaat uit dat we bij de start van het traject goed omschrijven waarover geparticipeerd kan worden. Als de participanten zich niet houden aan die kaders, kunnen we er vanaf wijken. Dat is niet om zwaarwegende redenen maar omdat ze zich niet aan de kaders houden. Daarnaast kunnen we ook alleen op grond van zwaarwegende redenen afwijken van hun advies binnen de kaders. Misschien daarom het er bij houden dat het college kan afwijken?

5,6,7 Het voorstel is dat uw college deze nota kabinet behandelt tot het moment van uitgaan van het persbericht. Daarna kan de locatiekeuze en totstandkoming daarvan, conform de wens van de raad, openbaar worden gemaakt. De raad zal op 5 september uiterlijk om 15.00 uur via RIS onder embargo worden geïnformeerd over de locatiekeuze en de totstandkoming daarvan. Om 17.00 uur zal aan de raad in een besloten bijeenkomst een mondelinge toelichting op de locatiekeuze worden gegeven. Het doet recht aan de positie van de raad om de raadsleden als eerste te informeren. Om zorgvuldig om te gaan met de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden wordt voorgesteld om de bijeenkomst met de raad besloten te houden. Na afloop worden omwonenden via huis aan huis-brieven geïnformeerd (bijlagen 7 en 8) en –op dat moment bekende- andere belanghebbenden via mail (en middels een brief per post). Na het informeren van de raad, de omwonenden en andere belanghebbenden zal een persbericht met uitnodiging voor een persgesprek uitgaan. (bijlage 9)

Kanttekeningen

1. Op iedere potentiële locatie kan worden gerekend op verzet tegen de komst van een AZC. Echter, voor de locatie Cleene Hooge kan tevens worden gerekend op verzet tegen het überhaupt bebouwen van deze locatie, ondanks dat door de gemeenteraad in 2019 wel al een ontwikkelvisie voor deze locatie is vastgesteld en toen is besloten wat de contouren zouden zijn van het gebied dat bebouwd zou kunnen worden. Cleene Hooge is desondanks politiek omstreden als woningbouwlocatie en in het coalitieakkoord bijvoorbeeld nog bestempeld als reservelocatie. De vraag is echter of in de huidige tijdspanne nog kan worden vastgehouden aan reservelocaties. In het op 18 april door het college vastgestelde voorstel voor de zoektocht naar nieuwe woningbouwlocaties is deze plek als een 'geplande of in uitvoering zijnde' woningbouwlocatie benoemd.

In het coalitieakkoord is een passage opgenomen over de invulling van het deel wat in de exploitatieopzet als agrarisch gebied is aangewezen. Om het traject voor nieuwe woningbouwlocaties niet te doorkruisen worden hiertoe thans nog geen stappen ondernomen, maar eerst het advies vanuit het participatietraject afgewacht. Het is wel een logische vervolgstap om na besluitvorming over de nieuwe woningbouwlocaties over te gaan tot uitvoering van de toezegging om het deel van het gebied wat niet wordt bebouwd op een natuurvriendelijke manier in te vullen.

2. In de bestuursovereenkomst van de huidige locatie is een maximale termijn van 10 jaar (2 x 5 jaar) afgesproken. In de huidige tijd met hoge bouwkosten en aandacht voor duurzaamheid is een termijn van 10 jaar echter niet wenselijk. Daarnaast is in de asielopvang behoefte aan continuïteit.

3. Indien er –vanuit gemeente en COA- mogelijkheden zijn om gebruik te maken van de coördinatie-regeling (hiermee kan de omgevingsvergunning worden gecoördineerd met het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan) zullen de genoemde fases in de communicatie/ participatie in elkaar worden geschoven. Bij gebruikmaking van deze regeling blijft de mate van participatie in stand, maar, is anders dan normaal, beroep mogelijk bij één instantie. Hierdoor kan een aanzienlijke tijdswinst worden behaald, met behoud van participatie en juridische mogelijkheden voor belanghebbenden.

5,6,7. Het voorstel om de raad in een besloten bijeenkomst de locatiekeuze toe te lichten kan worden beschouwd als achterkamertjespolitiek en weinig transparant. Het past echter bij de rol van de raad hen zo spoedig mogelijk te informeren, maar het is tevens net zo belangrijk zorgvuldig om te gaan met de belangen van de omwonenden. Om die reden worden omwonenden en andere belanghebbenden dan ook direct na afloop van de raadsbijeenkomst geïnformeerd.

NB. Het voorgenomen besluit neemt het college op 6 juni. Het definitieve besluit kan pas 11 of 18 juli worden genomen, na behandeling in de raad. Hierop volgt direct het zomerreces. Voor de ruimtelijke procedure is het verplicht te participeren. Dit kan echter pas na het zomerreces. Hierdoor kan de bestemmingsplanprocedure pas na 1 januari 2024, de datum van invoering van de nieuwe omgevingswet, starten. Dit is niet per definitie

Met opmerkingen I : Dit is tekst uit onze nota voor juni. Volgens mij kan dit er nu uit, want hoe dan ook zullen we onder de nieuwe wet gaan werken in dit project. Er is geen keuze meer. Vraag is: vermelden we nog wel – ten overvloede- dat dit het eerste of een van de eerste projecten zal zijn onder de nieuwe wetgeving of is dat overbodig? Ik geloof niet dat ik er zelf het nut nog van in zie, maar misschien hebben jullie daar wel argumenten voor.

Met opmerkingen II : Tja, het is inmiddels i.d.d. een open deur en een wettelijke vereiste dus hoeven we dat niet (meer) te adviseren.

nadelig, het betekent enkel dat de procedure voor een nieuw AZC binnen onze gemeente dan de eerste of een van de eersten zal zijn op basis van de nieuwe wetgeving.

Financiën

De keuze voor Cleene Hooge heeft waarschijnlijk financiële consequenties, al is op dit moment nog niet te zeggen welke en of dit in positieve of negatieve zin zal zijn. Voor deze locatie is door de gemeenteraad een grondexploitatie vastgesteld, met als uitgangspunt dat een toekomstige woningbouwontwikkeling kostendekkend zal zijn. In de meest recente doorrekening van het grondbedrijf is dit ook op die manier opgenomen. Het blijft dus ook bij de realisatie van een AZC in (een deel van) dit exploitatiegebied het uitgangspunt. De realisatie van enkel een AZC zal zeer waarschijnlijk niet kostendekkend zijn. Omdat nog geen concrete inrichtingsschets gemaakt kan worden en onderhandeling met het COA over een vergoeding voor gebruik of aankoop van de gronden nog moet plaats vinden, kunnen hierover nog geen concretere uitspraken worden gedaan. Het is daarnaast nog onduidelijk of en in welke mate het overige deel van dit exploitatiegebied zal worden bebouwd. Er kan thans dus ook nog niks worden gezegd over eventuele opbrengsten daaruit.

Voor de locaties Sint Laurens Oost en Hazenburg fase 3 is in de doorrekening grondbedrijf rekening gehouden met een (winstgevende) woningbouwontwikkeling. Hiervoor zijn door de gemeenteraad verder nog geen financiële kaders vastgesteld. De gronden zijn gewaardeerd op landbouwwaarde.

Duurzaamheid

De keuze voor deze locatie draagt er aan bij dat er duurzaam kan worden gebouwd. Er is immers sprake van een locatie met potentie als woonlocatie na vertrek van het AZC.

Communicatie en participatie

Zoals eerder omschreven worden raadsleden, omwonenden en de hele Middelburgse bevolking geïnformeerd over de voorgenomen locatiekeuze op 5 september a.s. De omwonenden en andere belanghebbenden ontvangen een brief en uitnodiging voor de informatieavond. Andere inwoners van de gemeente worden geïnformeerd via het persbericht, de Bode, de website en sociale media.

Voor het proces vanaf de definitieve locatiekeuze wordt voorgesteld te participeren op het niveau van 'adviseren'. Deze participatiegraad doet recht aan de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden. De wijze waarop dit participatietraject zal worden vormgegeven is hiervoor reeds beschreven en na te lezen in het communicatie-participatieplan (bijlage 5). Belangrijk uitgangspunt hierin is dat er een startnota geschreven wordt waarin de kaders verder uitgewerkt worden.

Uitvoering

Na besluit van het college wordt de communicatie met de raad, omwonenden en pers verder voorbereid.

Advies ingewonnen (advies)orgaan

N.v.t.

Bijlagen

1. Raadsvoorstel
2. Overzicht totstandkoming locatiekeuze
3. Overzicht afstanden tot belangrijkste voorzieningen
4. Tekening contour ontwikkelingsgebied Cleene Hooge
5. Communicatie- participatieplan
6. Participatieladder behorend bij de vastgestelde verordening
7. Kaartje huis-aan-huis brieven.

8. Brief omwonenden
9. Persbericht

Van:
Verzonden: donderdag 20 juli 2023 17:42
Aan:
Onderwerp: RE: Bespreken juridisch advies locatiekeuze AZC

Zeker!

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van:
Verzonden: donderdag 20 juli 2023 14:46
Aan:

Onderwerp: Bespreken juridisch advies locatiekeuze AZC

Tijd: maandag 21 augustus 2023 10:30-11:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

Locatie: FK6 BG.K02.01

Tijdens mijn vakantie komt het juridisch advies bij J binnen.
Ik hoop dat iedereen in de gelegenheid is om voor 21-08 10.30 uur het advies te lezen.
Na ons overleg heb ik stuurgroep en 22-08 ligt het advies bij het college ter bespreking.

@ wil jij het advies delen met Jeroen en met de projectgroepleden zodra jij het binnen hebt?
Dank!

Van:
Verzonden: maandag 24 juli 2023 11:13
Aan:
Onderwerp: RE: Concept nota college aangepast aan aanpassingen

Dat is goed.

Van:
Verzonden: vrijdag 21 juli 2023 15:04
Aan: S
CC:
Onderwerp: RE: Concept nota college aangepast aan aanpassingen .

Hoi

Dank voor het nauwkeurig lezen! Ik heb de meeste aanpassingen overgenomen. Op een aantal heb ik gereageerd in de tekst en de vraag aan en anders in afwachting van zijn vakantie de vraag aan om te reageren.

Jouw reacties op Cleene Hooge zitten met name op het deel dat we besluiten om die 6 hectare naast een AZC niet te bebouwen.
Dat was niet ons advies. Oorspronkelijk was ons idee: een AZC én bebouwing, dat is tevens je tegenprestatie aan de wijk: iedereen kan er wonen, niet alleen asielzoekers.

Tenslotte, jouw reactie over het COA snap ik niet. Het woord COA komt niet voor in het voorstel. Ik heb nu wel een zin toegevoegd onder communicatie.

Communicatie en participatie

Zoals eerder omschreven worden raadsleden, omwonenden en de hele Middelburgse bevolking geïnformeerd over de voorgenomen locatiekeuze op 5 september as. De omwonenden en andere belanghebbenden ontvangen een brief en uitnodiging voor de informatieavonden. Andere inwoners van de gemeente worden geïnformeerd via het persbericht, de Bode, de website en sociale media.

Naast bovenstaande betrokkenen zal het COA worden geïnformeerd over de voorgenomen locatiekeuze.

@! maandag even overleggen over de opmerkingen in de tekst?

Met vriendelijke groet,

Van:
Verzonden: donderdag 20 juli 2023 15:19
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Concept nota college aangepast aan aanpassingen

Hoi

Het is een collegevoorstel dat heel goed in elkaar zit.

Omdat het zo'n gevoelige kwestie is, is er wel snel ruimte voor verbetering en heb ik daarvoor ook waar ik het zag – waar ik normaal misschien zou denken: daar valt toch niemand over – suggesties in de tekst aangegeven.

Ik kopieer _____ in, omdat een aantal van mijn opmerkingen gaat over formuleringen rond Cleene Hooge. Handig als jullie gelijk meekijken?

Hieronder licht ik aan aantal tekstsuggesties toe:

- N.a.v. de kwestie die je in de begeleidende mail benoemt: ik zou de benoeming van locaties zoals je het in dit voorstel doet zo houden. Het proces is zo helemaal helder. Vragen stellen over niet genoemde locaties kan altijd, die informatie hebben we klaar liggen. Maar het is al complex en anders gaan er mogelijk zaken door elkaar lopen.
- Je gebruikte een paar keer 'u, uw en uw college'. Ik heb dat weggehaald omdat het verwarring kan wekken met de raad die altijd op die manier wordt aangesproken én omdat het niet alleen een ambtelijk advies is, maar straks ook al dan niet een collegebesluit. Dan is het dus eerder 'wij' dan 'u'. Daarom waar ik het zag veranderd in 'het college'.
- De leesafstand tussen pagina 3 en 4/5 was groot. Voor de duidelijkheid dat je na de uitleg van 1 a-f van het nadere onderzoek verder gaat met de volgende kaders, heb ik twee kopjes toegevoegd. Die mogen ook anders heten, maar hier herpak je je argumentatie die start op p. 3 bovenaan en ik wilde iets toevoegen om dat te markeren. Kijk maar.
- Op p. 5 bij de argumentatie en 7 bij de kanttekeningen zie je mijn kritische houding bij formuleringen rond de locatie Cleene Hooge. Daarom ook het verzoek aan _____ direct mee te lezen.
- Bij kanttekening 1 heb ik de politieke gevoeligheid van Cleene Hooge aan het begin geclusterd en de kanttekeningen feitelijk daarbij, daarna gezet. Eerst wisselden bezwaren en argumenten pro elkaar af. Het punt met mijn hele lange opmerking is principieel en spreekt hopelijk voor zich. Komt erop neer: als we vasthouden aan de huidige situatie wordt het volgens mij wel bebouwd en niet niet-bebouwd/als reservelocatie gehandhaafd.
- Tot slot: in het collegevoorstel komt het COA drie keer in een bijzin voor. Aangezien zij de partner zijn die daadwerkelijk al dan niet gaat bouwen, moet hun rol al niet iets meer een plaats krijgen in deze nota? Mogelijk al in de beslispunten en i.i.g. onder communicatie en uitvoering ná dit voorgenomen besluit? Ook in andere delen van de nota nemen we een voorschot op 'na het definitieve besluit'. Ergens wordt dan ook de rol van het COA relevant.

Met vriendelijke groet,

Van:

Verzonden: donderdag 20 juli 2023 10:58

Aan: _____ <nl>

Onderwerp: RE: Concept nota college aangepast aan aanpassingen

Hi,

De laatste nieuwe versie! Ook _____ heeft nog gereageerd, omdat ik een specifieke vraag aan hem had, maar ik dacht dat hij al vrij was, maar deze nu ook nog verwerkt!

Met vriendelijke groet,

V

Verzonden: donderdag 20 juli 2023 10:24

Aan: _____ <nl>

Onderwerp: RE: Concept nota college aangepast aan aanpassingen

Ik zal er straks even naar kijken.
Ik vond je vragen in de mail ook wel goed, die neem ik ook nog even mee.
Ik zit nu even in het mt.

Van:

Verzonden: donderdag 20 juli 2023 09:58

Aan: >

Onderwerp: Concept nota college aangepast aan aanpassingen

Hoi!

had een paar tekstuele aanpassingen, die heb ik doorgevoerd.
Nu voor jou de aangepaste versie in de bijlage.


Met vriendelijke groet,



Gemeente Middelburg

Postbus 6000
4330 LA Middelburg
Tel. (0118) 67 5
Fax (0118) 62 37 1/
<https://www.middelburg.nl/>
Aanwezig



 Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van:
Verzonden: maandag 21 augustus 2023 09:50
Aan:
Onderwerp: 2667210_CI.230820.advies locatiekeuze.con(1)(1)
Bijlagen: 2667210_CI.230820.advies locatiekeuze.con(1)(1).DOCX

Beste allen,

Hierbij het lang verwachte advies van

Het is een concept maar goed doorwrocht. Heel kort samengevat: Het bevestigt ons ambtelijk advies in die zin daar waar wij risico's aanmerkten om op de Sprenckweide het bestemmingsplan aan te passen voor een AZC, stelt klip en klaar dat dit in strijd is met het eigen beleid van de raad en dat dit met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid leidt tot vernietiging van het besluit van de raad om het bestemmingsplan aan te passen.

Hij geeft wel een uitweg maar dan moet er eerst door de raad de nodige besluiten worden aangepast, waaronder het besluit van de raad voor de wijze van het vaststellen van de criteria voor het beoordelen van de in aanmerking komende locaties.


Met vriendelijke groeten,



Gemeente Middelburg

Postbus 6000
4330 LA Middelburg
Tel. (0118)
Fax (0118) 62 37 17
www.middelburg.nl



 Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Gemeente Middelburg
T.a.v. If
Postbus 6000
4330 LA MIDDELBURG

Per e-mail : if@middelburg.nl

Nijmegen,

Ons kenmerk
Gemeente Middelburg / Advies
locatiekeuze AZC
20231232 - 2667210/1 - TL/iw

Telefoonnummer
024 - 382 83 38

Uw kenmerk
-

E-mail
t.lam@hekkelman.nl

Faxnummer
024 - 382 83 88

Betreft
Advies locatiekeuze AZC

Geachte heer

De gemeente heeft mij om advies gevraagd in verband met de locatiekeuze voor het nieuwe asielzoekerscentrum (hierna: 'AZC'). In deze brief treft u mijn advies aan. Het advies is als volgt opgebouwd. Paragraaf 1 bevat de vraagstelling. In paragraaf 2 besteed ik aandacht aan het beoordelingskader voor de vestiging van het nieuwe AZC dat de raad op 13 april 2023 heeft vastgesteld. In paragraaf 3 staat welke beleidsuitgangspunten op dit moment gelden voor de locatie Sprenckweide. In paragraaf 4 beantwoord ik de adviesvraag. Paragraaf 5 bevat een managementsamenvatting.

1. Vraagstelling

Bij besluit van 13 april 2023 heeft de gemeenteraad het beoordelingskader voor de locatiekeuze voor een nieuw AZC vastgesteld. Aan het beoordelingskader dat de raad heeft vastgesteld, zijn ambtelijk een voorkeurslocatie en twee alternatieve locaties geselecteerd. Burgemeester en wethouders willen naast deze drie locaties nog een vierde locatie bij de locatiekeuze meenemen. Het gaat om de locatie Sprenckweide. Ambtelijk is vastgesteld dat de locatie Sprenckweide niet voldoet aan één van de in het beoordelingskader vastgelegde beoordelingscriteria. Het gaat om het beoordelingscriterium dat 'de locatie toekomstbestendig' is, waarmee volgens het beoordelingskader wordt bedoeld dat de locatie '[...] potentie [heeft] als woonlocatie'.

Tegen deze achtergrond luidt de adviesvraag als volgt:

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

Heeft de gemeente zodanige verwachtingen gewekt dat de keuze van burgemeester en wethouders voor een AZC op de locatie Sprenckweide een onaanvaardbaar groot risico dan wel een blokkade oplevert, waardoor de locatie, als locatie voor het AZC (of als bouwlocatie in het algemeen), bij een beroep tegen de bestemmingsplanwijziging bij de Raad van State, geen stand kan houden? Dan wel zijn er andere gronden die een onaanvaardbaar groot risico dan wel een blokkade opleveren, waardoor de locatie Sprenckweide geen stand kan houden bij de Raad van State?

2. Besluit van 13 april 2023; het beoordelingskader

Op 13 april 2023 heeft de raad het volgende beoordelingskader voor de locatiekeuze voor een nieuw AZC vastgesteld:

De raad besluit:

1. In te stemmen met de navolgende door het college voorgestelde kaders voor de locatiekeuze van het nieuwe AZC:
 - 1a. ~~De locatie is circa 3 hectare of circa 3.000 m² BVO~~ ^(bruto vloeroppervlakte) De opvang is bij voorkeur geconcentreerd op één locatie van circa 3 hectare of circa 3.000 m² BVO of indien niet beschikbaar anders verdeeld over maximaal twee locaties van tezamen dezelfde afmetingen
 - 1b. De locatie is in eigendom van de gemeente Middelburg of komt voorzienbaar binnen korte termijn in eigendom van de gemeente
 - 1c. De locatie is binnen afzienbare tijd beschikbaar voor gebruik
 - 1d. De locatie(s) biedt/bieden ook ruimte voor de extra flexibele opvang van 150-250 personen
 - 1e. De locatie is toekomstbestendig (heeft potentie als woonlocatie)
 - 1 f. De locatie voldoet aan de wensen van het COA voor bereikbaarheid van scholen/winkels, etc.
 - 1g. De locatie is –al dan niet met aanpassingen- goed en veilig bereikbaar
 - 1h. De locatie heeft niet of nauwelijks milieutechnische beperkingen.
2. In te stemmen met een trapsgewijze hantering van voornoemde kaders, waarbij:
 - 1a en 1b een bruto lijst van locaties opleveren
 - welke voor een eerste selectie worden getoetst aan 1c, 1d en 1e
 - waarna de overgebleven locaties worden getoetst aan 1f, 1g, 1h,
3. In te stemmen met de volgende trede van participatie ten aanzien van de locatiekeuze:
 - informeren van de inwoners van Middelburg en in het bijzonder de direct omwonenden van de nieuwe locatie over de totstandkoming van de locatiekeuze.
4. Het college opdracht te geven bij de locatiekeuze een voorstel te doen voor het participatietraject vanaf dat moment waarbij bij voorkeur de trede "adviseren" of hoger op de participatieladder wordt gehanteerd en dit ter instemming voor te leggen aan de raad

Uit sub 2 van het raadsbesluit volgt dat er een trapsgewijze toets aan de beoordelingscriteria moet plaatsvinden. De toets aan beoordelingscriterium 1e 'de locatie

2667210/1

is toekomstbestendig (heeft potentie als woonlocatie)' vindt plaats in trede 2. De locaties die voldoen aan trede 1 en trede 2 worden getoetst aan de beoordelingscriteria van trede 3.

Beoordelingscriterium 1e wordt in de toelichting bij het beoordelingskader als volgt toegelicht:

Het COA en wij hebben de voorkeur voor een duurzaam AZC. Duurzaam heeft verschillende betekenissen, maar in het kader van de locatiekeuze betreft het de wens voor een locatie welke na looptijd van het AZC geschikt is voor herbestemming. Het COA wil "iets achterlaten voor de Middelburgse samenleving". Deze wens leidt tot het kader van toekomstbestendigheid (1e) met andere woorden of de locatie potentie heeft als woonlocatie. Als dat niet het geval is, kan er enkel niet duurzaam en tijdelijk worden gebouwd.

Uit deze toelichting leid ik af dat een locatie die in aanmerking kan komen voor woningbouw nadat het nieuwe AZC weer gesloten is, de voorkeur geniet. Maar de raad heeft locaties die geen potentie als toekomstige woningbouwlocatie hebben, niet op voorhand gediskwalificeerd. Ik leid dat af uit de laatste zin van het bovenstaande citaat.

Uit de toelichting bij het beoordelingskader volgt dat de raad met zijn besluit transparantie wil bieden ten aanzien van het te volgen traject voor de locatiekeuze van het nieuwe AZC. Hoewel hier niet expliciet staat dat de raad beoogt criteria te formuleren aan de hand waarvan de locatie voor het nieuwe AZC moet worden bepaald, heeft de raad dat wel beoogd. Onder 1. van het beoordelingskader staat namelijk dat het beoordelingskader zal worden gebruikt om te komen tot een locatie voor het nieuwe AZC. Verder staat in de toelichting onder het kopje 'Argumenten'

2. Het voorstel voor trapsgewijze hantering van de kaders heeft te maken met het feit dat een aantal kaders ertoe leidt dat het daar vestigen van een duurzaam AZC feitelijk onmogelijk is.

De kans bestaat dat er geen locatie is die op alle kaders positief scoort. De kaders maken het echter wel mogelijk een steeds verfijndere selectie te maken.

En onder het kopje 'kanttekeningen':

4. Omdat de kans bestaat dat er geen locatie is die op alle kaders positief scoort, zou de keuze kunnen vallen op een locatie die niet op alle punten positief scoort.

Uit de toelichting volgt dat de beoordelingscriteria leidend zijn bij de locatiekeuze. Pas als geen enkele locatie op alle kader positief scoort, zou de keuze kunnen vallen op een locatie die niet aan één of meer van de beoordelingscriteria voldoet.

Tussenconclusie:

Bij besluit van 13 april 2023 heeft de raad het beoordelingskader voor de locatiekeuze voor het nieuwe AZC vastgesteld. Het beoordelingskader biedt geen ruimte om planologische medewerking te verlenen aan de vestiging van het AZC op een locatie die niet aan één of meer van de beoordelingscriteria voldoet. Die ruimte ontstaat pas als geen enkele andere locatie positief scoort op alle beoordelingscriteria.

TOEGELICHT

3. Voldoet de locatie Spreckweide aan beoordelingscriterium 1e?

In deze paragraaf beantwoord ik de vraag of de locatie Spreckweide voldoet aan beoordelingscriterium 1e, dus of de locatie een toekomstbestendige locatie is, in die zin dat de locatie potentie heeft als woonlocatie.

U heeft mij de notitie 'Chronologie Spreckpark c.q. Spreckweide' toegezonden. Uit deze notitie volgt dat de gemeente de locatie Spreckweide in 1999 heeft gekocht om een agrarisch bedrijf dat overlast veroorzaakte te kunnen verplaatsen. In 2002 heeft de raad besloten dat de agrarische bestemming gewijzigd zou worden in een woonbestemming. In mei 2016 heeft de raad het bestemmingsplan 'Woongebied Sprecklaan' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 19 woningen mogelijk in het noordoostelijk gelegen deel van de Spreckweide mogelijk.

Aan de kopers van de 19 bouw kavels is de volgende informatie verstrekt over het resterende deel van de Spreckweide:

'Ten westen van het plangebied wordt het huidige agrarische landschap deels omgezet in een parkachtige omgeving. Grenzend aan de kavels komt een waterpartij. Voor het overige probeert het wijkteam Klarenbeek/Veersepoort in samenwerking met de Stichting Landschapsbeheer Zeeland een plan te realiseren met een op de Ter Vestelaan aansluitend wandelpad en enkele hoogstam fruitbomen.'

In de jaren daarna is de daad bij het woord gevoegd. In de Spreckweide zijn knotbomen, hoogstamfruitbomen, solitaire bomen geplant en een bessentuin en een kruidenrijk graslandschap aangelegd. Het beheer is vanaf 2017 belegd bij de Stichting Landschapsbeheer Zeeland. De huidige beheerovereenkomst loopt in 2026 af.

In 2023 is het voorontwerp van de Omgevingsvisie voor Middelburg ter inzage gelegd. Op pagina 63 van het voorontwerp staat:

Onder het motto 'inbreiden waar het kan, uitbreiden als het moet' wordt in het najaar van 2023 door een inwonerberaad een advies gegeven aan de gemeenteraad over nieuwe woonlocaties. Dit advies wordt door de gemeenteraad betrokken bij de kansenkaart die na vaststelling deel uitmaakt van deze Omgevingsvisie. In totaal zijn we op zoek naar ruimte voor zo'n duizend woningen (de overige woningen zitten al in de planning), waarvan 750 sociale huur. Uit een eerste inventarisatie blijkt dat deze aantallen bij lange na niet gehaald kunnen worden door verdichting/inbreiding. In de groene longen mag niet worden gebouwd. De parken (Het

toekomst

Meiveld, Toorenvliedt, Ella Fitzgeraldpark, Molenwaterpark, Amaliapark, Sprencpark en Vogelpark) zullen niet worden verkleind. Dus zoeken we naar (een) passende uitbreidingslocatie(s). Ook Cleene Hooge is daarbij in beeld, zij het als reservelocatie of als woningbouwlocatie onder de voorwaarden van de ontwikkeling die de raad in 2019 heeft vastgesteld.

Uit het bovenstaande citaat volgt dat in het Sprencpark niet gebouwd mag worden en dat de omvang van het park niet verkleind mag worden. Zie in gelijke zin bijlage 2 bij het voorontwerp dat een overzicht van de beleidsuitspraken uit de voorontwerp omgevingsvisie bevat. Over het thema wonen wordt opgemerkt:

H4.4 Wonen

Kaart met nieuwe woningbouwlocaties (voor circa 1000 woningen)

Bouwen van vooral nulredenwoningen en appartementen, vooral in de wijkhartes.

Bouwen van vooral nulredenwoningen en appartementen, vooral in de wijkhartes.

In de groene longen mag niet worden gebouwd.

Instellen verhuiscoach om doorstroming op gang te krijgen.

In juni 2023 heeft de raad de startnotitie 'Woningbouwopgave Middelburg 2040' vastgesteld. Onder k van de startnotitie staat dat bouwen in de groene longen niet mogelijk is en dat voor de begrenzing van de groene longen aansluiting wordt gezocht bij de begrenzing die in het voorontwerp van de omgevingsvisie is gehanteerd.

Tussenconclusie:

Op dit moment is er geen concreet voornemen om de Sprencweide voor woningbouw te ontwikkelen. Het tegendeel is het geval. Uit het voorontwerp van de omgevingsvisie en de startnotitie 'Woningbouwopgave Middelburg 2040' die de raad in juni 2023 heeft vastgesteld, volgt dat de vestiging van een AZC of de bouw van woningen in de Sprencweide in strijd is met het ruimtelijk beleid van de gemeente.

4. Beantwoording van de adviesvraag

4.1. Goede ruimtelijke ordening

Vaststaat dat voor het nieuwe AZC planologische besluitvorming noodzakelijk is. Op de lijst van mogelijke locaties voor het nieuwe AZC staan geen locaties waar de vestiging van een AZC planologisch al mogelijk is.

Er zijn twee mogelijkheden om vestiging van een AZC in afwijking van het geldende planologische regime mogelijk te maken. Een AZC kan door middel van een wijziging van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik mogelijk gemaakt worden. Uit de adviesvraag leid ik af dat de gemeente het AZC door middel van een bestemmingsplanwijziging mogelijk wil maken.

concept

Voor zover toch gekozen zou worden voor inpassing door middel van een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik, is van belang dat er drie soorten omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik zijn. Voor de tijdelijke vestiging van een AZC komt de kruimelomgevingsvergunning of het projectbesluit in beeld. Een verdere uitwerking van deze besluitvormingsprocedures valt gelet op de adviesvraag buiten het bestek van dit advies.

Wat van belang is, is dat voor alle genoemde planologische besluiten geldt dat ze moeten voldoen aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Voor het bestemmingsplan staat dat in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en voor de omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik in artikel 2.12 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

In de wet is niet geregeld wat onder 'een goede ruimtelijke ordening' moet worden volstaan. Uit de adviesvraag volgt dat u wilt weten welke procesrisico's kleven aan een bestemmingsplan dat een AZC (en later woningbouw) in de Sprenckweide mogelijk maakt. Daarom zoom ik in op het beoordelingskader dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor bestemmingsplannen hanteert. Ik teken hierbij aan dat het beoordelingskader voor omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik hetzelfde is. Volgens vaste Afdelingsrechtspraak toetst de bestuursrechter bestemmingsplannen aan de volgende maatstaf:

'Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.'

Dat aan de raad 'beleidsruimte' toekomt, duidt op een terughoudende rechterlijke beoordeling. Bij de vraag of een bestemmingsplan 'in overeenstemming met het recht' is vastgesteld, beoordeelt de bestuursrechter onder meer of het bestemmingsplan in overeenstemming met het gemeentelijke beleid is vastgesteld. Zie over de toets aan het gemeentelijk beleid bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 20 april 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1066, r.o. 11.2):

'De regionale structuurvisie is in 2010 door de rechtsvoorgangers van de raad, de raden van de gemeenten Dirksland, Goedereede, Middelharnis en Oostflakkee, vastgesteld. Gelet hierop en gelet op hetgeen in de plantoelichting vermeld staat, moet de regionale structuurvisie worden beschouwd als eigen beleid van de gemeente.'

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 juli 2013, zaak nr. 201208712/1/R4 is de raad in beginsel gehouden om overeenkomstig het eigen beleid te besluiten. In de regionale structuurvisie staat dat ongeveer 1000 woningen buiten de bestaande dorpscontouren moeten worden gebouwd. Hiervoor zijn op de kaarten bij de regionale structuurvisie de dorpscontouren verruimd en zijn uitbreidingslocaties aangewezen.

toets voor

Ter plaatse van de locatie van de Prutweg is de bestaande dorpscontour niet verruimd en de locatie is evenmin aangewezen als uitbreidingslocatie. Voor zover de raad betoogt dat de regionale structuurvisie de ontwikkeling van compensatiewoningen en kleinschalige woningbouwprojecten buiten bestaand dorpsgebied altijd toestaat, overweegt de Afdeling dat hiervoor in de regionale structuurvisie geen aanknopingspunten te vinden zijn. Derhalve moet worden geoordeeld dat de raad het plan in strijd met de regionale structuurvisie heeft vastgesteld.

Met de verwijzing naar het gewijzigde provinciale ruimtelijke beleid en de stelling dat de regionale structuurvisie hierdoor verouderd is, heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling tevens onvoldoende gemotiveerd waarom hij in dit geval van zijn beleid is afgeweken.’ (onderstreping, TL)

Uit het bovenstaande citaat volgt dat de raad in beginsel aan zijn eigen beleid is gebonden. Een bestemmingsplan dat in strijd is met het door de raad vastgestelde beleid, is niet in overeenstemming met het recht en zal daarom in beginsel door de bestuursrechter vernietigd worden.

Uit de Afdelingsrechtspraak volgt echter ook dat het in bijzondere gevallen mogelijk is om van gemeentelijk beleid af te wijken. Zie voor een recent voorbeeld AbRS 17 mei 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:1931):

‘De Afdeling overweegt dat de raad in bijzondere gevallen, mits goed gemotiveerd, kan afwijken van zijn beleid. In dit geval heeft de raad echter toegelicht dat hij, in weerwil van het beleid dat is vastgelegd in de Handreiking Hoogbouw, al jaren als vaste gedragslijn de geactualiseerde Haagse norm toepast bij de beoordeling van de bezonningssituatie als gevolg van hoogbouwprojecten. De raad wijkt dus structureel af van de in de Handreiking Hoogbouw opgenomen wijze waarop de bezonningssituatie als gevolg van hoogbouwprojecten wordt gemeten en beoordeeld. Dit is naar het oordeel van de Afdeling in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel, dat meebrengt dat afwijking van het beleid in beginsel slechts in bijzondere situaties is gerechtvaardigd en dat dit goed moet zijn gemotiveerd. Het bestreden besluit kan niet gedragen worden door de motivering dat de invloed van het plan op de bezonning, in afwijking van vastgesteld beleid, volgens een daarvan afwijkende, vaste gedragslijn is gemeten en aanvaardbaar gevonden. Het plan is in zoverre in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel vastgesteld. Indien de raad in afwijking van geldend beleid wenst vast te houden aan de gedragslijn, ligt het op de weg van de raad om het beleid op dat punt te wijzigen.’ (onderstreping, TL)

Van een bijzonder geval is sprake bij omstandigheden waar de raad bij de vaststelling van zijn beleid geen rekening heeft kunnen houden, maar ook omstandigheden die wel verdisconteerd, kunnen een rol spelen. Zie hierover AbRS 17 mei 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:1932):

‘Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van de Afdeling van 26 oktober 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2840), kunnen omstandigheden die bij het opstellen van een beleidsregel zijn verdisconteerd, dan wel moeten worden geacht te zijn verdisconteerd, niet alleen al daarom buiten beschouwing worden gelaten. Het bestuursorgaan moet aan de hand van alle omstandigheden van het geval nagaan of zich bijzondere omstandigheden voordoen in de zin van artikel 4:84 van de Awb, die maken dat het handelen in overeenstemming met de beleidsregels gevolgen heeft die onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen.’

concept

Tussenconclusie:

De raad is bij de vaststelling van een bestemmingsplan gebonden aan het door hem vastgestelde ruimtelijke beleid. Een bestemmingsplan dat in strijd met geldend raadsbeleid wordt vastgesteld is niet in overeenstemming met het recht en zal daarom door de bestuursrechter vernietigd worden. Dat is alleen anders als sprake is van bijzondere omstandigheden.

4.2. Toepassing op het beoordelingskader van 13 april 2023

Het beoordelingskader dat de raad bij besluit van 13 april 2023 heeft vastgesteld, kwalificeert als ruimtelijk beleid. Uit (de toelichting bij) het beoordelingskader blijkt dat de locatie voor het nieuwe AZC aan de hand van de beoordelingscriteria uit het beoordelingskader moet worden bepaald.

In paragraaf 3 van dit advies heb ik geconcludeerd dat vestiging van het AZC op de locatie Sprenckweide in strijd is met het beoordelingskader dat de raad op 13 april 2023 heeft vastgesteld.

Dat betekent dat een bestemmingsplan dat de vestiging van een AZC op de locatie Sprenckweide mogelijk maakt niet in overeenstemming is met het recht. Het bestemmingsplan zal daarom met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid door de bestuursrechter vernietigd worden. Mij is niet gebleken van bijzondere omstandigheden die een beleidsafwijking ten gunste van de locatie Sprenckweide zouden kunnen rechtvaardigen.

Tussenconclusie:

Een bestemmingsplan dat de vestiging van een AZC op de locatie Sprenckweide mogelijk maakt, is niet in overeenstemming met het recht. Het bestemmingsplan zal daarom met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid door de bestuursrechter vernietigd worden. Er is geen sprake van bijzondere omstandigheden die een beleidsafwijking ten gunste van de locatie Sprenckweide zouden kunnen rechtvaardigen.

4.3. Toepassing op de startnotitie

In juni 2023 heeft de raad de startnotitie 'Woningbouwopgave Middelburg 2040' vastgesteld. Onder k van de startnotitie staat dat bouwen in de groene longen niet zal worden toegestaan en dat voor de begrenzing van de groene longen aansluiting wordt gezocht bij de begrenzing die in het voorontwerp van de omgevingsvisie is gehanteerd.

In paragraaf 3 van dit advies heb ik geconcludeerd dat vestiging van het AZC op de locatie Sprenckweide in strijd is met de startnotitie 'Woningbouwopgave Middelburg 2040'.

Dat betekent dat een bestemmingsplan dat de vestiging van een AZC en/of woningbouw op de locatie Sprenckweide mogelijk maakt niet in overeenstemming is met het recht. Het bestemmingsplan zal daarom met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid door de bestuursrechter vernietigd worden. Mij is niet gebleken van bijzondere

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

omstandigheden die een beleidsafwijking ten gunste van de locatie Spreckweide zouden kunnen rechtvaardigen.

Tussenconclusie:

Een bestemmingsplan dat de vestiging van een AZC en/of woningbouw op de locatie Spreckweide mogelijk maakt, is niet in overeenstemming met het recht. Het bestemmingsplan zal daarom met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid door de bestuursrechter vernietigd worden. Er is geen sprake van bijzondere omstandigheden die een beleidsafwijking ten gunste van de locatie Spreckweide zouden kunnen rechtvaardigen.

4.4. Marsroute als het gemeentebestuur de locatie Spreckweide in de locatiekeuzeafweging wil meenemen

In paragraaf 4.2 en 4.3 heb ik geconcludeerd dat een bestemmingsplan dat de vestiging van een AZC of de bouw van woningen op de locatie Spreckweide mogelijk maakt, juridisch niet houdbaar is. Dat betekent niet dat de raad geen mogelijkheden heeft om toch een AZC of woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. In deze paragraaf schets ik de stappen die de raad daarvoor moet zetten.

In de eerste plaats zal de raad het beoordelingskader voor de locatiekeuze voor het nieuwe AZC moeten wijzigen. De raad kan in het beoordelingskader bepalen dat ook locaties waarvoor nog geen beleidsintenties aanwezig zijn om de betreffende locaties in de toekomst voor woningbouw te ontwikkelen, in de locatieafweging betrokken zullen worden. Dat betekent dat niet alleen de locatie Spreckweide bij de locatieafweging betrokken moet worden, maar mogelijk ook nog andere locaties die door de wijziging van beoordelingscriterium 1e in de hier bedoelde zin, als mogelijke vestigingslocatie in beeld komen.

Het ruimtelijke besluit dat vestiging van het AZC mogelijk maakt, moet voldoen aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. In paragraaf 4.1 van dit advies heb ik uiteengezet dat de raad het bestemmingsplan in overeenstemming met het door hem vastgestelde ruimtelijke beleid moet vaststellen. (Ook) de startnotitie 'Woningbouwopgave Middelburg 2040' bevat gemeentelijk ruimtelijk beleid. In de startnotitie staat dat in de Spreckweide niet gebouwd mag worden. Hoewel de startnotitie over woningbouw gaat, en gesteld zou kunnen worden dat deze niet van toepassing is op woningbouw, neemt de raad een groot risico als de vestiging van een AZC in Spreckweide planologisch mogelijk wordt gemaakt zonder dat de startnotitie wordt gewijzigd. Daarbij speelt een rol dat de raad ten tijde van de vaststelling van de startnotitie op de hoogte was van de noodzaak om een nieuwe locatie voor een AZC aan te wijzen en er bovendien een voorontwerp omgevingsvisie ter inzage is gelegd waaruit duidelijk volgt dat in de groen longen, waartoe de Spreckweide behoort, niet gebouwd mag worden. Ik adviseer daarom ook de startnotitie aan te passen of aan te vullen en daarin expliciet vast te leggen dat vestiging van een AZC en/of de bouw van woningen in de Spreckweide niet langer op bezwaren stuit. Omdat de startnotitie door de raad is vastgesteld, dient deze beleidswijziging door de raad te worden vastgesteld.

CONCEPT

Het spreekt voor zich dat bovenstaande beleidswijziging ook gevolgen heeft voor de inhoud van de omgevingsvisie die in voorbereiding is. Het ontwerp van de omgevingsvisie zal toegesneden moeten worden op de nieuwe beleidsinzichten van de raad.

De vraag rijst welke risico's er aan een bestemmingsplan kleven dat, na bovenstaande beleidswijzigingen, vestiging van een AZC en/of de bouw van woningen in Sprenckweide mogelijk maakt. Daarover het volgende.

De kopers van de 19 bouw kavels in Sprenckweide zouden de gemeente kunnen tegenwerpen dat bij de verkoop van de bouw kavels aan hen is medegedeeld dat het aan het plangebied grenzende deel van de Sprenckweide als park zou worden ingericht (zie hierover paragraaf 3). Deze informatie staat naar mijn oordeel niet aan de rechtmatige vaststelling van een bestemmingsplan dat ontwikkeling van de Sprenckweide mogelijk maakt, in de weg. De reden daarvoor is dat volgens vaste rechtspraak aan een bestaande planologische situatie geen rechten kunnen worden ontleend. Voor zover de verkoopinformatie als een bestuurlijke toezegging zou moeten worden aangemerkt, geldt dat de raad niet aan toezeggingen van burgemeester en wethouders is gebonden. Voor zover de toezegging onverhoopt aan de raad toegerekend zou worden, geldt dat dit soort toezeggingen in de belangenafweging betrokken moeten worden, maar niet tot gevolg hebben dat een bestemmingsplan dat in strijd met de toezegging wordt vastgesteld, onrechtmatig is.

Zie voor een recent voorbeeld ABRvS 6 juli 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1891.

Voor de beheerovereenkomst die de gemeente met Stichting Landschapsbeheer Zeeland heeft gesloten, geldt dat deze in 2026 afloopt. Voor zover niet in een tussentijdse contractuele opzegmogelijkheid is voorzien, kan de Stichting van de gemeente verlangen dat zij gedurende de looptijd van de beheerovereenkomst toestaat dat de Sprenckweide door de Stichting wordt beheerd. De beheerovereenkomst heeft niet tot gevolg dat de raad het bestemmingsplan niet mag vaststellen, omdat de Stichting het gebruik tot de beheerovereenkomst is geëindigd, op grond van het planologische overgangsrecht mag voortzetten.

In een beroepsprocedure zou ook aangevoerd kunnen worden dat het meer voor de hand had gelegen om het AZC en/of woningbouw op een andere locatie mogelijk te maken. Volgens vaste rechtspraak ligt het dan op de weg van appellanten om aannemelijk te maken dat vestiging van een AZC en/of woningbouw op één of meer andere locaties aanvaardbaar is, terwijl aan die locaties aanmerkelijk minder bezwaren kleven.

Zie bijvoorbeeld AbRS 20 mei 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:1264, r.o. 3.3):

'Ten aanzien van het door omwonenden aangedragen alternatief van de locatie van de St. Jozefschool voor het IKC, in combinatie met een gymzaal in het Margrietplantsoen, overweegt de Afdeling dat de raad dit alternatief niet buiten beschouwing had mogen laten.

In de gekozen voorkeursvariant wordt het IKC immers ook ontwikkeld op een andere locatie dan de gymzaal. Omdat in de plantoelichting is uitgegaan van de voorkeurslocatie aan het Margrietplantsoen en geen acht is geslagen op de voor- en nadelen van mogelijke alternatieve locaties, meer specifiek de locatie van de St. Jozefschool in combinatie met een gymzaal in het Margrietplantsoen, oordeelt de Afdeling dat de raad onvoldoende inzichtelijk heeft gemaakt hoe de afweging ten aanzien van dit door omwonenden aangedragen alternatief heeft plaatsgevonden. In zoverre ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het plan in strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) ondeugdelijk is gemotiveerd.'

Dat betekent dat de raad goed zal moeten motiveren waarom de keuze is gevallen op de Spreckweide en niet op één van de andere locaties. Dat uit een eerdere ambtelijke notitie blijkt dat voorafgaand aan de beleidswijziging andere locaties meer geschikt werden geacht, zal op zichzelf niet tot vernietiging van het bestemmingsplan leiden, omdat door de beleidswijzigingen die de raad moeten doorvoeren, de kaarten anders geschud worden. Wel zal de voorgeschiedenis tot gevolg hebben dat de raad extra aandacht aan de motivering van de alternatievenafweging moet besteden.

Zie voor een uitspraak van de Afdeling waar een aantal van de hiervoor geschetste lijnen samen komen, AbRS 8 juni 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1573):

'De Afdeling stelt voorop dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 22 juli 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1766). De Afdeling is van oordeel dat de raad voldoende heeft onderbouwd welke gewijzigde inzichten de raad hebben doen besluiten om de nieuwe begrenzing van de Bornsche Maten vast te stellen. Dat de gronden binnen de nieuwe begrenzing (voor het overgrote deel) in eigendom zijn van de gemeente en uitvoering van het plan voor de gemeente mogelijk financieel gunstig is, is één van de redenen om de Bornsche Maten anders te begrenzen, maar uit de actualisatie van het Masterplan blijkt dat dit niet de enige reden is. De raad vindt de nieuwe begrenzing ook logisch vanuit landschappelijk oogpunt. Ook uit verkeerskundig oogpunt is de nieuwe begrenzing volgens de raad een verbetering ten opzichte van de oorspronkelijke begrenzing van de woonwijk. De raad stelt dat de woonbuurten binnen de nieuwe begrenzing niet door bestaande woonbuurten ontsloten hoeven worden. Woonbuurten die klaar zijn kunnen daarom snel woonrijp gemaakt worden zonder dat de buurt nog jaren niet wordt afgemaakt, omdat er nog een woonbuurt achter wordt aangelegd. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat de raad onvoldoende heeft gemotiveerd waarom de begrenzing van de woonwijk is gewijzigd ten opzichte van de begrenzing van de wijk zoals in 2004 was voorzien.

Over de door appellanten voorgestelde alternatieven om woningbouw te realiseren op hun gronden, overweegt de Afdeling dat de raad bij de keuze van een bestemming een afweging moet maken tussen alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsruimte. De voor- en nadelen van alternatieven moeten in die afweging worden meegenomen. Het alternatief van [appellante sub 3] en anderen om woningbouw op locatie 'n Stet te realiseren heeft volgens de raad niet de voorkeur, omdat deze locatie verder van het centrum van Borne ligt dan de locaties die zijn opgenomen binnen de nieuwe begrenzing van de woonwijk. De raad wil de woonwijk compact houden tegen het centrum

concept

aan, zo heeft de raad ter zitting verklaard. Over het door [appellante sub 5] en anderen en Tijvast genoemde alternatief om woningbouw mogelijk te maken op hun gronden aan de Deurningerweg heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat dit niet de voorkeur heeft, omdat die gronden zouden moeten worden ontsloten via een bestaande woonwijk. De raad wil dat iedere wijk een eigen ontsluiting heeft. De gronden van Tijvast ten noorden van de Piepersveldweg zijn volgens de raad minder geschikt voor woningbouw, omdat de wijk Bornsche Maten zich nu geheel ten zuiden van de Piepersveldweg bevindt en het vanuit landschappelijk oogpunt de voorkeur heeft om woningen te bouwen ten zuiden van deze weg. De Afdeling is van oordeel dat hieruit blijkt dat de raad de door [appellante sub 3] en anderen, [appellante sub 5] en anderen en Tijvast voorgestelde alternatieven heeft afgewogen bij de vaststelling van het plan en toereikend heeft gemotiveerd waarom niet voor die alternatieven is gekozen.' (onderstreping, TL).

Tussenconclusie:

Om tot een houdbaar bestemmingsplan te komen dat een AZC en/of woningbouw op de locatie Spreckweide mogelijk maakt moet de raad het beoordelingskader voor de locatie voor het nieuwe AZC en de startnotitie 'Woningbouwopgave Middelburg 2040' wijzigen. De ontwerp omgevingsvisie zal op het nieuwe beleidsuitgangspunt (te weten: de locatie Spreckweide komt voor vestiging van een AZC en/of de bouw van woningen in aanmerking) aangepast moeten worden. Verder moet de raad motiveren waarom hij voor de locatie in de Spreckweide kiest en niet voor één van de alternatieve locaties.

5. Managementsamenvatting

U heeft mij de volgende adviesvraag voorgelegd:

Heeft de gemeente zodanige verwachtingen gewekt dat de keuze van burgemeester en wethouders voor een AZC op de locatie Spreckweide een onaanvaardbaar groot risico dan wel een blokkade oplevert, waardoor de locatie, als locatie voor het AZC (of als bouwlocatie in het algemeen), bij een beroep tegen de bestemmingsplanwijziging bij de Raad van State, geen stand kan houden? Dan wel zijn er andere gronden die een onaanvaardbaar groot risico dan wel een blokkade opleveren, waardoor de locatie Spreckweide geen stand kan houden bij de Raad van State?

Bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan dat vestiging van de AZC en/of woningbouw mogelijk maakt, is de raad gebonden aan het vastgestelde ruimtelijk beleid. Een bestemmingsplan dat in strijd met het gemeentelijk ruimtelijk beleid wordt vastgesteld, zal door de bestuursrechter vernietigd worden. Dat is alleen anders als er sprake is van bijzondere omstandigheden.

Omdat de vestiging van een AZC en/of de bouw van woningen in de Spreckweide in strijd zijn met het gemeentelijk ruimtelijk beleid dat is vastgelegd in het beoordelingskader voor de locatie van het nieuwe AZC en de startnotitie 'Woningbouwopgave Middelburg 2040' en er geen sprake is van bijzondere omstandigheden, kan de gemeenteraad de vestiging van een AZC en/of de bouw van woningen in de Spreckweide pas planologisch mogelijk maken nadat deze beleidsdocumenten daarop door de raad zijn aangepast.

Na de beleidswijziging is de juridische situatie als volgt.

concept

Eventuele toezeggingen dat de locatie Spreckweide niet bebouwd zal worden, staan op zichzelf niet de rechtmatige vaststelling van een bestemmingsplan dat niet in overeenstemming is met deze toezeggingen in de weg. Uit vaste rechtspraak volgt dat een toezegging in de belangenafweging betrokken moet worden. Uit de notitie 'Chronologie Spreckpark c.q. Spreckweide' blijkt naar mijn oordeel niet van toezeggingen die aan de rechtmatige vaststelling van een bestemmingsplan dat bebouwing van de Spreckweide mogelijk maakt, in de weg staan.

Dat in de ambtelijke notitie drie andere potentiële vestigingslocaties naar voren komen, kan evenmin aan de raad worden tegengeworpen, omdat deze notitie dateert van vóór de beleidswijziging. Wel zal de raad goed moeten motiveren waarom de keuze is gemaakt om de Spreckweide en niet één van de andere locaties, te bebouwen.

Met vriendelijke groet,
Hekkelman Advocaten N.V.

T.E.P.A. Lam
Advocaat

concept

Van:

Verzonden:

maandag 21 augustus 2023 10:02

Aan:

Onderwerp:

Geaccepteerd: Bespreken juridisch advies locatiekeuze AZC

Van:
Verzonden: dinsdag 22 augustus 2023 09:58
Aan:
Onderwerp: FW: Middelburg/Advies locatiekeuze AZC - 20231232; Advies locatiekeuze [HEKKELMAN-Nijmegen.FID1038466]
Bijlagen: Cl.230821.Advies locatiekeuze.PDF

Beste allen,

Hierbij de definitieve versie. Die verschilt niet met het tweede (aangepaste) concept maar het woord "concept" is verwijderd.

Mvg

Van: <[redacted]@hekkelman.nl>
Verzonden: maandag 21 augustus 2023 15:58
Aan: <[redacted]middelburg.nl>
Onderwerp: Middelburg/Advies locatiekeuze AZC - 20231232; Advies locatiekeuze [HEKKELMAN-Nijmegen.FID1038466]

Geachte heer [redacted],

Bijgaand zend ik u namens [redacted] het advies in bovengenoemde zaak.

Met vriendelijke groet,

Secretaresse

Hekkelman Advocaten N.V.

Prins Bernhardstraat 1

6521 AA Nijmegen

Postbus 1094

6501 BB Nijmegen

T 024 -

F 024 - 382 83 88

www.hekkelman.nl

**Hekkel
man** advocaten | notarissen

Lees onze blogs over Agrarische zaken ▶

Dit bericht bevat vertrouwelijke informatie en is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n). Indien u als niet-geadresseerde dit bericht ontvangt, wordt u verzocht direct de afzender hierover te informeren en het bericht te vernietigen. Alle diensten en werkzaamheden van ons worden verricht krachtens een overeenkomst van opdracht gesloten met Hekkelman Advocaten N.V. waarop van toepassing zijn de Algemene Voorwaarden zoals weergegeven op www.hekkelman.nl en waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Hekkelman Advocaten N.V. is statutair

gevestigd te Nijmegen en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09170462.

This communication contains confidential information and is intended only for use by the addressee. If you are not the intended recipient of this communication, please inform us immediately and destroy this communication. All our services and other work are carried out under an agreement of instruction ("overeenkomst van opdracht") with Hekkelman Advocaten N.V. which agreement is subject to the General Conditions, which are mentioned on our website (www.hekkelman.nl) and contains a limitation of liability. Hekkelman Advocaten N.V. is officially seated at Nijmegen, The Netherlands, and registered in the commercial register at the Chamber of Commerce under number 09170462.

Gemeente Middelburg
T.a.v.
Postbus 6000
4330 LA MIDDELBURG

Per e-mail : ; @middelburg.nl

Nijmegen, 21 augustus 2023

Ons kenmerk
Gemeente Middelburg / Advies
locatiekeuze AZC
20231232 - 2667744/1 - TL/

Telefoonnummer
024 - 382 83 38

Uw kenmerk
-

E-mail
t.lam@hekkelman.nl

Faxnummer
024 - 382 83 88

Betreft
Advies locatiekeuze AZC

Geachte heer

De gemeente heeft mij om advies gevraagd in verband met de locatiekeuze voor het nieuwe asielzoekerscentrum (hierna: 'AZC'). In deze brief treft u mijn advies aan. Het advies is als volgt opgebouwd. Paragraaf 1 bevat de vraagstelling. In paragraaf 2 besteed ik aandacht aan het beoordelingskader voor de vestiging van het nieuwe AZC dat de raad op 13 april 2023 heeft vastgesteld. In paragraaf 3 staat welke beleidsuitgangspunten op dit moment gelden voor de locatie Sprenckweide. In paragraaf 4 beantwoord ik de adviesvraag. Paragraaf 5 bevat een managementsamenvatting.

1. Vraagstelling

Bij besluit van 13 april 2023 heeft de gemeenteraad het beoordelingskader voor de locatiekeuze voor een nieuw AZC (geamendeerd) vastgesteld. Aan het beoordelingskader dat de raad heeft vastgesteld, zijn ambtelijk een voorkeurslocatie en twee alternatieve locaties geselecteerd. Burgemeester en wethouders willen naast deze drie locaties nog een vierde locatie bij de locatiekeuze meenemen. Het gaat om de locatie Sprenckweide. Ambtelijk is vastgesteld dat de locatie Sprenckweide niet voldoet aan één van de in het beoordelingskader vastgelegde beoordelingscriteria. Het gaat om het beoordelingscriterium dat 'de locatie toekomstbestendig' is, waarmee volgens het beoordelingskader wordt bedoeld dat de locatie '[...] potentie [heeft] als woonlocatie'.

Tegen deze achtergrond luidt de adviesvraag als volgt:

Heeft de gemeente zodanige verwachtingen gewekt dat de keuze van burgemeester en wethouders voor een AZC op de locatie Sprenckweide een onaanvaardbaar groot risico

dan wel een blokkade oplevert, waardoor de locatie, als locatie voor het AZC (of als bouwlocatie in het algemeen), bij een beroep tegen de bestemmingsplanwijziging bij de Raad van State, geen stand kan houden? Dan wel zijn er andere gronden die een onaanvaardbaar groot risico dan wel een blokkade opleveren, waardoor de locatie Sprencckweide geen stand kan houden bij de Raad van State?

2. Besluit van 13 april 2023; het beoordelingskader

Op 13 april 2023 heeft de raad het volgende (geamendeerde) beoordelingskader voor de locatiekeuze voor een nieuw AZC vastgesteld:

De raad besluit:

1. In te stemmen met de navolgende door het college voorgestelde kaders voor de locatiekeuze van het nieuwe AZC:
 - 1a. De locatie is circa 3 hectare of circa 3.000 m² BVO ^(bruto vloeroppervlakte) De opvang is bij voorkeur geconcentreerd op één locatie van circa 3 hectare of circa 3.000 m² BVO of indien niet beschikbaar anders verdeeld over maximaal twee locaties van tezamen dezelfde afmetingen
 - 1b. De locatie is in eigendom van de gemeente Middelburg of komt voorzienbaar binnen korte termijn in eigendom van de gemeente
 - 1c. De locatie is binnen afzienbare tijd beschikbaar voor gebruik
 - 1d. De locatie(s) biedt/bieden ook ruimte voor de extra flexibele opvang van 150-250 personen
 - 1e. De locatie is toekomstbestendig (heeft potentie als woonlocatie)
 - 1f. De locatie voldoet aan de wensen van het COA voor bereikbaarheid van scholen/winkels, etc.
 - 1g. De locatie is –al dan niet met aanpassingen- goed en veilig bereikbaar
 - 1h. De locatie heeft niet of nauwelijks milieutechnische beperkingen.
2. In te stemmen met een trapsgewijze hantering van voornoemde kaders, waarbij:
 - 1a en 1b een bruto lijst van locaties opleveren
 - welke voor een eerste selectie worden getoetst aan 1c, 1d en 1e
 - waarna de overgebleven locaties worden getoetst aan 1f, 1g, 1h,
3. In te stemmen met de volgende trede van participatie ten aanzien van de locatiekeuze:
 - informeren van de inwoners van Middelburg en in het bijzonder de direct omwonenden van de nieuwe locatie over de totstandkoming van de locatiekeuze.
4. Het college opdracht te geven bij de locatiekeuze een voorstel te doen voor het participatietraject vanaf dat moment waarbij bij voorkeur de trede "adviseren" of hoger op de participatieladder wordt gehanteerd en dit ter instemming voor te leggen aan de raad

Uit sub 2 van het raadsbesluit volgt dat er een trapsgewijze toets aan de beoordelingscriteria moet plaatsvinden. De toets aan beoordelingscriterium 1e 'de locatie is toekomstbestendig (heeft potentie als woonlocatie)' vindt plaats in trede 2.

De locaties die voldoen aan trede 1 en trede 2 worden getoetst aan de beoordelingscriteria van trede 3.

Beoordelingscriterium 1e wordt in de toelichting bij het beoordelingskader als volgt toegelicht:

Het COA en wij hebben de voorkeur voor een duurzaam AZC. Duurzaam heeft verschillende betekenissen, maar in het kader van de locatiekeuze betreft het de wens voor een locatie welke na looptijd van het AZC geschikt is voor herbestemming. Het COA wil "iets achterlaten voor de Middelburgse samenleving". Deze wens leidt tot het kader van toekomstbestendigheid (1e) met andere woorden of de locatie potentie heeft als woonlocatie. Als dat niet het geval is, kan er enkel niet duurzaam en tijdelijk worden gebouwd.

Uit deze toelichting leid ik af dat een locatie die in aanmerking kan komen voor woningbouw nadat het nieuwe AZC weer gesloten is, de voorkeur geniet. Of de raad locaties die in de toekomst niet in aanmerking kunnen komen voor woningbouw op voorhand heeft willen uitsluiten, blijkt niet glashelder uit het raadsbesluit. Ik begrijp van u dat dat wel de bedoeling van de raad was. Ik wijs erop dat de laatste volzin van het citaat ook zo gelezen zou kunnen worden dat locaties die niet voor toekomstige woningbouw in aanmerking komen, niet categorisch zijn uitgesloten, omdat het realiseren van een AZC op een locatie die niet voor toekomstige woningbouw in aanmerking komt, ('enkel') tot gevolg heeft dat de betreffende locatie niet duurzaam wordt bebouwd.

Uit de toelichting bij het beoordelingskader volgt dat de raad met zijn besluit transparantie wil bieden ten aanzien van het te volgen traject voor de locatiekeuze van het nieuwe AZC. Hoewel hier niet expliciet staat dat de raad beoogt criteria te formuleren aan de hand waarvan de locatie voor het nieuwe AZC moet worden bepaald, heeft de raad dat wel beoogd. Onder 1. van het beoordelingskader staat namelijk dat het beoordelingskader zal worden gebruikt om te komen tot een locatie voor het nieuwe AZC. Verder staat in de toelichting onder het kopje 'Argumenten'

2. Het voorstel voor trapsgewijze hantering van de kaders heeft te maken met het feit dat een aantal kaders ertoe leidt dat het daar vestigen van een duurzaam AZC feitelijk onmogelijk is.

De kans bestaat dat er geen locatie is die op alle kaders positief scoort. De kaders maken het echter wel mogelijk een steeds verfijndere selectie te maken.

En onder het kopje 'kanttekeningen':

4. Omdat de kans bestaat dat er geen locatie is die op alle kaders positief scoort, zou de keuze kunnen vallen op een locatie die niet op alle punten positief scoort.

Uit de toelichting volgt dat de beoordelingscriteria leidend zijn bij de locatiekeuze. Pas als geen enkele locatie op alle kaders positief scoort, zou de keuze kunnen vallen op een locatie die niet aan één of meer van de beoordelingscriteria voldoet.

Tussenconclusie:

Bij besluit van 13 april 2023 heeft de raad het beoordelingskader voor de locatiekeuze voor het nieuwe AZC vastgesteld. Het beoordelingskader biedt geen ruimte om planologische medewerking te verlenen aan de vestiging van het AZC op een locatie die niet aan één of meer van de beoordelingscriteria voldoet. Die ruimte ontstaat pas als geen enkele andere locatie positief scoort op alle beoordelingscriteria.

3. Voldoet de locatie Sprenckweide aan beoordelingscriterium 1e?

In deze paragraaf beantwoord ik de vraag of de locatie Sprenckweide voldoet aan beoordelingscriterium 1e, dus of de locatie een toekomstbestendige locatie is, in die zin dat de locatie potentie heeft als woonlocatie.

U heeft mij de notitie 'Chronologie Sprenckpark c.q. Sprenckweide' toegezonden. Uit deze notitie volgt dat de gemeente de locatie Sprenckweide in 1999 heeft gekocht om een agrarisch bedrijf dat overlast veroorzaakte te kunnen verplaatsen. In 2002 heeft de raad besloten dat de agrarische bestemming gewijzigd zou worden in een woonbestemming. In mei 2016 heeft de raad het bestemmingsplan 'Woongebied Sprencklaan' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 19 woningen mogelijk in het noordoostelijk gelegen deel van de Sprenckweide mogelijk.

Aan de kopers van de 19 bouw kavels is de volgende informatie verstrekt over het resterende deel van de Sprenckweide:

'Ten westen van het plangebied wordt het huidige agrarische landschap deels omgezet in een parkachtige omgeving. Grenzend aan de kavels komt een waterpartij. Voor het overige probeert het wijkteam Klarenbeek/Veersepoort in samenwerking met de Stichting Landschapsbeheer Zeeland een plan te realiseren met een op de Ter Vestelaan aansluitend wandelpad en enkele hoogstam fruitbomen.'

In de jaren daarna is de daad bij het woord gevoegd. In de Sprenckweide zijn knotbomen, hoogstamfruitbomen, solitaire bomen geplant en een bessentuin en een kruidenrijk graslandschap aangelegd. Het beheer is vanaf 2017 belegd bij de Stichting Landschapsbeheer Zeeland. De huidige beheerovereenkomst loopt in 2026 af.

In 2023 is het voorontwerp van de Omgevingsvisie voor Middelburg ter inzage gelegd. Op pagina 63 van het voorontwerp staat:

Onder het motto 'inbreiden waar het kan, uitbreiden als het moet' wordt in het najaar van 2023 door een inwonerberaad een advies gegeven aan de gemeenteraad over nieuwe woonlocaties. Dit advies wordt door de gemeenteraad betrokken bij de kansenkaart die na vaststelling deel uitmaakt van deze Omgevingsvisie. In totaal zijn we op zoek naar ruimte voor zo'n duizend woningen (de overige woningen zitten al in de planning), waarvan 750 sociale huur. Uit een eerste inventarisatie blijkt dat deze aantallen bij lange na niet gehaald kunnen worden door verdichting/inbreiding. In de groene longen mag niet worden gebouwd. De parken (Het

Meiveld, Toerenvliedt, Ella Fitzgeraldpark, Molenwaterpark, Amaliapark, Sprenckpark en Vogelpark) zullen niet worden verkleind. Dus zoeken we naar (een) passende uitbreidingslocatie(s). Ook Cleene Hooge is daarbij in beeld, zij het als reservelocatie of als woningbouwlocatie onder de voorwaarden van de ontwikkelvisie die de raad in 2019 heeft vastgesteld.

Uit het bovenstaande citaat volgt dat in het Sprenckpark niet gebouwd mag worden en dat de omvang van het park niet verkleind mag worden. Zie in gelijke zin bijlage 2 bij het voorontwerp dat een overzicht van de beleidsuitspraken uit de voorontwerp omgevingsvisie bevat. Over het thema wonen wordt opgemerkt:

H4.4 Wonen

Kaart met nieuwe woningbouwlocaties (voor circa 1000 woningen)

Bouwen van vooral multiredenwoningen en appartementen, vooral in de wijkharten.

Bouwen van vooral multiredenwoningen en appartementen, vooral in de wijkharten.

In de groene longen mag niet worden gebouwd.

Instellen verhuiscouch om doorstroming op gang te krijgen.

In juni 2023 heeft de raad de startnotitie 'Woningbouwopgave Middelburg 2040' vastgesteld. Onder k van de startnotitie staat dat bouwen in de groene longen niet mogelijk is en dat voor de begrenzing van de groene longen aansluiting wordt gezocht bij de begrenzing die in het voorontwerp van de omgevingsvisie is gehanteerd.

Tussenconclusie:

Op dit moment is er geen concreet voornemen om de Sprenckweide voor woningbouw te ontwikkelen. Het tegendeel is het geval. Uit het voorontwerp van de omgevingsvisie en de startnotitie 'Woningbouwopgave Middelburg 2040' die de raad in juni 2023 heeft vastgesteld, volgt dat de vestiging van een AZC of de bouw van woningen in de Sprenckweide in strijd is met het ruimtelijk beleid van de gemeente.

4. Beantwoording van de adviesvraag

4.1. Goede ruimtelijke ordening

Vaststaat dat voor het nieuwe AZC planologische besluitvorming noodzakelijk is. Op de lijst van mogelijke locaties voor het nieuwe AZC staan geen locaties waar de vestiging van een AZC planologisch al mogelijk is.

Er zijn twee mogelijkheden om vestiging van een AZC in afwijking van het geldende planologische regime mogelijk te maken. Een AZC kan door middel van een wijziging van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik mogelijk gemaakt worden. Uit de adviesvraag leid ik af dat de gemeente het AZC door middel van een bestemmingsplanwijziging mogelijk wil maken.

Voor zover toch gekozen zou worden voor inpassing door middel van een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik, is van belang dat er drie soorten omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik zijn. Voor de tijdelijke vestiging van een AZC komt de kruimelomgevingsvergunning of het projectbesluit in beeld. Een verdere uitwerking van deze besluitvormingsprocedures valt gelet op de adviesvraag buiten het bestek van dit advies.

Wat van belang is, is dat voor alle genoemde planologische besluiten geldt dat ze moeten voldoen aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Voor het bestemmingsplan staat dat in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en voor de omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik in artikel 2.12 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

In de wet is niet geregeld wat onder 'een goede ruimtelijke ordening' moet worden volstaan. Uit de adviesvraag volgt dat u wilt weten welke procesrisico's kleven aan een bestemmingsplan dat een AZC (en later woningbouw) in de Sprenckweide mogelijk maakt. Daarom zoom ik in op het beoordelingskader dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor bestemmingsplannen hanteert. Ik teken hierbij aan dat het beoordelingskader voor omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik hetzelfde is. Volgens vaste Afdelingsrechtspraak toetst de bestuursrechter bestemmingsplannen aan de volgende maatstaf:

'Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of

het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.'

Dat aan de raad 'beleidsruimte' toekomt, duidt op een terughoudende rechterlijke beoordeling. Bij de vraag of een bestemmingsplan 'in overeenstemming met het recht' is vastgesteld, beoordeelt de bestuursrechter onder meer of het bestemmingsplan in overeenstemming met het gemeentelijk beleid is vastgesteld. Zie over de toets aan het gemeentelijk beleid bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 20 april 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1066, r.o. 11.2):

'De regionale structuurvisie is in 2010 door de rechtsvoorgangers van de raad, de raden van de gemeenten Dirksland, Goedereede, Middelhamnis en Oostflakkee, vastgesteld. Gelet hierop en gelet op hetgeen in de plandoellichting vermeld staat, moet de regionale structuurvisie worden beschouwd als eigen beleid van de gemeente.

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 juli 2013, zaak nr. 201208712/1/R4 is de raad in beginsel gehouden om overeenkomstig het eigen beleid te besluiten. In de regionale structuurvisie staat dat ongeveer 1000 woningen buiten de bestaande dorpscontouren moeten worden gebouwd. Hiervoor zijn op de kaarten bij de regionale structuurvisie de dorpscontouren verruimd en zijn uitbreidingslocaties aangewezen. Ter plaatse van de locatie van de Prutweg is de bestaande dorpscontour niet verruimd en de locatie is evenmin aangewezen als uitbreidingslocatie. Voor zover de raad betoogt dat de regionale structuurvisie de ontwikkeling van compensatiewoningen en kleinschalige woningbouwprojecten buiten bestaand dorpsgebied altijd toestaat, overweegt de Afdeling dat hiervoor in de regionale structuurvisie geen aanknopingspunten te vinden zijn. Derhalve moet worden geoordeeld dat de raad het plan in strijd met de regionale structuurvisie heeft vastgesteld.

Met de verwijzing naar het gewijzigde provinciale ruimtelijke beleid en de stelling dat de regionale structuurvisie hierdoor verouderd is, heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling tevens onvoldoende gemotiveerd waarom hij in dit geval van zijn beleid is afgeweken.' (onderstreping, TL)

Uit het bovenstaande citaat volgt dat de raad in beginsel aan zijn eigen beleid is gebonden. Een bestemmingsplan dat in strijd is met het door de raad vastgestelde beleid, is niet in overeenstemming met het recht en zal daarom in beginsel door de bestuursrechter vernietigd worden.

Uit de Afdelingsrechtspraak volgt echter ook dat het in bijzondere gevallen mogelijk is om van gemeentelijk beleid af te wijken. Zie voor een recent voorbeeld AbRS 17 mei 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:1931):

'De Afdeling overweegt dat de raad in bijzondere gevallen, mits goed gemotiveerd, kan afwijken van zijn beleid. In dit geval heeft de raad echter toegelicht dat hij, in weerwil van het beleid dat is vastgelegd in de Handreiking Hoogbouw, al jaren als vaste gedragslijn de geactualiseerde Haagse norm toepast bij de beoordeling van de bezonningssituatie als gevolg van hoogbouwprojecten. De raad wijkt dus structureel af van de in de Handreiking Hoogbouw opgenomen wijze waarop de bezonningssituatie als gevolg van hoogbouwprojecten wordt gemeten en beoordeeld. Dit is naar het oordeel van de Afdeling in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel, dat meebrengt dat afwijking van

het beleid in beginsel slechts in bijzondere situaties is gerechtvaardigd en dat dit goed moet zijn gemotiveerd. Het bestreden besluit kan niet gedragen worden door de motivering dat de invloed van het plan op de bezonning, in afwijking van vastgesteld beleid, volgens een daarvan afwijkende, vaste gedragslijn is gemeten en aanvaardbaar gevonden. Het plan is in zoverre in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel vastgesteld. Indien de raad in afwijking van geldend beleid wenst vast te houden aan de gedragslijn, ligt het op de weg van de raad om het beleid op dat punt te wijzigen.' (onderstreping, TL)

Van een bijzonder geval is sprake bij omstandigheden waar de raad bij de vaststelling van zijn beleid geen rekening heeft kunnen houden, maar ook omstandigheden die wel verdisconteerd, kunnen een rol spelen. Zie hierover AbRS 17 mei 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:1932):

'Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van de Afdeling van 26 oktober 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2840), kunnen omstandigheden die bij het opstellen van een beleidsregel zijn verdisconteerd, dan wel moeten worden geacht te zijn verdisconteerd, niet alleen al daarom buiten beschouwing worden gelaten. Het bestuursorgaan moet aan de hand van alle omstandigheden van het geval nagaan of zich bijzondere omstandigheden voordoen in de zin van artikel 4:84 van de Awb, die maken dat het handelen in overeenstemming met de beleidsregels gevolgen heeft die onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen.'

Tussenconclusie:

De raad is bij de vaststelling van een bestemmingsplan gebonden aan het door hem vastgestelde ruimtelijke beleid. Een bestemmingsplan dat in strijd met geldend raadsbeleid wordt vastgesteld is niet in overeenstemming met het recht en zal daarom door de bestuursrechter vernietigd worden. Dat is alleen anders als sprake is van bijzondere omstandigheden.

4.2. Toepassing op het beoordelingskader van 13 april 2023

Het beoordelingskader dat de raad bij besluit van 13 april 2023 heeft vastgesteld, kwalificeert als ruimtelijk beleid. Uit (de toelichting bij) het beoordelingskader blijkt dat de locatie voor het nieuwe AZC aan de hand van de beoordelingscriteria uit het beoordelingskader moet worden bepaald.

In paragraaf 3 van dit advies heb ik geconcludeerd dat vestiging van het AZC op de locatie Sprenckweide in strijd is met het beoordelingskader dat de raad op 13 april 2023 heeft vastgesteld.

Dat betekent dat een bestemmingsplan dat de vestiging van een AZC op de locatie Sprenckweide mogelijk maakt niet in overeenstemming is met het recht. Het bestemmingsplan zal daarom met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid door de bestuursrechter vernietigd worden. Mij is niet gebleken van bijzondere omstandigheden die een beleidsafwijking ten gunste van de locatie Sprenckweide zouden kunnen rechtvaardigen.

Tussenconclusie:

Een bestemmingsplan dat de vestiging van een AZC op de locatie Sprenckweide mogelijk maakt, is niet in overeenstemming met het recht. Het bestemmingsplan zal daarom met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid door de bestuursrechter vernietigd worden. Er is geen sprake van bijzondere omstandigheden die een beleidsafwijking ten gunste van de locatie Sprenckweide zouden kunnen rechtvaardigen.

4.3. Toepassing op de startnotitie

In juni 2023 heeft de raad de startnotitie 'Woningbouwopgave Middelburg 2040' vastgesteld. Onder k van de startnotitie staat dat bouwen in de groene longen niet zal worden toegestaan en dat voor de begrenzing van de groene longen aansluiting wordt gezocht bij de begrenzing die in het voorontwerp van de omgevingsvisie is gehanteerd.

In paragraaf 3 van dit advies heb ik geconcludeerd dat vestiging van het AZC op de locatie Sprenckweide in strijd is met de startnotitie 'Woningbouwopgave Middelburg 2040'.

Dat betekent dat een bestemmingsplan dat de vestiging van een AZC en/of woningbouw op de locatie Sprenckweide mogelijk maakt niet in overeenstemming is met het recht. Het bestemmingsplan zal daarom met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid door de bestuursrechter vernietigd worden. Mij is niet gebleken van bijzondere omstandigheden die een beleidsafwijking ten gunste van de locatie Sprenckweide zouden kunnen rechtvaardigen.

Tussenconclusie:

Een bestemmingsplan dat de vestiging van een AZC en/of woningbouw op de locatie Sprenckweide mogelijk maakt, is niet in overeenstemming met het recht. Het bestemmingsplan zal daarom met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid door de bestuursrechter vernietigd worden. Er is geen sprake van bijzondere omstandigheden die een beleidsafwijking ten gunste van de locatie Sprenckweide zouden kunnen rechtvaardigen.

4.4. Marsroute als het gemeentebestuur de locatie Sprenckweide in de locatiekeuzeafweging wil meenemen

In paragraaf 4.2 en 4.3 heb ik geconcludeerd dat een bestemmingsplan dat de vestiging van een AZC of de bouw van woningen op de locatie Sprenckweide mogelijk maakt, juridisch niet houdbaar is. Dat betekent niet dat de raad geen mogelijkheden heeft om toch een AZC of woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. In deze paragraaf schets ik de stappen die de raad daarvoor moet zetten.

In de eerste plaats zal de raad het beoordelingskader voor de locatiekeuze voor het nieuwe AZC moeten wijzigen. De raad kan in het beoordelingskader bepalen dat ook locaties waarvoor nog geen beleidsintenties aanwezig zijn om de betreffende locaties in de toekomst voor woningbouw te ontwikkelen, in de locatieafweging betrokken zullen worden. Dat betekent dat niet alleen de locatie Sprenckweide bij de locatieafweging betrokken moet worden, maar mogelijk ook nog andere locaties die door de wijziging van

beoordelingscriterium 1e in de hier bedoelde zin, als mogelijke vestigingslocatie in beeld komen.

Het ruimtelijke besluit dat vestiging van het AZC mogelijk maakt, moet voldoen aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. In paragraaf 4.1 van dit advies heb ik uiteengezet dat de raad het bestemmingsplan in overeenstemming met het door hem vastgestelde ruimtelijke beleid moet vaststellen. (Ook) de startnotitie 'Woningbouwopgave Middelburg 2040' bevat gemeentelijk ruimtelijk beleid. In de startnotitie staat dat in de Sprenckweide niet gebouwd mag worden. Hoewel de startnotitie over woningbouw gaat, en gesteld zou kunnen worden dat deze niet van toepassing is op woningbouw, neemt de raad een groot risico als de vestiging van een AZC in Sprenckweide planologisch mogelijk wordt gemaakt zonder dat de startnotitie wordt gewijzigd. Daarbij speelt een rol dat de raad ten tijde van de vaststelling van de startnotitie op de hoogte was van de noodzaak om een nieuwe locatie voor een AZC aan te wijzen en er bovendien een voorontwerp omgevingsvisie ter inzage is gelegd waaruit duidelijk volgt dat in de groen longen, waartoe de Sprenckweide behoort, niet gebouwd mag worden. Ik adviseer daarom ook de startnotitie aan te passen of aan te vullen en daarin expliciet vast te leggen dat vestiging van een AZC en/of de bouw van woningen in de Sprenckweide niet langer op bezwaren stuit. Omdat de startnotitie door de raad is vastgesteld, dient deze beleidswijziging door de raad te worden vastgesteld.

Het spreekt voor zich dat bovenstaande beleidswijziging ook gevolgen heeft voor de inhoud van de omgevingsvisie die in voorbereiding is. Het ontwerp van de omgevingsvisie zal toegesneden moeten worden op de nieuwe beleidsinzichten van de raad.

De vraag rijst welke risico's er aan een bestemmingsplan kleven dat, na bovenstaande beleidswijzigingen, vestiging van een AZC en/of de bouw van woningen in Sprenckweide mogelijk maakt. Daarover het volgende.

De kopers van de 19 bouw kavels in Sprenckweide zouden de gemeente kunnen tegenwerpen dat bij de verkoop van de bouw kavels aan hen is medegedeeld dat het aan het plangebied grenzende deel van de Sprenckweide als park zou worden ingericht (zie hierover paragraaf 3). Deze informatie staat naar mijn oordeel niet aan de rechtmatige vaststelling van een bestemmingsplan dat ontwikkeling van de Sprenckweide mogelijk maakt, in de weg. De reden daarvoor is dat volgens vaste rechtspraak aan een bestaande planologische situatie geen rechten kunnen worden ontleend. Voor zover de verkoopinformatie als een bestuurlijke toezegging zou moeten worden aangemerkt, geldt dat de raad niet aan toezeggingen van burgemeester en wethouders is gebonden. Voor zover de toezegging onverhoopt aan de raad toegerekend zou worden, geldt dat dit soort toezeggingen in de belangenafweging betrokken moeten worden, maar niet tot gevolg hebben dat een bestemmingsplan dat in strijd met de toezegging wordt vastgesteld, onrechtmatig is.

Zie voor een recent voorbeeld ABRvS 6 juli 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1891.

Voor de beheerovereenkomst die de gemeente met Stichting Landschapsbeheer Zeeland heeft gesloten, geldt dat deze in 2026 afloopt. Voor zover niet in een tussentijdse contractuele opzegmogelijkheid is voorzien, kan de Stichting van de gemeente verlangen dat zij gedurende de looptijd van de beheerovereenkomst toestaat dat de Sprenckweide door de Stichting wordt beheerd. De beheerovereenkomst heeft niet tot gevolg dat de raad het bestemmingsplan niet mag vaststellen, omdat de Stichting het gebruik tot de beheerovereenkomst is geëindigd, op grond van het planologische overgangsrecht mag voortzetten.

In een beroepsprocedure zou ook aangevoerd kunnen worden dat het meer voor de hand had gelegen om het AZC en/of woningbouw op een andere locatie mogelijk te maken. Volgens vaste rechtspraak ligt het dan op de weg van appellanten om aannemelijk te maken dat vestiging van een AZC en/of woningbouw op één of meer andere locaties aanvaardbaar is, terwijl aan die locaties aanmerkelijk minder bezwaren kleven.

Zie bijvoorbeeld AbRS 20 mei 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:1264, r.o. 3.3):

'Ten aanzien van het door omwonenden aangedragen alternatief van de locatie van de St. Jozefschool voor het IKC, in combinatie met een gymzaal in het Margrietplantsoen, overweegt de Afdeling dat de raad dit alternatief niet buiten beschouwing had mogen laten. In de gekozen voorkeursvariant wordt het IKC immers ook ontwikkeld op een andere locatie dan de gymzaal. Omdat in de plantoelichting is uitgegaan van de voorkeurslocatie aan het Margrietplantsoen en geen acht is geslagen op de voor- en nadelen van mogelijke alternatieve locaties, meer specifiek de locatie van de St. Jozefschool in combinatie met een gymzaal in het Margrietplantsoen, oordeelt de Afdeling dat de raad onvoldoende inzichtelijk heeft gemaakt hoe de afweging ten aanzien van dit door omwonenden aangedragen alternatief heeft plaatsgevonden. In zoverre ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het plan in strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) ondeugdelijk is gemotiveerd.'

Dat betekent dat de raad goed zal moeten motiveren waarom de keuze is gevallen op de Sprenckweide en niet op één van de andere locaties.¹ Dat uit een eerdere ambtelijke notitie blijkt dat voorafgaand aan de beleidswijziging andere locaties meer geschikt werden geacht, zal op zichzelf niet tot vernietiging van het bestemmingsplan leiden, omdat door de beleidswijzigingen die de raad moeten doorvoeren, de kaarten anders geschud worden. Wel zal de voorgeschiedenis tot gevolg hebben dat de raad extra aandacht aan de motivering van de alternatievenafweging moet besteden.

De raad zal moeten motiveren waarom (bij nader inzien) is besloten om de geschikte en beschikbare locaties waar de toekomst woningbouw mogelijk is niet te benutten en wel een locatie die tot de beleidswijziging niet bebouwd mocht worden. Een argument zou bij voorbeeld kunnen zijn dat de geschikte en beschikbare locaties al (ruim) voor

¹ Uiteraard zal ook nagegaan moeten worden of er andere redenen zijn die aan bebouwing van Sprenckweide in de weg staan, zoals bijvoorbeeld de provinciale verordening of de aanwezige flora en fauna.

omekomst van de bepaalde tijd waarvoor het AZC wordt gerealliseerd, nodig zijn om in de woningbehoefte te voorzien. Juist dat zou kunnen rechtvaardigen dat bij nader inzien wordt gekozen voor een locatie die nog niet als woningbouwlocatie als toekomstige woningbouwlocatie aan te wijzen. In dat geval is er in dat opzicht geen verschil meer tussen de eerder geselecteerde locatie en de locatie Sprencckwede en zullen de andere selectiecriteria uit het beoordelingskader de doorslag geven.

Zie voor een uitspraak van de Afdeling waar een aantal van de hiervoor geschetste lijnen samen komen, AbRS 8 juni 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1573):

'De Afdeling stelt voorop dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 22 juli 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1766). De Afdeling is van oordeel dat de raad voldoende heeft onderbouwd welke gewijzigde inzichten de raad hebben doen besluiten om de nieuwe begrenzing van de Bornsche Maten vast te stellen. Dat de gronden binnen de nieuwe begrenzing (voor het overgrote deel) in eigendom zijn van de gemeente en uitvoering van het plan voor de gemeente mogelijk financieel gunstig is, is één van de redenen om de Bornsche Maten anders te begrenzen, maar uit de actualisatie van het Masterplan blijkt dat dit niet de enige reden is. De raad vindt de nieuwe begrenzing ook logisch vanuit landschappelijk oogpunt. Ook uit verkeerskundig oogpunt is de nieuwe begrenzing volgens de raad een verbetering ten opzichte van de oorspronkelijke begrenzing van de woonwijk. De raad stelt dat de woonbuurten binnen de nieuwe begrenzing niet door bestaande woonbuurten ontsloten hoeven worden. Woonbuurten die klaar zijn kunnen daarom snel woonrijp gemaakt worden zonder dat de buurt nog jaren niet wordt afgemaakt, omdat er nog een woonbuurt achter wordt aangelegd. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat de raad onvoldoende heeft gemotiveerd waarom de begrenzing van de woonwijk is gewijzigd ten opzichte van de begrenzing van de wijk zoals in 2004 was voorzien.

Over de door appellanten voorgestelde alternatieven om woningbouw te realiseren op hun gronden, overweegt de Afdeling dat de raad bij de keuze van een bestemming een afweging moet maken tussen alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsruimte. De voor- en nadelen van alternatieven moeten in die afweging worden meegenomen. Het alternatief van [appellante sub 3] en anderen om woningbouw op locatie 'n Stet te realiseren heeft volgens de raad niet de voorkeur, omdat deze locatie verder van het centrum van Borne ligt dan de locaties die zijn opgenomen binnen de nieuwe begrenzing van de woonwijk. De raad wil de woonwijk compact houden tegen het centrum aan, zo heeft de raad ter zitting verklaard. Over het door [appellante sub 5] en anderen en Tijvast genoemde alternatief om woningbouw mogelijk te maken op hun gronden aan de Deurningerweg heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat dit niet de voorkeur heeft, omdat die gronden zouden moeten worden ontsloten via een bestaande woonwijk. De raad wil dat iedere wijk een eigen ontsluiting heeft. De gronden van Tijvast ten noorden van de Piepersveldweg zijn volgens de raad minder geschikt voor woningbouw, omdat de wijk Bornsche Maten zich nu geheel ten zuiden van de Piepersveldweg bevindt en het vanuit landschappelijk oogpunt de voorkeur heeft om woningen te bouwen ten zuiden van deze weg. De Afdeling is van oordeel dat hieruit blijkt dat de raad de door [appellante sub 3] en anderen, [appellante sub 5] en anderen en Tijvast voorgestelde alternatieven heeft afgewogen bij de

vaststelling van het plan en toereikend heeft gemotiveerd waarom niet voor die alternatieven is gekozen.' (onderstreping, TL).

Tussenconclusie:

Om tot een houdbaar bestemmingsplan te komen dat een AZC en/of woningbouw op de locatie Spreckweide mogelijk maakt moet de raad het beoordelingskader voor de locatie voor het nieuwe AZC en de startnotitie 'Woningbouwopgave Middelburg 2040' wijzigen. De ontwerp omgevingsvisie zal op het nieuwe beleidsuitgangspunt (te weten: de locatie Spreckweide komt voor vestiging van een AZC en/of de bouw van woningen in aanmerking) aangepast moeten worden. Verder moet de raad motiveren waarom hij voor de locatie in de Spreckweide kiest en niet voor één van de alternatieve locaties.

5. Managementsamenvatting

U heeft mij de volgende adviesvraag voorgelegd:

Heeft de gemeente zodanige verwachtingen gewekt dat de keuze van burgemeester en wethouders voor een AZC op de locatie Spreckweide een onaanvaardbaar groot risico dan wel een blokkade oplevert, waardoor de locatie, als locatie voor het AZC (of als bouwlocatie in het algemeen), bij een beroep tegen de bestemmingsplanwijziging bij de Raad van State, geen stand kan houden? Dan wel zijn er andere gronden die een onaanvaardbaar groot risico dan wel een blokkade opleveren, waardoor de locatie Spreckweide geen stand kan houden bij de Raad van State?

Bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan dat vestiging van de AZC en/of woningbouw mogelijk maakt, is de raad gebonden aan het vastgestelde ruimtelijk beleid. Een bestemmingsplan dat in strijd met het gemeentelijk ruimtelijk beleid wordt vastgesteld, zal door de bestuursrechter vernietigd worden. Dat is alleen anders als er sprake is van bijzondere omstandigheden.

Omdat de vestiging van een AZC en/of de bouw van woningen in de Spreckweide in strijd zijn met het gemeentelijk ruimtelijk beleid dat is vastgelegd in het beoordelingskader voor de locatie van het nieuwe AZC en de startnotitie 'Woningbouwopgave Middelburg 2040' en er geen sprake is van bijzondere omstandigheden, kan de gemeenteraad de vestiging van een AZC en/of de bouw van woningen in de Spreckweide pas planologisch mogelijk maken nadat deze beleidsdocumenten daarop door de raad zijn aangepast.

Na de beleidswijziging is de juridische situatie als volgt.
Eventuele toezeggingen dat de locatie Spreckweide niet bebouwd zal worden, staan op zichzelf niet de rechtmatige vaststelling van een bestemmingsplan dat niet in overeenstemming is met deze toezeggingen in de weg. Uit vaste rechtspraak volgt dat een toezegging in de belangenafweging betrokken moet worden. Uit de notitie 'Chronologie Spreckpark c.q. Spreckweide' blijkt naar mijn oordeel niet van toezeggingen die aan de rechtmatige vaststelling van een bestemmingsplan dat bebouwing van de Spreckweide mogelijk maakt, in de weg staan.

Dat in de ambtelijke notitie drie andere potentiële vestigingslocaties naar voren komen, kan evenmin aan de raad worden tegengeworpen, omdat deze notitie dateert van vóór de beleidswijziging. Wel zal de raad goed moeten motiveren waarom de keuze is gemaakt om de Spreckweide en niet één van de andere locaties, te bebouwen.

Met vriendelijke groet,
Hekkelman Advocaten N.V.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T.E.P.A. Lam', is written over a horizontal line. The signature is somewhat stylized and cursive.

T.E.P.A. Lam
Advocaat

Van:

Verzonden:

dinsdag 22 augustus 2023 11:04

Aan:

Onderwerp:

Geaccepteerd: Terugkoppeling Collegebesluit n.a.v. juridisch advies

Van:

Verzonden:

dinsdag 29 augustus 2023 16:20

Aan:

Onderwerp:

Geaccepteerd: Bespreken versie raadsvoorstel na aanpassing college 29-08

Van:
Verzonden: maandag 11 september 2023 17:32
Aan:
Onderwerp: Geaccepteerd: Projectgroep AZC

Van: <[redacted]@middelburg.nl>
Verzonden: zondag 24 september 2023 21:39
Aan: Jeroen Louws
Onderwerp: Geaccepteerd: AZC

Van:
Verzonden: woensdag 28 juni 2023 15:01
Aan:
Onderwerp: RE: Terugkoppeling stuurgroep AZC

Hoi,
Helder geschreven.

Paar suggesties:
'slechts een heel klein driehoekje' (Trekdiijk) is wat subjectief. Misschien kan hier een afmeting bij gegeven worden? Dus 'ter grootte van'
Link toevoegen naar het onderzoek van de Rijksoverheid.

Op Ramsburg Oost hebben we ook nog te maken met 'de Belt'. Een mountainbike parcours. Of deze dan moet wijken weet ik niet. Misschien ook niet noemenswaardig genoeg, maar wel populair volgens mij.
[De Belt: een prachtig MTB-parcours aan de rand van Middelburg – Wij zijn De Stad Middelburg](#)

Van:
Verzonden: woensdag 28 juni 2023 13:59
Aan:

Onderwerp: RE: Terugkoppeling stuurgroep AZC

Volgens mij scoren we op de situatie nu, dat levert dan plussen en minnen op.
Problemen vallen (als je per se wilt) bijna altijd op te lossen. Als je zo redeneert, kunnen we nog wel meer plussen uitdelen...
Op de locatie Trekdiijk een supermarkt bouwen, of de hoogspanning onder de grond werken (ik noem maar wat) heeft ook invloed op de scores.

Groeten,

Van:
Verzonden: woensdag 28 juni 2023 13:42
Aan:

Onderwerp: RE: Terugkoppeling stuurgroep AZC

Hoi,

Dan vind ik de onderbouwing bij Spreknpark eigenlijk nog niet overtuigend genoeg. Ik lees een paar keer een opsomming van allerlei problemen, maar tussen de regels door, of aan het eind: maar er is wel een oplossing. Bijvoorbeeld een rotonde. Die oplossingen zou ik verder uitwerken.
Nu kan je denken: er is een oplossing, dus dan is er geen probleem, dus maak van die min maar een plus.

Van:
Verzonden: dinsdag 27 juni 2023 15:02

Aan:

Onderwerp: Terugkoppeling stuurgroep AZC

Hoi,

Net stuurgroep gehad.

had nog geen tijd gehad om het memo te lezen, wat begrijpelijk is want ik heb het pas vanochtend gestuurd. As vrijdag bespreken en ik de memo nog een keer, zodat de vragen die hij heeft rechtstreeks kan stellen. De uitkomsten vielen niet tegen. Kans bestaat wel dat we de kosten voor voorzieningen als rotondes ed voor CH en SP nog een keer tegen elkaar moeten afwegen. Dat horen we vrijdag dan wel of in het college.

Bespreking in het college zal 11 juli zijn. Dan is er ook voldoende tijd voor. Dit is het laatste college dat ze voltallig zijn, dus ik vind het toch weer spannend worden of het nou gaat lukken begin september.

In de bijlage vinden jullie het memo wat ik met input van heb gemaakt. Weer veel dank daarvoor! Dit is nog een concept voor de stuurgroep he, dus jullie kunnen er tot eind van de week nog iets van vinden ☺.

Met vriendelijke groet,



Gemeente Middelburg

Postbus 6000
4330 LA Middelburg

<https://www.middelburg.nl/>



Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print