



Aan de leden van de Commissie Ruimte
van de Gemeenteraad van Middelburg

datum: 18 januari 2024
betreft: bouwlocatie Cleene Hooge

Geachte commissieleden,

naar aanleiding van het conceptvoorstel *Nieuwe woningbouwlocaties tot 2040* dat op uw agenda staat voor 22 januari laten wij u weten tegenstander te zijn van het bebouwen van het gebied Cleene Hooge en daarmee ook van het voorstel tot nader onderzoek naar deze bouwlocatie.

In april 2019 en onlangs, in verband met het voornemen daar een AZC te bouwen, heeft de stichting Tuin van Zeeland u, met ampele argumentatie, laten weten dat (wo)ningbouw in het gebied Cleene Hooge uit landschappelijk oogpunt ongewenst is.

De onzalige gedachte het gebied te bebouwen blijft almaar terugkomen en zal blijven terugkomen zolang de gemeente hier eigenaar van is. Refererend aan de hieronder weergegeven zinsnede uit het conceptvoorstel "Alternatieven zijn *het bijstellen van ambities...*"¹ dringen wij erop aan alle ambities hier te laten vallen en het gehele gebied eens en voor al als gemeentebezit af te stoten. Het College nog eens een onderzoek uit

¹ Toelichtende tekst bij conceptvoorstel *Nieuwe woningbouwlocaties tot 2040*

In de recente besluitvorming over het azc (november 2023) is in het midden gelaten of in het gebied begrensd door de ontwikkelvisie aanvullend op het azc op de korte(re) termijn nog woningbouw kan plaatsvinden. Besluitvorming hierover zou plaatsvinden nadat een voorstel van de inwonerraad zou zijn ontvangen. In het advies vanuit de inwonerraad is de locatie Cleene Hooge als kansrijk beoordeeld. Gezien politieke besluitvorming uit het verleden (enkel bebouwing van het gebied binnen de ontwikkelvisie en voor het overige is deze locatie voorsnog een reservelocatie voor woningbouw) is op dit punt echter nader onderzoek nodig. Voor de zomer van 2024 wil het college hierover een apart voorstel aan uw raad voorleggen.

De locatie Cleene Hooge is (politiek) omstreden, maar is desondanks door het inwonerberaad wel geadviseerd als bouwlocatie voor de toekomst. Alle geschatte aantallen optellend is het ook onvermijdelijk om deze locatie te benoemen als woningbouwlocatie. Alternatieven zijn het bijstellen van ambities, het grootschalig verdichten rondom Sint Laurens of alsnog (en in afwijking van het advies vanuit het inwonerberaad) een sprong te maken over de N57, al dan niet na overkluizing van een deel van deze weg. Waarbij de laatste twee opties eigenlijk geen vergelijkbare alternatieven zijn. Gezien politieke besluitvorming in het verleden is echter nader onderzoek naar Cleene Hooge nodig.

te laten voeren, wat opnieuw de nodige kosten en moeite mee zal brengen, kan dan achterwege blijven.
Eventueel is het bouwen van een zeer beperkt aantal woningen langs de Walcherseweg in plaats van langs de Lourens Stommesweg te zien als het 'bijstellen van ambities'.

Wij weerstaan de verleiding alle argumenten te herhalen die wij (en de Stichting Cleene Hooge) al eens hebben aangedragen. Temeer nu het College noch uw commissie tot nu toe blijk hebben gegeven van interesse in de vele tegen het bebouwen van Cleene Hooge ingebrachte inspraakreacties. U weet hoe wij erover denken. Daarom volstaan wij met het bij deze brief voegen van onze in 2019 geformuleerde visie.

Met vriendelijke groet,
Namens de Stichting Tuin van Zeeland



A.J. van Bommel, secretaris



VISIE OP CONCEPT-ONTWIKKELING CLEENE HOOG

In dit stuk wordt gerefereerd aan de *Ontwikkelvisie Cleene Hooge* (Stadgoed Landgoed, 2019).

Openheid gebied

We zijn blij dat het grootste deel van het grasland aan de westzijde open blijft. Dat de discussie beperkt blijft tot het noordoostelijk deel, de kreekruggronden. Bij het afstoten van de gronden voor agrarisch gebruik is het gewenst het huidig grasland een kwalitatieve meerwaarde te geven door bij de verkoop eisen te stellen aan duurzaamheid en biodiversiteit passend bij het specifieke karakter. De ervaringen van het Zeeuwse Landschap bij de Schelphoek op Schouwen-Duiveland lijken een goede basis daarvoor.

Voorkeur handhaving bestaande situatie

We onderschrijven het standpunt van de stichting Cleene Hooge en het overgrote deel van de aanwezigen op de informatieavond van 27 maart 2019 dat het onaangetast laten van de huidige situatie sterk de voorkeur heeft.

Financiële last

Anderzijds hebben we begrip voor de financiële last die op dit gebied rust. We betreuren ten zeerste dat bij de presentatie van de varianten het financiële aspect vrijwel buiten beschouwing blijft. Natuurlijk is het een politieke afweging in hoeverre de lasten op het gebied worden afgeschreven. Doordat hier geen inzicht in wordt gegeven, blijven de varianten erg gra-tuit. Meer transparantie zou de gemeente sieren. Door met globale kengetallen de effecten van de varianten in beeld te brengen wordt de discussie evenwichtiger en wordt de burger serieus genomen.

Woningbouwaantal discutabel

In de onlangs met de gemeenten Veere en Vlissingen gemaakte woningbouwafspraken zijn voor de Cleene Hooge 80 woningen opgenomen. Dit ongenueanceerde aantal is bevreemdend. De vele varianten lijken een opmaat naar dit grote aantal. De noodzaak van dit aantal, het type woningen waaraan behoefte zou zijn, de behoefte in de tijd, de mogelijkheden deze el-ders te realiseren, dit alles blijft gissen. De realiteit van de zes varianten is hier niet aan te relateren. De financiële gevolgen die hiermee samenhangen blijven onduidelijk.

Groen raamwerk

Het voorstel als eerste stap een groen raamwerk aan te leggen lijkt sterk ingegeven door het doel om hier 80-100 woningen te kunnen bouwen. De argumenten hiervoor, samengevat in de conclusie (5.1), wijzen hierop. Dat een dergelijk groen raamwerk van Zeeuwse hagen van verschillende hoogte het gebied zal verrijken is twijfelachtig. Daarmee zou de kenmerkende openheid immers meteen tot het verleden behoren. De grootse kwaliteit van het gebied is juist de directe beleving van het gebied met zicht op de duinen vanaf de Laurens Stommeweg. Zeeuwse hagen kunnen wel gebruikt worden ter afscherming van toe te voegen bebouwing naar het open landschap maar niet als een landschappelijke drager voor bebouwing.

In de varianten van de concept-ontwikkeling wordt het groene raamwerk als een gegeven beschouwd. Een snelle aanleg als een meerwaarde. Zoals hiervoor is beschreven, en ook tijdens de bewonersavond werd gesteld, is dit ongewenst en onjuist. Er is geen sprake van varianten als verschillende oplossingen maar van een gefaseerde invulling van het gehele gebied. Als er gefaseerd wordt ontwikkeld is het beter met de aanplant van hagen ook gefaseerd te werken, gekoppeld aan de bouwontwikkeling.

Wegen als ruimtelijke drager kreekruiggronden

De begrenzing van de kreekruiggronden is scherp getrokken. De laatste reliëfovergang wordt als grens voor de bebouwingsmogelijkheden gehanteerd. De kreekrug als karakteristieke ontwikkelingsdrager voor Walcheren wordt hier teveel als begrenzing van een woningbouwlocatie gezien. Kreekruigen hebben in de loop van de tijd gefungeerd als ontwikkelingsassen. De weg is daarbij bepalend voor de diverse bebouwingswijzen. Boerderijen, landgoederen, woningen, boomgaarden e.d. vonden daar hun plaats. In het gebied de Cleene Hooge zijn de Walcherseweg en de Laurens Stommesweg dergelijke dragers. Vanuit dat principe moet bebouwing beperkt blijven tot bebouwingstypen die direct aan deze wegen grenzen. Een tweede of derde lijn past niet in dit ontwerpprincipie.

Landgoedidee geforceerd

Het idee van een landgoed is hier gezocht. Kenmerkend voor een landgoed is de ligging in een groen bomenrijk kader met een terugliggend markant gebouw dat georiënteerd is op de weg. In variant 3 e.v. voldoet "Nieuw Zandvoort" hier niet aan. Er is geen voorruimte die een markant gebouw beleefbaar maakt vanaf de weg. In alle volgende varianten raakt het weggestopt achter andere bebouwing. Met twee schrale bouselementen wordt nog geen landgoed gesuggereerd. Het worden eerder *tiny forests*. Bovendien parasiteert het gebouw met zijn uitzicht op de unieke omgeving. Vanuit het open gebied zal het veel te dominant zichtbaar zijn, zeker als aan een gebouw van drie lagen wordt gedacht.

Hofstedemodel bruikbaar maar niet als stempel

Hofstedes vormen een interessante bebouwingstypologie. Met de verschillende massa's wordt verwezen naar een karakteristiek boerderijpatroon met een vrijstaand woonhuis en een of twee grote schuren of stallen. Hiermee kan een gevarieerd programma worden gerealiseerd. Het "hofstedemodel" kan echter niet als een stempel worden toegepast voor de rest van het gebied. De relatie met de weg is essentieel.

Situering schapenstal

Behoud van de schapenstal in dit gebied is een goede zaak. Kaljouw heeft dat duidelijk onderschreven. Wij geven de voorkeur aan vervangen van de bestaande stal. Dit is echter moeilijk te realiseren. Een kostendrager is wenselijk. Het voorstel in de Ontwikkelvisie vraagt onnodig veel ruimte. Dit gaat ten koste van het uitzicht vanaf de Laurens Stommesweg. Zeker met nog een boomgaard daarbij. De stal een kwartslag draaien levert een betere situatie op. De boomgaard kan vervallen. Passende woningbouw op de vrijkomende locatie aan de Cleene Hoogeweg is aanvaardbaar, mits de milieunormen dit toelaten.

Onderhoud Zeeuwse hagen

De suggestie om het onderhoud van de hagen door buurtbewoners te laten doen is erg risicant voor de continuïteit. Bovendien is het recente gemeentelijke beleid erop gericht dergelijk onderhoud te minimaliseren. Bestaande hagen zijn gekortwiekt om zo kosten te besparen. Het is inconsequent nu volop hagen met onderhoudswerk aan te leggen. Voor de landschap-

pelijke inpassing van eventuele bebouwing zijn ze echter onontbeerlijk. Maar dan niet meer dan nodig.

Samenvatting van onze visie

Samenvattend zijn wij sterk voor het openhouden van het gebied. Gelet op de financiële druk zouden wij het begrijpen als de gemeente dit niet volledig haalbaar acht. Enige bebouwing moet in dat geval mogelijk zijn. De landschappelijke kwaliteit van dit gebied is daarvoor maatgevend, niet de woningbouwbehoefte/-planning (er zijn voldoende andere locaties in de stad zelf), niet de maximalisering van de grondopbrengsten. De kreekruig als drager voor bebouwing is een goed uitgangspunt, maar alleen met de daarbij passende bebouwingstypologie. Dus wel solitaire woningen en een boerderijcluster (hofstede), georiënteerd op de weg. Voor een landgoed met de daarbij passende allure is er veel te weinig ruimte.

Ruimtelijke schets

In bijgaande schets hebben wij onze visie weergegeven. Belangrijke kenmerken:

- Bebouwing beperken tot bestaande assen (Walcherseweg, Laurens Stommesweg en Cleene Hoogeweg), niet in het achterliggende gebied.
- Brede zichtlijnen (vizieren) waarborgen naar open gebied en duinen (hoek Hogelandseweg en de twee hooilanden).
- Aan de Walcherseweg is een bebouwingscluster in de vorm van een hofstede mogelijk. Deze maximaliseren, met ruim groen omgeven en ontsluiten op Walcherseweg.
- De knoop Cleene Hoogeweg en Laurens Stommesweg verdichten met beperkte bebouwing.
- Vervangende schapenstal haaks op de Laurens Stommesweg situeren.
- Bebouwing afschermen met Zeeuwse hagen naar open gebied. Verder geen hagen aanplanten.
- Wandelroutes langs de nieuwe randen van het gebied, aansluitend op die van de bestaande wijk en het ommetje langs de watergangen.
- In deze visie zijn ca. 30 woningen realiseerbaar (7-10 in de cluster Cleene Hoogeweg-Laurens Stommesweg en 15-20 in de hofstede aan de Walcherseweg).

7 april 2019

