

Gemeente Middelburg
Leefomgeving

Kanaalweg 3
Postbus 6000
4330 LA Middelburg

Tel 14 0118
Fax (0118) 623 717
info@middelburg.nl
www.middelburg.nl



Aan de omwonenden van de Bachweg

uw kenmerk	uw brief van	ons kenmerk	bijlage(n)
-	-	685832	3
contactpersoon	doorkiesnummer	datum	datum verzending
Roel van den Broek	(0118) 675 669	8 mei 2025	12 mei 2025

onderwerp
Ontwikkeling flexwoningen aan de Bachweg.

Geachte heer, mevrouw,

U heeft eerder van ons brieven ontvangen omdat u in de buurt van de Bachweg woont. Deze brief ontvangt u naar aanleiding van de informatieavonden op 27 februari en 16 april 2025. Tijdens deze bijeenkomsten is gevraagd om de informatie die gedeeld is tijdens de informatieavonden en de (identieke) informatie van MiddelburgOntmoet ook per brief te delen. In deze brief geven wij een samenvatting van de meest relevante informatie. Als bijlage bij deze brief delen we het eerder gepresenteerde ontwerp van de locatie en, tevens op verzoek, de adressen van het verspreidingsgebied van de uitnodigingen van de informatieavonden.

Voor alle en de meest recente informatie verwijzen wij u naar middelburgontmoet/bachweg. Middelburg Ontmoet is het gebruikelijke informatieplatform van de gemeente Middelburg en bevat de meest uitgebreide informatie over dit project en wordt bijgewerkt aan de hand van gestelde vragen. U kunt zich hier ook aanmelden voor geautomatiseerde e-mail updates over het project. Als u dit wenst, kunt u tevens op de hoogte worden gehouden via een maillijst door u aan te melden via Bachweg@middelburg.nl. We zullen regelmatig nieuwsbrieven via Middelburg Ontmoet en deze maillijst versturen. Brieven gebruiken wij enkel voor officiële uitnodigingen of mededelingen.

Inleiding

De Bachweg was nog niet eerder in beeld als woonlocatie. Middelburg moet in totaal 1200 woningen bouwen om te kunnen voorzien in de vraag naar nieuwe woningen. Tegelijkertijd hebben we ook te maken met het wetsvoorstel "Wet versterking regie volkshuisvesting". Dit voorstel verplicht gemeenten om te voldoen aan de

urgente vraag naar (tijdelijke) huisvesting voor mensen met een urgente huisvestingsbehoefte, zoals afgestudeerde studenten, statushouders, spoedzoekers en Oekraïense ontheemden.

Daarom is het college op zoek gegaan naar nieuwe locaties om te ontwikkelen. Er is gezocht naar locaties op basis van criteria die ook gelden voor reguliere woonlocaties. Die criteria zijn, eigendom van de gemeente, aangrenzend aan woongebied en oppervlakte. Daaruit is de Bachweg als locatie gekomen voor de ontwikkeling van flexwoningen.

Flexwoningen

Het worden verplaatsbare woningen ofwel 'flexwoningen'. De woningen zijn verplaatsbaar, schakelbaar en/of splitsbaar en het woonprogramma is geschikt voor verschillende doelgroepen. Het gaat om kwalitatief hoogwaardige en verplaatsbare woningen die voldoen aan de eisen van permanente bouw. Deze "flexwoningen" worden fabrieksmatig geproduceerd. Flexwoningen betekenen niet per definitie dat deze een beperkte periode geplaatst zijn, maar dat er mogelijkheid bestaat van verplaatsbaarheid met flexibiliteit in het woonprogramma (schakelen of herindelen).

Waarom verplaatsbare woningen?

Er is grote behoefte aan woonlocaties. En hoewel het college ook liever op locaties zou bouwen die niet bestemd zijn voor bedrijven, voldoet de Bachweg wel aan de criteria en zijn er geen andere, meer geschikte locaties beschikbaar. We kunnen echter niet in de toekomst kijken. De toekomstbestendigheid van de locatie blijft onderhevig aan politieke en economische veranderingen. Om hier flexibel mee om te kunnen gaan is er een voorkeur voor verplaatsbare woningen die eventueel verplaatst kunnen worden naar een andere locatie als de behoefte verandert.

Voor wie zijn deze flexwoningen?

Het betreft woningen in de (gereguleerde) huursector voor mensen met een urgente huisvestingsbehoefte, zoals mensen die door scheiding hun woonruimte kwijtraken, afgestudeerden, jonge starters, statushouders.

De woningen zijn niet voor asielzoekers en worden niet gebruikt voor tijdelijke of permanente opvang van asielzoekers. Het betreft zelfstandige huishoudens en daardoor ook niet bedoeld voor mensen met permanente zorg.

Oekraïense ontheemden zullen in eerste instantie de nieuwe bewoners van de woningen aan de Bachweg worden. Mensen die zijn gevlucht uit Oekraïne, hebben niet de status "asielzoeker", maar die van "ontheemde" en vallen onder de Europese Richtlijn tijdelijke bescherming. Op basis van die richtlijn en Nederlandse wetgeving zijn gemeenten verplicht Oekraïense ontheemden op te vangen. Een grote groep Oekraïners verliest binnenkort hun woning omdat deze nodig zijn voor studenten ofwel worden gesloopt. Deze mensen worden tijdelijk opgevangen aan de Buitenruststraat in het oude politiekantoor tot de huisvesting aan de Bachweg gereed is. Naast de groep die tijdelijk in het oude politiekantoor wordt gehuisvest hebben we op de Bachweg tevens ruimte voor extra opvangplekken voor Oekraïense ontheemden in verband met de blijvende vraag naar opvangplekken, de onduidelijkheid over de ontwikkelingen in het land en de nog steeds geldende inspanningsverplichting van de gemeente voor de opvang van deze mensen. Middelburg voldoet op dit moment voor ongeveer 50% aan deze inspanningsverplichting. We streven ernaar op de Bachweg zo'n 110 Oekraïense ontheemden te huisvesten. Momenteel zitten we in de fase van de ruimtelijke studie om te kunnen beoordelen of deze hoeveelheid en types woningen passend zijn op de kavels. Hoelang de Oekraïense ontheemden in deze woningen zullen blijven is op dit moment nog niet bekend. De woningen komen, na bewoning van Oekraïense ontheemden, beschikbaar via de (gereguleerde) huursector en geschikt voor mensen met een urgente huisvestingsbehoefte.

De locatie is in beginsel bedoeld voor volwassenen zonder kinderen of met kinderen vanaf 12 jaar. We kunnen niet uitsluiten dat er soms jongere kinderen verblijven omdat op sommige momenten de nood hoog is en geen andere woningen beschikbaar zijn.

Tijdens de bijeenkomst in april is gevraagd wat de prognose is voor de studentenhuisvesting en wat de wachtlijst is van Woongoed. De vragen zijn gesteld in de context van de noodzaak om de Bachweg met woningen te bebouwen. Bij aanvang van de oorlog is tussen gemeente en Woongoed overeengekomen dat Oekraïense ontheemden slechts tijdelijk de studentenhuisvesting aan de Kanaalweg mogen bewonen. Gebleken is dat de oorlog langer duurt dan voorzien. Volgens afspraken dient er voldoende studentenhuisvesting beschikbaar te zijn in het complex van Woongoed. Leegstand is zeer onwenselijk, dus wanneer dat zich voordoet heeft Woongoed Middelburg voldoende aanmeldingen op haar wachtlijst. Deze locatie is ook geschikt en nodig voor huisvesting voor mensen met een urgente huisvestingsbehoefte en wordt nu deels vrijgehouden voor studenten.

Dat er in Nederland te weinig (huur)woningen zijn en zijn gebouwd de afgelopen jaren is een feit van algemene bekendheid. Middelburg vormt daarop geen uitzondering.

Hoeveel flexwoningen komen er aan de Bachweg?

Dit is sterk afhankelijk van de planvorming. We streven ernaar 110 Oekraïense ontheemden op te vangen/te huisvesten. Dit is inclusief de bewoners die gedurende de ontwikkeling van de Bachweg tijdelijk aan de Buitenruststraat worden gehuisvest. Dit zou betekenen dat er minstens 55 stuks 2-slaapkamer appartementen beschikbaar moeten zijn. Momenteel zitten we in de fase van de ruimtelijke studie om te kunnen beoordelen of deze hoeveelheid en types woningen passend zijn op de kavels. De bijgesloten ruimtelijke verkaveling is daar onderdeel van.

Om aan de benodigde vraag van huisvesting te kunnen voldoen is huisvesting over meerdere lagen noodzakelijk. Volgens het bestemmingsplan 'Mortiere' geldt op deze kavels een maximale bouwhoogte van 12m. Appartementen met een woonprogramma van 50-60m² met 2-slaapkamers voorzien in de vraag en hebben de meeste aansluiting en mogelijkheden voor de toekomst.

Kan er meteen gebouwd worden?

Op dit moment laat de bestemming van de locatie nog niet toe dat er wordt gewoond. Het is een bedrijventerrein. Dat de locatie door het college is aangewezen als woonlocatie verandert daar niets aan. Nu de locatie is aangewezen als woonlocatie, gaat het college onderzoeken of het ook technisch gezien mogelijk is als woonlocatie. Dit zijn onderzoeken naar onder andere geluid, verkeersveiligheid en luchtkwaliteit. Parallel hieraan hebben wij de informatieavonden gehouden voor het verkrijgen van suggesties en ideeën van omwonenden. De uitkomsten van de onderzoeken worden verwerkt in de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Daarmee wordt ook de bestemming wonen toegevoegd aan de huidige bestemming van de kavels. Het verlenen van de omgevingsvergunning is alleen mogelijk als voldaan wordt aan bepaalde wettelijke eisen. Ook de gemeenteraad speelt hierin een rol, zij moet het college hierover adviseren. Omwonenden hebben de mogelijkheid om bezwaar in te dienen tegen de vergunning en de mogelijkheid om in te spreken bij de raadcommissie die de vergunningverlening behandelt. Informatie hierover zal te zijner tijd op Middelburg Ontmoet en via de gebruikelijke gemeentelijke kanalen worden gepubliceerd.

Participatie

De resultaten uit de onderzoeken en de informatieavonden van 27 februari en 16 april jl. gebruiken we in de aanbesteding richting producenten van flexwoningen. Samen met een geselecteerde partij of partijen uit deze aanbesteding zullen we de ontwerpen optimaliseren en vervolgens de omgevingsvergunning aanvragen. Op dat moment zullen wij u informeren middels een 3^e informatieavond, waarin wij het uiteindelijke ontwerp presenteren.

Planning

Het streven is de locatie Bachweg te voorzien van flexwoningen in 2026.

		2025				2026			
1	Uitgangspunten planvorming								
2	Aanbesteding								
3	Omgevingsvergunning								
4	Start uitvoering (infrastructuur)								
5	Plaatsing flexwoningen								
6	Locatie gereed								

Ruimtelijke verkenning (zie bijlage)

Tijdens de informatieavond van 16 april jl. hebben wij een eerste ruimtelijke verkenning getoond om de hoeveelheid woningen en de voorzieningen te toetsen aan de opgave. Het is van belang dat u weet dat dit slechts een schetsmatige weergave is van een mogelijke invulling van het gebied. De intentie daarvan was om suggesties, aandachtspunten en ideeën vanuit de omwonenden en belanghebbenden te verzamelen voor de aanbesteding. De resultaten uit (technische) onderzoeken en de informatieavonden kunnen als uitgangspunten worden meegenomen in de marktconsultatie van de producenten van flexwoningen.

In de uitnodigingsbrief (en op Middelburg Ontmoet) hebben we een periode van 2 weken vermeld voor aanvullende suggesties, die zich na de informatieavond van 16 april nog vormen. We hebben het eerste schetsmatige ontwerp als bijlage toegevoegd en willen u de mogelijkheid geven om tot 2 weken na dagtekening van deze brief alsnog uw suggesties of aandachtspunten met ons te delen.

Dit kan nog tot 30 mei 2025 via bachweg@middelburg.nl.

Adressen verspreidingsgebied brieven participatie (zie bijlage)

Voor het bepalen van welke omwonenden we met een brief informeren hebben we een radius van 250m om de locatie heen getrokken. Aanvullend, op basis van de ontsluitingen naar voorzieningen, zoals het winkelcentrum en het park, zijn nog adressen toegevoegd. Het doel is om daarmee in ieder geval de direct omwonenden waarop een nieuwe woonwijk mogelijk van invloed is expliciet te betrekken bij de planvorming.

Om papieren post te beperken verwijzen wij u nogmaals naar [middelburgontmoet/bachweg](https://middelburgontmoet.nl/bachweg). Daar is alle informatie beschikbaar, waaronder ingekomen vragen van omwonenden en de status van het project. We hanteren zoals eerder gezegd tevens een mailing lijst waarmee we de aanmelders op de hoogte houden van het project. U ontvangt nog wel een brief met daarin een uitnodiging voor een 3^e informatieavond.

Daarnaast is er de mogelijkheid om u aan te melden bij overheid.nl via 'berichten over uw buurt' om geautomatiseerde e-mails te ontvangen van de ontwikkelingen in uw (opgegeven) omgeving. Tevens worden alle bewoners van de gemeente geïnformeerd over een formele aanvraag en een besluit op een omgevingsvergunning middels publicaties op de gemeentepagina in de Bode.

Mocht u vragen hebben dan kunt u ons bellen. Neem dan contact op met projectleider Roel van den Broek op telefoonnummer 0118-675 699.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Middelburg,
namens hen,



Roel van den Broek, projectleider Bachweg.

Bijlagen:

- Ruimtelijke verkenning april 2025 (2)
- Adressen verspreidingsgebied uitnodigingen