

Hoofdstuk 1 ladder voor duurzame verstedelijking

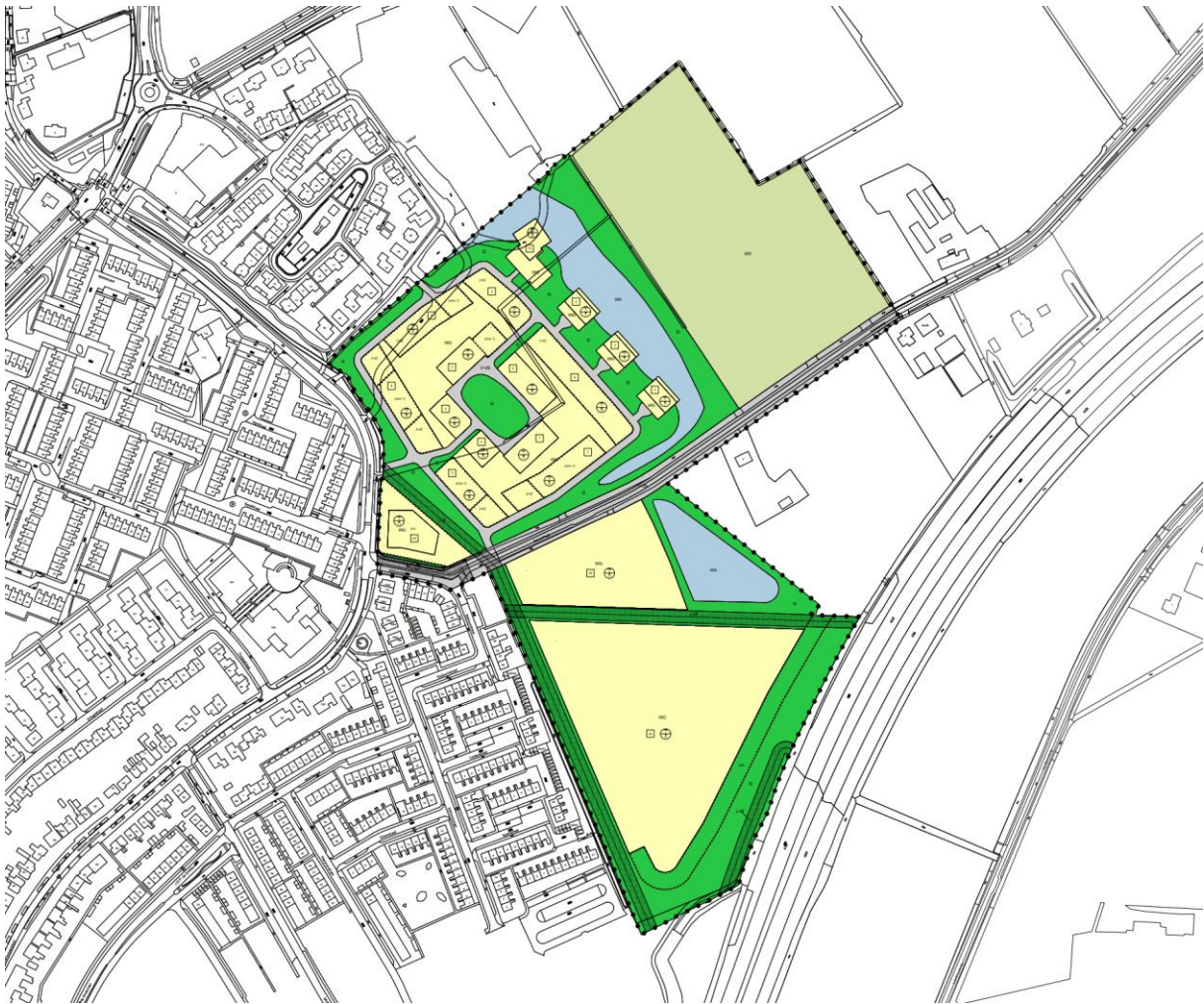
1.1. Inleiding

Aan de noordzijde van Oost-Souburg wordt de woonwijk Souburg-Noord gerealiseerd. In het bestemmingsplan Souburg-Noord (vastgesteld op 28 november 2002 door de gemeenteraad) is een uitwerkingsplicht opgenomen waarmee de realisatie van een woonwijk op deze locatie planologisch mogelijk gemaakt wordt. In de uitwerkingsregels is vastgelegd dat er maximaal 350 woningen gerealiseerd mogen worden in het plangebied.



Figuur 1, uitsnede verbeelding bestemmingsplan Souburg-Noord

Omdat er uiteindelijk in fase 2 niet aan de uitwerkingsregels voor geluid kan worden voldaan, de geluidsbelasting van de gevels in het gebied gelegen achter de geluidwerende voorzieningen die 50 dB(A) niet mag overstijgen, wordt de woonwijk Souburg-Noord fase 2 niet met een uitwerkingsplan maar met een bestemmingsplan, planologisch mogelijk gemaakt ten behoeve van woningbouw. Hierbij is direct gekozen om ook fase 3 in dit plan mee te nemen. Ook hier kan niet aan de gestelde geluidsnormering worden voldaan.



Figuur 2, verbeelding Souburg-Noord fase 2 & 3

1.2. Toets ladder duurzame verstedelijking

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte vraagt om een onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Dit is de reden dat in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de “ladder voor duurzame verstedelijking” is opgenomen. Per 1 juli 2017 is lid 2 gewijzigd. Het artikel luidt thans 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.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Bij de beantwoording van de vraag of de ontwikkeling die het voorliggende bestemmingsplanplan (Souburg Noord, fase 2 & 3) mogelijk maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, moet een vergelijking worden gemaakt tussen het voorheen geldende planologisch regime (bestemmingsplan Souburg-Noord) en het thans voorliggende bestemmingsplan

Souburg Noord, fase 2 & 3. Het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd in artikel 1.1.1. onder i van het Bro:

ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Uit vaste jurisprudentie van de Raad van State volgt dat wanneer het voorgaande bestemmingsplan niet bij recht voorzag in de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, maar daarin wel was voorzien in een ten tijde van de vaststelling van het nieuwe plan niet benutte uitwerkingsplicht voor de desbetreffende stedelijke ontwikkeling, de mate waarin de uitwerkingsplicht keuzemogelijkheden bood aan het college van burgemeester en wethouders ten aanzien van de in het uitwerkingsplan op te nemen functies en de omvang daarvan, bepalend is voor het antwoord op de vraag of het opvolgende bestemmingsplan, waarin één of meer van dergelijke functies in een bepaalde omvang bij recht worden opgenomen, een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro (uitspraken van 26 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1155 (Midden-Delfland), 24 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:489 (Westland) en 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724 (Dongeradeel)).

In het voorheen geldende bestemmingsplan Souburg-Noord waren de gronden bestemd voor "Woongebied (uit te werken)" voor maximaal 350 woningen. Met deze bestemming bevatte het voorheen geldende planologisch regime een uitwerkingsplicht waaraan het college van burgemeester en wethouders nog geen uitvoering hebben gegeven (onbenutte uitwerkingsplicht).

In het voorliggende bestemmingsplan Souburg Noord, fase 2 & 3 zijn de gronden bij recht bestemd voor de realisatie van maximaal 160 nieuwbouwwoningen. Het totaal aantal nieuwbouwwoningen in de gehele woonwijk Souburg-Noord zal maximaal 350 bedragen, dit is inclusief fase 1, Valckhof en Vlugtenburg, waar al uitvoering aan wordt gegeven.

Uit die planvergelijking volgt dat het thans voorliggende bestemmingsplan Souburg Noord, fase 2 & 3 (maximaal 150 nieuwbouwwoningen), maar ook de totale woonwijk Souburg-Noord (ruim 250 nieuwbouwwoningen) bij recht voorzien in een ontwikkeling die geringer is dan onder het voorheen geldende planologisch regime (maximaal 350 woningen) die door middel van voornoemde onbenutte uitwerkingsplicht mogelijk werd gemaakt. Het betreft een vermindering van ruim 100 woningen.

Bij onbenutte uitwerkingsplichten geldt dat de mate waarin de uitwerkingsplicht keuzemogelijkheden bood aan het college van burgemeester en wethouders ten aanzien van de in het uitwerkingsplan op te nemen functies en de omvang daarvan, bepalend is voor het antwoord op de vraag of het opvolgende bestemmingsplan, waarin één of meer van dergelijke functies in een bepaalde omvang bij recht worden opgenomen, een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

De uit te werken bestemming "Woongebied (uit te werken)" zoals opgenomen in het bestemmingsplan Souburg Noord biedt zeer geringe keuzemogelijkheden aan het college van burgemeester en wethouders. Het college kan op basis van deze uit te werken bestemming uitsluitend planologische medewerking verlenen aan de functie wonen. Op basis van de uitwerkingsregels kunnen geen andere functies bij recht worden bestemd. Daarnaast is het aantal te realiseren woningen vastgelegd (maximaal 350).

Gezien het bovenstaande maakt het thans voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk aangezien de bestemming gelijk is aan de uitwerkingsplicht en enkel het

woningaantal en de woningdichtheid afneemt ten opzichte van de onbenutte planologische mogelijkheden.

In dit verband kan ook nog gewezen worden op rov. 7.1 en 7.2 van de hier voor genoemde uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 28 juni 2017 inzake Dongeradeel, waaruit de Afdeling overweegt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 tweede lid Bro als een bestemmingsplan bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologisch regime niet voorziet in een groter beslag op de ruimte en niet voorziet in een functiewijziging.”

1.3. Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk als bedoeld in artikel 1.1.1 onder i van het Bro, aangezien de bestemming gelijk is aan de onbenutte planologische mogelijkheid en enkel het woningaantal en de woningdichtheid afneemt ten opzichte van de onbenutte planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan Souburg Noord biedt. De ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing op voorliggend bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Onderbouwing behoefte

2.1 Inleiding

Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing (ladder voor duurzame verstedelijking). Dit neemt niet weg dat aan de eisen van het eerste lid van artikel 3.1.6 van het Bro dient te worden voldaan. Bij de toets of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening dient onder meer beoordeeld te worden of de mogelijk gemaakte ontwikkeling voorziet in een behoefte. De behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling dient met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan te zijn onderbouwd. Het betrokken bestuursorgaan dient aan te tonen dat zij er in redelijkheid van heeft kunnen uitgaan dat binnen de planperiode van in beginsel tien jaar behoefte zal bestaan aan de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt. Voor de onderbouwing van de behoefte aan woningen kan, volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van state, onder meer gebruik worden gemaakt van provinciale, regionale en of gemeentelijke (woon-)visies en (woningbouw-)programma's. Bij deze behoefte gaat het, blijkens de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling, niet alleen om de kwantitatieve behoefte. Het kan ook gaan om de kwalitatieve behoefte, zijnde de behoefte aan het specifieke karakter van de ontwikkeling. Onderstaand wordt eerst ingegaan op de kwantitatieve behoefte aan de woningen in Souburg-Noord fase 2 & 3 en vervolgens wordt ingegaan op de kwalitatieve behoefte aan deze woningen.

2.2 Kwantitatieve onderbouwing

2.2.1 Relevante regio

De algemeen geaccepteerde relevante woningmarktregio bestaat uit de gemeenten Vlissingen, Veere en Middelburg. Dit is in de gezamenlijk opgestelde Walcherse Woningmarktafspraken 2013 door de 3 gemeenten onderschreven. In 2018 zijn de woningmarktafspraken over de periode 2016-2025 geactualiseerd.

2.2.2 Walcherse woningmarktafspraken 2016-2025 (actualisatie 2018)

Op het moment van opstellen van de geactualiseerde woningmarktafspraken, in 2018, ligt voor de Walcherse woningmarkt een grote opgave. Er is na de eerdere crisis een inhaalvraag gesignaleerd, waardoor er op korte termijn dringend behoefte is aan nieuwe woningen. Souburg Noord is met 176 woningen aan netto plancapaciteit opgenomen in de *Walcherse woningmarktafspraken 2016-2025 (geactualiseerd in 2018)*. Dit is weergegeven in bijlage 4 van de betreffende afspraken. De woningmarktafspraken betreffen feitelijk een overzicht van de opgaven, de planologisch harde plancapaciteit en de resterende ladderruimte voor het planologisch hard maken van woningbouwplannen op Walcheren.

Zo is er een urgente behoefte aan nieuwbouw. Inwoners van Walcheren geven invulling aan hun woonwensen, maar het aantal te koop staande woningen ligt in 2018 de helft lager dan in 2014. Er is een geschatte inhaalvraag van 361 woningen.

Er is een gebrek aan flexibiliteit in de woningmarkt. Door een tekort aan goed opgeleide arbeidskrachten in de bouwsector en lange wachttijden op bouwmaterialen heeft de Tweede Kamer opgeroepen om over te gaan op overprogrammeren. Dit om opnieuw flexibiliteit in de woningmarkt te realiseren. Hiervoor zijn 400 woningen nodig.

Er is een landelijke trend van een groeiend aantal huishoudens, zo ook binnen de Walcherse woningmarkt. Prognoses wijzen op een groei van vooral eenpersoonshuishoudens. Echter zit de groei met name binnen de oudere alleenstaanden, zij blijven langer in de bestaande woning wonen. Dit zorgt voor een woningbehoefte van 2.270 extra woningen door de huishoudensgroei.

Onder andere in Vlissingen is een toename van deeltijdwonen zichtbaar, waardoor minder woningen beschikbaar zijn voor reguliere bewoning. Voor vervanging als gevolg van deeltijdwonen zijn 340 woningen extra nodig binnen de Walcherse woningmarkt. Daar komt bij dat ook voor het huisvesten van nieuw doelgroepen, zoals arbeidsmigranten, meer woonruimte gecreëerd moet worden. Hiervoor gaat het om 800 tot 1.200 woningen.

In de woningmarktafspraken wordt verder erop geattendeerd dat moet worden voorzien in voldoende aanbod per woonmilieu.

Ten slotte is er een herstructureringsopgave die kansen biedt voor kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad op het gebied van duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Deze opgave leidt tot een vervangende nieuwbouwopgave van 741 woningen.

Bovenstaande opgaven resulteren in een bruto woningbouwproductie van 5.112 woningen. Uiteindelijk leidt dit tot een netto woningbouwopgave van 4.031 voor de regio Walcheren tussen 2016 en 2026.

De woningmarktafspraken zijn opgesteld op basis van kwantitatieve en kwalitatieve informatie over de woningbouwplannen die bij vaststelling beschikbaar is, de beleidslijnen die getrokken zijn in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018, de provinciale ruimtelijke verordening, de Ladder voor duurzame verstedelijking en de meest recente informatie die op dit moment beschikbaar is over de kwalitatieve vraag, zoals het WoON onderzoek 2015, het rapport "Wonen in Zeeland" (DeZB, 2017) en het rapport "Fortuna 2016, Wonen met zorg" (ABF Research 2016). De harde plancapaciteit, de woningbouwplannen die 'gehard' zijn in een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan of andere planvorm, bestaat uit 176 woningen voor wat betreft Souburg Noord. De behoefte aan deze 176 woningen in Souburg Noord is aangetoond bij de totstandkoming van deze woningmarktafspraken.

Beoordeling Souburg Noord, fase 2 & 3 aan woningmarktafspraken 2016-2025

In dit bestemmingsplan voor de tweede en derde fase van Souburg Noord, worden maximaal 150 nieuwbouwwoningen direct planologisch mogelijk gemaakt. Deze 150 woningen vallen onder de categorie harde plancapaciteit (de woningbouwplannen die 'gehard' zijn in een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan of andere planvorm). In het afwegingskader, en in een korte beschrijving daarop, is aangegeven dat de harde plancapaciteit als een gegeven wordt beschouwd en in alle gevallen voor de provincie akkoord is. In de woningmarktafspraken wordt er van uit gegaan dat plannen in deze omvang ontwikkeld gaan worden. Hiermee voldoet voorliggende bestemmingsplan aan de vigerende regionale woningmarktafspraken voor de regio Walcheren (2018).

2.2.3 Conclusie kwantitatieve onderbouwing

Gezien het bovenstaande is de kwantitatieve behoefte aan de woningen voor de tweede en derde fase van de wijk Souburg-Noord afdoende aangetoond.

2.3 Kwalitatieve onderbouwing behoefte Souburg-Noord, fase 2 & 3

2.3.1 Structuurvisie Vlissingen

Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad van Vlissingen de structuurvisie 'Vlissingen stad aan zee - een zee aan ruimte' vastgesteld. De structuurvisie beschrijft het kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. In 2013 is de structuurvisie geactualiseerd. De gemeenteraad heeft de actualisatie van de structuurvisie in mei 2013 vastgesteld. Met de actualisatie is voor de inwoners en bedrijven en organisaties die (willen) opereren in de gemeente, helderheid verschaft over het ruimtelijk beleid tot 2020 en vormt daarmee ook het richtinggevend kader voor het bestuurlijk handelen. Daarnaast dient de visie als toetsingskader voor nieuwe bestemmingsplannen. De ontwikkeling van Souburg-Noord opgenomen in de uitvoeringsagenda van de structuurvisie. Hiermee voldoet de ontwikkeling van Souburg-Noord aan de structuurvisie van de gemeente Vlissingen.

2.3.2 Woonvisie Vlissingen

Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad van Vlissingen de Woonvisie 'Vlissingen stad aan zee..., een zee aan woonkwaliteit', gelijktijdig met de structuurvisie 'Vlissingen stad aan zee – een zee aan ruimte' vastgesteld. De woonvisie is in 2013 gelijktijdig met de structuurvisie geactualiseerd. De gemeenteraad heeft de actualisatie van de woonvisie en de structuurvisie in mei 2013 vastgesteld. In de Woonvisie is het Vlissingse woonbeleid vastgelegd, waarbij wordt ingezet op kwaliteit boven kwantiteit. De focus ligt op kwalitatief goede huisvesting voor de verschillende doelgroepen. Nieuwbouw moet aanvullend zijn aan de bestaande woningtypen en woonmilieus. In de Woonvisie is Souburg-Noord als groen woonmilieu benoemd. Dit als aanvulling op het aanbod aan het stedelijke woonmilieu in het Scheldekwartier. Gezien het woningsegment in Souburg-Noord (hoofdzakelijk middeldure en dure koopwoningen op relatief grote kavels), maar ook een exclusief woonmilieu, wordt hiermee invulling gegeven aan deze complementariteitsgedachte. Hiermee voldoet de voorgestane ontwikkeling van Souburg-Noord aan de Woonvisie.

2.3.3 Woningtypen en aantallen

De volgende woningtypen en aantallen zijn beoogd in de tweede en derde fase van de woonwijk Souburg-Noord.

woningtype	levensloopbestendig	appartement	2-1 kap	geschakeld	vrijstaand	totaal
Fase 2	12	15	18	22	16	83
Fase 3			25	30	5	60

Voor de tweede fase van Souburg-Noord is ingezet op twee projectontwikkelaars, AM en Marsaki, voor de realisatie van projectmatige woningen. De partijen zetten net als in Souburg-Noord fase 1 in op start van de bouw bij meer dan 70% verkoop. De 70% verkoop is bij Souburg-Noord fase 1 steeds binnen enkele maanden gerealiseerd waaruit blijkt dat interesse in woningen in dit gebied groot is. Dit geldt ook voor de uitgifte van vrije kavels. Voor Souburg-Noord is grote interesse vanuit de markt. Op 7 november 2019 stonden er 251 geregistreerde belangstellenden op de lijst voor Souburg-Noord.



Figuur 3, impressie verkaveling Souburg-Noord fase 2

Conclusie

Voor Souburg-Noord bestaat een grote interesse vanuit de markt. Dit geldt voor zowel de vrije kavels als de projectmatig te ontwikkelen woningen. Dit blijkt onder meer vanuit de belangstellingsregistratie voor woningen in Souburg-Noord.

2.3.4 Onderzoek Wonen in Zeeland mei 2017

De ZB| Planbureau en Bibliotheek van Zeeland heeft in mei 2017 een rapportage opgeleverd genaamd Wonen in Zeeland 'Analyse van de Zeeuwse woningmarkt'. Hierin wordt gesteld dat de belangrijkste opgaves voor Zeeuwse woningmarkt de volgende zijn:

- Verminderen van de leegstand door sloop
- Transformatie van de bestaande woningvoorraad naar
 - meer levensloopwoningen
 - meer energieneutrale woningen
- Aansluiten bij de trend van verstedelijking en verdichting in plaats van bouwen in de wei.

De ontwikkeling van Souburg-Noord voldoet aan deze uitgangspunten. Er wordt onder andere voorzien in levensloopbestendige woningen. Verder wordt de nieuwe woonwijk een duurzame wijk: klimaatbestendig, ecologisch en energiezuinig. Op basis van de rapporten, zoals Wonen in Zeeland en De staat van Zeeland (2017), is duidelijk een verschuiving van de behoefte naar wonen in de stad, nabij voorzieningen en in de centra waar te nemen, maar dat er ook een (beperkte) vraag is naar stedelijk groenwonen. De nieuwbouw in Vlissingen vindt voor ruim 75% plaats in het centrum-stedelijke of buitencentrum woonmilieu. Met de ontwikkeling van Souburg-Noord wordt invulling gegeven aan de vraag naar groenstedelijke woonmilieus.

Daarbij voorziet de ontwikkeling van Souburg-Noord in de mogelijkheid van doorstroming binnen de sub-woningmarkt van het dorp Oost-Souburg. De geplande woningen in Souburg-Noord zijn aanvullend aan de bestaande woningvoorraad van Oost-Souburg en voorzien daarbij in de behoefte van een wooncarrière binnen het eigen dorp.

2.3.5 Kwalitatief Woningmarktonderzoek Zeeland en aanvullend locatieonderzoek Walcheren

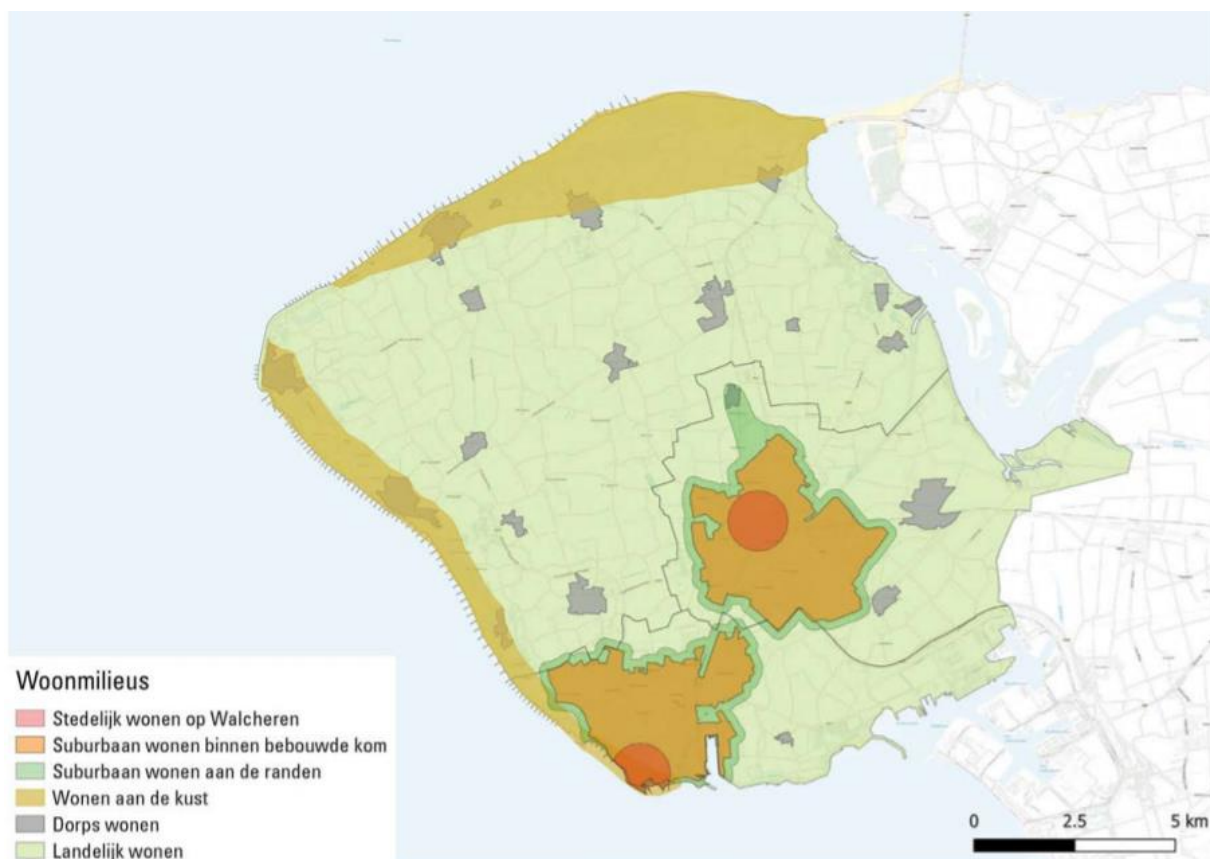
In opdracht van de provincie Zeeland heeft STEC Groep een woningmarktanalyse deze is in januari 2020 gepubliceerd onder de noemer Kwalitatief WoningmarktOnderzoek Zeeland 2019. Als aanvulling hierop is ook het Locatieonderzoek Walcheren gepubliceerd. De verdieping op de woningbouwlocaties op Walcheren brengt per locatie de marktpotentie in beeld aan de hand van de behoefteraming enerzijds en de concurrentiepositie en het onderscheidend vermogen van deze locaties anderzijds. Ook wordt ingegaan op specifieke woonmilieus voor Walcheren en hoe (potentiële) ontwikkellocaties hier op kunnen inspelen.

In totaal groeit het aantal huishoudens op basis van de provinciale prognose 2019 met zo'n 2.710 huishoudens op Walcheren in de periode 2019-2029. De huishoudensgroei in Vlissingen komt neer op 690 huishoudens, waarbij de groei vooral zit in 80-plushuishoudens.

Op Walcheren zal toevoeging van nultredenwoningen (appartementen en bijvoorbeeld patiowoningen) als gevolg van de aanhoudende vergrijzing de primaire opgave zijn. Lokale marktpartijen geven aan dat een deel van de vitale ouderen (vaak tussen de 60 en 70 jaar) nog kiest voor een (comfortabele) reguliere middeldure grondgebonden koopwoning in de stad, terwijl het andere deel van deze groep – net als de sterk groeiende 70- en 80-plusgroep – vaak bewust kiest voor een nultredenwoning. Het gaat in veel gevallen om een huur- of koopappartement in binnenstedelijk gebied, in suburbane en vooral dorpse woonmilieus kan het ook gaan om andere nultredenconcepten zoals een grondgebonden (patio)woning. In Vlissingen is wel nog behoefte aan reguliere grondgebonden woningen, vooral in middenhuur en middeldure koop. Daarnaast gaat een groot deel van de woningbehoefte uit naar stedelijke woonmilieus.

In de bij het onderzoek ingevoegde markttechnische beoordeling scoort Souburg-Noord “Sterk beneden gemiddeld”. Vervolgens zijn per type woonmilieu de optimalisatiekansen genoemd. Hiervoor zijn 6 verschillende woonmilieus te onderscheiden:

- Stedelijk wonen op Walcheren (écht stedelijk wonen, in Vlissingen en Middelburg).
- Suburbaan wonen binnen de bebouwde kom (Vlissingen en Middelburg).
- Suburbaan wonen aan de randen (Vlissingen en Middelburg).
- Wonen aan de kust (delen gemeente Veere).
- Dorps wonen (Overwegend in Veere en kleinere kernen gemeenten Vlissingen en Middelburg).
- Landelijk wonen (overwegend in Veere).



Figuur 4, Woonmilieus op Walcheren op kaart (Bron: Stec Groep (2019))

Souburg-Noord is gelegen binnen het woonmilieu “Suburbaan wonen aan de randen”. Belangrijke kansen binnen dit woonmilieu zijn “oriëntatie op het buitengebied” en “met weids uitzicht op het landschap, natuur, water”. Bebouwing hier moet bestaan uit primair vrijstaand en 2-onder-1 kap. Souburg-Noord heeft als sterke eigenschappen de aantrekkelijke omgeving en de bestaande bomenrijen, de zwakte is de afstand tot voorzieningen en het bouwprogramma (suburbaan gevoel). Er worden kansen gezien met het creëren van een dorps woonmilieu in plaats van een suburbaan gevoel, een bedreiging is de nabijheid van het eveneens suburbane te ontwikkelen Essenveld. Lokale marktpartijen zijn echter positief over de locatie gezien de interesse in de woningen in Souburg-Noord door potentiële kopers.

Ten tijde van de beoordeling door Stec werd uitgegaan van de ontwikkeling van vrijstaande woningen en 2-onder-1 kap in fase 2 en 3 van Souburg-Noord. Echter door de resultaten uit het onderzoek en de behoefte uit de markt is voor het plan een diverser woonprogramma ontwikkeld,

met o.a. 12 levensloopbestendige en 15 appartementen. Ook worden er verschillende typen woningen gerealiseerd voor vitale ouderen. Daarnaast kenmerken de plannen voor Souburg-Noord fase 2 en 3 zich door een groene woonomgeving waarbij vanuit elke woning uitzicht is op het groen. Hiermee wordt tevens de oriëntatie op het buitengebied benadrukt. Souburg-Noord fase 2 bestaat verder uit twee ringen. De buitenste ring biedt ruimte aan een suburbaan woonmilieu, terwijl in de binnenste ring door de vormgeving van een hof een dorps karakter wordt nagestreefd. Hiermee wordt expliciet ingespeeld op de aanbevelingen uit het Stec rapport Locatieonderzoek Walcheren (2020) voor deze locatie. Ten slotte blijven typisch Walcherse landschappelijke elementen bij de ontwikkeling van Souburg-Noord behouden, denk hierbij aan de bomenrijen langs de bestaande wegen.

Conclusie

Bij de ontwikkeling van Souburg-Noord fase 2 en 3 wordt ingespeeld op de sterke punten en kansen die in het Locatieonderzoek Walcheren specifiek voor Souburg-Noord zijn genoemd. Er is een diverser woonprogramma ontwikkeld, met levensloopbestendige en appartementen oftewel er wordt ruimte geboden aan de behoefte aan nultredenwoningen. Ook is er oriëntatie op het buitengebied en het creëren van een dorps woonmilieu. Daarmee passen de plannen ook binnen de optimalisatiekansen genoemd in ditzelfde onderzoek.

2.3.6 Conclusie kwalitatieve behoefte

Met Souburg-Noord wordt invulling gegeven aan het vigerend woonbeleid van differentiatie en aanvullende woonmilieus. Met Souburg-Noord komt er in Oost-Souburg meer aanbod in het suburbaan woonmilieu en de mogelijkheid van doorstroming naar dit woonmilieu binnen Oost-Souburg, waarbij ook nog een dorpswoonmilieu wordt nagebootst. De Vlissingse inzet op nieuwbouw in centrum-stedelijke en buitencentrum woonmilieus, aangevuld met projecten van beperkte omvang in het groenstedelijke woonmilieu voldoet aan de uitgangspunten van het door ZB| Planbureau en Bibliotheek van Zeeland opgestelde rapport Wonen in Zeeland. Tevens laat het aantal geregistreerde belangstellenden, 251, voor Souburg-Noord en het feit dat de 70% verkoop is bij Souburg-Noord fase 1 steeds binnen enkele maanden gerealiseerd is, zien dat er voor Souburg-Noord een grote interesse bestaat vanuit de markt. Dit geldt voor zowel de vrije kavels als de diversiteit aan projectmatig te ontwikkelen woningen. Hiermee is eveneens de kwalitatieve behoefte aan deze woningen afdoende aangetoond. Daarnaast wordt ingespeeld op de behoefte aan nultredenwoningen en de sterke punten en kansen voor Souburg-Noord en passen de plannen binnen de optimalisatiekansen genoemd in het Locatieonderzoek Walcheren.

2.4 Conclusie behoefte onderzoek

De ontwikkeling van Souburg-Noord is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten, waaronder de regionale woningmarktafspraken. Verder blijkt er grote marktvraag te zijn naar woningen in Souburg-Noord. De ontwikkeling van Souburg-Noord, fase 2 & 3 sluit aan bij de recente ontwikkelingen op de woningmarkt en de actuele kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de regio. Gelet hierop is het aannemelijk dat de tweede en derde fase van Souburg-Noord kan worden uitgevoerd binnen de planperiode van in beginsel tien jaar.