

Voorontwerpbestemmingsplan Essenveld

Rapport Inspraak en Overleg

definitief

Mei 2016

Gemeente Middelburg - afdeling ruimtelijk beleid

Inhoud:

0.	Inleiding	pag. 3
1.	Algemeen	pag. 4
2.	Inspraakreacties	pag. 6
3.	Overlegreacties	pag. 18

0. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Essenveld heeft vanaf 8 oktober tot en met 18 november in het kader van artikel 1.3.1. Bro en de inspraakverordening ter inzage gelegen. Van deze terinzagelegging zijn vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen gedaan.

Daarbij is de mededeling gedaan dat gedurende genoemde termijn een ieder schriftelijk of mondeling inspraak- en overlegreactie (bezwaren) tegen voormelde voorontwerp kan indienen.

Binnen de termijn zijn 7 inspraakreacties en 4 overlegreacties binnen gekomen.

De inspraakreacties zijn ingediend door:

1. Bewoner van de Ghandistraat;
2. Gezamenlijke reactie van twee families uit Reijershove (Koepel en Torentans);
3. Boogaard Advocaten namens een bewoner van de Eendrachtsweg;
4. Gezamenlijke reactie van 3 families aan de Wachttorenen/Reijersweg;
5. Diverse bewoners Amnestylaan en Gandhistraat;
6. Bewoner van de Ghandistraat;
7. Een tweetal ingediende reacties van een bewoner van de Weerhaan.

De overlegreacties zijn ingediend door:

1. Gedeputeerde staten van Zeeland;
2. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Vlissingen;
3. Delta Netwerkgroep;
4. Veiligheidsregio Zeeland;
5. Waterschap Scheldestromen;

1. Algemeen

In diverse reacties wordt de vraag gesteld of woningbouw in Essenvelt nodig is. Dit gelet op de krimp van de bevolking in Zeeland en de overige woningbouwlocaties die de gemeente Middelburg ter beschikking staan of in voorbereiding zijn. Omdat deze vraag als een rode draad door diverse reacties loopt wordt eerst in algemene zin ingegaan op dit onderwerp en de aspecten die hierop van invloed zijn.

Aan de orde komen: het ontstaan van Essenvelt, de besluitvorming, prognose en aantallen woningen en de situatie anno 2016. Vervolgens wordt ingegaan op de afzonderlijke reacties,

Ontstaan Essenvelt:

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente wordt vastgelegd in gemeentelijke ontwikkelvisies en structuurschetsen. Het plangebied ten zuiden van de Erasmuswijk is in 1994 opgenomen in de gezamenlijke ontwikkelingsvisie voor het stadsgewest Vlissingen-Middelburg en wordt gezien als een logische voortzetting van de Erasmuswijk. In de visie uit 1994 zijn ook de eerste regionale afspraken opgenomen over het “open houden” van het gebied tussen Middelburg en Vlissingen. Het gebied krijgt de naam “geledingszone”.

Bedoelde afspraken zijn vernieuwd en verder uitgewerkt in het latere provinciale Omgevingsplan Zeeland 2006-2012. Dit heeft geleid tot de afspraken die in 2008/2009 in het convenant over de geldingszone zijn gemaakt. Beide gemeenten zorgen voor een nieuwe, duurzame overgang van stad naar landschap. Voor Middelburg leidt dat tot het metaforisch beeld van de (groene) boulevard.

De uitbreiding van de Erasmuswijk en de ontwikkeling van de “boulevard” worden vervolgens samengevoegd tot één integrale gebiedsontwikkeling en krijgt de naam Essenvelt. De integrale aanpak biedt de mogelijkheid de landschappelijke afronding van de stad beter vorm te geven en te combineren met een goede ontsluiting voor het totale gebied. Hiermee ontstaat de kans om aan Middelburg-zuid complementair woningaanbod in een aanvullend woonmilieu toe te voegen.

Besluitvorming:

De ruimtelijke ontwikkeling en de woningbouwplanning van de gemeente komen voort uit het gemeentelijk, Middelburgs beleid. De gemeente moet met haar beleid rekening houden met de ontwikkelingen in de regio en hierover afspraken maken met de buurgemeenten Vlissingen en Veere. Zowel het gemeentelijk beleid als de regionale afspraken mogen niet in strijd zijn met het provinciaal beleid en/of provinciale belangen. Daarnaast moet gelet op het duurzaam ruimtegebruik de landelijk geldende “duurzaamheidsladder” in acht worden genomen.

De “duurzaamheidsladder” geeft aan hoe nieuwbouwlocaties in relatie tot het ruimtegebruik moeten worden beoordeeld. Uitgangspunt is duurzaam ruimtegebruik waarbij de voorkeur in eerste instantie uitgaat naar locaties binnen het stedelijk gebied. De toepassing van de duurzaamheidsladder is door de provincie in de “Verordening ruimte provincie Zeeland” overgenomen en maakt daarmee deel uit van het provinciaal beleid. De provincie adviseert en beoordeelt in hoeverre nieuwe locaties aan de gestelde criteria voldoen en passen binnen regionale afspraken.

De ontwikkeling van Essenvelt als overgang van stad naar landschap, is gevolg van de afspraken (convenant) die in 2008/2009 zijn gemaakt tussen de provincie Zeeland en de gemeenten Vlissingen en Middelburg. Naar aanleiding hiervan is de gemeente overgegaan tot verwerving van de benodigde gronden. De locatie geldt als afronding van het stedelijk gebied.

Het in Essenvelt geplande woningaantal is ingebracht in de regionale woningmarktafspraken 2013 - 2022 en kent in 2022 nog een restcapaciteit van 220 woningen. Naar verwachting zal het bestemmingsplan pas in 2017 door de raad worden vastgesteld, wat inhoudt dat het met een planperiode van 10 jaar, een looptijd heeft tot en met 2027. Voor de periode 2022 - 2027 anticipeert het bestemmingsplan op de in de regio te maken vervolgspraken met betrekking tot woningbouw. Actualisatie van bedoelde afspraken staat in principe voor 2016 gepland.

Prognose en aantallen:

Volgens de prognoses van 2010 moet er in de periode 2010 – 2020, in Middelburg het aantal van 2400 woningen worden gerealiseerd. De voor Essenvelt geplande woningaantallen maken hiervan deel uit. Door de regionale woningmarkt afspraken is vervolgens de ontwikkelvolgorde van nieuwe woonlocaties in Middelburg gewijzigd, waarbij de ontwikkeling van Essenvelt is uitgesteld en voor een groot deel uit deze periode is geschoven.

Uit de (nieuwste) provinciale “Bevolkings- en huishoudenprognose Zeeland 2015”, blijkt voor de periode van 2015 – 2027 een huishoudensgroei voor Middelburg van ± 2020 woningen. Dit aantal is opgebouwd uit de groei in de periode 2015 – 2025 van 1860 woningen en een evenredig deel (160 woningen) van de 800 woningen over de periode 2025 - 2035.

De Middelburgse woonvisie (vastgesteld december 2015) gaat, gebaseerd op de provinciale prognose van 2014, uit van een netto behoefte aan uitbreiding in de periode tot 2030 van 1700 woningen. (Bij het opstellen van de woonvisie kon nog niet worden beschikt over de provinciale prognose uit 2015).

Uit de prognose van 2015 blijkt een grotere behoefte aan nieuwe woningen ten opzichte van de eerdere prognose uit 2014. Ook blijkt dat Middelburg tot 2035 niet in bewoners-/huishoudensaantal krimpt. De plancapaciteit van Essenvelt (± 400 woningen) blijft daarom nodig om aan de vraag te voldoen. De raad heeft in december 2015, na de evaluatie van het beleid, dan ook besloten dat Essenvelt één van de locaties is die de komende periode zal worden ontwikkeld

Situatie anno 2016:

De raad heeft in december 2015 haar woonbeleid en de situatie op de woningmarkt geëvalueerd en gekeken welke vraag naar woningen er is. Dit heeft geresulteerd in het vaststellen van de Woonvisie en het Actieplan voor het grondbedrijf. In bedoeld actieplan wordt onder meer aangegeven welke locaties de komende jaren nodig zijn om aan de vraag tegemoet te komen. Essenvelt is één van de locaties die de komende tien jaar zal worden ontwikkeld; de locatie krijgt, na de locaties die al in ontwikkeling zijn, de hoogste prioriteit. Essenvelt wordt gezien als een passende aanvulling op het woningbestand van Middelburg-zuid en kan een belangrijke rol spelen bij de doorstroming van bewoners naar nieuwe woningen. Het gebied is relatief klein en laat het zich goed faseren. Dit maakt Essenvelt tot een flexibel plan dat ook tijdens de realisatie nog tegemoet kan komen aan nieuwe wensen of ontwikkelingen.

Resumé:

Met Essenvelt wordt in de periode van 2017 – 2027 voorzien in een deel van de regionale woningbehoefte van Walcheren. De locatie is opgenomen in de regionale afspraken tot 2022. In 2022 is sprake van een restcapaciteit van nog 220 woningen voor de periode daarna.

Gelet op de provinciale prognoses, waaruit voor Middelburg tot 2035 een groei van het aantal huishoudens blijkt, wordt anticiperend op nieuwe regionale afspraken uitgegaan van verdere realisatie na 2022.

- De raad van de gemeente Middelburg heeft in december 2015, bij de herijking van haar huisvestingsbeleid, besloten Essenvelt de komende 10 jaar te willen realiseren.
- De locatie is nodig om in de periode tot 2027 aan de vraag naar woningen te kunnen voldoen. Het plan is al sinds 2010 opgenomen in de regionale woningbouwafspraken en het woningaantal past binnen de provinciale prognoses van 2015.
- De locatie biedt de mogelijkheid in Middelburg zuid zowel aanvullend woningaanbod als aanvullend woonmilieu toe te voegen en kan daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan de doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad.
- Met het plan wordt uitvoering gegeven aan de afspraak uit 2009 om de overgang van de stad naar de geleedingszone vorm te geven.

2. Inspraakreacties

Reactie 1. Bewoner van de Gandhistraat.

Samenvatting

- a. Inspreker geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming is met de ladder voor duurzame verstedelijking en de Walcherse woningmarktafspraken. Hierbij is niet voldoende inzichtelijk gemaakt waarom sprake is van een actuele regionale behoefte. Daarnaast geeft het voorontwerp geen antwoord op de vraag, waarom de woonruimte niet kan worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op de planningslijst zijn in het stedelijk gebied de volgende projecten opgenomen: Grevelingenstraat (80); Rittenburg (230); Veerse Poort fase 5 (100); Churchillaan (53); Compagnieplein (20); Noordweg Sprenccklaan (20); Swerfrust (15); Piet Heinstraat (9); Mastgatstraat (8); Veerseehof (6); Griffioenstraat (60); Sint Laurens (30) en Nw en St Joosland Quarleshavenstraat (6).
- b. De locatie verdient nadere aandacht in samenhang met de locatie Mortiere en de andere locaties in het stedelijk gebied. Gesteld wordt dat door de bouw van woningen in Essenvelt de Mortiere nog langer niet afgerond blijft.
- c. Uit de Kwaliteitsatlas volgt dat de gemeente Middelburg de geleidingszone invult doormiddel van groenboulevards. Deze groenboulevards vormen een duurzame stadsrand waarin de overgang van de stad naar het landschap wordt vormgegeven. Door het voorontwerp wordt de functie van de geleidingszone bedreigd. Het plangebied beslaat een gedeelte van de geleidingszone en de in de Kwaliteitsatlas aangewezen groenboulevards. Het voorontwerp is niet in overeenstemming met de Kwaliteitsatlas. Het voorontwerp past niet binnen het geldende beleidskader van de gemeente Middelburg.
- d. De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is niet geborgd. Nu alle informatie en documentatie omtrent het totaalbedrag van de gemeentelijke kosten, de aankoopkosten en de te vergoeden schade niet in beeld is gebracht.
- e. Niet aannemelijk is gemaakt dat ondanks de economische crisis het bestemmingsplan uitvoerbaar is. De markt voor nieuwbouw is volledig tot stilstand gekomen en de toekomst is ook somber. Zo blijkt uit het rapport "verstillig van de Zeeuwse Huizenmarkt" van 22 april 2015 opgesteld door het economisch bureau van de ING-Bank.

Beantwoording

- a. De planningslijst, en in het verlengde daarvan de regionale afspraken, geven aan hoe de woningbehoefte op verantwoorde wijze in de regio kan worden gerealiseerd. Essenvelt is hierin opgenomen als afronding van Middelburg-zuid.
Verder wordt verwezen naar de informatie in hoofdstuk 1, "Algemeen".
- b. De programma's voor de Mortiere en Essenvelt worden terdege op elkaar afgestemd. Beide locaties bevinden zich ruimtelijk aan dezelfde kant van de stad, maar zijn qua functie en bouwprogramma niet vergelijkbaar. Mortiere heeft gelet op de omvang en het bouwprogramma het karakter van een nieuwe woonwijk. Essenvelt is aanmerkelijk kleiner van omvang en betreft een afronding van Middelburg-zuid met als doelstelling te voorzien in een aanvullend bouwprogramma op het in Zuid aanwezige woningareaal.
De gemeente Middelburg streeft naar evenwichtige toevoegingen van woningen binnen de gemeente en speelt in op de wensen van de consument. Sinds de crisis op de woningmarkt, is de locatie voor potentiële kopers nog belangrijker geworden. Uitgangspunt is daarom, verspreid over de stad, meerdere locaties tot ontwikkeling te brengen waarmee keuzemogelijkheden worden geboden aan potentiële kopers. Essenvelt biedt inwoners van de Erasmuswijk en Reyershove de mogelijkheid om hun wooncarrière te vervolgen in de directe omgeving van hun huidige woonlocatie.
- c. De groenboulevards zijn gevolg van de aanwijzing van de geleidingszone, als uit te werken gebied van het nationaal landschap. Het gaat hier om een abstract, metaforisch begrip dat in het convenant provincie – gemeenten van afspraken is voorzien. Basis voor de afspraken is het advies van het provinciale kwaliteitsteam uit 2008. In de kwaliteitsatlas zijn de groenboulevards, gerelateerd aan het convenant, als abstracte strook opgenomen. Spelregels zijn dat de

stad een nieuwe stadsrand krijgt, waarin de overgang van stad naar land duurzaam wordt vormgegeven. Als richtlijn geldt dat in het gebied 15 % mag worden bebouwd en 30% worden verhard. (In de toelichting op het bestemmingsplan wordt onder 4.7 ingegaan op de oppervlakten in relatie tot het convenant)

- d. De gronden binnen het plangebied zijn eigendom van de gemeente en zijn aangekocht met het doel het plan Essenvelt te realiseren. De gemeente stelt ten behoeve van een financieel gezond plan een begroting op die door de raad als exploitatieopzet wordt vastgesteld. Een exploitatieopzet bevat vertrouwelijke informatie en is daarom niet in alle details openbaar. De controle op een financieel verantwoorde planopzet is een taak van de gemeenteraad die hierover, met kennis van alle informatie, bij het vaststellen van de exploitatieopzet een apart besluit neemt.
- e. De rapportage waaraan de inspreker refereert, gaat over de prijsontwikkeling van de huidige woningmarkt. Deze ontwikkeling staat los van de ontwikkeling/toename van het aantal inwoners en huishoudens en laat onverlet dat binnen de gemeente behoefte bestaat aan nieuwe woningen.

Reactie 2. Gezamenlijke reactie van twee families uit Reijershove. (Koepel en Torentans)

Samenvatting

- a. De demografische ontwikkeling zorgt voor een veel kleinere vraag naar woningen dan voorheen. Het bevreemdt de inspreker dat in een tijd van krimp het aantal geplande wooneenheden in Essenvelt ten opzichte van de Kwaliteitsatlas 2010 is verhoogd van 280 naar 410.
- b. De inspreker stelt dat gelet op bestaande en geprojecteerde aanbod (Mortiere, Rittenburg, Souburg-Noord) er op Walcherse schaal nauwelijks meer behoefte aan nieuwe grondgebonden woningen, maar des te meer aan kleinere toekomstbestendige appartementen op korte afstand tot voorzieningen en stadscentra. Essenvelt voorziet hier niet in.
- c. De inspreker stelt dat de plandelen D en E van Essenvelt een waardevol landschappelijk gebied vormen, waar een wijd scala aan gangbare weidevogels maar ook zeldzame vogels zoals ooievaars, ibissen en ijsvogels worden gesignaleerd. Deze worden van hun habitat beroofd, wat leidt tot een verarming van de vogelpopulatie.
- d. Door de ontwikkeling van Essenvelt verdwijnt de nog vrijwel geheel in tact zijnde oude verkavelingsstructuur inclusief kenmerkende ontwateringssloten voor de laaggelegen poelgronden. Het laatste oorspronkelijke landschap aan de zuidelijke stadsrand van Middelburg – tevens onderdeel van het Nationaal Landschap Walcheren - wordt met de realisatie van Essenvelt teniet gedaan.
- e. De constatering dat de dicht verkavelde zuidrand van Reijershove grote behoefte heeft aan meer toegankelijk groen wordt onderschreven. De huidige afwerking van de stadsrand is op zich al een nette overgang tussen stad en land met een singel en boompark langs een oude boerenweg (Reijersweg). Deze kan wellicht verder verfraaid en afgerond worden met het bediening van doelen vanuit stedelijk waterbeheer en ruimtelijke (klimaat)adaptatie. Bij uitvoering hiervan – bijvoorbeeld in de vorm van een landschappelijk park van bescheiden omvang- zal uiteraard wel rekening gehouden moeten worden met het in tact blijven van de huidige verkavelingsstructuur.
- f. In tegenstelling tot wat het bestemmingsplan aangeeft achten de insprekers een extra autoverkeersontsluiting op de Torenweg niet nodig. Het plangebied is uitstekend bereikbaar per fiets. Gelet op de bestaande verkeersintensiteiten kan het extra autoverkeer uitstekend afgewikkeld worden via de bestaande hoofdwegenstructuur van Middelburg-Zuid, te weten de Statenlaan en Spinhuisweg.

Beantwoording

- a. In totaal kunnen in Essenvelt maximaal 400 woningen worden gerealiseerd. De kwaliteitsatlas uit 2010 spreekt inderdaad over 280 woningen in de periode tussen 2010 en 2020. Tijdens het opstellen van de kwaliteitsatlas was nog niet bekend wat de betekenis van het

convenant over de geleidingszone zou zijn voor de exploitatie en de plancapaciteit van de integrale ontwikkeling Erasmuswijk-zuid samen met de groenboulevards. De capaciteit die in de kwaliteitsatlas wordt genoemd heeft alleen betrekking op de oorspronkelijke ontwikkeling voor het gebied Erasmuswijk-zuid. Door toevoeging van de boulevards wordt niet alleen de plancapaciteit vergroot, er worden ook kwaliteiten toegevoegd die het mogelijk maken het programmatisch aanbod te verruimen. De sindsdien vernieuwde woningplanning houdt zowel rekening met nieuwe plancapaciteit als de programmatische mogelijkheden.

Verder wordt verwezen naar de informatie in hoofdstuk 1, "Algemeen".

- b. De gemeente Middelburg acht de programmatische mogelijkheden die door het plan Essenvelt worden geboden een welkome aanvulling op de aanwezige woningvoorraad in Middelburg-zuid. Aan de vraag naar appartementen dicht(er) bij het stadscentrum zal op andere locaties worden tegemoet gekomen.
- c. Het gebied waaraan de inspreker refereert, betreft de rand weidegrond langs de Reijersweg waarop de convenantafspraken uit 2009 gelden en in het bestemmingsplan de nieuwe stadsrand van Reijershove wordt vormgegeven. De grond is hiertoe door de gemeente verworven en heeft zijn agrarisch/economische functie verloren. In de ontwikkeling van Essenvelt worden hier structurele groen- en watervoorzieningen aangelegd. Het is dan ook onduidelijk waarom door deze wijziging de geleidingszone minder interessant wordt voor vogels en dit tot een verarming van de vogelpopulatie leidt.
- d. Dat de bij de oorspronkelijke agrarische functie behorende verkaveling verdwijnt, is inherent aan het verdwijnen van het agrarisch gebruik. Het nieuwe gebruik van het gebied voor woningen en de aanvullende functie in het wijkgroen en de waterhuishouding van Middelburg-zuid, vragen om een andere waterstructuur. Het belang van visuele uitstraling, recreatieve mogelijkheden en waterbergingscapaciteit wordt dan groter.
- e. De zuidelijke groenboulevard bestaat voor een belangrijk deel uit groen en water. Hiermee wordt ook ingespeeld op ruimtelijke (klimaat)adaptie. Onduidelijk blijft waarom aan deze doelstellingen met het huidige stedenbouwkundig ontwerp niet wordt voldaan. De Reijersweg wordt overigens, met de direct aangrenzende sloten en groenaanplant, in het plan opgenomen. De situatie en uitstraling van de huidige stadsrand is in 2009 als kwetsbaar beoordeeld en heeft ertoe geleid dat geadviseerd is de overgang tussen stad en landschap te versterken en in een nieuwe stadsrand vorm te geven. (Convenant)



Boven: de in 2009 als kwetsbaar beoordeelde stadsrand.

- f. Deze voorstelling van zaken wordt weersproken door de verkeerscijfers van het voorontwerpbestemmingsplan. Hieruit blijkt dat bij de volledige ontwikkeling van Essenvelt met afwikkeling via de Statenlaan en Spinhuisweg de verkeersintensiteiten op deze wegen aanmerkelijk hoger worden dan wanneer ook wordt voorzien in een eigen ontsluiting naar de Torenweg. Dit zou, met name voor de Spinhuisweg, tot ongewenste en gevaarlijke situaties leiden. Gelet op de al aanwezige verkeersintensiteit, is het verstandig deze wegen zo min mogelijk extra te belasten.

Reactie 3. Boogaard Advocaten namens een bewoner van de Eendrachtsweg.

Samenvatting

- a. Het voorontwerp beoogt de realisatie van nog eens 400 woningen in Middelburg zuid mogelijk te maken. Dit is om meerdere redenen zeer bezwaarlijk voor de inspreker die woonachtig is in de nog niet afgebouwde wijk Mortiere. De directe omgeving van de Eendrachtsweg is al vele jaren een bouwterrein. Als gevolg van de bouwwerkzaamheden ondervindt de heer Verhoeven onder meer wateroverlast. Daarnaast is sprake van ernstige vervuiling van braakliggende terreinen. Indien de resterende 700 woningen in hetzelfde tempo worden gerealiseerd als de gerealiseerde 600 woningen is te voorzien dat inspreker nog meer dan tien jaar woonachtig zal zijn in een omgeving die is te karakteriseren als een bouwterrein. Tussen Essenvelt en Mortiere zal onderlinge concurrentie ontstaan. De realisatie van Mortiere kan door de realisatie van Essenvelt 8 jaar langer duren.
- b. Gesteld wordt dat het bestemmingsplan geen motivering heeft opgenomen waarom sprake is van een actuele regionale behoefte zoals dit wordt vereist in de ladder voor duurzame verstedelijking. In het voorontwerp blijkt niet dat een actueel onderzoek is gedaan naar de behoefte aan woonruimte. Van een behoefte aan woonruimte is geen sprake. De bestaande woningvoorraad in onder meer de Mortiere leidt eerder tot de conclusie dat sprake is van een woningoverschot. Ook wordt onvoldoende gemotiveerd waarom de behoefte niet kan worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. In het voorontwerp wordt gesteld dat geen mogelijkheid aanwezig is op een contingent van max 400 woningen te realiseren. Terwijl er nog 700 woningen moeten worden gerealiseerd in de Mortiere. Beide plannen voorzien in eenzelfde woningbouwprogramma.
- c. Indien Essenvelt tot ontwikkeling wordt gebracht zorgt dit voor onaanvaardbare leegstand.
- d. De geleedingszone Middelburg - Vlissingen heeft de functie van een scheidende, open groene zone. In die opvatting wordt de nadruk gelegd op twee afzonderlijke steden met een sterk verschillend karakter. Het aan elkaar plakken van de twee steden doet afbreuk aan die opvatting en aan de structuur van het Walcherse landschap. Gelet op de geleedingszone dient bij de inrichting van open gebieden langs de huidige stadsranden van Middelburg en Vlissingen grote zorgvuldigheid te worden betracht. Is die zorgvuldigheid er niet, dan kan de geleedingszone veranderen van een scheidende, open groene zone tussen twee verschillende stedelijke kernen tot een strook met velerlei functies die elkaar niet verdragen zoals verkeer, recreatie en restgroen middenin een stedelijk gebied. De verrommeling is in strijd met de uitgangspunten van goede ruimtelijke ordening.
- e. Uit de Kwaliteitsatlas volgt dat de gemeente Middelburg de geleedingszone invult doormiddel van groenboulevards. Deze groenboulevards vormen een duurzame stadsrand waarin de overgang van de stad naar het landschap wordt vormgegeven. Door het voorontwerp wordt de functie van de geleedingszone bedreigd. Het plangebied beslaat een gedeelte van de geleedingszone en de in de Kwaliteitsatlas aangewezen groenboulevards. Het voorontwerp is niet in overeenstemming met de Kwaliteitsatlas. Het voorontwerp past niet binnen het geldende beleidskader van de gemeente Middelburg.
- f. Aan de Torenweg te Middelburg wordt een zonneweide gerealiseerd. De Torenweg grenst aan de oostzijde van het plangebied. De ontwikkeling van het plangebied en de daaraan gekoppelde bestemming Wonen verdraagt zich niet met de realisatie van een zonneweide in de nabije omgeving. Goede ruimtelijke ordening brengt met zich mee dat bestemmingen die elkaar niet verdragen, niet naast elkaar worden gelegd.
- g. In het voorontwerp is geen financiële onderbouwing gevoegd waarin rekening is gehouden met de financiële gevolgen van het bestemmingsplan. Nu alle informatie en documentatie omtrent het totaalbedrag van de gemeentelijke kosten, de aankoopkosten en de te vergoeden schade niet in beeld is gebracht.

Beantwoording

- a. Verondersteld wordt dat beide locaties een ander deel van de markt zullen bedienen. Sinds de crisis op de woningmarkt is de locatie voor potentiële kopers nog belangrijker geworden. Uitgangspunt is op diverse locaties in de gemeente bouwmogelijkheden te bieden om daarmee keuzemogelijkheden te bieden aan potentiële kopers. Zo krijgen inwoners van de Erasmuswijk

en Reyershove de kans om hun wooncarrière te vervolgen in de directe omgeving hun huidige woonlocatie. Beide locaties hebben hun eigen plaats in de woningbouwplanning, met hun eigen ontwikkeltempo.

Doordat beide locaties een ander deel van de markt bedienen is het onwaarschijnlijk dat ze zodanig met elkaar zullen concurreren dat de looptijd van Mortiere hierdoor aanwijsbaar zal worden beïnvloed. Opmerkelijk is dat mensen die naar Essenvelt informeren, en daarbij ook worden gewezen op ontwikkelingen in Mortiere, niet zelden aangeven met name geïnteresseerd in Essenvelt vanwege de locatie.

- b. De locaties Mortiere en Essenvelt maken beiden deel uit van dezelfde woningbouwplanning en voorzien in de capaciteit die nodig is om voldoende woningen te bouwen.
Verder wordt verwezen naar de informatie in hoofdstuk 1, "Algemeen".
- c. Het is onduidelijk waarop inspreker zich baseert. De bevolkings- en huishoudensprognoses tonen de groei van de Middelburg aan. Daarnaast werkt de woningmarkt over het algemeen zodanig dat huiseigenaren eerst hun eigen woning willen/moeten verkopen voordat ze een nieuwe woning kopen. Hierdoor is het niet aannemelijk dat structurele leegstand zal ontstaan.
- d. De stelling dat bij de realisatie van de geleedingszone grote zorgvuldigheid van belang is, wordt onderschreven. In essentie is dat ook het uitgangspunt van de in 2009 gesloten convenant tussen provincie en gemeenten. De overgang van stad naar landschap wordt duurzaam vorm gegeven. Overige in de geleedingszone vrijvallende gronden worden ingericht als park
- e. Het begrip "boulevard" is hier een abstract begrip waarvan de spelregels in het convenant worden weergegeven (15% bebouwd en 30% verhard). Als gevolg van het convenant maken de boulevards als nieuwe stadsrand inderdaad deel uit van de geleedingszone en het (voormalig) nationaal landschap.
- f. De woningen in Essenvelt worden op een grotere afstand gerealiseerd van de zonneweide dan de bestaande woningen in Reyershove. De zonneweide levert geen hinder voor de huidige woningen in Reyershove of de toekomstige woningen in Essenvelt op.
- g. De gronden binnen het plangebied zijn eigendom van de gemeente en zijn aangekocht met het doel het plan Essenvelt te realiseren. De gemeente stelt ten behoeve van een financieel gezond plan een begroting op die door de raad als exploitatieopzet wordt vastgesteld. Een exploitatieopzet bevat vertrouwelijke informatie en is daarom niet in alle details openbaar. De controle op een financieel verantwoorde planopzet is een taak van de gemeenteraad die hierover, met kennis van alle informatie, bij het vaststellen van de exploitatieopzet een apart besluit neemt.

Reactie 4. **Gezamenlijke reactie van 3 families aan de Wachttorens/Reijersweg**

Samenvatting

- a. het voorontwerpbestemmingsplan biedt een nog sterkere verdichting achter de percelen van de insprekers dan op basis van de eerste tekening (december 2010).
- b. Op dit moment is er nog volop bouwgrond beschikbaar in de Mortiere, in het plan Rittenburg en in het nieuwe uitbreidingsplan van Arnemuiden. Ook is op circa 350 meter afstand van de grens van het plan Essenvelt het plan Souburg-Noord gelegen met een groot aantal potentiële woningen. Gevreesd wordt dat het plan Essenvelt in de huidige omvang zal resulteren in een jarenlang desolaat gebied dat half afgebouwd is.
- c. In de planvorming is voorzichtigheid geboden met het aanbod van dure koopwoningen. Dit wordt ook onderschreven door de heer van Schijndel van Arcadis die aldus een artikel in de PZC van 13 oktober 2015 de gemeente Middelburg heeft geadviseerd.
- d. Mocht er al behoefte zijn aan een extra woningbouwlocatie in Middelburg dan lijkt de insprekers beter een duidelijke fasering in de plannen op te nemen. Begin met de ontwikkeling van het deel van Essenvelt ten westen van de Oude Vlissingeweg. Dit biedt volgens de initiatiefnemers voldoende ruimte voor de komende periode in combinatie met de andere plannen in

de gemeente en de gemeente Vlissingen. De locaties ten westen en ten oosten van de Oude Vlissingeweg zijn in ruimtelijke zin twee afzonderlijke gebieden.

- e. Tijdens de informatieavond in 2010 hebben de aanwonenden van de Oosterse Lageweg (zuidzijde Erasmuswijk) gevraagd om de nieuwe woningen in Essenvelt op een afstand van ten minste 25 meter uit het hart van de bestaande bermstrook te plaatsten. Aangegeven werd dat dit verzoek zou worden gehonoreerd, wat ook is gebeurd (zie bladzijde 39 van de toelichting van het bestemmingsplan). De vrije strook wordt ingericht met water en groen. Verwacht werd dat de situatie ter hoogte van Reyershove vergelijkbaar is en ook op deze manier wordt opgelost.
- f. Naar de mening van de insprekers is in het beoogde ontwerp sprake van een onevenredige verdichting, juist ter plaatse van de percelen van de insprekers. Deze verdichting maakt nergens anders in het plangebied zo zwaar inbreuk op het woongenot.
- g. Gepleit wordt voor een kwalitatief hoogwaardige zone langs de Reijersweg die niet wordt onderbroken door de tuinen van enkele woningen. Een bestemming Groen ligt ook hier vanuit kwaliteit meer voor de hand.
- h. De woningen die op zeer korte afstand achter onze woningen mogelijk worden gemaakt door de geprojecteerde bouwstrook kunnen naar de mening van de inspreker in zuidoostelijke richting worden verplaatst aan dezelfde zijde van de weg.

Beantwoording

- a. Betreffend plandeel heeft juist een lage verkavelingsdichtheid, zeker als dat vergeleken wordt met de verkaveling van Reyershove zelf. De afstand van de nieuwe woningen tot de Reijersweg houdt rekening met het beoogde karakter van de Reijersweg. In het bestemmingsplan buitengebied, dat door het bestemmingsplan Essenvelt wordt vervangen, lag hier het voormalig agrarisch bouwperceel van 1 ha. met bouwmogelijkheden zoals aangegeven op bijgevoegde tekening. Toegezegd kan worden dat de percelen, die op deze plaats aan de Reijersweg grenzen, zullen worden uitgegeven voor vrijstaande woningen.



Boven: bouwmogelijkheid in het vigerende bestemmingsplan buitengebied afgezet tegen bouwmogelijkheden van het nieuwe plan.

- b. *Verwezen wordt naar de informatie in hoofdstuk 1, "Algemeen".*
- c. De markt voor duurdere woningen is inderdaad minder voorspelbaar dan voorheen en bovendien zeer locatie gevoelig. Hiermee wordt in het Middelburgs woningbouwbeleid ook terdege rekening gehouden. Dit betekent echter niet dat, in aanvulling op de bestaande woningvoorraad, in Middelburg geen behoefte meer is aan luxere koopwoningen. In Essenvelt kan voor een deel worden voorzien in deze behoefte. Door ruimte te bieden aan zowel projectmatig ontwikkelde vrijstaande woningen als aan vrije kavels wordt gestreefd naar aanbod in diverse prijsklassen.

- d. Er zijn voor Essenvelt diverse faseringen denkbaar. Van invloed op de definitieve keuze zijn zaken als de voorkeur van toekomstige bewoners voor woningen en locaties binnen het plangebied, het verplaatsen van de volkstuinders, de civieltechnische uitvoering van de nieuwe waterhuishouding, de compenserende maatregelen voor de padden en het bouwverkeer.
- e. De situatie van de woningen aan de Oosterse Lageweg is niet het zelfde als aan de Reijersweg. Ter plaatse van bedoeld gedeelte aan de Oosterse Lageweg gaat het om open gebied zonder bebouwing of bouwmogelijkheden. Bovendien is de terreinhoogte zodanig dat er een watervoerende sloot langs de weg ligt die als kwalitatief, natuurlijk element kan worden gebruikt. Het bedoelde plandeel langs de Reijersweg daarentegen, heeft dienst gedaan als agrarisch bouwperceel waarvan een voormalige dienstwoning als burgerwoning in de verkaveling wordt opgenomen. Het karakter van dit plandeel is essentieel anders. De hoogteligging van het terrein is bovendien zodanig dat hier geen sprake is van een sloot, maar van een smalle droge greppel. De afstand van de voormalige dienstwoning tot de rand van de Reijersweg bedraagt overigens ook ongeveer 25 meter. De nieuwe woningen worden op vergelijkbare afstand gebouwd. Om de Reijersweg niet verder dan de voormalige dienstwoning als ontsluitingsweg te gebruiken, wordt de oriëntatie van de woningen ten oosten van deze woning omgekeerd, met achtertuinen aan de zijde van de Reijersweg. Tussen de achtertuinen en de weg ligt nog een groenstrook van ± 5 meter waarbinnen ruimte is gereserveerd voor het in stand houden van de karakteristieke haagbeplanting langs de Reijersweg. Hoewel de uitvoering voor beide wegen verschilt worden beide wegen met even grote zorgvuldigheid ingepast.
- f. Verdichting is een relatief begrip. In vergelijking tot het bestaande Reyershove is de dichtheid juist erg laag. Tussen beide wijken ligt de Reijersweg, die door groen wordt geflankeerd. Aan de zijde van Essenvelt is in het bestemmingsplan een groenstrook van ± 5 meter bestemd voor de haag, zodat deze voldoende ruimte heeft en duurzaam in stand kan worden gehouden. De afstand van de nieuwe woningen tot de Reijersweg bedraagt ten minste 25 meter. De afstand van de bestaande woningen aan de overzijde, aan de Wachttorens, tot de Reijersweg is aanmerkelijk kleiner. Toegezegd kan worden dat de kavels die op deze hoogte grenzen aan de Reijersweg zullen worden uitgegeven voor vrijstaande woningen. Het bestemmingsplan zal daarom op dit onderdeel worden aangepast.
- g. De gemeente is van mening dat met het huidige ontwerp het groen en het karakter van de Reijersweg zorgvuldig wordt geconserveerd. Kenmerkend voor de bebouwing langs de Reijersweg is de haagbeplanting met hierop aansluitend de achtertuinen van de bestaande woningen. Voor de aanwezige haagbeplanting is aan de zijde van Essenvelt een aparte groenstrook bestemd met, ter plaatse van het voormalig agrarisch bouwperceel, hierop aansluitend ruime tuinen van vrijstaande woningen. Verder aan de Reijersweg worden de tuinen afgewisseld door speelweides en een waterpartij waarmee de relatie met het buitengebied/landschap langs de weg voelbaar blijft.
- h. De voorgestelde wijziging om de woningen te verschuiven naar de speelweide gaat ten koste van het zorgvuldige uitgezochte groenconcept waarmee in Essenvelt de overgang tussen stad en landschap wordt vormgegeven.

Reactie 5. **Gezamenlijke reactie van 11 bewoners van de Amnestylaan en Ghandistraat**

Samenvatting

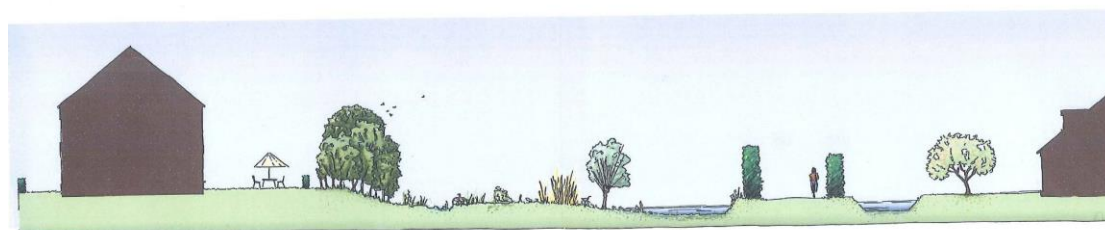
Het plan voldoet niet aan de ons toegezegde bufferzone van circa 25 meter breed, gemeten vanuit hart sloot zuidzijde Oosterse Lageweg tot aan de begrenzing van de uit te geven percelen. In de met ons overeengekomen bufferzone, in te richten als openbaar groen, zijn in het plan tuinen gepland behorend bij de uit te geven percelen. Dit is in strijd met de afspraken die wij op 13 december 2007 met de gemeente hebben gemaakt. Op de plankaart van Essenvelt is de afstand hart sloot langs de Oosterse Lageweg tot de zijgevel van de nieuwe bebouwing inderdaad circa 25 meter. Naast deze zijgevels zijn evenwel tuinen aangegeven (T op de tekening) die tot wel 9 meter in de 25 meter bufferzone komen te liggen en behoren tot de uit te geven percelen. Dit druist dus tegen alle met ons gemaakte afspraken in.

Beantwoording

In 2007 is de buurt geïnformeerd over de eerste plannen voor woonbebouwing ten zuiden van

de Oosterse Lageweg. Er is daarbij vrijelijk van gedachten gewisseld over de manier waarop de Oosterse Lageweg het beste in de planontwikkeling zou kunnen worden opgenomen en de wijze waarop de nieuwe verkaveling hierop aan moet sluiten. Bij de toen getoonde en nu door insprekers aangehaalde doorsnede, hoort ook een verkaveling waaruit blijkt dat niet bedoeld is af te spreken dat de alle woningen met achtertuin naar de Oosterse Lageweg worden georiënteerd, of dat de afstand overal exact 25 meter zal bedragen. Ook is niet afgesproken dat er geen particulier groen in de 25 meter zone mag worden opgenomen. Wel is beoogd af te spreken dat de langs de Oosterse Lageweg gelegen sloot zodanig zal worden verbreed dat deze tezamen met flankerend groen van de Oosterse Lageweg een groenbuffer van landschappelijke en ecologische betekenis maakt. Om er voor te zorgen dat de zone voldoende body krijgt om de beoogde landschappelijke en ecologische functie waar te maken, is afgesproken dat deze een breedte krijgt van circa 25 meter, gemeten uit het hart van de oorspronkelijke sloot.

Het verslag van 2007, waaraan de bewoners refereren, bevat de hieronder volgende tekst en is gebaseerd op de bijgevoegde verkaveling en doorsnede.



doorsnede 01

schaal 1:200

iedereen even waardevol. Om deze reden is gezocht naar oplossingen die niet alleen voor de bewoners van de Gandhistraat die tegenover het wekje wonen waardevol zijn maar ook voor de andere omwonenden aan de Oosterse Lageweg en ook voor de nieuwe bewoners van het plan Essenvelt. In eerste instantie wordt, aan de hand van een tekening, een maquette, een dwarsdoorsnede een **bufferzone van circa 25 meter** (gemeten vanuit het hart sloot zuidzijde Oosterse Lageweg) gepresenteerd. De Oosterse Lageweg blijft zoals die is. De sloot wordt verbreed waardoor deze meer water kan bergen. Het gebied krijgt een inrichting met poelen, open stukken en op enkele planten bossages. De bovenste laag van de bufferzone wordt afgegraven waardoor verschillende typische planten voor een dergelijk milieu (met zoute kwel) een kans krijgen. Er worden voorbeelden getoond van planten en bomen die hier goed zouden kunnen gedijen. Gelet op de ambitie om hier natuurwaarden te realiseren zou het **onlogisch zijn om vervolgens woningen in Essenvelt vanuit de Oosterse Lageweg te ontsluiten**. Dit is dan ook niet de bedoeling.

De aanwezigen reageren positief op het verhaal en het getoonde materiaal van Buro Lubbers. **Zij vinden dat hiermee een goed alternatief wordt geboden.**

Vervolgens wordt een model getoond waarin de bufferzone op een aantal plaatsen breder is gemaakt. Hierdoor worden de kansen voor de ontwikkeling van ecologische waarden vergroot en krijgt het gebied nog meer betekenis. Nadeel is wel dat deze oplossing meer woningen "kost" en daarmee grotere gevolgen heeft voor de exploitatie.

De aanwezigen laten zich nog positiever uit over dit model.



Boven: verkaveling behorende bij de eerdere afspraken uit 2007.

Sinds 2007 is de hoofdopzet van het plangebied, door het toevoegen van de “groenboulevard” als nieuwe stadsrand en het wijzigen van de hoofdontsluiting, ingrijpend gewijzigd. De in 2007 getoonde principeverkaveling is daardoor ook aan wijzigingen onderhevig geweest. Bij de presentatie van de nieuwe planopzet in 2011 is door de gemeente betoogd dat het niet zou moeten gaan over de wijze waarop de afspraken tekstueel in notulen zijn vastgelegd, maar over de wijze waarop de Oosterse Lageweg het best tot zijn recht zal komen. Een “tekstueel correcte” verkaveling biedt immers nog geen garantie voor het gewenste beeld in dit plandeel. De afspraken uit 2007 zijn in 2011 als volgt geformuleerd voor de nieuwe planopzet; de nieuw te bouwen woningen worden op een afstand van circa 25 meter uit het hart van de oorspronkelijke sloot gepositioneerd en de tussenliggende ruimte zal groen worden ingericht, overeenkomstig de ideeën uit 2007.

De planopzet van 2011 omvat de gebiedsontwikkeling van zowel de uitbreiding van de Erasmuswijk en de nieuwe stadsrand aan de geleidingszone. Door de verruiming van het plangebied is er een andere hoofdontsluiting mogelijk en krijgt het plan een andere verkavelingsopzet. De nieuwe verkaveling bevat tussen de hoofdontsluitingsweg en de groenstrook langs de Oosterse Lageweg bouwblokken met aan drie zijden woningen en een open zijde aan de Oosterse Lageweg. Het groen van de achtertuinen staat zo in open verbinding met het groen langs de Oosterse Lageweg, waardoor een aanmerkelijk groter aaneengesloten groengebied ontstaat dan wanneer de bouwblokken ook aan deze zijde met bebouwing worden gesloten. De inrichting van de strook langs de Oosterse Lageweg is zodanig dat de verbrede sloot de kavels van Essenvelt begrenst en de natuurlijk ingerichte groenstrook tussen de verbrede sloot en de Oosterse Lageweg ligt. Indien gewenst kan deze strook (gedeeltelijk) worden verlaagd, zoals in 2007 is voorgesteld. Het tracé van de oude sloot verliest zijn functie in de waterhuishouding en kan, vergraven tot waterpoelen, een functie krijgen in de habitat van amfibieën en reptielen. De kavels van Essenvelt grenzen met de (zij)tuinen aan de verbrede sloot waarbij in principe alleen de taluds naar het water in de 25 meter strook vallen. De taluds krijgen een tuin- of groenbestemming zonder bouw mogelijkheden. Verwacht mag worden dat de nieuwe bewoners hun zicht vanuit de tuin op de water/groenstrook niet zullen afschermen door op het talud een schutting te plaatsen. Indien gewenst kunnen bij grondverkoop privaatrechtelijke bepalingen worden opgenomen om dit te voorkomen, of kan worden besloten het talud in eigendom te houden bij de gemeente. De 25 meter lijn is op de verkaveling aangegeven, de insteek van het talud zal deze lijn zoveel mogelijk benaderen. De notulen uit 2007 spreken over een “bufferzone van circa 25 meter” De verkaveling wordt/is hierop afgestemd.



Boven: de Oosterse Lageweg in het plan Essenvelt.
(De gestippelde rode lijn ligt op 25 meter uit het hart van de oorspronkelijke sloot)

Reactie 6. Bewoner van de Ghandistraat

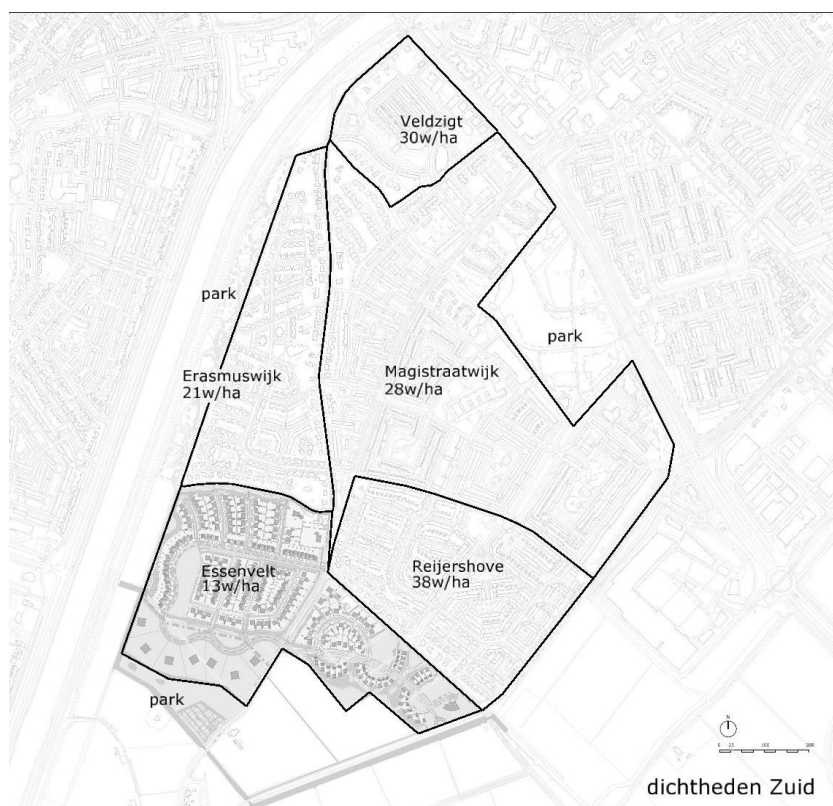
Samenvatting

- a. Er is geen behoefte om meer woningen te bouwen aan de buitenkant van Middelburg. In het gebied de Mortiere is veel/voldoende ruimte voor nieuwbouw, door de crisis, de krimpende bevolking. In Vlissingen, bij het voormalige Scheldeterrein, is voldoende ruimte voor nieuwbouw. Samenwerking met Vlissingen ligt voor de hand en afnemende werkgelegenheid.
- b. Er is behoefte aan meer landschaps- en natuurbescherming door handhaven/versterken van het hollebollig weiland Essenvelt en het landschap en de natuur tussen Erasmuswijk, Erasmuspark en Groot Abeele verder te ontwikkelen en te versterken.
- c. Er is veel overlast voor de huidige bewoners doordat de verwachte realisatie van 400 woningen 10 jaar gaat duren, het uitzicht bij nieuwbouw de appartementen wordt beperkt. Bij de realisatie van Erasmuswijk(1989) werd helemaal niet gesproken over nieuwbouw, heien, bouwen, veel zwaar verkeer voor schade kunnen leiden en de veiligheid niet gegarandeerd kan worden.
- d. Gesteld wordt dat er teveel gronden zijn verworven en dat er andere keuzes moeten worden gemaakt.
- e. In het begin van de crisis waren de woningen ruimer gepland. Er was veel meer ruimte voor tuinen, groen, water tussen de woningen. In het huidige plan zijn de woningen meer op elkaar en is er minder ruimte tussen de woningen.

Beantwoording

- a. *Verwezen wordt naar de informatie in hoofdstuk 1 "Algemeen".*
- b. In 2009 hebben gemeenten en provincie, ter bescherming van het landschappelijk en open karakter van de geleidingszone tussen Vlissingen en Middelburg, een convenant ondertekend. De uitvoering van Essenvelt geeft vorm aan de in 2009 gemaakte "beschermende afspraken".

- c. In 1989 werd de ontwikkeling van de Erasmuswijk voorbereid. De ontwikkeling van Essenvelt was toen inderdaad nog niet aan de orde. Van plannen hiertoe wordt vanaf 1994 melding gemaakt. Bedoelde plannen komen nu tot realisatie. De genoemde bouwtijd van 10 jaar is in de Zeeuwse/Middelburgse markt geen uitzondering. Voor zowel de Erasmuswijk als de Veersepoort hebben vergelijkbare termijnen gegolden. De stedenbouwkundige opzet van Essenvelt, met een tweezijdige ontsluiting, maakt het mogelijk overlast van bouwverkeer tot een minimum te beperken.
- d. Realisatie van Essenvelt maakt deel uit van de recente keuzen die de gemeente binnen het woningbouwbeleid heeft gemaakt.
Verder wordt verwezen naar de informatie in hoofdstuk 1, "Algemeen".
- e. Het ontwerp voor Essenvelt is ruim van opzet en er is juist veel ruimte voor groen en water. De indruk dat dat er minder ruimte is voor groen, water en tuinen is niet juist. Om een indruk te geven van de dichtheden in Middelburg-zuid is hieronder een overzichtskaartje met dichtheden toegevoegd. De woningdichtheid in Essenvelt bedraagt 13 woningen per ha.



Reactie 7.1 en 7.2 Een tweetal reacties van een bewoner van de Weerhaan

Samenvatting

- a. Verminderde beschikbaarheid van werk leidt vroeg of laat via een verminderde groei naar krimp. Daarom vind ik het voor de gemeente en haar burgers onverstandig en onverantwoord om op korte termijn Essenvelt verder te ontwikkelen en aanvullende investeringen te doen.

Middelburg streeft om bouw mogelijkheden aan beide zijden van het Kanaal door Walcheren beschikbaar te hebben. In Middelburg-Zuid zijn meer dan voldoende bouw kavels beschikbaar in de Mortiere. Wat is dan de toegevoegde waarde van Essenvelt?

- b. Indien Essenvelt verder in ontwikkeling wordt gebracht dan wordt verzocht om het bouwverkeer niet onnodig via de Oude Vlissingeweg te laten rijden.

- c. Verzocht wordt om een knip in de Oude Vlissingseweg aan te leggen om de route minder aantrekkelijk te maken.

Beantwoording

- a. *Verwezen wordt naar de informatie in hoofdstuk 1 "Algemeen".*
- b. De bestaande infrastructuur zal zo veel mogelijk worden ontzien en zo min mogelijk voor bouwverkeer worden benut. Als route voor het bouwverkeer zal de ontsluiting naar de Torenweg worden aangewezen. Gelet echter op de wens zo snel mogelijk de eerste kavels in Essenvelt uit te kunnen geven is het niet mogelijk om ook in de eerste fase de Oude Vlissingseweg geheel van bouwverkeer te vrijwaren.
- c. Het plan voorziet ter hoogte van Essenvelt inderdaad in een knip in de Oude Vlissingseweg voor gemotoriseerd verkeer.

3. Overlegreacties

Reactie 1. Gedeputeerde staten van Zeeland

Samenvatting

- a. In het voorontwerp is sprake van de bouw van 410 woningen. In de regionale woningmarktafspraken staat op dit moment een voorraad van 170 woningen voor de komende 10 jaar en 220 voor de jaren erna. In de plantoelichting staat echter dat er 230 woningen voor de komende tien jaar ingepland staan en 180 erna. Dat klopt niet en moet dus in lijn gebracht worden met de regionale woningmarktafspraken. Dat betekent tevens dat u maar voor 170 woningen een bestemming wonen kan opnemen en dat de rest via een aparte procedure geregeld moet worden. Een bestemmingsplan is immers voor 10 jaar bedoeld.
- b. In de regels van Artikel 16.1.1 en 16.1.2 (Molenbiotop) wordt niet bij a. begonnen met nummers, maar met c. resp. d. Hierdoor klopt de verwijzing in Artikel 16.1.2 niet meer, waar meerdere keren verwezen wordt naar 16.1.1 onder a.
- c. Verzocht wordt om Gedeputeerde staten van Zeeland te betrekken bij het opstellen van het mitigatie- en compensatieplan.
- d. Het aspect natura 2000 past binnen de ontwikkelingsruimte voor autonome ontwikkelingen.
- e. Het is van belang om de overgang met het open landschap te regelen in een voorwaardelijke verplichting.

Beantwoording

- a. Een bestemmingsplan is een beleidsinstrument dat geldt voor een periode van 10 jaar. In dit beleidsdocument legt de gemeenteraad haar beleid voor de komende 10 jaar vast, met het voornemen het plan binnen deze periode te realiseren. De in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen woonbestemmingen zullen dan ook binnen een periode van 10 jaar worden gerealiseerd. Dit geldt onafhankelijk van de wijze van bestemmen; gedetailleerd of middels wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsbevoegdheden.

Bedoelde periode van 10 jaar geldt vanaf het moment van vaststelling van het bestemmingsplan. Voor Essenvelt zal dit naar verwachting in 2017 plaatsvinden. Gelet op de gebruikelijke proceduretijd en de tijd die nodig is om het plangebied bouwrijp te maken is het niet te verwachten dat de oplevering van de eerste woningen voor 2018 zal plaatsvinden. Als looptijd waarbinnen het plan zal worden gerealiseerd kan/moet 2017 – 2027 worden aangehouden.

De 10 jaar van het bestemmingsplan komt daarmee niet overeen met de 10 jarige looptijd van de Walcherse woningbouwplanning; die loopt tot 2022. Effectief heeft het bestemmingsplan Essenvelt na 2022 nog 5 jaar te gaan. In de Walcherse woningmarktafspraken 2013 - 2022 wordt voor Essenvelt voor de periode na 2022 een aantal van 220 woningen genoemd. Het plan Essenvelt anticipeert met zijn capaciteit van 400 woningen op de periode van 5 jaar na 2022 en de daarover te maken afspraken. Deze 5 jaar vallen volledig binnen de periode waarvoor het plan Essenvelt bedoeld is. In de periode na 2022 heeft de gemeente Middelburg de ambitie (raadsbesluit) om nadrukkelijk in te zetten op de afronding van Essenvelt. Deze ambitie wordt mede ingegeven door de recente (groei)prognose voor de gemeente, zoals weergegeven in de provinciale "Bevolkings- en huidhoudenprognose Zeeland 2015".

- b. Dit wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangepast.
- c. Voor het opstellen van bedoeld mitigatie- en compensatieplan laat de gemeente zich adviseren door een ter zake deskundig specialist. De aanpak zal in het overleg tussen provincie en gemeente aan de orde worden gesteld en worden afgestemd.
- d. Deze constatering wordt in dank aanvaard.
- e. De stedenbouwkundige hoofdzet van het plan geeft aan op welke wijze de overgang tussen stad en landschap zal worden vormgegeven. In de toelichting op het bestemmingsplan is een verantwoording opgenomen met betrekking tot de numerieke voorwaarden ten aanzien van

het bebouwings- en verhardingspercentage in relatie tot de afspraken uit het convenant. Hiermee wordt inzicht gegeven in de betekenis van het stedenbouwkundig concept binnen het beoogde beeld en de gemaakte afspraken. In aanvulling op de regels van het bestemmingsplan wordt ten behoeve van het kwalitatieve aspect van het plan een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Het samenspel van planconcept, numerieke voorwaarden en beeldkwaliteit biedt garanties en sturing om de beoogde overgang te garanderen.

Reactie 2. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Vlissingen

Samenvatting

- a. In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat in de regionale planningsafspraken, in overleg met Vlissingen, afgesproken is Essenvelt te temporiseren en eerst Souburg-Noord en Rittenburg tot ontwikkeling te brengen. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat de plannen Souburg-Noord en Rittenburg inmiddels in werking zijn getreden. Deze stellingname is onjuist. Voor veruit het grootste gedeelte van het plangebied Souburg-Noord vigeert een uit te werken bestemming naar onder meer 'Wonen'. Hiervoor is nog geen uitwerkingsplan vastgesteld, zodat deze gronden nog niet in ontwikkeling kunnen worden gebracht. Wij verzoeken u het ontwerpbestemmingsplan hierop aan te passen.
- b. De in het voorontwerpbestemmingsplan genoemde woningbouwproductie voor Essenvelt, komt niet overeen met de woningbouwproductie, zoals vastgesteld in het 'Walcherse woningbouwprogramma 2013 - 2022'. Daarin is een totale plancapaciteit van 390 woningen aangegeven voor Essenvelt, waarbij de volgende fasering wordt gehanteerd: eerste 5 jaar (2013-2017): 50 grondgebonden woningen, tweede 5 jaar (2018-2022): 120 woningen, na 2022: 220 woningen. De huidige woningbouwafspraken hebben een looptijd tot en met het jaar 2022. Dit houdt dan ook in dat er in het bestemmingsplan Essenvelt maximaal 170 woningen direct planologisch mogelijk gemaakt kunnen worden. Voor de in de woningbouwplanning genoemde woningen na 2022, zijn namelijk (nog) geen bindende afspraken gemaakt. Wij verzoeken u het (ontwerp)bestemmingsplan aan te passen aan de geactualiseerde woningbouwafspraken in 2016. Indien bij de vaststelling van het bestemmingsplan de woningbouwafspraken nog niet zijn geactualiseerd, verzoeken wij u het (ontwerp)bestemmingsplan aan te passen aan de huidige woningbouwafspraken, zoals vastgelegd in het Walcherse woningbouwprogramma 2013 - 2022.

Beantwoording

- a. De inhoud van de toelichting zal op dit onderdeel worden gecorrigeerd.
- b. De regionale afspraken zoals in de Vlissingse reactie zijn weergegeven zijn correct en worden gerespecteerd. Het bestemmingsplan Essenvelt anticipeert voor de termijn daarna op de nog te maken afspraken over de periode na 2022. De voor het bestemmingsplan geldende planologische termijn van 10 jaar wordt daarbij in acht genomen. Gelet op de gebruikelijke procedure-termijnen en de omstandigheid dat Essenvelt de afgelopen jaren reeds kunstmatig is getemporiseerd, hechten wij er aan het plan nu voortvarend in ontwikkeling te brengen. Wij worden hiertoe gemotiveerd door de recente bevolkingsprognoses en de constatering dat de belangstelling voor het plan toeneemt waarbij een concrete vraag naar woningen en bouwkavels ontstaat.

Reactie 3. Delta Netwerkgroep

Samenvatting

In het plangebied ligt een watertransportleiding met een diameter van 315 millimeter. Deze leiding heeft een zakelijk recht met een belemmeringstrook van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn. Verzocht wordt om de plannen zodanig aan te passen dat geen woningen of andere bouwwerken in deze belemmeringstrook worden voorzien, of contact op te nemen om de leiding te verplaatsen.

Beantwoording

Met Delta Netwerkgroep zal worden onderzocht op welke wijze het watertransport het beste in het nieuwe plan kan worden gegarandeerd. Hiertoe is een eerste contact gelegd.

Reactie 4. Veiligheidsregio

Samenvatting

De veiligheidsregio heeft geen opmerkingen

Reactie 5. Waterschap Scheldestromen

Samenvatting

Het waterschap Scheldestromen heeft geen opmerkingen.