

Laddertoets Mortiere

Ontwikkeling van 56 woningen in gemeente Middelburg

13 juli 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Uw situatie	3
1.2 Onze aanpak	3
1.3 Leeswijzer	3
2. Uitgangspunten	4
2.1 Projectprofiel Mortiere fase 13	4
2.2 Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling en is daarmee Ladderplichting	5
2.3 Mortiere fase 13 betreft een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied	6
3. Woningbehoefte	8
3.1 Primaire marktregio Mortiere fase 13 is de gemeente Middelburg, secundaire marktregio is de regio Walcheren	8
3.2 Vraag naar respectievelijk 2.020 en 4.550 woningen binnen primaire en secundaire marktregio tot 2033	9
3.3 Harde plancapaciteit in primaire en secundaire marktregio biedt ruimte aan respectievelijk 1.330 en 2.265 woningen	12
3.4 Behoefte aan respectievelijk 690 en 2.285 woningen binnen primaire en secundaire marktregio tot 2033	12
3.5 Plan sluit aan bij kwalitatieve vraag naar meer appartementen en nultredenwoningen in marktregio	13

1. Inleiding

1.1 Uw situatie

U bent als Consortium Mortiere bezig met de ontwikkeling van fase 13 van het bestemmingsplan Mortiere in Middelburg. Op deze locatie ligt reeds een moederplan met uitwerkingsplicht voor 1.380 woningen. U bent voornemens om de woningen in fase 13 niet via een uitwerkingsplan mogelijk te maken, maar door een separaat bestemmingsplan voor maximaal 56 woningen in procedure te brengen.



Mortiere fase 13 ligt aan de rand van Middelburg en sluit aan op de bestaande bebouwing, waaronder de voorgaande fasen van het moederplan en een golfbaan. Deze fase biedt ruimte aan maximaal 42 appartementen en maximaal 14 grondgebonden woningen. Deze grondgebonden woningen bestaan uit een mix van rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen, geschakelde woningen en vrijstaande woningen. In eerste instantie zet u in op de ontwikkeling van koopwoningen in het middeldure en dure segment. Mogelijk landt een deel van de appartementen in de huur wanneer een belegger instapt. Hierin wilt u flexibel blijven en in kunnen spelen op de vraag op de woningmarkt.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Onderdeel hiervan is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: 'de Ladder'). In dit voorliggende rapport wordt het plan getoetst aan de Ladder.

1.2 Onze aanpak

Om de Ladder goed toe te passen is in dit voorliggende rapport het beoogde plan getoetst volgens de Laddersystematiek, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro die sinds 1 juli 2017 van kracht is. Daarvoor gaan we in op:

- 1 Uitgangspunten: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling van het voorgenomen plan?
- 2 Beschrijving van de behoefte: voorziet de bouw van de woningen en aanvullende functies in het plan in een behoefte en welke kwalitatieve aspecten spelen hierbij een rol?
- 3 Afweging locatiekeuze: ligt de locatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)? En hoe verhoudt de ontwikkeling van het plan zich tot het principe inbreiding voor uitbreiding achter de Ladder?

De resultaten van de Laddertoets zijn uitgewerkt in de voorliggende notitie.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten die we hanteren voor het plan. Hiervoor maken we een projectprofiel, controleren we of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en gaan we na of de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. In hoofdstuk 3 bepalen we het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde ontwikkeling, de behoefte aan het plan en gaan we – indien nodig – in op mogelijke alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied.

2. Uitgangspunten

2.1 Projectprofiel Mortiere fase 13

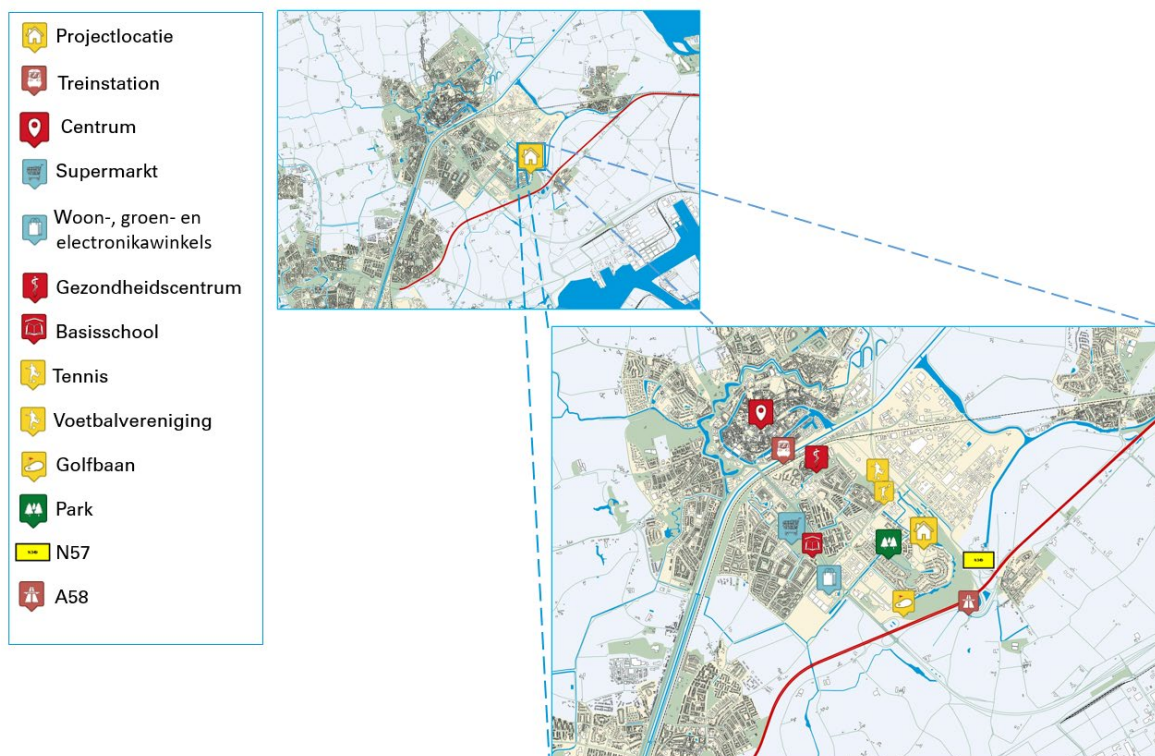
We beschrijven de omgeving, ligging en andere kenmerken van het plan. In onderstaande tabel geven we de inhoudelijke kenmerken van het plan weer. Het plan zoals in de tabel omschreven toetsen we – conform de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt – aan de Ladder. In de paragrafen daarna lichten we onderdelen hiervan toe.

Tabel 1: Projectprofiel Mortiere fase 13

Kenmerk	Toelichting
Ligging & ontsluiting	- Het plan ligt in het zuidoosten van de gemeente Middelburg, op de hoek van de Mozartweg en de Duke Ellingtonstraat. - Het plan is ontsloten via de Mozartweg. Vanaf hier is de N57 binnen een minuut te bereiken.
Huidige bestemming	- Het vigerend bestemmingsplan van het plangebied betreft 'Mortiere', vastgesteld op 7 juli 2014. - Het plangebied heeft de huidige bestemming 'Wonen – Uit te werken bestemming'.
Beoogde bestemming	- De beoogde bestemming voor het plangebied betreft 'Wonen'. - Het beoogde plan bevat maximaal 56 woningen, waarvan 42 appartementen (gestapeld) en 14 grondgebonden woningen.
Nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)?	- Ja, het plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. - Het plan maakt 56 woningen planologisch mogelijk. De bouw van deze woningen is niet direct mogelijk (vanwege de uitwerkingsplicht).
Bestaand stedelijk gebied (BSG)?	- Ja, het plan ligt binnen bestaand stedelijk gebied. - De huidige bestemming ('Wonen – Uit te werken bestemming') betreft een stedelijke functie. - Het plangebied is aan alle kanten omsloten door stedelijke functies.
Ruimtelijk verzorgingsgebied?	- De primaire marktregio is de gemeente Middelburg. Zo'n 53% van de verhuisbewegingen vindt binnen de gemeente Middelburg plaats. - De secundaire marktregio is de regio Walcheren (gemeenten Middelburg, Vlissingen en Veere). Circa 71% van de verhuisbewegingen vindt binnen Walcheren plaats.

Bron: Stec Groep (2023).

Figuur 1: Locatieprofiel Mortiere fase 13



Bron: Stec Groep (2023).

2.2 Plan kwalificeert zich als ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling en is daarmee Ladderplichtig

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

Ladder voor duurzame verstedelijking

“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.”

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Is dit het geval, dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is bovendien een uitgebreidere motivering vereist, waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Dan is het plan Ladderplichtig.

Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 onder i van het Bro gedefinieerd als:

Stedelijke ontwikkeling

“Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen.”

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen¹ in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de beoogde woningen (56 maximaal) in het voorgenomen plan zich kwalificeren als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. Bro.

Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt of een functiewijziging van zodanig aard en omvang, dat om die rede sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het vigerend bestemmingsplan van het plangebied is ‘Mortiere’ (vastgesteld op 07-07-2014). Gronden in het plangebied voor Mortiere fase 13 zijn bestemd voor ‘Wonen – Uit te werken bestemming’. Er is dus geen functiewijziging naar ‘Wonen’ meer nodig om de ontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken. Echter wordt er geen gebruik gemaakt van de uitwerkingsregels van het moederplan, maar een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Er is dus wel een bestemmingswijziging (naar ‘Wonen’) nodig. Daarnaast is het plangebied nu nog onbebouwd. In de nieuwe situatie wordt dus meer bebouwing mogelijk. Om die twee redenen taxeren we dat er met het voorgenomen plan sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, in de zin van artikel 3.1.6. lid 2 Bro. Ofwel: het nieuwe bestemmingsplan voor Mortiere fase 13 is Ladderplichting. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.

2.3 Mortiere fase 13 betreft een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het voorgenomen plan een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

Bestaand stedelijk gebied

“Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.”

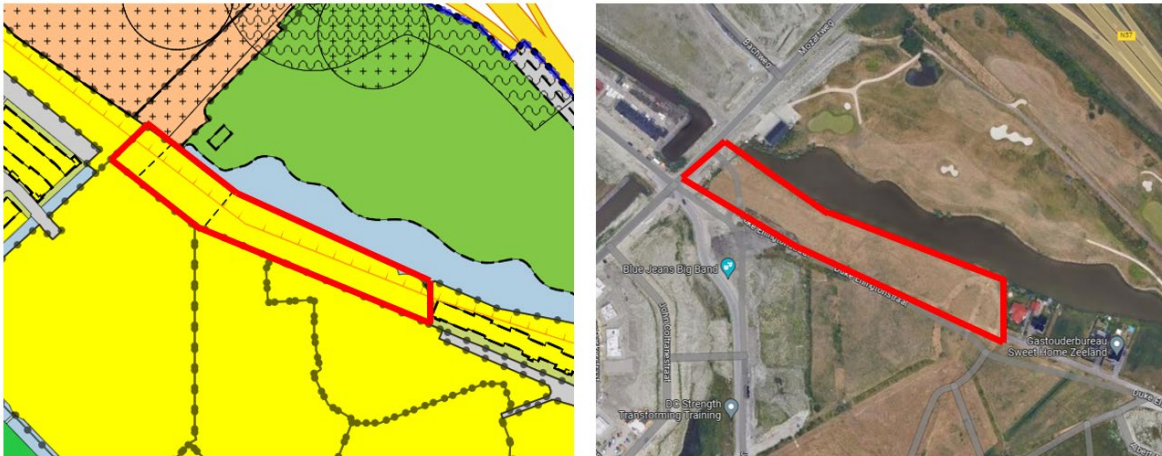
Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG².

¹ ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

² zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340. Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

Onderstaand figuur toont de projectlocatie (bestemmingsplan en luchtfoto) rood omlijnd. De woningbouwlocatie valt onder het vigerende bestemmingsplan 'Mortiere' en heeft momenteel de bestemming 'Wonen – Uit te werken bestemming'. Op basis hiervan taxeren we dat er al een stedelijke functie rust op het plangebied. Daarnaast is de locatie aan alle zijden omsloten door bebouwing en stedelijke functies (wonen, sport en gemengde bestemming). Dit maakt dat er sprake is van een ontwikkeling binnen BSG. Daarom is er voor dit plan, conform de Ladder, geen extra motivering voor de locatie nodig.

Figuur 2: Ligging planlocatie (vigerend bestemmingsplan [links] en luchtfoto [rechts])



Bron: ruimtelijkeplannen.nl (2023)

3. Woningbehoefte

3.1 Primaire marktregio Mortiere fase 13 is de gemeente Middelburg, secundaire marktregio is de regio Walcheren

Om de behoefte aan woningbouw in het plan Mortiere fase 13 in beeld te kunnen brengen, brengen we eerst het verzorgingsgebied (c.q. de marktregio) in beeld. Het gaat bij de Ladder onder meer om zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) woningmarkt. De praktijk wijst uit dat het gros van de mensen in Nederland verhuist binnen de eigen gemeente. Overige verhuisbewegingen nemen geleidelijk af naarmate de afstand toeneemt. Deze binnenlandse migratie zit – naast de buitenlandse migratie, geboorte en sterfte – al in de huishoudensprognose en vraagruiming verwerkt. We nemen de gemeente Middelburg als primaire marktregio en de regio Walcheren (gemeenten Middelburg, Vlissingen en Veere) als secundaire marktregio. We baseren ons hierbij op de verhuisbewegingen. We lichten dit hieronder toe.

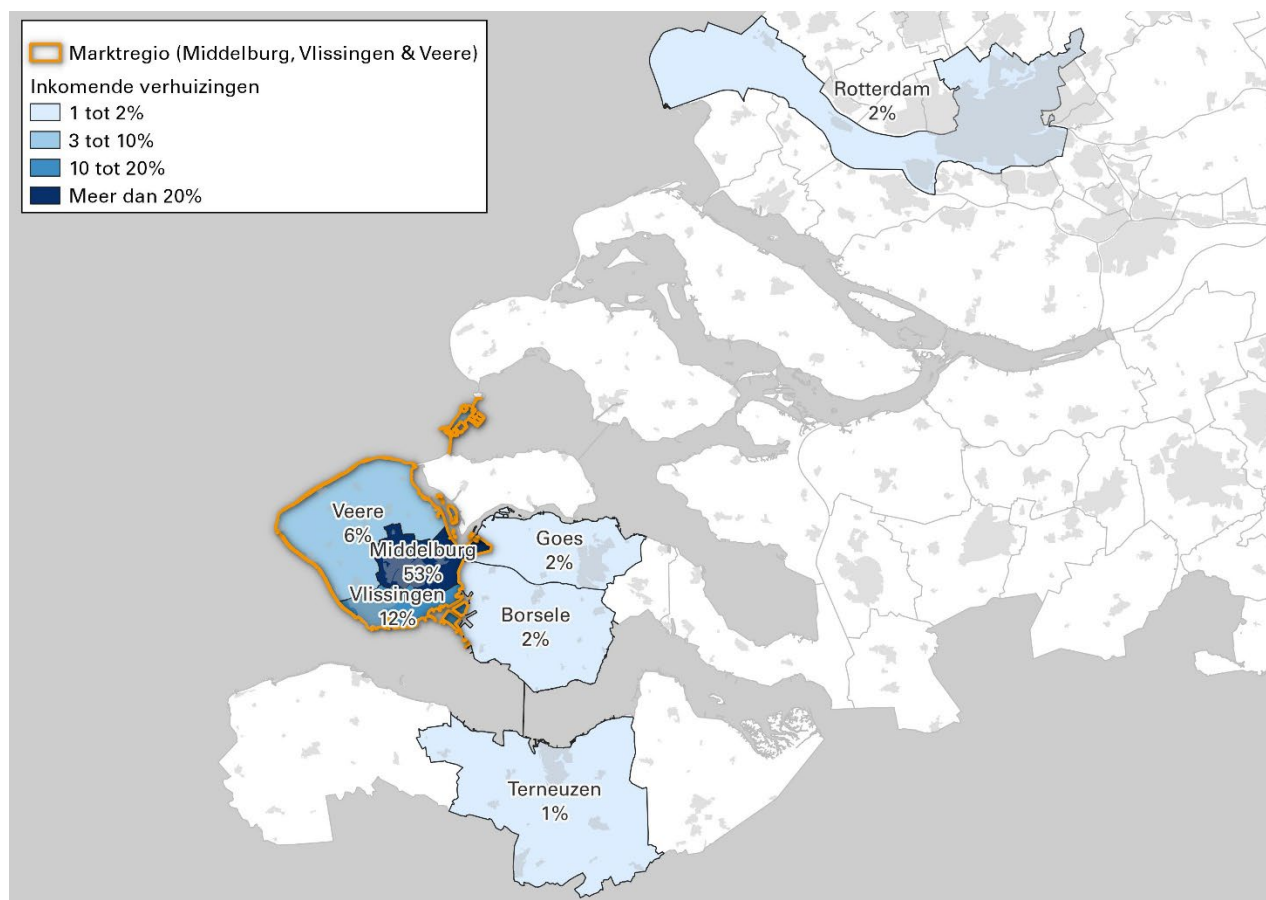
In de periode 2011 tot en met 2021 kwam circa 53% van alle vestigers in de gemeente Middelburg, uit de gemeente Middelburg zelf, zo blijkt uit CBS-migratiecijfers van alle verhuisde personen (zie tabel 2). Daarnaast zijn er verhuisrelaties met omliggende gemeenten. We zien voornamelijk sterke relaties met de gemeenten Vlissingen en Veere. Respectievelijk zo'n 13 en 6% van de inkomende verhuizingen naar de gemeente Middelburg is afkomstig uit deze gemeenten. In totaal zijn circa 37.245 personen die zijn verhuisd naar de gemeente Middelburg afkomstig uit Walcheren. Daarnaast komt zo'n 2% uit Goes, Rotterdam en Borsele en circa 1% uit Terneuzen en Amsterdam. Met andere gemeenten heeft Middelburg een beperkte verhuisrelatie. De overige 21% van de inkomende verhuizingen zijn afkomstig uit gemeenten verspreid over Nederland.

Tabel 2: Inkomende verhuizingen gemeente Middelburg in de periode 2011 t/m 2021

		Aantal verhuisde personen	Aandeel van totale instroom
Totaal verhuisde personen binnen gemeente Middelburg		27.832	53%
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Middelburg		24.598	47%
Regio Walcheren	Vlissingen	6.424	12,3%
	Veere	2.989	5,7%
Gemeenten met sterke verhuisrelatie (+ 1%)	Goes	1.197	2,3%
	Rotterdam	913	1,7%
	Borsele	870	1,7%
	Terneuzen	755	1,4%
	Amsterdam	529	1,0%
Overige gemeenten in Nederland		10.921	21%
Totaal		52.430	100%

Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 3: Inkomende verhuizingen gemeente Middelburg in de periode 2011 t/m 2021



Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

In de gemeente Middelburg is circa 53% van de inkomende verhuizingen afkomstig uit de gemeente Middelburg zelf. We zien de gemeente als de primaire marktregio voor Mortiere fase 13, omdat dit ruim de helft van de inkomende verhuizing betreft. Circa 18% van de inkomende verhuizingen komt daarnaast uit de rest van Walcheren (gemeenten Vlissingen en Veere). Dit betekent dat het zwaartepunt van de woningmarkt regionaal ligt: bij elkaar opgeteld vormt de regio 71% van alle inkomende verhuisbewegingen. We nemen de regio Walcheren daarom mee als secundaire marktregio. Hoewel reguliere migratie (en daarmee de regionale behoefte) al verwerkt is in de huishoudensprognoses die we gebruiken, confronteren we voor een zorgvuldige Laddertoets ook vraag en aanbod binnen de secundaire marktregio Walcheren. Belangrijk is verder dat binnen de regio plannen regionaal worden afgestemd op de behoefte, om planoverschotten die versturende effecten hebben op migratiestromen te voorkomen.

3.2 Vraag naar respectievelijk 2.020 en 4.550 woningen binnen primaire en secundaire marktregio tot 2033

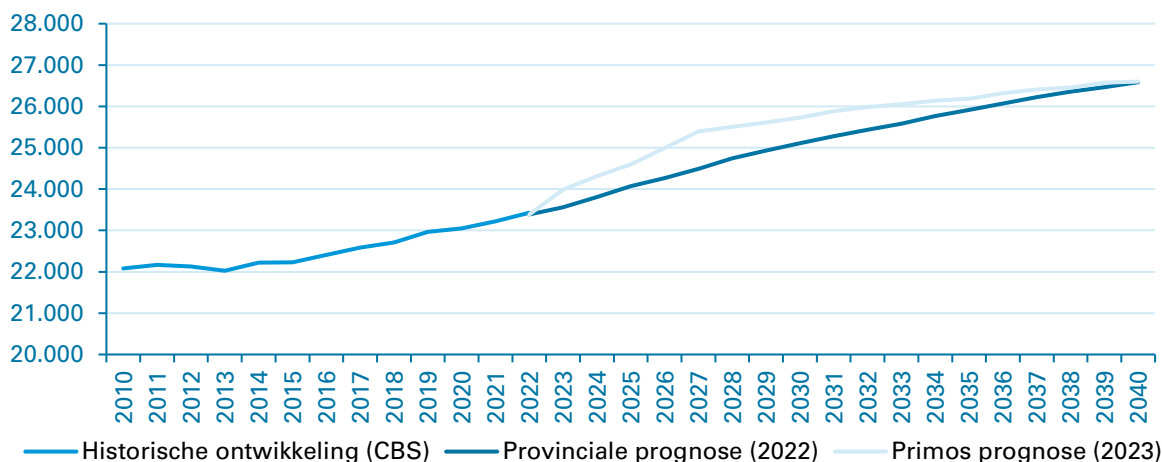
Om de additionele woningvraag binnen de marktregio te bepalen brengen we verschillende actuele huishoudensprognoses in beeld. We kijken hiervoor naar de huishoudensontwikkeling in de periode 2023 tot 2033. Hiermee borgen we dat we voor de behoeftebepaling tien jaar vooruit kijken.

Provinciale prognose 2022 en Primos 2023 wijzen voor marktregio in dezelfde richting tot 2040

Primos 2023 is de meest actuele beschikbare prognose voor het bepalen van de woningvraag in de marktregio. Daarnaast heeft de provincie Zeeland in 2022 de provinciale huishoudensprognose gepubliceerd. Deze is de basis voor regionale samenwerking en de Zeeuwse Woondeal 2023.

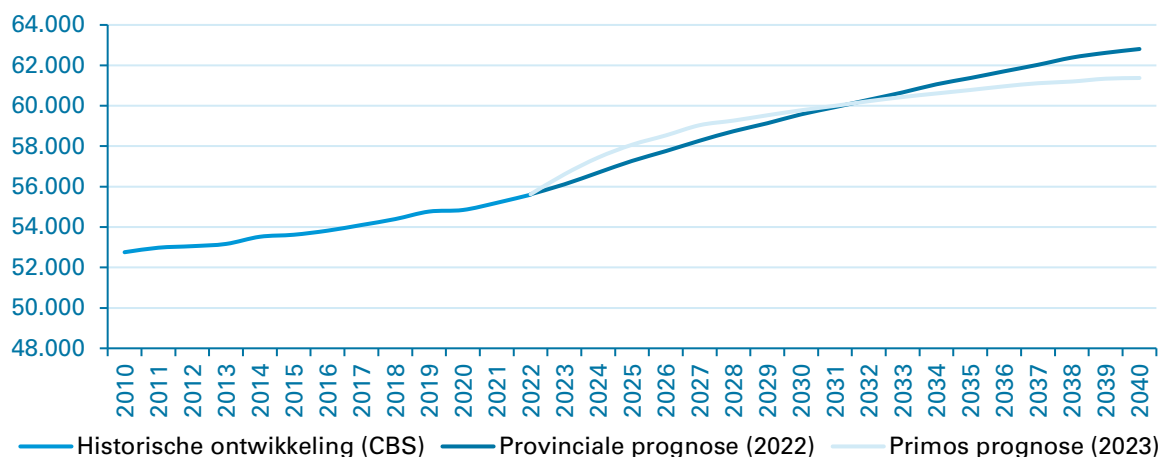
Figuur 4 en 5 tonen de historische huishoudensontwikkeling en de prognoses tot en met 2040 voor de primaire marktregio (gemeente Middelburg) en de secundaire marktregio (regio Walcheren). Te zien is dat op beide schaalniveaus de verschillende huishoudensprognoses tot circa 2040 in dezelfde richting wijzen en een stijgende trend volgen. De nieuwste Primos 2023 prognose ligt tot 2032 zowel voor Middelburg als Walcheren iets boven de provinciale prognose.

Figuur 4: Huishoudensontwikkeling en prognose t/m 2040 in de gemeente Middelburg



Bron: CBS (2023), Provincie Zeeland (2022), Abf Primos (2023), bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 5: Huishoudensontwikkeling en prognose t/m 2040 in de regio Walcheren



Bron: CBS (2023), Provincie Zeeland (2022), Abf Primos (2023), bewerking Stec Groep (2023).

Onderstaande tabellen tonen de verwachte huishoudensontwikkeling tussen 2023 en 2033 voor de primaire en secundaire marktregio, volgens de provinciale huishoudensprognose (2022) en Primos 2023. We laten deze verschillende prognoses zien om in te schatten hoe de cijfers uit de verschillende prognoses zich tot elkaar verhouden.

De provinciale huishoudensprognose (2022) verwacht tussen 2023 en 2033 een huishoudensgroei van circa 2.020 voor Middelburg en 4.550 voor Walcheren. De Primos prognose voorspelt een toename van zo'n 2.060 huishoudens in Middelburg en 3.825 in Walcheren. De prognoses laten voor zowel de primaire als secundaire marktregio een flinke groei zien. Zeker op gemeenteniveau wijzen de prognoses sterk in dezelfde richting.

Tabel 3: Ontwikkeling prognoses in de gemeente Middelburg 2023 tot 2033

Huishoudensprognose	Stand 2023	Stand 2033	Ontwikkeling 2023-2033
Provinciale huishoudensprognose (2022)	23.560	25.580	+ 2.020
Primos prognose (2023)	23.990	26.050	+ 2.060

Bron: Provincie Zeeland (2022), Afb Primos (2023), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Tabel 4: Ontwikkeling prognoses in de regio Walcheren 2023 tot 2033

Huishoudensprognose	Stand 2023	Stand 2033	Ontwikkeling 2023-2033
Provinciale huishoudensprognose (2022)	56.110	60.660	+ 4.550
Primos prognose (2023)	56.610	60.435	+ 3.825

Bron: Provincie Zeeland (2022), Afb Primos (2023), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Provinciale prognose 2022 als basis voor de woningbehoefte in de regio en deze Laddertoets

We gaan in deze Laddertoets uit van de behoefte volgens de provinciale prognose uit 2022. Dit omdat deze prognose rekening houdt met de lokale situatie, de basis vormt voor de regionale samenwerking op het gebied van wonen en ten grondslag ligt aan de Zeeuwse Woondeal 2023.

Zeeuwse woondeal 2023 onderschrijft behoefte

Om het woningtekort in de provincie Zeeland terug te dringen hebben het ministerie van BZK, de provincie Zeeland en alle gemeenten afspraken gemaakt over de nieuwbouwopgave. Deze 'Zeeuwse Woondeal 2023' is vastgesteld op 6 maart 2023³. De woondeal geeft inzicht in de bestuurlijke ambities voor woningbouw tot en met 2030 in de primaire en secundaire marktregio voor Mortiere. De ambitie voor de primaire regio (gemeente Middelburg) is 2.280 woningen. Voor de secundaire regio (Walcheren) betreft deze zelfs 5.345. Het plan Mortiere is in de woondeal opgenomen als regionaal significante locatie. Deze sleutelprojecten zijn aangemerkt als noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave.

³ Klik [hier](#) voor de Zeeuwse Woondeal 2023.

3.3 Harde plancapaciteit in primaire en secundaire marktregio biedt ruimte aan respectievelijk 1.330 en 2.265 woningen

Om de resterende behoefte te bepalen confronteren we de vraag met de harde plancapaciteit. Harde plancapaciteit betreft de nog onbenutte ruimte voor woningbouw die in vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen resteert. De totale (netto) harde plancapaciteit in de gemeente Middelburg bestaat uit 1.330 woningen. In de regio Walcheren is deze 2.265 woningen.⁴

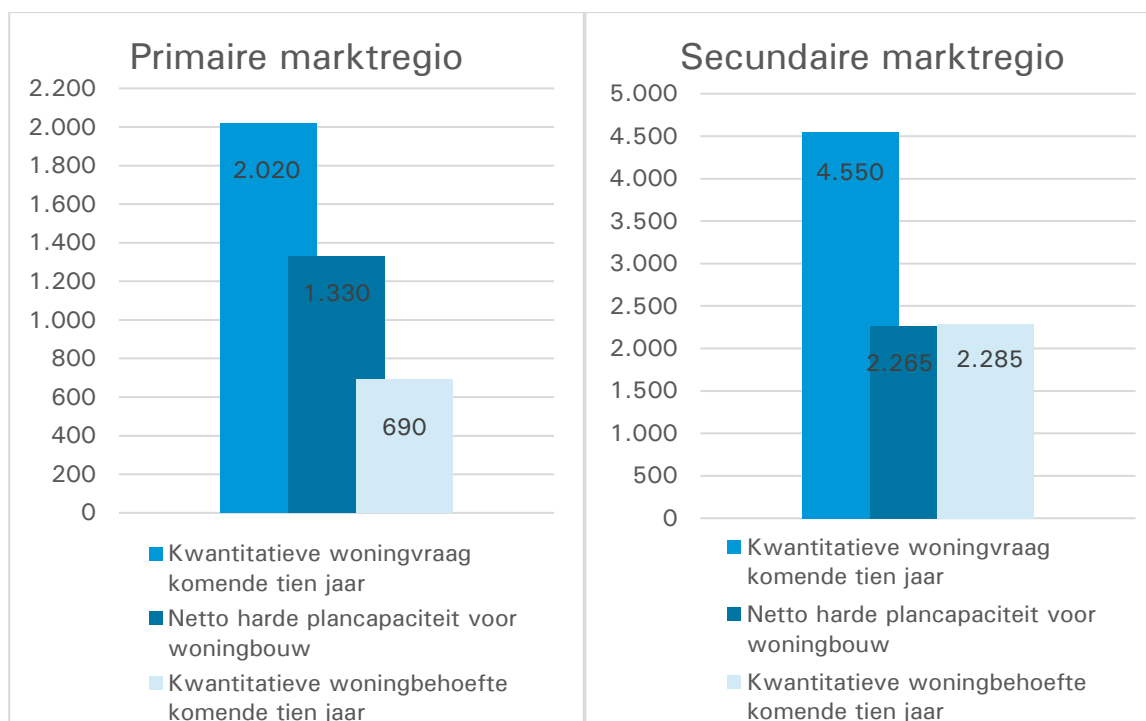
3.4 Behoefte aan respectievelijk 690 en 2.285 woningen binnen primaire en secundaire marktregio tot 2033

Om te bepalen of de beoogde woningen in het plan kunnen voorzien in een behoefte, confronteren we de woningvraag met de (netto) harde plancapaciteit. De behoefte brengen we in beeld voor de tienjaarsperiode van 2023 tot 2033.

Onderstaand figuur toont de eerder vastgestelde woningvraag (uit 3.2) en de totale harde plancapaciteit in de primaire en secundaire marktregio (uit 3.3). Een confrontatie tussen vraag en aanbod laat zien dat er in de primaire marktregio een totale behoefte resteert aan 690 woningen voor de komende tien jaar. In de secundaire marktregio resteert zelfs een behoefte aan 2.285 woningen in deze periode.

In het plan Mortiere fase 13 zijn maximaal 56 woningen gepland. Deze woningen voorzien in een deel van de resterende woningbehoefte in de periode 2023 tot 2033 binnen het verzorgingsgebied.

Figuur 6: Vraag, aanbod en resterende behoefte in marktregio van 2023 tot 2033



Bron: Provinciale huishoudensprognose (2022), Provinciale Planmonitor Zeeland (peildatum 1 januari 2023), bewerking Stec Groep (2023).

⁴ Bron: Provinciale Planmonitor Zeeland, peildatum 1 januari 2023.

3.5 Plan sluit aan bij kwalitatieve vraag naar meer appartementen en nultredenwoningen in marktregio

Uit de gemeentelijke woonvisie blijkt dat er sprake is van vergrijzing en dat (mede daardoor) de vraag naar appartementen en nultredenwoningen in de gemeente Middelburg sterk toeneemt de komende jaren. In het plan is een relatief groot appartementenprogramma opgenomen wat in potentie in deze vraag kan voorzien.

In Walcheren heeft gemiddeld 50% van de huishoudens met een verhuishwens een woonvoorkeur voor een appartement/nultredenwoning (bron: WoON2021). Bij 55-plussers en 75-plussers gaat het respectievelijk zelfs om zo'n 65 en 90% van de huishoudens met een verhuishwens. Dit zijn doelgroepen die de komende jaren sterk in omvang gaan toenemen. Niet omdat zij massaal naar Walcheren trekken, maar wel omdat bestaande huishoudens simpelweg ouder worden.

Wanneer we deze gemiddelde voorkeur van 50% confronteren met de huishoudensgroei in Walcheren (zie 3.2), dan zien we dat er een vraag ontstaat naar zo'n 2.270 appartementen en nultredenwoningen van 2023 tot 2033. De harde plancapaciteit van Walcheren voorziet momenteel in circa 1.180 appartementen en nultredenwoningen. Hiermee ontstaat er nog een resterende vraag naar zo'n 1.090 appartementen en nultredenwoningen. Het grootste deel van het voorgenomen plan kan voorzien in een deel van deze resterende vraag.

Conclusies Laddertoets Mortiere fase 13

- We taxeren dat het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Middelburg ligt, vanwege de vigerende bestemming ('wonen') en omdat het plangebied volledig omsloten is door stedelijke functies (waaronder wonen en sport).
- In de primaire marktregio (gemeente Middelburg) is een vraag naar 2.020 woningen tussen 2023 en 2033. Het harde planaanbod kan voorzien in 1.330 woningen. Er resteert dan een behoefte aan 690 woningen. Hierin kunnen de 56 woningen in dit plan voorzien.
- In de secundaire marktregio (regio Walcheren) is een vraag naar 4.550 woningen tussen 2023 en 2033. Het harde planaanbod kan voorzien in 2.265 woningen. Er resteert dan een behoefte aan 2.285 woningen. Hierin kunnen de 56 woningen in dit plan voorzien.
- De appartementen in dit plan voorzien naast de kwantitatieve behoefte ook in een kwalitatieve vraag naar meer appartementen/nultredenwoningen in de primaire en secundaire marktregio.
- Op basis van bovenstaande taxeren we dat het plan Mortiere fase 13 voldoet aan de Ladder.

Colofon

Datum: 13 juli 2023

Projectnummer: 22.388

Opdrachtgever: Consortium Mortiere

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Lotte Huiskens

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl