

ontwerpbestemmingsplan Essenvelt

Zienswijzenrapport

september 2017

Gemeente Middelburg - afdeling ruimtelijk beleid

Inleiding

De wettelijke bestemmingsplanprocedure is gestart met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Het plan heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 9 juni 2016 gedurende zes weken (tot en met 20 juli 2016) voor een ieder 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 zienswijzen tegen het ontwerp kan indienen bij de gemeenteraad.

Binnen deze termijn zijn 5 zienswijzen ontvangen. Buiten de termijn is nog één zienswijze ontvangen. In hoofdstuk 1 wordt duidelijkheid verschaft over de noodzaak en functie van Essenvelt. De zienswijzen worden in hoofdstuk 2 van dit zienswijzerapport samengevat en beantwoord.

Hoofdstuk 1. Algemeen

Net als in de inspraakreacties wordt nu in de zienswijzen tegen het bestemmingsplan Essenvelt, de vraag gesteld of bouwen in Essenvelt nodig is. Aanleiding tot deze vraag vormen de aanhoudende berichten in de pers dat de bevolkinggroei in Zeeland afneemt en er, zowel binnen de gemeente Middelburg als binnen Walcheren, (te) veel bouwgrond beschikbaar en/of in ontwikkeling is.

Op zich is deze algemene zienswijze begrijpelijk. Immers, als Essenvelt niet nodig blijkt en daarom niet hoeft te worden gerealiseerd, vervalt daarmee tevens de aanleiding voor andere gronden van de zienswijzen. In deze toelichting willen we aangeven waarom de bouw van onder andere woningen in Essenvelt noodzakelijk is om aan de toekomstige vraag van de woonconsument te voldoen.

Om duidelijkheid te verschaffen over de noodzaak en functie van Essenvelt voor de Middelburgse en regionale woningbouwplanning, wordt achtereenvolgens toelichting gegeven op de volgende onderwerpen:

- De Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2015;
- Woningmarktafspraken 2013 en het actualiseren hiervan;
- Duurzaamheidsladder;
- Geledingszone en afronding stad;
- Andere woningbouwlocaties.

1. De provinciale Bevolkings- en huishoudenprognose Zeeland 2015

De bevolking in de gemeente Middelburg blijft de komende decennia groeien. De relatieve groei van het aantal huishoudens in Middelburg is zelfs groter dan het Nederlands gemiddelde. Dat maakt Middelburg bijzonder in Zeeland, vooral op Walcheren. De omliggende gemeenten groeien de komende jaren namelijk nauwelijks en op langere termijn wordt er een huishoudenskrimp verwacht. Voor de bouw van nieuwe woningen is vooral de ontwikkeling van het aantal huishoudens relevant. In beginsel woont in elke woning een afzonderlijk huishouden. Na de huishoudensontwikkeling zal ook kort worden ingegaan op de bevolkingsontwikkeling van Middelburg.

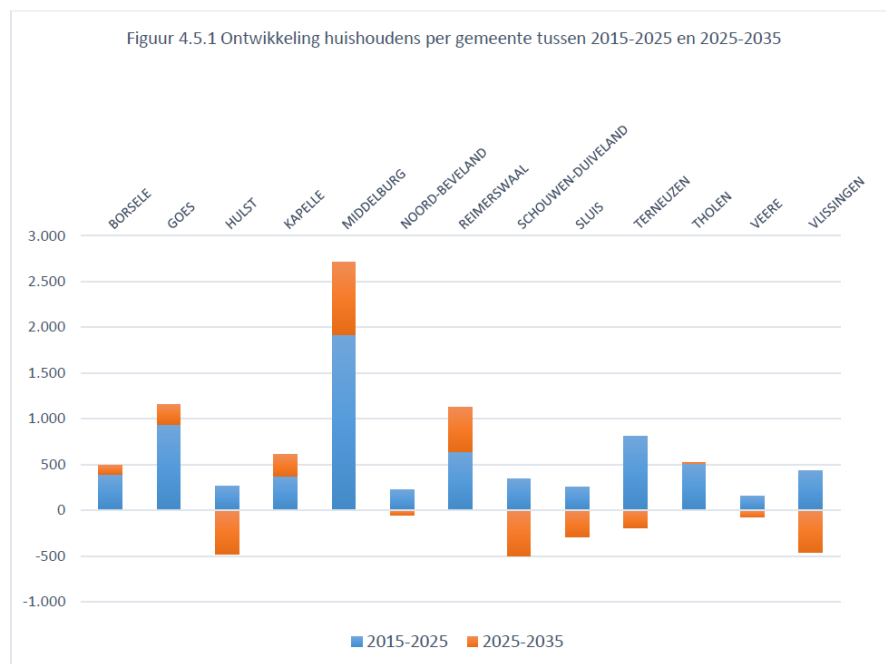
Huishoudensontwikkeling

Deze prognose geeft duidelijk aan waar de behoefte is en hoe groot deze is. Voor Middelburg laat deze prognose in de periode 2015 - 2025 een huishoudenstoename zien van 1739. Voor de daarop volgende periode 2025 – 2035 voorspelt de prognose een toename van circa 800 huishoudens. Voor de bestemmingsplanperiode van 10 jaar waarin Essenveldt zal worden gerealiseerd, namelijk van 2018 t/m 2026, wordt een toename van (1739 + 160) 1899 huishoudens geprognostiseerd.

Hierna volgt de tabel met de huishoudensgroei per gemeente uit het provinciale rapport “Bevolkings- en huishoudenprognose Zeeland 2015”. In deze tabel is duidelijk de bijzondere positie van de gemeente Middelburg in Zeeland af te lezen.

4.5. Huishoudenontwikkeling per gemeente

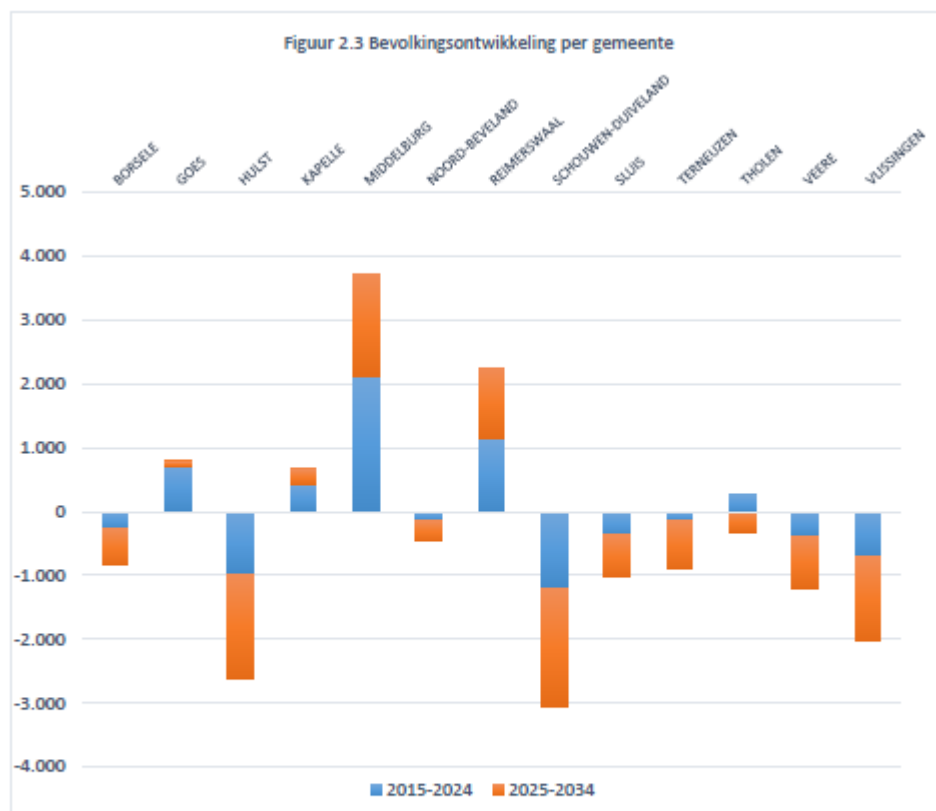
De huishoudenontwikkeling per gemeente is weergegeven in onderstaand figuur. Tot 2025 is nog elke gemeente sprake van huishoudengroei. Na 2025 vindt er vooral een daling plaats in de Zeeuws Vlaamse gemeenten, Vlissingen en Schouwen-Duiveland. Blijvende groei vindt plaats in Kapelle, Middelburg en Reimerswaal.



Bevolkingsontwikkeling

De provinciale bevolkingsontwikkeling Zeeland 2015 toont naast een positieve huishoudensontwikkeling een positieve bevolkingsontwikkeling aan van Middelburg. In de periode tot 2024 zal de bevolking met ongeveer 2.100 inwoners groeien. In de periode van 2025 tot 2034 komen er naar verwachting nog 1.700 extra inwoners bij. Uit deze prognoses is af te leiden dat verwacht wordt dat Middelburg in de komende periode binnen de provincie Zeeland het meeste zal groeien.

In de navolgende figuur, die eveneens is ontleend aan het provinciale rapport "bevolkings- en huishoudensprognose Zeeland 2015" is de bevolkingsontwikkeling af te lezen.



Voor de Zeeuwse gemeenten geldt dat de afname van het aantal inwoners na 2025 sterker wordt. De landelijke trend waarbij de groei voornamelijk in de steden plaatsvindt zien we in Zeeland beperkt terug. Middelburg laat voor de komende jaren een duidelijk groei zien en in Goes vindt een lichte stijging van het aantal inwoners plaats. De gemeenten Terneuzen en Vlissingen hebben daarentegen te maken met een daling van het aantal inwoners.

In de periode tot 2030 is er in Middelburg eveneens sprake van een positieve natuurlijke aanwas. De natuurlijke aanwas betreft het verschil tussen geboorte en sterfte.

Tussen conclusie

De huishoudensontwikkeling, de bevolkingsontwikkeling en de natuurlijke aanwas zijn positief voor de gemeente Middelburg. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er de komende 20 jaar een behoefte is aan extra woningen in Middelburg. De vraag naar studentenwoningen en de komst van marinierskazerne kunnen deze prognoses nog positief beïnvloeden.

2. Regionale woningmarkt afspraken 2013-2022.

In 2013 hebben de gemeenten op Walcheren regionale woningmarkt afspraken gemaakt voor een periode van 10 jaar. Deze afspraken zijn gemaakt op basis van de destijds actuele provinciale huishoudensprognose. De huidige provinciale prognose laat voor Walcheren een iets grotere groei van het aantal huishoudens zien voor de komende 10 tot 20 jaar.

Essenvelt is in de woningmarkt afspraken 2013-2022 opgenomen. In de periode tot 2022 zijn er in eerste instantie op basis van de afspraken 170 woningen gepland. Na 2022 kent Essenvelt nog een restcapaciteit van 220 woningen, die na 2022 gerealiseerd worden in de dan nog resterende bestemmingsplanperiode. De regionale afspraken van 2013 staan toe dat de gemeenten met woningaantallen tussen plangebieden schuiven. Met het vaststellen van het actieplan grondbedrijf (14 december 2015) heeft de raad van Middelburg een eerste prioriteit toegekend aan Essenvelt. De gemeenteraad heeft besloten om aan de uitbreidingen van St.Laurens een lagere prioriteit toe te kennen en 230 geplande woningen vanuit deze locatie te verschuiven naar Essenvelt. Essenvelt past zodoende getalsmatig geheel binnen de regionale woningmarkt afspraken 2013-2022.

De provincie Zeeland heeft vervolgens verzocht om een actueel overzicht van de wijze waarop Essenvelt past in de regionale woningmarkt afspraken. Dit overzicht is tijdens bestuurlijk overleg op 18 juli 2016 besproken. De provincie heeft naar aanleiding van dit overzicht Essenvelt passend geacht binnen de regionale woningmarkt afspraken 2013 en afgezien van het indienen van een zienswijze. Gedeputeerde Schönknecht heeft dit nogmaals uitgelegd in een interview in Cobouw op 16 september 2016.

Het bestemmingsplan Essenvelt kent een looptijd van 10 jaar en zal binnen deze termijn gelijkmatig worden gerealiseerd (gemiddeld 40 woningen per jaar). Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het totaal aantal woningen uit de regionale woningmarkt afspraken 2013-2022 niet overschreden. De start van de realisatie van woningen is echter wel later dan destijds was gepland.

3. Actualiseren van regionale woningmarkt afspraken

De huidige afspraken lopen tot 2023. Op basis van de nieuwe provinciale huishoudensprognose voor Walcheren is er niet direct aanleiding om de woningmarkt afspraken te actualiseren of zelfs te herzien. Echter de provincie heeft de wens uitgesproken om de afspraken te herzien.

De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose Zeeland 2015 laat voor Middelburg over de periode 2015 – 2025 een toename van het aantal huishoudens zien van 1739. De prognoses voor Vlissingen en Veere bedragen respectievelijk 335 en 196 huishoudens. De provincie wil echter op basis van nieuwe beleidsuitgangspunten dat de gemeenten nieuwe afspraken maken. Eén van de nieuwe uitgangspunten is dat de overplanning van 30% in de huidige regionale woningmarkt afspraken is opgenomen, door de provincie niet langer gewenst is. Daarnaast wil de provincie uitgaan van één behoefteraming voor de regio Walcheren waarbij de gemeenten in onderling overleg tot een verdeling moeten komen. De drie gemeenten zijn het eens over een verdeling van te bouwen woningen. Daarbij week de netto verdeling sterk af van de prognoses en van regionale woningmarkt afspraken zoals deze zijn gemaakt in 2013.

De gemeentes Vlissingen en Veere hebben meer ruimte gekregen om woningen te programmeren. In de hoop om tot overeenstemming te komen heeft de gemeente Middelburg de bereidheid uitgesproken om in het kader van de concept afspraken woningen in te leveren.

Netto verdeling op basis van:	Prognose	Woningmarktafspraken 2013-2022	Concept afspraken 2016/2017
Middelburg	67%	57%	51%
Veere	10%	13%	14%
Vlissingen	23%	30%	35%

De gemeenten wensten ook in de nieuwe regionale afspraken flexibiliteit. Dit resulteerde in een verdeling waar sprake was van een beperkte overcapaciteit (10%). Deze flexibiliteit is hoofdzakelijk gewenst om verschillende, vigerende bestemmingsplannen te hebben waarmee adequaat kan worden ingespeeld op de actuele marktvraag. De gemeenten hebben daarmee overigens niet de bedoeling om meer woningen te realiseren dan daadwerkelijk nodig zijn.

Vanwege de 10% overcapaciteit zijn de gemaakte afspraken niet voorgelegd aan Gedeputeerde Staten.

4. Duurzaamheidsladder

Op 1 juli 2017 is de duurzaamheidsladder (artikel 3.1.6. lid 2 Bro) aangepast. Deze luidt nu als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Behoeft

In het voorgaande is ingegaan op de huidige regionale woningmarktafspraken en de cijfermatige behoefte aan woningen in de gemeente Middelburg. Hierna zal worden ingegaan op de locaties die de komende jaren gerealiseerd worden of reeds in aanbouw zijn om te voldoen aan de behoefte en dat er in het bestaand bebouwd gebied geen fysieke ruimte meer beschikbaar is om verantwoord 400 woningen te realiseren.

Middelburgse woningbouwplanning en de noodzaak van Essenvelt.

De provinciale prognose voorspelt voor Middelburg, in de planperiode van Essenvelt (2017-2026 (waarin ook de plancapaciteit van 2016 is meegenomen), een toename van het aantal huishoudens van 1899. Om voor de toename van het aantal huishoudens in voldoende woningen te voorzien worden de navolgende projecten gerealiseerd.

Nog niet gerealiseerde plancapaciteit in vigerende plannen/waarvan gedeeltelijk herstructurering:

- | | |
|-----------------------|-----|
| 1. Mortiere | 604 |
| 2. Zuidsingel | 46 |
| 3. Rittenburg I en II | 205 |
| 4. Sprencklaan | 19 |

5. Piet Heijnstraat	1
6. Mastgatstraat	2
7. Veerseehof	1
8. Quarleshavenstraat	5
9. Willem Arondeusstraat	3
10. Hazenburg	<u>120</u>
Totale capaciteit vigerend	1006

Plannen in procedure:

11. Essenveld	400
12. Achter de Houttuinen	<u>28</u>
Totale capaciteit in procedure	428

Verplichtingen:

Naast de vigerend plannen en de plannen in procedure is de gemeente Middelburg voor een aantal locaties verplichtingen aangegaan, dan wel de volgende toezeggingen gedaan:

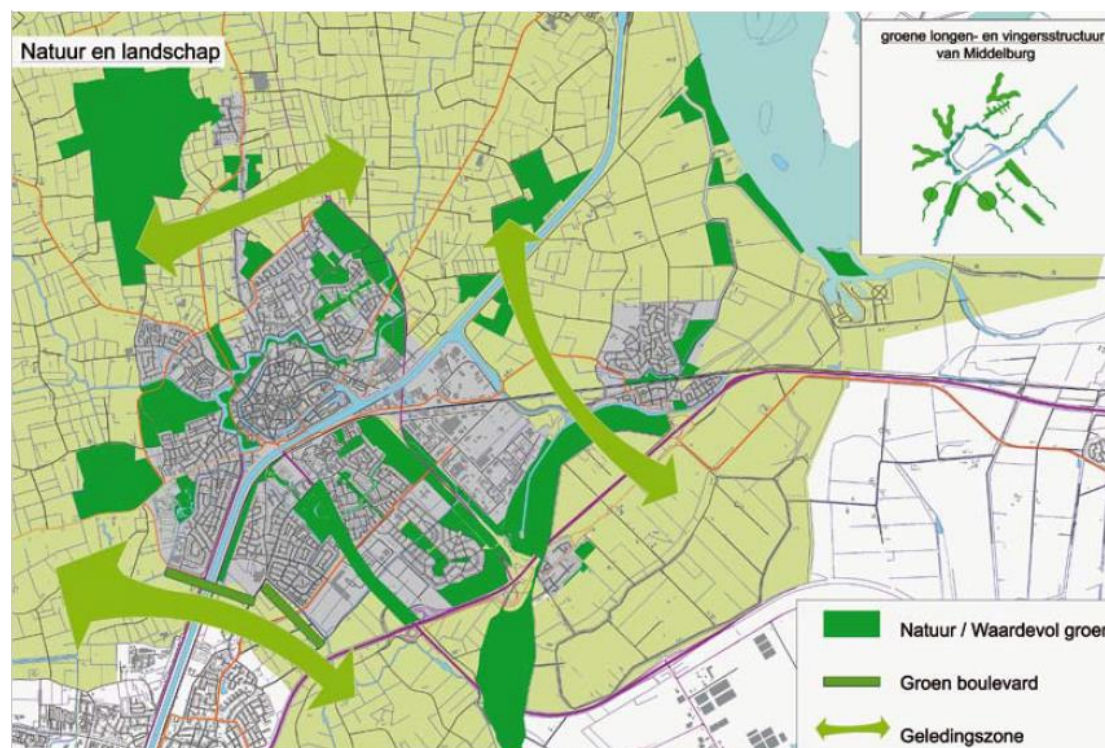
13. Veersepoort fase 5	120
14. Grevelingenstraat/Rittenburg III	80
15. Veerseweg	23
16. Kleinere ontwikkelingen	<u>17</u>
Totale capaciteit op korte termijn te ontwikkelen	240

Totaal 1674

De onder verplichtingen genoemde locaties zijn binnen de gemeentegrenzen de enige resterende locaties van enige omvang in het bestaand stedelijk gebied.

Geen mogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied

In het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Middelburg zijn geen mogelijkheden tot de bouw van 400 woningen. Verdere verdichting in het bestaand stedelijk gebied gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit en heeft met name onaanvaardbare gevolgen voor de groenstructuur van de stad. De hoofdgroenstructuur is in de Kwaliteitsatlas Middelburg ook waardevol verklaard en vastgelegd (zie onderstaand figuur).



In het bestaand stedelijk gebied zijn verder geen locaties in eigendom of beschikbaar voor herstructurering. Verder is het woningtype in Essenvelt aanvullend op de woningen in Middelburg Zuid. Zo is het in Essenvelt bij alle woningen mogelijk om een volledig woonprogramma op de begane grond te realiseren. In de woningen zal geen gasaansluiting worden gerealiseerd. Daarnaast zijn er relatief veel appartementen in een groene omgeving in het programma opgenomen. Hiermee wordt ingespeeld op de vraag vanuit Middelburg Zuid. Essenvelt vormt tevens de afronding van de zuidwestkant van de stad, de groenboulevard vormt de overgang naar het open landschap.

Geledingszone en afronding stad

Het bouwen in Essenvelt maakt ook deel uit van de afspraken die door Middelburg, Vlissingen en de Provincie Zeeland zijn gemaakt over de geledingszone tussen beide steden. De geledingszone is, in het Provinciaal omgevingsplan 2006 – 2012 opgenomen, het uit te werken deel van het Nationaal Landschap Walcheren. Uitgangspunt is een duurzame afronding van de beide steden te realiseren waarbij het tussenliggende landschap definitief open wordt gehouden. Hierbij is aandacht voor de overgang van stad naar het landschap. Het gebied tussen de afrondingen (die bestaan uit boulevards en bolwerken) blijft agrarisch of zou een park worden.

Door de stadsranden de spiegel te laten zijn van de kenmerken van beide steden (afronding stadsrand Vlissingen door Bolwerken en afronding stadsranden Middelburg door boulevards) wordt tevens de samenwerking tussen beide steden geïllustreerd. Bedoelde afspraken zijn vastgelegd in een door alle partijen in 2009

ondertekend convenant voor de geleidingszone. (De tekeningen in bijlage 1 illustreren de bij het convenant gemaakte afspraken en de uitwerking ervan). Essenvelt en Oost-Souburg hebben in het convenant dezelfde status. Essenvelt werd in 2009 beschouwd als binnenstedelijk, de “groenboulevard” vormt de afronding.

Het convenant vraagt om een gezamenlijke uitwerking. De uitwerking is gemaakt en toegevoegd aan de subsidieaanvraag Innovatieprogramma Mooi Nederland. Deze aanvraag is verzorgd door de provincie Zeeland. De gemeenten hebben hun medewerking aan dit initiatief toegezegd. In de aanvraag wordt beschreven dat het gemeenschappelijk optrekken van de gemeenten Vlissingen en Middelburg en de Provincie Zeeland, in het planvormingsproces een essentiële basis en succesfactor is geweest om tot uitvoering van het project te komen. De partijen hebben gezamenlijk ook een intentieovereenkomst gesloten.

Een eerste deel van de geleidingszone is al gerealiseerd. Dit betreft de Stromenpoort en sportpark Vrijburg.

Op basis van de afspraken omtrent de geleidingszone heeft de gemeente Middelburg ook een deel van de gronden waarop Essenvelt betrekking heeft verworven, met de toezegging van de provincie dat er voor 15% van de oppervlakte rode functies mogen worden gerealiseerd.

Andere woningbouwlocaties

Door verschillende indieners van zienswijzen worden andere locaties benoemd. Dit betreft de locaties Mortiere, Rittenburg en de Sprenccklaan. Deze locaties zullen, om te voldoen aan de vraag naar nieuwe woningen, in de komende 10 jaar worden afgerond. De kavels aan de Sprenccklaan zijn al verkocht. Rittenburg is al voor meer dan de helft ontwikkeld (voorziene afronding 2019) en ook de bouw in Mortiere neemt toe. De bouw van woningen in Sint Laurens is in het actieplan grondbedrijf getemporiseerd.

Verder wordt de locatie Scheldeterrein in de gemeente Vlissingen als alternatief voor Essenvelt genoemd. Deze locatie betreft een binnenstedelijke locatie waar nog woningen kunnen worden gerealiseerd. De gemeente Vlissingen heeft echter eigen plannen met dit gebied. Het meest actuele plan betreft de ontwikkelingsvisie 2016. In deze visie is ingezet op een “uniek maritiem hoogstedelijk woonmilieu”. Waarbij het industrieel erfgoed maar ook de recreatieve kansen middels een jachthaven worden benut. Ondanks deze visie is er voor het Scheldeterrein nog geen bestemmingsplan vastgesteld waarin woningbouw planologisch mogelijk wordt gemaakt. Ook wordt met een dergelijk specifiek woonmilieu voorgesorteerd op interesse vanuit een vrij specifieke doelgroep. Het plan is daarmee qua opzet afwijkend van Essenvelt.

Beschikbare ruimte

Het totaal van de vigerende capaciteit, de in procedure gebrachte capaciteit en de verplichtingen van de gemeente, bedraagt (1006 + 428 + 240) =1674 woningen (voor de periode 2017 en verder).

Met een behoefteprognose van 1899 woningen (prognose 2016-2027) geeft dat een nog niet gebonden aantal van 225 woningen. Met deze “vrije ruimte” van 225 woningen kan in de periode tot 2028 nog een aantal op dit moment nog niet bekende ontwikkelingen worden gehonoreerd.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er behoefte is aan Essenvelt en dat er in het bestaand stedelijk gebied geen andere locaties van een dergelijke omvang beschikbaar zijn.

Hoofdstuk 2. Zienswijzen

Gezamenlijke reactie van 9 bewoners van de Amnestylaan en Ghandistraat

Samenvatting

- a. In het kader van de inspraakprocedure hebben elf bewoners van percelen en panden in de Gandhistraat en de Amnestylaan te Middelburg, grenzend aan de Oosterse Lageweg, een inspraakreactie gegeven op het Voorontwerpbestemmingsplan Essenvelt. Met de thans door de gemeente aangebrachte wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan, kunnen negen van de elf aanwonenden instemmen. Op verzoek is een tekening ontvangen waarop de doorsnede Erasmuswijk - Oosterse Lageweg is aangegeven met de voor ons cruciale afstand van 25 meter. Voorwaarde voor onze instemming is dat het plan Essenvelt geheel overeenkomstig deze dwarsdoorsnede wordt uitgevoerd.
- b. Deze instemming betekent overigens niet dat wordt afgezien van het claimen van planschade. Dit aspect wordt thans door de reclamanten op zijn haalbaarheid onderzocht.

Beantwoording

- a. Plezierig te constateren dat het vooroverleg tot een zinvol resultaat heeft geleid. De bedoelde doorsnede zal worden gerespecteerd.
- b. Planschade is een apart traject en is pas aan de orde op het moment het plan onherroepelijk is.

Bewoner van de Ghandistraat

Samenvatting

- a. Er is geen behoefte aan meer woningen te bouwen aan de buitenkant van Middelburg. In het gebied de Mortiere en Rittenburg is voldoende ruimte voor nieuwbouw. Laten we dat EERST doen. Daarnaast is in Vlissingen bij het voormalige Scheldeterrein en Oost-Souburg Noord voldoende ruimte voor nieuwbouw.
- b. Er is behoefte aan landschaps- en natuurbescherming waarbij het hollebollig weiland Essenvelt behouden of versterkt wordt. Ook het landschap en de natuur tussen Erasmuswijk, Erasmuspark en Groot Abeele verder ontwikkelen en versterken. Denk aan dieren, vogels, reptielen en vissen.
- c. Door de ontwikkeling zal gedurende 10 jaar overlast zijn voor de huidige bewoners. Het uitzicht wordt beperkt, waarover bij de realisatie van de Erasmuswijk in 1989 niet is gesproken. Daarnaast zal er schade optreden aan de woningen en de natuur.
- d. Er zijn teveel gronden verworven tot en met de crisis. Hierdoor is Middelburg financieel ongezond.

Beantwoording

- a. De behoefte aan de woningen in Essenvelt wordt in hoofdstuk 1 van deze nota uiteengezet.
- b. De bescherming van het landschap in de geleedingszone is overeengekomen/vastgelegd in het convenant van 2009. Het gebied tussen de afschermdende boulevards van Middelburg en de afschermdende bolwerken van Vlissingen moet zijn agrarische functie behouden. Indien de agrarische functie door onvoorziene omstandigheden toch mocht verdwijnen dan voorzien de afspraken van het convenant in een gebruik als park.
- c. Dit betreft eigenlijk geen bezwaar, alleen een mededeling. Overigens is het in Middelburg gebruikelijk dat een woonwijk gelijkmatig in een periode van 10 jaar wordt gerealiseerd.

- d. Er is inderdaad meer grond verworven dan nu voor woningbouw nodig blijkt. De raad heeft dat ook onderkend en een actieplan voor het Middelburgs grondbedrijf vastgesteld. Realisatie van Essenvelt heeft daarbij prioriteit gekregen.

Boogaard Advocaten namens een bewoner van de Eendrachtsweg

Samenvatting

- a. Reclamant geeft aan dat hetgeen is ingebracht in de inspraak dient te worden beschouwd als ingelast en herhaald.
- b. Reclamant woont al 13 jaar in een bouwput. Het bestemmingsplan Mortiere voorziet thans in de realisatie van 1380 woningen waarvan er nog ongeveer 800 gebouwd moeten worden. Met de realisatie van Essenvelt ontstaat concurrentie tussen beide woonwijken. In het rapport Inspraak en Overleg van mei 2016, hierna: "het Rapport", is niets vermeld over de ongewenste en onaanvaardbare toestand dat de reclamant, en met hem anderen in het plangebied van het bestemmingsplan Mortiere, meer dan vijftientig jaar in een bouwput zitten indien niet eerst de woonwijk Mortiere wordt afgerond alvorens met de planontwikkeling van Essenvelt een aanvang wordt genomen. Uit het ontbreken van enige reactie dienaangaande leidt de reclamant af dat zijn standpunt als juist wordt ervaren en dat dit het gemeentebestuur van de gemeente Middelburg ervan had moeten weerhouden het ontwerpbestemmingsplan Essenvelt in procedure te brengen.
- c. In het inspraakrapport is aangegeven dat Mortiere en Essenvelt een ander deel van de markt bedienen. Dit is volgens de reclamant onjuist. De woningbouwprogramma's zijn vergelijkbaar en staan een vergelijkbare type woningen toe (Vrijstaand, aaneengebouwd, twee-onder-een-kap woningen en geschakelde woningen) daarnaast is een aandeel van 35% appartement. Waarbij beide gebieden deel uit maken van Middelburg Zuid.
- d. Volgens de beantwoording van de inspraakreacties is het uitgangspunt van de gemeente dat op diverse locaties in de gemeente Middelburg bouwmogelijkheden worden aangeboden om daarmee keuzemogelijkheden te bieden aan potentiële kopers. Indien die redenering juist zou zijn, zou de gemeente Middelburg juist handelen door alle mogelijke locaties in en rond de stad Middelburg onmiddellijk te bestemmen voor woningbouw. Immers, in dat geval hebben potentiële kopers het maximale aantal mogelijkheden.
- e. Naar de mening van de reclamant is op geen enkele wijze inzichtelijk gemaakt dat sprake is van een woningbehoefte op Walcheren. Bij de beoordeling of sprake is van een actuele, regionale behoefte aan woonruimte dient de behoefte te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. In het bestaande aanbod dienen de leegstaande woningen, kantoren, winkelpanden en bedrijventerreinen te worden meegenomen.
- f. Ook geven het inspraakrapport en het ontwerpbestemmingsplan geen, althans onvoldoende, antwoord op de vraag waarom de actuele, regionale behoefte aan woonruimte niet kan worden opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied.
- g. De stelling dat de woningmarkt over het algemeen zodanig werkt dat huiseigenaren eerst hun eigen woning willen/moeten verkopen voordat ze een nieuwe woning kopen waardoor het niet aannemelijk is dat structurele leegstand zal ontstaan is een loze stelling die wordt betwist. Dit betreft enkel een aanname en wordt op geen enkel wijze onderbouwd.
- h. De geleidingszone 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. Het gebied tussen Middelburg en Vlissingen heeft zich ontwikkeld tot

een fraai natuurgebied met in het voorjaar een grote variatie van broedende weidevogels. Binnen Nationale Landschappen geldt “behoud door ontwikkeling” als uitgangspunt. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan dit uitgangspunt. Indien Essenvelt in ontwikkeling wordt gebracht, wordt de functie van de geleidingszone bedreigd. De geleidingszone verandert van een scheidende, open groen zone tussen twee verschillende steden in een strook met velerlei functies die elkaar niet verdragen zoals verkeer, recreatie en restgroen middenin een stedelijk gebied. Deze verrommeling is in strijd met het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening.

- i. Uit de Kwaliteitsatlas 2030 volgt dat de gemeente Middelburg de geleidingszone invult doormiddel van groenboulevards. De groenboulevards vormen een duurzame stadsrand waarin de overgang van de stad naar het landschap wordt vormgegeven. In de Kwaliteitsatlas 2030 staat voorts beschreven dat de gemeente Middelburg wil voorkomen dat de stedelijke gebieden aan elkaar groeien. Groene geleidingen tussen de steden en dorpen zijn gewenst en versterken de identiteit van de kernen. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt in strijd met de Kwaliteitsatlas 2030. Het ontwerpbestemmingsplan past niet binnen het geldende beleidskader van de gemeente Middelburg.
- j. De Torenweg grenst aan de oostzijde van het plangebied Essenvelt. De ontwikkeling van het plangebied Essenvelt en de daaraan gekoppelde bestemming Wonen verdraagt zich niet met de realisatie van een zonneweide in de nabije omgeving. In zoverre is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening en mitsdien in strijd met artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Nu in de beantwoording op geen enkele wijze is ingegaan op dit punt leidt de reclamant daaruit af dat het als juist wordt gezien dat de realisatie van een zonneweide zich uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet verdraagt met de bestemming Wonen in het ontwerpbestemmingsplan.
- k. Indien het totaalbedrag van de gemeentelijke kosten met inbegrip van de kosten van aankoop, de te vergoeden schade en planschade niet hoger is dan de opbrengst van de kavels is het ontwerpbestemmingsplan economisch niet uitvoerbaar. Nu alle inzicht, informatie en documentatie ontbreekt en in het ontwerpbestemmingsplan is volstaan met enkele vage mededelingen, staat de economische uitvoerbaarheid van het voorontwerp niet vast. De exploitatieopzet van het ontwerpbestemmingsplan dient, anders dan in de beantwoording is gesteld, in de onderhavige procedure te worden betrokken. Daarbij dient dan tevens de extreem lange doorlooptijd van het bestemmingsplan 2016 t/m 2040 (!) te worden betrokken, alsmede een lange uitlooptijd in verband met het in geding brengen van concurrerende bestemmingsplannen.

Beantwoording

- a. De gemeentelijke reactie op de inspraakreactie is opgenomen in de nota inspraak- en overleg Essenvelt.
- b. Door de economische crisis heeft de ontwikkeling van de woonwijk Mortiere vertraging opgelopen. Echter de laatste paar jaar is het vertrouwen weer hersteld en is het aantal woningen dat is gebouwd toegenomen. Op dit moment moeten er nog 600 woningen worden gebouwd in de Mortiere. Waarvan er bij benadering 100 in aanbouw zijn. 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. Op basis van de huishoudensprognoses is de groei van het aantal huishoudens voor de komende 10 jaar zodanig dat zowel Essenvelt als Mortiere moeten worden ontwikkeld om te voldoen aan de vraag. Naar verwachting wordt de (woon)wijk Mortiere in de komende 10 jaar afgerond. 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 specifiek geïnteresseerd in Essenvelt te zijn vanwege de locatie.

- c. Bij de verschillende woningbouwontwikkelingen in Middelburg wordt een gevarieerd aanbod aan woningen planologisch mogelijk gemaakt. Hiermee kan zo goed mogelijk worden ingespeeld op de wensen van de consument. Het woningtype (vrijstaand, tweeaaneen of aaneengebouwd) zal dan ook overeenkomsten hebben in alle wijken. Een belangrijk verschil is echter dat in Essenvelt een relatief groot deel appartementen zal betreffen. In de Mortiere is dit echter maar een beperkt deel van het programma. Bovendien zal de beeldkwaliteit van Essenvelt afwijkend worden van de beeldkwaliteit van de Mortiere en Rittenburg. In Essenvelt zal ook geen gasnet worden aangelegd. In Mortiere is er wel sprake van een gasnet.
- d. In Middelburg wordt gestreefd naar de mogelijkheid om op diverse locaties nieuwbouw woningen aan te kunnen bieden. Dit betekent echter niet dat alle plannen tegelijk moeten worden ontwikkeld. Er wordt altijd gezocht naar een goede balans tussen vraag vanuit de markt en het aanbod.
- e. De behoefte aan de woningen in Essenvelt wordt in hoofdstuk 1 van deze nota uiteengezet.
- f. Zie hoofdstuk 1. De behoefte aan de woningen in Essenvelt wordt in hoofdstuk 1 van deze nota uiteengezet.
- g. de indiener van de zienswijze heeft in het kader van de inspraak gesteld dat met Essenvelt er structurele leegstand zou ontstaan. Deze stelling is echter niet onderbouwd. Uit hoofdstuk 1 van deze nota blijkt –nogmaals- dat er afdoende behoefte is aan Essenvelt. Het ontstaan van structurele leegstand bij courante woningen lijkt dan ook niet aan de orde. Mocht de woningmarkt om wat voor reden dan ook wederom stagneren dan zullen mensen minder snel een nieuwe woning kopen zonder zekerheid over de verkoop van hun eigen woning.
- h. De bescherming van het landschap in de geleidingszone is overeengekomen/vastgelegd in het convenant van 2009. Het gebied tussen de afschermdende boulevards van Middelburg en de afschermdende bolwerken van Vlissingen moet zijn agrarische functie behouden. Indien de agrarische functie door onvoorziene omstandigheden toch mocht verdwijnen dan voorzien de afspraken van het convenant in een gebruik als park.
- i. Uit de zienswijze wordt niet duidelijk waarom het ontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming is met de kwaliteitsatlas. De randen van Essenvelt zijn juist als groenboulevard ingericht. Indien de indruk was dat de groenboulevards geen enkele “rode” functie mogen bevatten dan is dit niet correct. In de convenant voor de geleidingszone is afgesproken dat de groenboulevard 15% “rode” functies als kostendrager mogen bevatten. Een berekening hiervan is opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan.
- j. Deze constatering is niet correct. In de nota inspraak- en overleg is ingegaan op dit aspect. Hierin is aangegeven dat de woningen in Essenvelt op grotere afstand worden gerealiseerd van de zonneweide dan de bestaande woningen in Reyershove. Verder is in het kader van de omgevingsvergunning voor de zonneweide de afstand tussen de woningen en wijk gemotiveerd.
- k. 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. De doorlooptijd van het bestemmingsplan zal slechts 10 jaar zijn en niet duren tot 2040.

Gezamenlijke reactie van 3 families aan de Wachttorenen/Reijersweg

- a. Naar aanleiding van onze inspraakreactie is het bestemmingsplan marginaal aangepast. In plaats van geschakelde woningen op zeer korte afstand van onze woning kunnen nu vrijstaande woningen op die plaats worden opgericht.
- b. Plan Essenvelt in de huidige omvang zal resulteren in een jarenlang desolaat gebied dat half afgebouwd is. Een voorbeeld daarvan hebben we in Middelburg al in de vorm van de Mortiere.
- c. In de Regionale woningmarkt afspraken is slechts een behoefte van 170 woningen voor Essenvelt onderbouwd. Voor de overige 220 woningen ontbreekt een kwantitatieve en kwalitatieve afstemming binnen de regio, terwijl het plan hier wel op vooruit loopt. Dit kan leiden tot ongewenste concurrentie tussen de plannen van Vlissingen (Souburg-Noord) en Middelburg zelf (Mortiere). Gevolg hiervan zal zijn, ook door de genoemde overplanning dat gedurende een groot aantal jaren er sprake zal zijn van een onafgebouwde woonwijk met alle gevolgen voor ons woongenot. Wij zijn om deze redenen van mening dat het bestemmingsplan niet voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en dat daarmee de behoefte van het plan niet is aangetoond.

Beantwoording

- a. In het ontwerpbestemmingsplan is al gedeeltelijk tegemoet gekomen aan het verzoek van de indieners van de zienswijze. Er wordt niet beargumenteerd waarom vrijstaande woningen op een dergelijke afstand van de reclamanten niet acceptabel zouden zijn.
- b. De behoefte aan de woningen in Essenvelt wordt in hoofdstuk 1 van deze nota uiteengezet.
- c. De behoefte aan de woningen in Essenvelt wordt in hoofdstuk 1 van deze nota uiteengezet.

Bewoner Amnestylaan

- a. Het unieke cultuurlandschap tussen de Erasmuswijk/Reijershove en Abeele/Oost Souburg gaat met dit nieuwe woonplan verloren.
- b. Voorts is de Mortiere nog totaal niet volgebouwd waardoor het niet nodig is om het landschap tussen Erasmuswijk/Reijershove en Abeele/Oost-Souburg voor woningen op te offeren.
- c. Tot slot past het plan niet in de regionale woonmarkt afspraken. Ik denk daarbij aan het Scheldeterrein en het Sprencpark waar ook nog woningen worden gebouwd.

Beantwoording

Deze zienswijze is op donderdag 21 juli 2016 om 01:04 uur ontvangen. De termijn voor het indienen van zienswijzen sloot op woensdag 20 juli 2016 om 23.59 hierdoor is de zienswijze ingediend buiten de termijn en hierdoor niet ontvankelijk. Volledigheidshalve wordt nog wel een antwoord gegeven op de ingediende zienswijze.

- a. 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”.

- b. Essenvelt en de afronding van de Mortiere zullen qua bouwtempo en fasering op elkaar worden afgestemd. Dit betekent dat beide wijken uiterlijk in 2027 afgerond zullen worden.
- c. De behoefte aan de woningen in Essenvelt wordt in hoofdstuk 1 van deze nota uiteengezet. Het Scheldeterrein bedient een ander marktsegment en de Sprencvlaan is al volledig uitgegeven.

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Vlissingen

Samenvatting

Essenvelt is in de Walcherse woningmarkt afspraken van september 2013 - evenals Souburg-Noord - aangemerkt als groen-stedelijk woonmilieu. Beide locaties liggen op geringe afstand van elkaar en richten zich dan ook op dezelfde doelgroep. Om overaanbod in dit woonmilieu tegen te gaan, hechten wij er aan dat de fasering voor Essenvelt wordt afgestemd op de fasering van Souburg-Noord. De Walcherse woningmarkt afspraken zijn hier het aangewezen instrument voor.

In het (ontwerp-)bestemmingsplan Essenvelt, wordt de bouw van maximaal 400 woningen direct planologisch mogelijk gemaakt. Als dit aantal ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan overeenkomt met de op dat moment geldende woningbouw afspraken, dan kunnen wij vanzelfsprekend zonder meer instemmen met deze aanpak.

Echter, als ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan er nog geen bindende woningbouw afspraken zijn, waarin het aantal van 400 woningen voor Essenvelt is opgenomen, dan is het strikt genomen uitsluitend mogelijk om de 170 woningen, die op grond van de huidige woningbouw afspraken toegestaan zijn, direct en zonder aanvullende voorwaarden te bestemmen.

Als vooruitlopend op de te actualiseren woningbouw afspraken het bestemmingsplan Essenvelt wordt vastgesteld, dan wordt verzocht om maximaal 170 woningen, die op grond van de huidige woningbouw afspraken toegestaan zijn, direct en zonder aanvullende voorwaarden te bestemmen.

Indien het gewenst is om vooruitlopend op de te actualiseren woningbouw afspraken meer dan 170 woningen planologisch mogelijk wenst te maken in het bestemmingsplan Essenvelt, dan wordt verzocht om hiertoe een wijzigingsbevoegdheid of afwijkingsbevoegdheid op te nemen, waarin als voorwaarde opgenomen wordt dat voldaan moet worden aan de (Walcherse) woningbouw afspraken. Een andere mogelijkheid is wellicht om het aantal van 400 woningen direct te bestemmen, waarbij een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen dat bij het verlenen van een vergunning voor de activiteit ‘bouwen’ van een woning voldaan moet worden aan de (Walcherse) woningmarkt afspraken.

Beantwoording

In hoofdstuk 1 is beschreven hoe het proces rondom de actualisatie van de woningmarkt afspraken is verlopen. Thans is onduidelijk waar de regio voor wat betreft de woningmarkt afspraken aan toe is. Met Essenvelt is op dit moment al een ruim jaar gewacht op de nieuwe woningmarkt afspraken, langer wachten is niet verantwoord. Verder is op basis van de gemeentelijke huishoudensprognose de behoefte aan Essenvelt, voor de regio, ook aangetoond.

Dit betekent overigens niet dat de gemeente Middelburg met de fasering voor Essenvelt geen rekening houdt met de fasering van Souburg-Noord. Essenvelt zal namelijk in een periode van 10 jaar gelijkmatig worden gerealiseerd. Dit biedt de

kans aan de gemeente Vlissingen om Souburg Noord in dezelfde periode te ontwikkelen.

Aan het verzoek om een deel van het programma afhankelijk te maken van toekomstige woningmarktafspraken wordt niet tegemoet gekomen. Het resultaat van bedoelde afspraken is namelijk nog niet bekend. Juridisch is het op basis van de Wet ruimtelijke ordening ook niet toegestaan om aan een wijzigingsbevoegdheid een voorwaarde te verbinden die ziet op toestemming van derden zoals omwonenden of dit concrete geval de gemeente Vlissingen. Dit is recent nog uitgesproken door de ABRvS op 23 augustus 2017, nr. 201609625/1/R1. Aan dit verzoek kan dan ook niet tegemoet worden gekomen.

Bijlage 1 Geledingszone

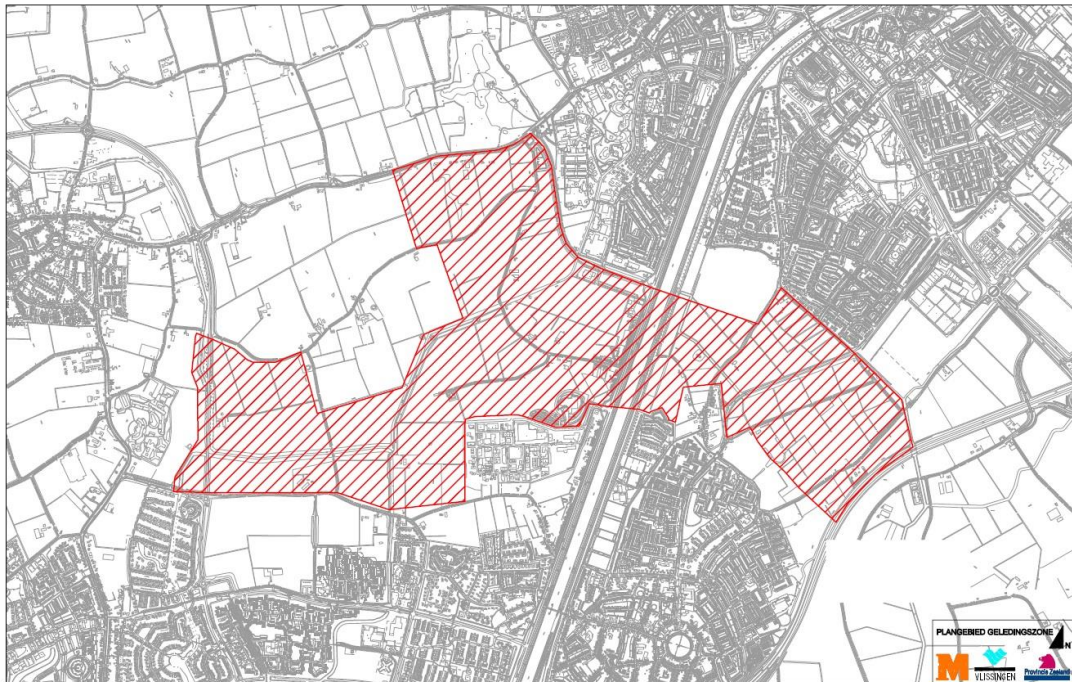


Fig. 1 plangebied geledingszone.

Zowel Souburg noord als Essenvelt (toen Erasmuswijk zuid) liggen buiten het Nationaal Landschap en worden beschouwd als stedelijk gebied. De bolwerken en boulevards worden toegevoegd als overgangszone.

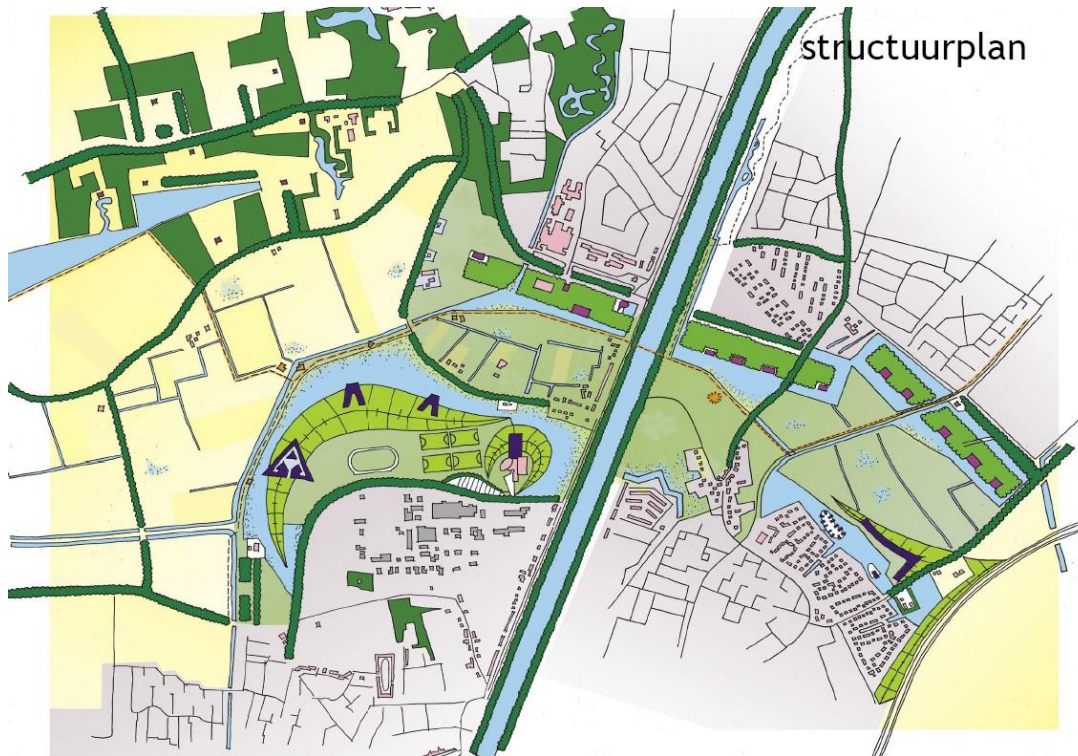


Fig. 2 de tekening behorend bij het advies van het provinciale K-team over de inrichting van de geleidingszone.

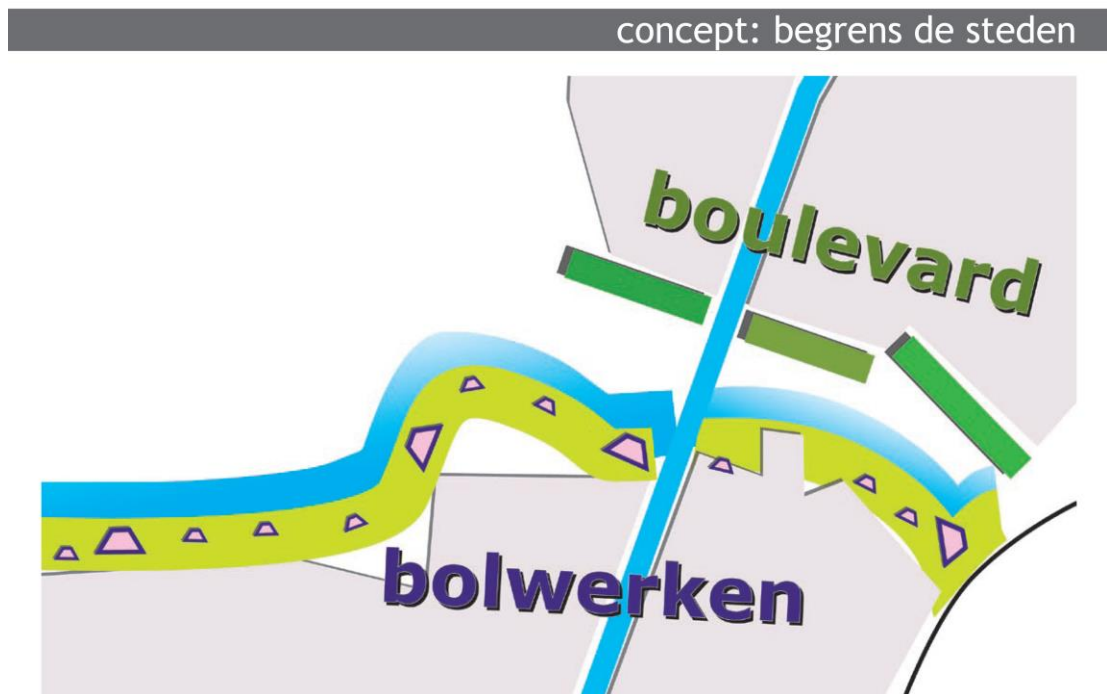


Fig.3 Convenant, abstractie van advies prov. K- team.

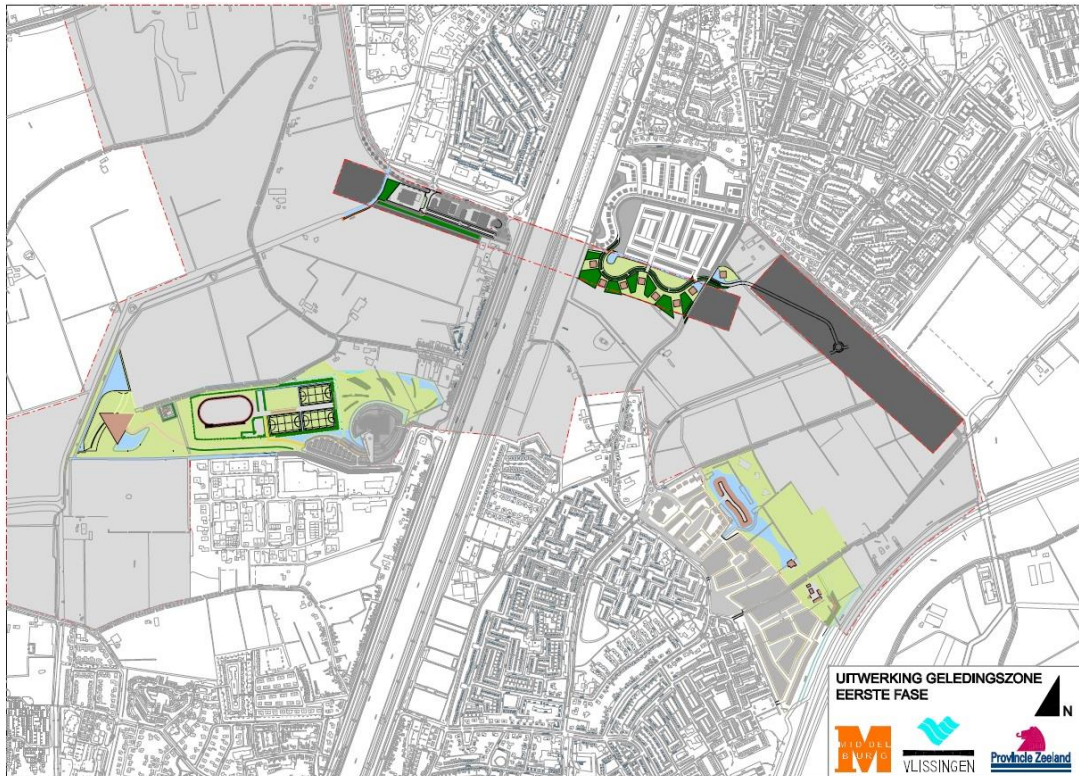


Fig. 4 Gezamenlijke uitwerking van de geleidingszone ivm de subsidieaanvraag “Innovatieprogramma mooi Nederland”.

De huidige opzet voor Essenvelt is hier al herkenbaar opgenomen. Het deel grenzend aan Reijersshove is nog niet in detail weergegeven omdat hierover nog niet met de inwoners van Reijersshove was gecommuniceerd.



Fig. 5 Het Middelburgse plan Essenvelt van 2016. De huidige planopzet van Essenvelt geprojecteerd in de afspraken van de geleidingszone.