

ONDERZOEK LOCATIE AZC CLEENE HOOGHE MIDDELBURG

**Werkgroep Direct Omwonenden Cleene Hooge Griffioen Middelburg
27 september 2023**

INHOUDSOPGAVE

| | |
|---|-----------|
| 1. Inleiding | 2 |
| 2. conclusie | 3 |
| 3. onderbouwing analyse Beoordeling kaders | 5 |
| 3.1 Toetsing beoordelingskaders locatie | 5 |
| 3.2 Ontbrekende kaders | 6 |
| 3.2.1 Omgevingsaspecten | 6 |
| 3.2.2 Duurzaamheid/ hergebruik | 6 |
| 3.2.3 Veiligheid en leefomgeving | 6 |
| 3.2.4 Financiële uitvoerbaarheid | 6 |
| 3.2.5 Tijd/proces | 7 |
| 4. toetsing onderzoeksresultaten | 8 |
| 4.1 Selectie | 8 |
| 4.2 Toetsing door de gemeente afgevallen locaties + onze eigen kaders | 10 |
| 4.2.1 Arnhemuiden Veerseweg | 10 |
| 4.2.2 Sprenckpark | 12 |
| 4.2.3 Politiekantoor Vrijlandstraat | 13 |
| 4.2.4 Sint Laurens oost | 14 |
| 4.2.5 Arnhemuiden Hazenburg fase 3 | 15 |
| 4.2.6 Cleene Hooge | 16 |
| 5. tijdsplanning proces | 20 |
| Bijlage I OPSOMMING BELANGRIJKE DATA MBT BESLUITEN | |

I. INLEIDING

Geheel onverwachts werden de bewoners van de Griffioen op 5 september 2023 met een brief van de gemeente Middelburg overvallen waarin het voorgenomen besluit stond van het college van B&W om in 2025 een AZC te vestigen in het mooie gebied Cleene Hooge, dat grenst aan de woonwijk Griffioen. Dat er in Middelburg een nieuw AZC gaat komen, was bekend. In 2021 heeft de raad dat besloten. Wij staan als werkgroep achter dat besluit. De stroom asielzoekers is een gegeven. Zij moeten worden opgevangen en het is goed dat Middelburg een bijdrage aan die opvang levert en dat vinden we ook als blijkt dat de Cleene Hooge, onze achtertuin, daarvoor de beste locatie zou zijn.

Echter, het voorgenomen besluit van het college is genomen, ondanks het feit dat alle politieke partijen in hun verkiezingsprogramma hadden vermeld dat er op Cleene Hooge geen of onder beperkte voorwaarden woningbouw zou worden gerealiseerd. Daarnaast is in het coalitieakkoord (2022-2026) bevestigd dat Cleene Hooge is aangewezen als **reserve woningbouwlocatie**, net zoals in de recent ter inzage gelegde ontwerp Omgevingsvisie Middelburg 2050.

De gemeente heeft 10 potentiële locaties afgewogen op mogelijke geschiktheid voor realisatie van zowel vaste (maximaal 330 opvangplekken) als flexibele opvangplekken (150-250). Totaal gaat het dus om maximaal 580 personen ten opzichte van ruim circa 1.250 bewoners van Griffioen II.

De locatie Cleene Hooge kwam na toetsing aan de gekozen kaders als meest geschikte locatie naar voren. Hierbij wordt gesteld dat bebouwing hier mogelijk is, overeenkomstig de ontwikkelingsvisie Cleene Hooge uit 2019. In een bijlage bij de informatiebrief voor de bewoners voegt de gemeente nog enkele schetsen toe met omcirkeling van het zoekgebied voor de AZC Locatie op Cleene Hooge. Opmerkelijk is dat in de “Ontwikkelingsvisie Cleene Hooge 2019” deze locatie juist als onwenselijk voor bebouwing wordt gezien vanwege de hoge cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden van dit landschap. Cleene Hooge is een belangrijke schakel tussen het natuurgebied St. Laurens Weihoek en het Amaliapark in de richting van het Landgoed Ter Hooge. Het is een belangrijke wandel- en fietsroute voor wijkbewoners, schoolgaande jeugd en toeristen waarbij je vanaf het Laurens Stommespad een uniek vrij uitzicht hebt over het landschap tot aan de duinen in Zoutelande. De eventuele nieuwbouw werd slechts acceptabel geacht op kavels direct grenzend aan de Walcherse weg, zoals de vroegere lintbebouwing op de hoger gelegen kreekruggen.

De Cleene Hooge is aangewezen als **reserve woningbouwlocatie** en deze wordt nu als eerste bebouwd ten opzichte van de andere locaties die op basis van de kaders zijn geselecteerd. Vanuit de wijk is een werkgroep met bewoners ontstaan die zich heeft verdiept in de kaders en de onderzoeksresultaten om te begrijpen waarom Cleene Hooge van **reserve woningbouwlocatie** naar op **AZC locatie nummer 1** is gezet.

In deze rapportage gaan wij in op het afwegingsproces aan de hand van de door de gemeente gekozen kaders met bijbehorende resultaten. Dit betreft een deskundig gezelschap uit de wijk.

De rapportage is als volgt opgebouwd:

- In Hoofdstuk 2 Conclusie vindt u samengevat onze bevindingen;
- In Hoofdstuk 3 Beoordelingskaders gaan wij in op de kaders en geven wij onze bevindingen hierop. Tevens gaan wij in op kaders die volgens ons ontbreken om een zorgvuldig proces te doorlopen;
- Vervolgens gaan wij in Hoofdstuk 4 in op de onderzoeksresultaten;
- Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de tijdsplanning van het proces

In bijlage I is een opsomming opgenomen van belangrijke data met betrekking tot besluiten.

2. CONCLUSIE

Het wekt verbazing op dat het college voorbijgaat aan de uitgangspunten van de ontwerp Omgevingsvisie Middelburg 2050, waaronder de gedeelde Walcherse ambitie voor de natuur. Daar staat onder punt 1. vermeld: “We versterken de groenstructuur en scheppen mogelijkheden voor ecologische zones/corridors ten behoeve van een betere biodiversiteit” en onder punt 2.: “We behouden en versterken de karakteristieken van de verschillende, zoals besloten kreekruigten en open poelgronden”. De in de visie genoemde slogans als “Middelburg is groen, maar er moet groen bij” en “Het buitengebied blijft een open ruimte waar je diep het landschap in kan kijken” pleiten er voor om het gebied Cleene Hooge te laten in de situatie zoals het nu is.

Deze visie pleit voor een “gezonde, compacte en groene stad” (hoofdstuk.4) en “Koester wat je hebt” (4.1). Waarom zou je een prachtig mooi groen open landschap gaan bebouwen en elders juist gebouwen slopen voor groen? De visie stelt tevens “Nieuwbouw is niet altijd de oplossing. De compacte stad gaat slim om met hergebruik en verbetert bestaande kwaliteiten”. Allemaal zaken die pleiten voor het behoud van de Cleene Hooge zonder bebouwing.

Conclusies

Na het bestuderen van de stukken concluderen wij het volgende:

- In uw raadsvoorstel van 23 april 2023 waarin er kaders voorgesteld worden waarbinnen een nieuwe AZC locatie gezocht wordt missen wij één van de belangrijkste kaders, namelijk het humaan en duurzaam opvangen onder andere verwoordt in ‘Opvang Nieuwe Stijl’. Dit stuk, opgesteld door UNHCR én Vluchtelingenopvang Nederland is recent gedeeld met relevante instanties in de asielketen en Tweede Kamerleden. In dit stuk wordt aangegeven hoe we als land komen tot een menselijke en duurzame opvang ook gezien de crises waar we nu in verkeren.
- Wij begrijpen dan ook niet dat wordt ingestoken op een AZC met flexibele opvang op **één locatie** aan de rand van de stad in het buitengebied en niet op kleinschalige opvang middenin de samenleving. De kaders bieden mogelijkheid voor splitsing over meerdere locaties.
- De trapsgewijze benadering zorgt voor een te **rigide toetsing** waardoor potentiële locaties al in een vroeg stadium om soms onduidelijke redenen afvallen.
- De gestelde kaders roepen vragen op en zijn **incompleet**. Inzicht in (financiële)uitvoerbaarheid, hoe om te gaan met veiligheid en de invloed op het landschap, ontbreken. Niet meegenomen in de weging is de provinciale wetgeving rondom de landschappelijke waarden van Cleene Hooge.
- Waarom heeft **hergebruik** van bestaande bebouwing niet de voorkeur boven een nieuwe locatie in het buitengebied? Dit is **tegenstrijdig** met de uitgangspunten van de ontwerp **Omgevingsvisie Middelburg 2050**. Bovendien is hergebruik duurzamer en bespaart dit geld (kortere ruimtelijke procedure, minder onderzoeken).
- Waarom is het “Programma van Eisen voor AZC“ leidend voor de ontwikkeling van een uitbreidingslocatie voor toekomstige woningbouw? De **gemeente geeft de regie uit handen** door verkoop van de grond aan het COA. Hierdoor wordt COA een soort van projectontwikkelaar en krijgt dus nog meer zeggenschap over hetgeen er gebouwd gaat worden. Wat gebeurt er na 15 jaar? Gaat de gemeente het terugkopen voor een veel hogere prijs of gaat de vastgoedsector eraan verdienen?
- Processen rondom belangrijke **bestuurlijke besluitvormingen** met het oog op een goede ruimtelijke ordening **lopen langs elkaar heen**.
- Er is sprake van een onzorgvuldig en **te laat** opgestart proces naar een goede locatie.
- Wij constateren dat de **Ontwikkelingsvisie Cleene Hooge 2019 niet is vastgesteld** door de raad, maar enkel ter kennisname is aangeboden. Waar is het besluit van het huidige college op gebaseerd?
- Het heeft er alle schijn van dat Cleene Hooge verkocht moet worden om teruglopende inkomsten te compenseren. Mogelijke financiële problemen binnen de gemeente mogen nooit leidend zijn voor een goede ruimtelijke ordening! **Een landschap dat wordt vernietigd krijg je nooit meer terug!**

Volgens het college staat “Zorgvuldigheid” voorop. Op basis van onze analyse van het proces concluderen wij dat er sprake is van een niet zorgvuldig doorlopen proces en hebben wij zware bedenkingen bij de redenen waarom de volgende locaties zijn afgefallen:

- ✓ Arnemuiden Veerse weg;
- ✓ Sprenckpark;
- ✓ Politiekantoor Vrijlandstraat;
- ✓ Sint Laurens Oost;
- ✓ Arnemuiden Hazenburg Fase 3.

Staan we als Middelburg voor menselijke opvang?

Tijdens een bezoek aan het AZC tijdens de Open dag op zaterdag 23 september hebben we gesprekken gevoerd met bewoners en medewerkers. Het was hartverwarmend om te ervaren hoe met enthousiasme en positieve energie gewerkt wordt aan integratie met cursussen en activiteiten zowel binnen als buiten het ACZ. Voor integratie is het zeer belangrijk dat er voorzieningen zijn in de directe omgeving, waarbij een stedelijke omgeving het beste aansluit. Het handvest van de VN vluchtelingenorganisatie juli 2022 zegt hier onder meer over:

- *“Onnodige barrières moeten worden doorbroken om statushouders en kansrijke asielzoekers zo snel mogelijk mee te laten doen in de Nederlandse samenleving.*
- *Deze crisis vraagt om een lange termijnvisie en structurele oplossingen die duurzaam en toekomstbestendig zijn.*
- *De azc’s zijn vaak grootschalig en ver van de bewoonde wereld gelegen. Er moet een betere balans gevonden worden: opvang moet menswaardiger en midden in de samenleving plaatsvinden waarbij het meedoen van de asielzoeker en vluchteling centraal staat.”*

Als deskundigen vinden wij het onbegrijpelijk en onvergeeflijk om voor het voorgenomen raadsbesluit niet meer tijd te nemen. Tijd om het aan te vullen en te herijken om zo tot een zorgvuldig, duurzaam afgewogen en toekomstgerichte locatie te komen, waarbij niet geld “of twee locaties twee keer gedoe geeft met de omgeving” leidend is¹, maar een goede humanitaire opvang van vluchtelingen in Middelburg centraal staat!

¹ Uitspraak wethouder Louws tijdens de informatieavond op 7 september 2023.

3. ONDERBOUWING ANALYSE BEOORDELING KADERS

3.1 Toetsing beoordelingskaders locatie

Tijdens de vergadering van 13 april 2023 heeft de gemeenteraad kaders gesteld waaraan een locatie voor een nieuw AZC moet voldoen. In tabel I staan deze aangegeven. Om te komen tot goede locaties en deze op een juiste manier te beoordelen voor geschiktheid wordt uitgegaan van een trapsgewijze benadering waarbij:

- Ia en Ib een bruto lijst van locaties geven;
- welke voor een eerste selectie worden getoetst aan Ic, Id en Ie;
- waarna de overgebleven locaties worden getoetst aan If, Ig en Ih.

Door een trapsgewijze benadering is de veronderstelling dat snel een juiste afweging kan worden gemaakt op basis van 'plussen en minnen' en dat de juiste locatie er vanzelf uitrolt. Dit is echter een zeer rigide en ongewenste manier van toetsing bij de start naar een zoeklocatie van ruimtelijke vraagstukken. Hierdoor kunnen potentiële locaties door kleine nuances afvallen, terwijl zij over het geheel genomen wellicht het meest geschikt blijken te zijn..

De trapsgewijze benadering vinden wij niet zorgvuldig. Het is zeer de vraag of op die manier de beste locatie eruit komt.

In tabel I zijn de kaders die de gemeenteraad heeft opgesteld beoordeeld door de werkgroep. In de kolom 'beoordeling' staan daar waar relevant opmerkingen opgenomen.

| | Bruto overzicht van locaties | Beoordeling |
|----|---|--|
| Ia | Bij voorkeur geconcentreerd op één locatie (3 hectare of 3.000 m ² bruto vloeroppervlak) of indien niet beschikbaar verdeeld over twee locaties met dezelfde afmeting. | <p>Algemeen Bij de onderzoeksresultaten wordt als uitgangspunt genomen dat de toekomstige locatie ruimte moet bieden aan een AZC met 330 opvangplekken en een flexibele capaciteit voor noodopvang van 150-250 opvangplekken. In totaal dus maximaal 580 opvangplekken voor asielzoekers.</p> <p>Splitsing/ kleinschalige opvang Wij zijn van mening dat de maatschappelijke acceptatie groter is bij opsplitsing in meerdere kleinere opvangcentra verspreid over de gemeente in plaats van één groot AZC aan de rand van de stad in het buitengebied. Meerdere onderzoeken wijzen dit uit, waaronder de "UNHCR, De VN-Vluchtelingenorganisatie" "De opvang dient bij voorkeur kleinschalig te zijn en staat het liefst middenin in de samenleving en niet langer daarbuiten. Een centrale ligging van een AZC maakt toegang tot werk voor bewoners en deelname aan de maatschappij eenvoudiger. Daarnaast kunnen er gezamenlijke activiteiten worden georganiseerd voor en door buurtbewoners, asielzoekers en vluchtelingen. Door vluchtelingen en asielzoekers middenin de maatschappij te plaatsen kunnen ze direct meedoen."</p> <p>Omvang locatie Daarnaast vinden wij 3 hectare een zeer vreemde eis. Bij een goede stedenbouwkundige invulling, afgestemd op de kwaliteiten van een locatie en een daarbij behorende goede architectonische uitwerking is deze oppervlakte ook op minder hectare te realiseren, dit is onder andere afhankelijk van bouwhoogte etc..</p> |
| Ib | Locatie is in eigendom van gemeente of komt voorzienbaar binnen korte termijn in eigendom | Deze stap is gezien de tijdsdruk helaas te begrijpen maar is een zeer gemiste kans om goede planologie voor de gemeente Middelburg te beogen en geen gelegenheidsplanologie toe te passen. En het lijkt erop dat de gemeente hieraan wil verdienen. Het is helemaal niet ondenkbaar dat er gebouwen en/of locaties in Middelburg zijn die meer geschikt zijn voor deze opvang, die niet in eigendom zijn van de gemeente zijn en waarover met de eigenaars ook snel een overeenkomst getekend kan worden. |
| | I^e selectie | |
| Ic | Beschikbaar binnen afzienbare tijd voor gebruik (1 juli 2025) | Voor alle locaties geldt hiervoor hetzelfde. Er zal een ruimtelijke procedure doorlopen moeten worden. Afhankelijk van de locatie duurt deze procedure korter of langer. Bij invulling van een bestaand gebouw kan deze sneller doorlopen worden. |
| Id | Ruimte voor flexibele opvang 150-250 personen | Vanuit COA is gewenst dat flexibele opvang plaatsvindt in een straal van 7 kilometer rondom een AZC. Binnen heel de gemeente Middelburg kan hieraan worden voldaan. |
| Ie | Potentie als woningbouwlocatie | <p>Het is bijzonder te noemen dat een toekomstige woonwijk en/of bebouwing wordt ontworpen op basis van eisen van het COA, terwijl het doel is uiteindelijk een duurzaam toekomstig gebruik voor de inwoners van Middelburg.</p> <p>Het COA zou in aangepaste vorm gebruiker moeten zijn van de toekomstige locatie die wordt beoogd.</p> <p>We gaan voor toekomstig bestendig en dat betekent hoog inzetten op duurzaam materiaalgebruik, energiebesparing etc. Het is zeer de vraag of COA aan al deze eisen op duurzaamheidsgebied kan voldoen bij een uitbreidingslocatie. Bij de herontwikkeling van een bestaand gebouw is in ieder geval al sprake van</p> |

| | Bruto overzicht van locaties | Beoordeling |
|-----------|--|--|
| | | duurzaamheid en is een toekomstige bestemming makkelijker in te vullen. Aangezien er vanuit mag worden gegaan dat de opvang van vluchtelingen altijd zal blijven. |
| | 2° selectie | |
| <i>If</i> | Voldoet aan wensen COA qua bereikbaarheid scholen en winkels | De wens van het COA om dichtbij scholen te zijn kan geen criterium zijn. De kinderen gaan naar speciale klassen: het TEC en de internationale schakelklas, zoals ook op de website van de gemeente Middelburg staat aangegeven. Vluchtelingen in de basisschooleeftijd krijgen onderwijs aan het "Taal Expertise Centrum Walcheren", Nederstraat 37 in Middelburg. De kinderen die hier naartoe gaan worden altijd gebracht met busjes. Ditzelfde geldt voor middelbare scholieren. Deze gaan naar de "Internationale Schakelklas" in de Griffioenstraat te Middelburg. Scholieren kunnen hier per fiets naartoe. Indien nodig kunnen ze hiervoor op het AZC leren fietsen. Vanuit de gehele gemeente is de locatie prima aan te fietsen. Daarnaast merken wij op dat een supermarkt op 2 kilometer prima aan te fietsen is en ook te lopen als dit moet. Zeker als er een busverbinding in de buurt is. |
| <i>Ig</i> | Goed en veilig bereikbaar | Onduidelijk is wat onder goed en veilig bereikbaar wordt verstaan. Dit criterium geldt voor alle inwoners voor Middelburg. |
| <i>Ih</i> | Niet of nauwelijks milieubelemmeringen | Onduidelijk is aan welke milieuaspecten getoetst moet worden. In de brief staat Geluid en Wet Luchtqualiteit. Wij vragen ons af of hieronder ook toetsing aan landschappelijke- en cultuurhistorische waarden, archeologische waarden en ecologische waarden vallen. De uitkomst hiervan kan namelijk van grote invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de locaties. |

Tabel I. Beoordeling

3.2 Ontbrekende kaders

Bij de beoordeling van een locatie waar gebiedsontwikkeling of herontwikkeling plaatsvindt, is het van belang om aspecten die mogelijk de (financiële) uitvoerbaarheid in de weg staan, inzichtelijk te hebben bij de start. Wij missen dan ook een aantal kaders en uit de onderzoeksresultaten kunnen wij niet opmaken of hier naar gekeken is.

3.2.1 Omgevingsaspecten

Niet duidelijk is waarom de aspecten landschap- en cultuurhistorische waarden en ecologie niet mee zijn gewogen in de kaders, evenals archeologische waarden, als een eerste 'quickscan'. De provincie geeft aan dat er niet zomaar gebouwd mag worden op gronden die op basis van de Provinciale Verordening Zeeland 2018 zijn aangewezen als landschap- en gronden met cultuurhistorische waarden. Als er sprake is van ecologische waarden, zoals bijvoorbeeld beschermde diersoorten, dan leidt dit direct tot extra onderzoeken, kosten en vertraging in het proces. Ditzelfde geldt voor gebieden met een hogere archeologische verwachtingswaarde. Dit kan direct invloed hebben haalbaarheid om op 1 juli 2025 een nieuw AZC te hebben.

3.2.2 Duurzaamheid/ hergebruik

De ontwerp 'Omgevingsvisie Middelburg 2050' stelt "Nieuwbouw is niet altijd de oplossing. De compacte stad gaat slim om met hergebruik en verbetert bestaande kwaliteiten". Dit pleit voor herstructurering en hergebruik van bestaande gebouwen, een AZC is immers voor een minimale periode van 15 jaar. Nieuw bouwen in het buitengebied voor slechts 15 jaar is niet duurzaam en tevens kostbaar, dit roept bovendien vragen op over de kwaliteit van de bebouwing.

Na 15 jaar zal hiervoor een andere bestemming gevonden moet worden. De indeling van woongebouwen in het buitengebied van een AZC locatie zorgen ervoor dat als deze gebouwen leeg komen te staan er maar een beperkte doelgroep in kan: zoals bijvoorbeeld aanleunwoningen voor bejaarden, studenten en 1 of max. 2 persoons huishoudens. Afhankelijk van de ligging van de locatie in het buitengebied is dit eerder niet dan wel logisch.

Bij flexibele verplaatsbare woonunits moet er wel infrastructuur en leidingnetwerk aangelegd en worden er vaak minder eisen gesteld aan de architectonische uitstraling. Dit is in de Cleene Hooge absoluut verwerpelijk.

3.2.3 Veiligheid en leefomgeving

Het verbaast ons dat voor een veilige leefomgeving geen kader is opgenomen. Er wordt wel gesteld dat het COA goed en veilig bereikbaar moet zijn. Maar aan het aspect veiligheid van omwonenden wordt geen aandacht gegeven.

3.2.4 Financiële uitvoerbaarheid

Voor de financiële uitvoerbaarheid is het van belang om te weten of er grote risico's zitten op de gronden en of dit mogelijk leidt tot een financiële keuze in plaats van een ruimtelijke afweging.

3.2.5 Tijd/proces

In bijlage I is een overzicht opgenomen met belangrijke datums met betrekking tot het totale proces. Zoals u kunt zien is het opstarten van het proces veel te laat begonnen.

4. TOETSING ONDERZOEKSRESULTATEN

4.1 Selectie

In deze tabel die uit bijlage I van het raadsvoorstel komt zijn voor de locaties die zijn afgevalen in de 1^e selectie tevens de argumenten opgenomen. Vervolgens heeft de werkgroep de locaties opnieuw beoordeeld. In de volgende paragrafen wordt voor verschillende locaties toegelicht waarom er bedenkingen zijn bij het afvalen van die locaties. In onderstaande tabellen kunt u zien in welke fase de locatie is afgevalen. **In blauw zijn de argumenten van de gemeente aangegeven.**

1^e selectie

| LOCATIE | Ia: 3 HECTARE/ 3.000 m ² BVO | Ib: EIGENDOM OF BINNEN ORT EIGENDOM | Ic: BESCHIKBAAR BINNEN AFZIENBARE TIJD | Id: FLEXIBELE OPVANG MOGELIJK | Ie: TOEKOMSTBESTENDIG |
|--------------------------------|--|---|---|--|---|
| 1. Sint Laurens oost | + | + | + | + | + |
| 2. Sint Laurens west | + | + | + | + | Niet overeenkomstig beoogd luxe segment. Deel van kavels zijn inmiddels (of korte termijn) uitgeefbaar. AZC heeft invloed op uitgeefbaarheid van de gronden |
| 3. Arnemuiden Hazenburg fase 3 | + | + | + | + | + |
| 4. Arnemuiden Veerseweg | "iets kleiner dan 3 hectare en betreft twee percelen gescheiden door een vrijstaande woning, wat deze locatie ongeschikt maakt voor een AZC. Ieder perceel op zich is veel kleiner dan 3 hectare." | + | + | + | + |
| 5. Trekdiijk | + | + | + | + | - |
| 6. Mortiere-Zonnepark | + | + | Financieel onaantrekkelijk i.v.m. langdurige erfpacht. | + | + |
| 7. Griffioen III/Cleene Hooge | + | + | + | + | + |
| 8. Sprenckpark | + | + | Overeenkomst tot 2026 met Stichting Landschapsbeheer Zeeland voor het beheer en onderhoud van het Sprenckpark. De overeenkomst is niet onoverkomelijk, in die zin dat deze niet van dien aard is dat de ontbinding daarvan tot onoverkomelijke kosten en tijdsverlies gaat leiden | + | Sprenckpark is sinds 1999 voorzien als een groene long. Sindsdien in besluitvorming altijd deze lijn gevolgd. Uit de juridische toets blijkt dat de vestiging van een AZC in strijd zou zijn met vastgesteld ruimtelijk beleid waaronder startnotitie Woningbouwopgave Middelburg 2040. Een bestemmingsplan in procedure zal met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid door de bestuursrechter worden vernietigd. Er is geen sprake van bijzondere omstandigheden die beleidsafwijking rechtvaardigen. |
| 9. Ramsburg Oost | + | + | + | + | Vormt vanaf N57 venster naar landschap en wordt gebruikt als evenementenlocatie. Locatie ligt vrij geïsoleerd. Langzaam verkeersverbindingen naar gebied niet ideaal. |

| LOCATIE | Ia: 3 HECTARE/ 3.000 m ² BVO | Ib: EIGENDOM OF BINNENKORT EIGENDOM | Ic: BESCHIKBAAR BINNEN AFZIENBARE TIJD | Id: FLEXIBELE OPVANG MOGELIJK | Ie: TOEKOMSTBESTENDIG |
|---|--|--|--|---|-----------------------|
| 10. Politiekantoor Vrijlandstraat | (+ 5.000 m ² BVO) | + | + | Geen ruimte 'flexibele opvang' en biedt tevens nauwelijks buitenruimte voor activiteiten. | + |

Tabel 1. Bron: bijlage 2 raadsvoorstel, bewerkt: blauw valt af.

De kaders starten met het zoeken naar een locatie die voldoet aan 3 hectare en/of 3.000 m² BVO. Een locatie van 3 hectare blijkt voldoende te zijn voor de opvang van 330 asielzoeker en de mogelijkheid voor 150-250 flexibele opvangplekken in totaal 580 opvangplekken. Een oppervlakte van 3.000 m² is geschikt voor de opvang van 300 asielzoekers. Dit is ook het uitgangspunt van COA, namelijk "Leegstaand vastgoed vanaf 3.000 m² bruto vloeroppervlak, geschikt voor minimaal 300 opvangplaatsen."²

1. Het is niet duidelijk waarom er bij de kaders een onderscheid is gemaakt bij de beoordeling tussen een locatie (330 opvangplekken + 250 opvangplekken) en een gebouw (maximaal 300 plekken) met betrekking tot het aantal personen op één plek.
2. Niet begrepen wordt waarom direct is ingestoken op een locatie voor 3 hectare en dat niet is gekeken naar een splitsing van beide groepen twee locaties, de kaders van het COA geven deze opening namelijk wel.
3. Zoals eerder aangegeven is kleinschaligheid en opvang midden in de samenleving het beste voor de asielzoekers. Wij begrijpen niet waarom de gemeente dit niet als leidend uitgangspunt heeft genomen. Tijdens de informatieavond is door COA aangegeven dat dit te maken heeft met de personele invulling. Het kan nooit zo zijn dat personele bezetting het uitgangspunt wordt voor de opvang. Dan zal COA hiervoor naar een oplossing moeten zoeken.
4. 3 hectare is een rigide eis. Afhankelijk van de kwaliteit van een locatie door te spelen met bouwhoogten e.d. kan het gewenste programma ook op een kleiner terreinoppervlak gerealiseerd worden.
5. Waarom zijn er zo weinig beschikbare leegstaande gebouwen als mogelijke locatie opgenomen?
6. Het is een gemiste kans in dit proces dat er niet is gekeken naar eigendommen die niet in eigendom zijn van de gemeente.

➔ **Wij hebben bedenkingen over de zorgvuldigheid over de eerste beoordeling of een locatie wel of niet geschikt is.**

➔ **Personele bezetting kan niet leidend zijn.**

² www.coa.nl

2^e selectie

| LOCATIE | I _f : AFSTANDSCRITERIA | I _g : GOED EN VEILIG BEREIKBAAR | I _h : MILIEUTECHNISCHE BEPERKINGEN |
|---------------------------------|--|--|---|
| 1. Sint Laurens oost | scoort minder goed als het gaat om de afstanden tot voorzieningen | Minder veilig bereikbaar vanwege ontbreken van een voetpad Noord weg en Sandberghlaan. Er moet een nieuwe ontsluitingsroute worden aangelegd. Ontwikkeling is te groot voor dorp en op schetsen richting omwonenden zijn altijd (grotere) kavels gepresenteerd. | ++ |
| 3. Arnhemuiden Hazenburg fase 3 | Scoort slecht voor m.b.t. voorzieningen (TEC, voortgezetonderwijs, OV). Zorgen m.b.t. bouwverkeer. Er is nooit gecommuniceerd over een mogelijke woningbouwlocatie en in die hoedanigheid | + | ++ |
| 7. Griffioen III/Cleene Hooge | + | ++ | ++ |

Tabel 2. Bron: bijlage 2 raadsvoorstel, bewerkt: blauw valt af.

4.2 Toetsing door de gemeente afgevalen locaties + onze eigen kaders

4.2.1 Arnhemuiden Veerseweg



Figuur 1. Ligging locatie Arnhemuiden Veerseweg

De locatie betreft 2 percelen gescheiden door één woning, met een gezamenlijk oppervlakte van 29.125 m² (kleine 3 hectare). De locatie kan voldoen aan alle overige voorwaarden die worden gesteld:

1. ruimte voor flexibele opvang tussen de 150-250 personen, zoals aangegeven in het raadsvoorstel is de omvang van de flexibele omvang afhankelijk van de locatie;
2. voorzieningen (supermarkt en OV) op loopafstand, circa 1 kilometer;
3. toekomstbestendig: zoekgebied zijn voor woningbouw met bijvoorbeeld grote kavels tegen het beoogde bos aan³;
4. niet of nauwelijks milieutechnische beperkingen;

³ Gronden zijn in De Zeeuwse Bosvisie³ van de Provincie Zeeland en in ontwerp Omgevingsvisie Middelburg 2050 aangewezen als zoekrichting bos. Dit kan ook kansen bieden.

5. De gronden zijn niet aangewezen als landschap van provinciaal belang. De dijk aan de oostzijde, die op enige afstand van de locatie ligt, wel.

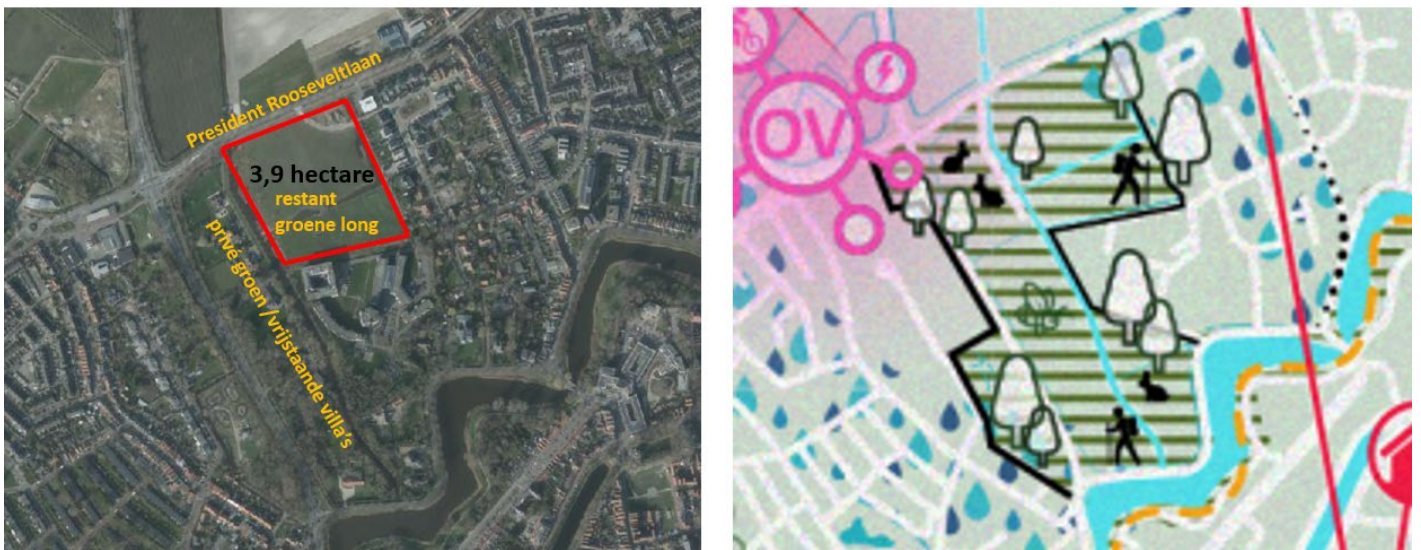


Figuur 2. Globale ligging Arnemuiden Veerseweg oost

Daarnaast ligt de locatie op ruime afstand van een woonwijk. Door de ligging van één woning is in dit geval bewust of onbewust te rigide getoetst aan het kader 'grootte van de locatie'. De kavels zijn samen 875 m² te klein, maar meer dan voldoende om te voorzien in 330 opvang met daarbij de mogelijkheid voor meer dan 150 flexibele opvangplekken.

➔ **Wij hebben bedenkingen waarom de locatie Arnemuiden Veerseweg is afgefallen. De locatie is minder dan 3% te klein.**

4.2.2 Sprencpark



Figuur 3. Luchtfoto bestaande locatie Sprencpark rechts uitsnede ontwerp Omgevingsvisie Middelburg 2050 met hierin gearceerd Sprencpark als groene long.

Ruimtelijke mogelijkheden Sprencpark

Op de ontwikkelingskaart uit de “Ontwerp Omgevingsvisie Middelburg 2050” (zie figuur 3) staat het gebied de Sprenc aangegeven als onderdeel van de groene long die zou lopen vanaf het Seisbolwerk tot aan de Laan der Verenigde Naties en tevens als zoekgebied woningbouwlocatie. Dit beeld klopt niet. Er is geen openbare groene verbinding tussen het Seisbolwerk en gebied de Sprenc. Het terrein is omgeven door brandweerkazerne, particuliere woningen, particuliere tuin en intensieve bebouwing van het verzorgingshuis en aan de overzijde van de weg fruitbomen. Daarnaast wordt de groene long afgesloten door de Rooseveltlaan die de toegangsweg vormt richting de N57.

1. Hier is geen sprake meer van een ‘groene long’ met groen van wijk overstijgende waarde en de locatie is geschikt voor wonen in een parkachtige omgeving.
2. Bij eventuele nieuwbouw van een AZC kan deze nadien gebruikt worden als bijvoorbeeld aanleunwoningen bij het naastgelegen verzorgingshuis.
3. De locatie ligt op loopafstand van de Aldi, Jumbo en de binnenstad.
4. Er is een goede busverbinding.
5. Deze gronden zijn niet aangewezen als landschap van provinciaal belang.



Figuur 4. Foto van restant ‘groene long’ genomen vanaf President Rooseveltlaan.

De late besluitvorming zorgt ervoor dat voor de locatie Sprencpark **lastige ‘onomkeerbare besluitvormingen’** hebben plaatsgevonden. In juni 2023 is de “Startnotie participatie woningbouwopgave Middelburg 2050” vastgesteld, in deze notitie is samen met de voorontwerp “Omgevingsvisie Middelburg 2050” de locatie Sprencpark aangewezen als groene long. Processen rondom belangrijke bestuurlijke besluitvormingen met het oog op een goede ruimtelijke ordening lopen langs elkaar heen.

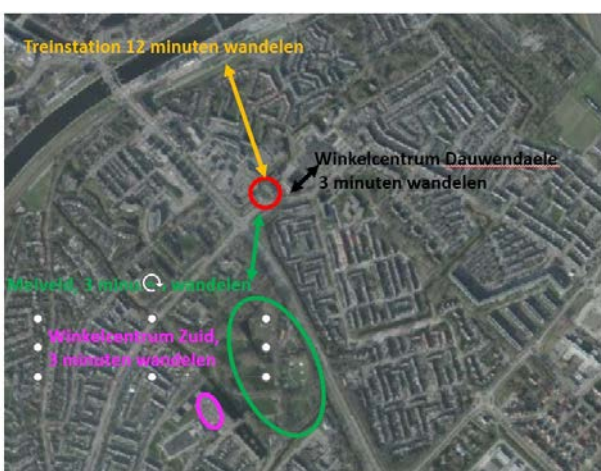
Ambtelijk is op 21 augustus 2023 antwoord gekregen van “Hekkelman Advocaten” op de vraag naar de juridische consequenties als er ter plaatse van het Sprencpark gebouwd zou gaan worden. Uit het feit dat er extern advies is ingewonnen maken wij de aannahme op dat er binnen de muren van het gemeentehuis vraagtekens zijn gesteld, waarom deze locatie als stedelijk wonen in een groene omgeving, zou moet afvallen.

Lopend contract Stichting Landschapsbeheer Zeeland

Op dit moment is het september 2023. De overeenkomst op de huidige locatie Swerf-Rust loopt op 1 december 2025 af. Met de voorbereiding en het doorlopen van een planologische procedure tot aan mogelijk de Raad van State en vervolgens de bouw tot ingebruikname is een termijn gemoeid van ten minste 2,5 jaar (optimistisch scenario). Dit betekent dat de locatie pas op zijn vroegst in de loop van 2026 in gebruik kan worden genomen. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de uitvoering van benodigde omgevingsonderzoeken. Bij de onderzoeksresultaten staat aangegeven dat een ontbinding van het contract met Stichting Landschapsbeheer Zeeland geen onoverkomelijke kosten met zich meebrengt. Eerder realisatie is dus ook mogelijk. Er zijn geen doorslaggevende argumenten genoemd waarom deze locatie bij de 1^e selectie moet afvallen.

- ➔ **Wij hebben bedenkingen bij het feit dat de locatie Sprencpark afvalt op basis van kader 1c, aangezien de locatie binnen afzienbare tijd beschikbaar kan zijn en er geen financiële onoverkomelijke kosten zijn om het lopende contract te beëindigen.**
- ➔ **Wij concluderen dat er sprake is van een onzorgvuldig doorlopen en te laat opgestart proces, dat leidt tot gemiste kansen bij locatie Sprencpark als toekomstige woningbouwlocatie.**
- ➔ **Op basis van het hiervoor genoemde zijn er bedenkingen bij het feit dat de locatie Sprencpark op basis van kader 1e niet toekomst bestendig is en daardoor afvalt, aangezien er met bouwen in een groene setting met behoud van groene long uit stedenbouwkundig oogpunt niets mis mee is en zelfs logisch.**
- ➔ **Door verkeerde afstemming van verschillende planprocessen binnen de gemeente loopt de gemeente achter de feiten aan om ook beleidsmatig de locatie aan te wijzen als woningbouwlocatie.**

4.2.3 Politiekantoor Vrijlandstraat



Figuur 5. Ligging locatie Politiekantoor

Gesteld wordt dat het politiekantoor niet voldoet aan het kader ‘flexibele opvang’ en dat daarnaast de buitenruimte te klein is. Het huidige gebouw bedraagt circa 5.000 m² BVO. In de kaders staat aangegeven het uitgangspunt van 3.000 m² BVO voor een gebouw. Voor de vaste opvang wordt hieraan voldaan. Het COA rekent circa 10 m² BVO per persoon als basisvereiste

voor een opvanglocatie⁴. Dit betekent dat het gebouw ruimte zou moeten kunnen bieden voor 500 personen voor vaste opvang. Dit betekent ook dat het gebouw geschikt is voor 330 vaste plekken en ten minste 150 flexibele plekken. Of eventueel woonruimte voor andere woningzoekenden in Middelburg. Hierbij wordt opgemerkt dat het vanuit sociaal- en maatschappelijk oogpunt wenselijk is om deze 2 groepen (vaste- en flexibele opvang) te splitsen en onder te brengen op verschillende locaties verspreid over de gemeente Middelburg.

Het klopt dat de buitenruimte kleiner is dan de huidige locatie Swerfrust. Echter is de huidige parkeerplaats uitstekend in te richten als groengebied. Dit sluit aan bij de visie voor 2050: voldoet aan wens tot meer groen (voor steen) in de stad. Rondom het gebouw is een groenstrook met water aanwezig en de locatie ligt in directe nabijheid van een grote recreatieve groenvoorziening (overkant van de straat) het Meiveld met kinderboerderij, speeltuin en sportvoorzieningen.

Het kantoorgebouw is goed te verbouwen tot woongebouw. Voorzieningen als verwarming, riolering e.d. zijn aanwezig. Het gebrek aan buitenruimte kan eventueel gecompenseerd worden door bouwkundige toevoegingen als balkons en dakterrassen. Eventueel extra recreatieruimte binnen in het gebouw is mogelijk. In de directe omgeving zijn alle voorzieningen op loopafstand bereikbaar. Door de stedelijke omgeving is er meer leven voor de asielzoekers en waardoor de levendige locatie aanleiding geeft tot integratie.

De locatie kan snel gereed worden gemaakt, korte ruimtelijke procedure, en kosten besparen ten opzichte nieuwbouw. Daarnaast is deze duurzaam wegens hergebruik en kan later gebruikt worden voor tijdelijke woning voor woningzoekenden, studenten, ouderen of uitbreiding van het naastgelegen hotel.

In de omgeving staan nog meerdere gebouwen leeg die geschikt zijn voor woningbouw, waaronder het voormalige politiekantoor aan de Segeerssingel 8, bij ruimtegebrek zou hier ook een gedeelte van de opvangplekken (flexibele) gerealiseerd kunnen worden.

➔ **Wij hebben bedenkingen bij het feit dat de locatie politiekantoor afvalt omdat de locatie te klein zou zijn voor flexibele opvang. Het is namelijk de meest duurzame locatie, snel te realiseren, en op loopafstand van alle voorzieningen.**

4.2.4 Sint Laurens oost



Figuur 6. Globale ligging locatie Sint-Laurens Oost

⁴ [COA - Vastgoed voor asielopvang | www.coa.nl](http://www.coa.nl)

In paragraaf 3.2 is toegelicht dat onderwijs geen criterium mag zijn en niet leidend mag zijn bij een locatiekeuze. Vanaf de beoogde locatie is er op loopafstand een prima busverbinding richting het centrum van Middelburg en het station die twee keer per uur gaat. De locatie is dan ook met betrekking tot OV-vervoer prima ontsloten.

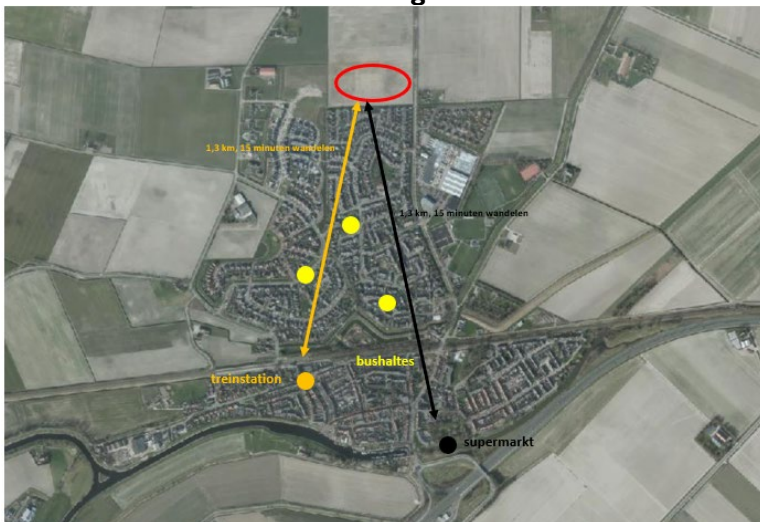
De afstand tot een supermarkt is verhoudingsgewijs groter, maar op fietsafstand prima, zowel naar Serooskerke als naar Middelburg.

- Het klopt dat er deels geen voetpaden zijn richting Serooskerke en/of Middelburg. Het huidige fietspad aan de Noordweg is nu ook deels in gebruik als voetpad. De vraag die gesteld moet worden is of het daadwerkelijk zoveel meer onveiliger wordt dan nu. Zouden er ook voetpaden moeten worden gerealiseerd als er gewone woningen gebouwd zouden worden?
- Daarnaast is een nieuwe ontsluitingsweg inherent aan een uitbreidingslocatie. Dit aspect speelt op meerdere locaties. Het aantal inwoners in verhouding tot het dorp is groot, waarbij de kanttekening wordt gemaakt dat bij invulling van de potentiële woningbouwlocaties het bewonersaantal in de toekomst richting dat van de Griffioen gaat. De vraag is of dit een zo zwaar wegend criterium moet zijn.
- De gronden zijn niet aangewezen als landschap van provinciaal belang.

➔ **Wij hebben bedenkingen bij de argumenten voor ‘goed en veilig bereikbaar’ in deze situatie.**

➔ **Wij hebben bedenkingen bij de impact van niet relevante criteria op deze locatieafweging.**

4.2.5 Arnemuiden Hazenburg fase 3

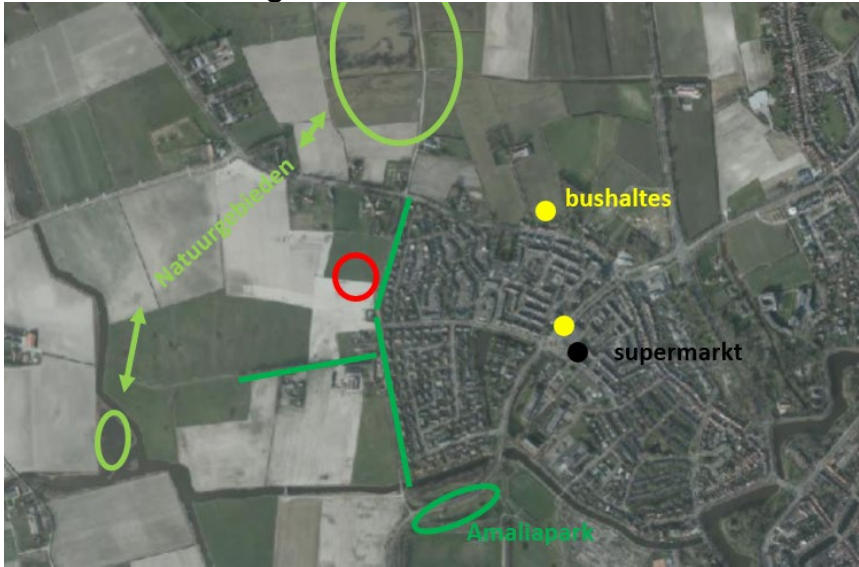


Figuur 7. Globale ligging locatie Arnemuiden Hazenburg Fase 3

- Deze locatie scoort slecht op voorzieningen en OV-verbindingen. In paragraaf 3.2 is toegelicht dat onderwijs geen criterium is en niet leidend mag zijn bij een locatiekeuze. Onduidelijk is waarom het centrum van Middelburg als uitgangspunt is genomen. Arnemuiden heeft een eigen centrum met verschillende voorzieningen en een supermarkt. In de bijlage 6 die behoort bij het raadsvoorstel staat als uitgangspunt dat een supermarkt op maximaal 1.250 mag zitten. Volgens de onderzoeksresultaten zit er een supermarkt op 1.350 meter. Daarnaast zijn ook bushaltes en een station op loopafstand van de locatie.
- De gronden zijn niet aangewezen als landschap van provinciaal belang.

➔ **Wij zijn van mening dat de locatie onzorgvuldig is onderzocht.**

4.2.6 Cleene Hooge



Figuur 8. Ligging locatie Cleene Hooge

Landschap Cleene Hooge

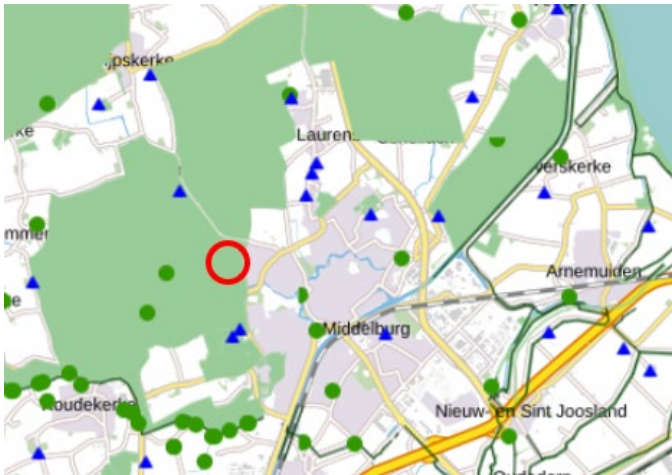
Het gebied De Cleene Hooge wordt begrensd door de Walcherseweg, Laurens Stommespad, de Domburgse Watergang en de Hogelandseweg. Het open landschap van de poelgronden wordt benadrukt als contrast met de hoger gelegen kreekkruggen. De kreekkrug in Cleene Hooge maakt onderdeel uit van een van de oudste kreekkruggen op Walcheren op de lijn Oostkapelle-Grijpskerke-Middelburg. Het open zicht op het landschap naar de duinen van Zoutelande maakt het een uniek geheel. Dankzij Stichting Cleene Hooge is er een wandelroute gecreëerd van ruim 4 kilometer lengte dat via twee pontjes de beleving van het landschap goed mogelijk maakt. Daarnaast maakt het Laurens Stommespad deel uit van het landelijke wandel netwerk en fietsroutes en eveneens van de MTB-route op Walcheren.



Figuur 9. Foto's Cleene Hooge en Laurens Stommespad.

Uit de stukken behorende bij het raadsvoorstel is niet op te maken in hoeverre onder milieuaspecten ook valt de beoordeling met betrekking tot cultuurhistorische- en landschappelijke waarden en ecologische waarden.

De Provincie Zeeland heeft namelijk ook de kwaliteit van Cleene Hooge erkent. In de Provinciale Verordening is Cleene Hooge als enige van de aangewezen locatie aangewezen als 'landschap' van Provinciaal Belang (zie figuur 10). Significante aantasting is alleen toegestaan als er sprake is van zwaarwegende belangen. Daarnaast leven er meerdere beschermde diersoorten in het gebied en deze hebben hier ook hun verblijfplaats, zoals de vleermuis en de haas.



Figuur 10. Uitsnede kaart aanwijzing Landschap bron: Provinciale Verordening 2018, rood = Cleene Hooge

Dit gebied is een belangrijke schakel tussen het natuurgebied St. Laurens Weihoek rond de Zandvoortweg, het Amaliapark en landgoed Ter Hooge. Een belangrijke route voor wandelaars en fietsers voor zowel wijkbewoners, schoolgaande jeugd als toeristen en andere inwoners van Middelburg. Waarbij je vanaf het Laurens Stommespad een uniek vrij uitzicht hebt naar de duinen.

In de ontwerp Omgevingsvisie Middelburg 2050 zijn de volgende doelstellingen geformuleerd: Gedeelde Walcherse Ambitie ten aanzien van natuur *“We versterken de groenstructuur en scheppen mogelijkheden voor ecologische zones/corridors ten behoeve van een betere biodiversiteit”* en *“We behouden en versterken de karakteristieken van de verschillende landschapstypen zoals besloten kreekruigen en open poelgronden”*. Slogans als *“Middelburg is groen, maar er moet groen bij”* en *“Het buitengebied blijft een open ruimte waar je diep het landschap in kan kijken”* pleiten er voor om het gebied Cleene Hooge onbevekt te laten zoals het nu is.

Het door de gemeente aangegeven zoekgebied voor een AZC op de locatie van de Cleene Hooge is in de Ontwikkelingsvisie Cleene Hooge 2019 juist als onwenselijk voor woningbouw aangegeven. Eventuele nieuwbouw werd slechts acceptabel geacht op kavels direct grenzend aan de Walcherse weg. Ook ontsluiting zou vanaf die zijde moeten plaatsvinden. Heel vanzelfsprekend ten aanzien van bestaande infrastructuur en bodemgesteldheid (zoals vroegere lintbebouwing op de hoger gelegen kreekruigen).

Sinds 2007 zijn er woningbouwplannen ontwikkeld ter plaatse van de voormalige Buitenplaats Poppenroede aan de Walcherseweg. Ruilverkaveling met de gronden van de Cleene Hooge was hiervoor een optie. De landschappelijke waarde van Cleene Hooge is namelijk hoger dan van het gebied van de voormalige Buitenplaats Poppenroede. Deze ontwikkeling is vanuit de gemeente nooit actief opgepakt.

Ontwikkelingsvisie Cleene Hooge

Wij constateren dat de ontwikkelingsvisie Cleene Hooge 2019 **niet is vastgesteld door de raad**, maar enkel ter kennisname op 12 juni 2019. Wel zijn de contouren uit de ontwikkelvisie Cleene Hooge, de bijbehorende exploitatie voor de 6 ha en het behouden van de zichtlijnen naar de duinen, vanaf het Laurens Stommespad vastgesteld. Onduidelijk is nu op welke ontwikkelvisie voor dit gebied met welke variant het nieuwe raadsvoorstel voor het AZC is gebaseerd. Gelden dan nu opeens de uitgangspunten/randvoorwaarden niet meer die via een intensief participatietraject tot stand gekomen zijn in 2019?

Financiële uitvoerbaarheid

De werkgroep heeft een eerste onderzoek verricht over de financiële waardering van de grond bij de Cleene Hooge die de gemeente Middelburg in 2008 heeft gekocht. Wij merken hierbij op **dat wij niet alle stukken in ons bezit hebben** en gezien de korte tijd die hiermee is gemoeid dit ook niet mogelijk was. Wel hebben wij vele jaarrekeningen van de gemeente doorgenomen.

Kort samengevat concluderen wij het volgende:

- De gemeente Middelburg heeft ruim € 15,4 miljoen in de Cleene Hooge geïnvesteerd;
- Sinds de aanschaf van de gronden heeft de gemeente Middelburg naar aanleiding van de in 2019 ontwikkelde 'visie' op de Cleene Hooge een definitief verlies van een kleine € 7 miljoen (!) genomen;
- Dit verlies is hoogstwaarschijnlijk vastgesteld op basis van een geheim c.q. niet-openbaar overzicht van de exploitatieresultaten van verschillende scenario's die voor de Cleene Hooge zijn uitgewerkt. De werkgroep wenst hier inzage in te hebben (noot: op 27 september heeft de werkgroep deze ontvangen, maar nog niet kunnen beoordelen);
- De grond aan de Cleene Hooge wordt als locatie met een extra (financieel) risico gezien;
- Grondexploitatie in algemene zin - en daarmee de exploitatie van de Cleene Hooge - wordt als financieel risico dat directe aandacht vereist gezien, omdat de (financiële) continuïteit van de gemeente Middelburg hierdoor wordt bedreigd.

Gezien het voorgaande vinden wij het onverklaarbaar dat in de keuze voor een locatie rekening wordt gehouden met diverse factoren, maar dat financiële gevolgen daarin niet worden genoemd. Wij kunnen ons voorstellen dat de keuze voor de Cleene Hooge extra kosten voor de gemeente Middelburg met zich meebrengt, zoals het bouwrijp maken van de grond, het aanpassen van de infrastructuur en het treffen van veiligheidsvoorzieningen. Afhankelijk van de "deal" die met het COA wordt gesloten, is het ook niet onaannemelijk dat de gemeente nog meer verlies moet nemen op de gronden, aangezien slechts drie hectare/30.000 m² (nog geen tiende van de totale grond) dan wordt geëxploiteerd.

Gezien het bovenstaande is het volstrekt onduidelijk hoeveel budget er beschikbaar is voor het creëren van goede randvoorwaarden mocht het AZC in welke vorm dan ook er komen. Randvoorwaarden die bij een mogelijke woningbouw in het gebied in 2019 al vergaand uitgewerkt zijn en waar tussen de gemeente en de leden van de participatiegroep een goede overeenstemming bereikt is.

Woningbouwprogramma

De Cleene Hooge is sinds 2010 aangewezen als **reserve woningbouwlocatie** en deze zou nu als eerste worden bebouwd ten opzichte van de andere locaties die op basis van de kaders zijn geselecteerd? Ook in de juni vastgestelde "Startnotie participatie woningbouwopgave Middelburg 2050" staat de locatie als **reserve toekomstige woningbouwlocatie** aangegeven. Het is erg vreemd dat een woningbouwlocatie die al jaren als reservelocatie staat aangegeven in een bijzonder gebied nu ineens wordt aangewezen als AZC-locatie. De reservelocatie wordt nu als eerste volgebouwd!

In de notitie 'Nieuwbouw in Middelburg, stand van zaken op de bouwmarkt + strategie in een moeilijke tijd' van 4 september 2023 wordt ingegaan op de effecten op woningbouwontwikkelingen binnen de gemeente. Bevestigd wordt dat de grondexploitaties bij nieuwbouwlocaties binnen de gemeente onder druk staan om deze kostendekkend te maken. Het heeft er dan ook alle schijn van dat locatie van een AZC op een uitbreidingslocatie, zoals Cleene Hooge, op financieel gebied zeer aantrekkelijk is voor de gemeente.

Kosten/Tijd

Bouwrijp maken van het beoogde terrein is kostbaar vanwege bodemgesteldheid en nog aan te leggen infrastructuur en leidingnetwerk (toegang vanaf Walcherse Weg, geen aansluiting via Europalaan of Laurens Stommepad. Wateroverlast in de wijk Griffioen II is groot vanwege rioleringsproblemen. Duidelijk is dat het realiseren van infrastructuur meer zal kosten dan gemiddeld.

Toekomstgerichtheid/Duurzaamheid:

Het gemeentelijk woningmarkt- en locatieonderzoek Middelburg 2015-2030 ziet het gebied Cleene Hooge als "een unieke locatie voor bijzondere woonmilieus in (zeer) lage dichtheden en hogere prijsklassen". Dit lijkt ons moeilijk te verenigen met een AZC dat is opgebouwd uit kleine woonunits. En er speelt meer, zoals de behoefte aan aanleunwoningen voor bejaarden, studenten of 1/max. 2 persoons huishoudens. Het roept tevens vragen op ten aanzien van architectonische en bouwtechnische kwaliteit van de bebouwing en de landschappelijke inpassing daarvan.

De wens tot het realiseren van hoogwaardige woningen in de hogere prijsklasse staat haaks op het bouwen van een AZC. Hiervoor moet het AZC dan weer gesloopt worden, hetgeen verre van duurzaam is.

- ➔ **Wij concluderen dat de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van Cleene Hooge niet zijn meegenomen in de beoordelingsaspecten, er sprake is van een onzorgvuldige voorbereiding.**
- ➔ **Afstand tot aan scholen kan geen zwaarwegend argument zijn.**
- ➔ **Op basis van de beoordeling en de onzorgvuldige onderzoeksresultaten zijn wij niet overtuigd dat reservelocatie Cleene Hooge bebouwd moet worden. Er zijn geschiktere locaties.**
- ➔ **Het aantal van maximaal 580 personen ten opzichte van ruim circa 1.250 bewoners van Griffioen II vinden wij een scheve verhouding.**
- ➔ **Door de nog te volgen ruimtelijke procedure, de uit te voeren onderzoeken, bouwrijp maken e.d., is 1 juli 2025 niet haalbaar.**
- ➔ **Dit zou wel eens een (kostbaar)traject van lange duur kunnen worden met veel onvoorziene kosten.**
- ➔ **We vinden het vreemd dat de reserve woningbouw locatie Cleene Hooge als eerste wordt volgebouwd terwijl er voldoende alternatieve locaties zijn!**

5. TIJDSPLANNING PROCES

In bijlage I is een opsomming opgenomen met belangrijke data die relevant zijn voor de besluitvorming rondom het zoeken naar een nieuwe locatie voor een AZC. Geconstateerd wordt dat in 2021 bekend was dat medio 2025 er een nieuw AZC moest zijn. Medio 2021 is het besluit genomen door de gemeenteraad dat de gemeente opvang zou gaan bieden aan 330 personen in de vorm van een AZC en in november 2022 dat er ook gezocht gaat worden naar een ruimte voor flexibele opvang. De gemeenteraad heeft in april 2023 de kaders hiervoor vastgesteld. In de memo-actieve informatie van 14 februari 2023 richting de raad staat aangegeven dat recentelijk de interne voorbereidingen zijn begonnen.

➔ **Voor een ruimtelijke ontwikkeling met maatschappelijke impact en de bijbehorende ruimtelijke procedures is dit proces veel te laat opgestart. ONZORGVULDIG!**

BIJLAGE I OPSOMMING BELANGRIJKE DATA MBT BESLUITEN

| | Erfpachtovereenkomst Swerfrust | Proces Ontwikkelingsvisie Cleene Hoog | Proces Omgevingsvisie Middelburg 2050 | Proces Startnotitie participatie woningbouwopgave Middelburg 2040 | (publiekelijk bekend) realisatie opvangplekken COA |
|------------|---|--|---|--|---|
| 15-11-2014 | Vestiging Erfpacht 5 jaar gemeente- COA t/m 01-12-2019 | | | | |
| 06-2016 | | Startnotitie vastgesteld met hierin proces om te komen tot een ontwikkelvisie | | | |
| 12-2017 | | Tussentijdsadvies MaGRID commissie Ruimte | | | |
| 08-2018 | | Actieve informatieplicht voor m.b.t. Landgoed Poppenroede dat op verzoek eigenaar grond opnieuw wordt gekeken voor mogelijkheid landgoed | | | |
| 2018 | | Werkprogramma opgesteld | | | |
| 06-2019 | | Vaststelling exploitatie, zichtlijnen Laurens Stommespad contouren, niet de ontwikkelingsvisie Cleene Hooge | | | |
| 10-12-2019 | Verlenging Vestiging Erfpacht 6 jaar gemeente- COA t/m 01-12-2025 | | | | |
| 07-07-2021 | | | | | Besluit Raad: AZC 330 personen |
| 22-11-2022 | | | | | Besluit raad: flexibele opvang voor 150-250 personen |
| 01-2023 | | | publicatie voorontwerp | | |
| 02-2023 | | | | | Interne voorbereidingen zijn gestart voor een nieuw AZC. Memo-actieve informatie (14 februari 2023) |
| 13-04-2023 | | | | | kaders AZC gemeenteraad |
| 06-2023 | | | | Startnotitie participatie woningbouwopgave Middelburg 2050 | |
| 23-08-2023 | | | | | beantwoording vraag advocaat Hekkelman Sprencpark |