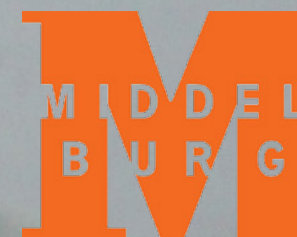


Ontwikkelingsvisie Cleene Hooge

Eindadvies Mei 2019



STADGOED  LANDGOED



Colofon

Opdrachtgever: Gemeente Middelburg.
Begeleiding Gemeente Middelburg: Wilbert Dingemanse.
StadgoedLandgoed: Hans van Engen, Michiel Maas, Emiel Anssems.
© StadgoedLandgoed 13 mei 2019.
Oosterhoutseweg 43, 4816KC Breda Telefoon +31 6 204 32 557,
info@stadgoedlandgoed.nl
www.stadgoedlandgoed.nl, Bank: IBAN NL84 TRIO 0784 765677, KvK: 57428980

Inhoudsopgave

1	Inleiding		4	Conclusie en aanbevelingen	
1.1	Aanleiding	5	4.1	Conclusie	33
1.2	Opgave	5	4.2	Kosten-baten analyse	34
1.3	Aanpak	5	4.3	Aanbevelingen	35
2	Ontwikkelingsvisie		5	Geraadpleegde Bronnen	37
2.1	Inleiding	7			
2.2	Tajectontwikkeling	7	Bijlagen		
2.3	Genius loci	7	Bijlage I	Impressie bewonersavond 27 maart	39
2.4	Duiding van de wijk Griffioen	13	Bijlage II	Verslagen klankbordgroep	41
2.5	Landschappelijk wonen	15	Bijlage III	Verslag bijeenkomst organisaties landschap, natuur en cultuurhistorie	49
3	Varianten				
3.1	Inleiding	19			
3.2	Variant 0 'niets doen'	19			
3.3	Variant 1 'saneren schapenstal'	21			
3.4	Variant 2 'investeren in landschap'	23			
3.5	Variant 3 'Nieuw Zandvoort'	25			
3.6	Variant 4 'Landgoed en hofsteden'	27			
3.7	Variant 5 'Uitbreiden van de erven'	29			
3.8	Variant 6 'Maximaal laadvermogen	31			
3.9	Betekenis landbouwkundig gebruik	31			



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2008 heeft de gemeente Middelburg, in aanloop naar de herijking van de uit 1998 daterende Kwaliteitsatlas, circa 55 hectare grond gekocht in het gebied dat bekend staat onder de naam de Cleene Hooge. Dit gebied was al sinds de jaren '70 – tijdens de bouw van de wijk Griffioen – in beeld als woningbouwlocatie. Na aankoop van de grond bleek echter, dat het bebouwen van het gebied veel mensen aan het hart zou gaan. Zowel bewoners van de wijk Griffioen als mensen uit andere delen van Middelburg of Walcheren, verzetten zich tegen de plannen en richtten een stichting op ten behoeve van het behoud van de Cleene Hooge.

Een heroverweging van de bouwplannen heeft plaatsgevonden tijdens de herijking van de Kwaliteitsatlas in 2010. Op dat moment is de Cleene Hooge in beeld gekomen als reservelocatie voor 'groenstedelijk wonen'.

Ondertussen laat de gemeente een woningmarkt- en locatieonderzoek Middelburg 2015-2030 uitvoeren. Daaruit blijkt dat er voor de Cleene Hooge kansen worden gezien 'in de vorm van een unieke locatie voor bijzondere woonmilieus in (zeer) lage dichtheden en hogere prijsklassen'. De vraag naar nieuwe woningen is bevestigd in de Bevolkings- en huishoudensprognose Zeeland 2015, waarin staat dat er binnen de gemeente Middelburg sprake is van een verwachte groei met circa 2.700 huishoudens in de periode 2015-2035. De nieuwe prognose die begin 2019 uitkomt, laat een grotere verwachte huishoudensgroei zien.

In januari 2017 heeft de gemeente aan bureau MaGRID de opdracht gegeven voor 'het opstellen van een Ontwikkelvisie voor het gebied Cleene Hooge en eventuele alternatieven'. Dit betrof een eerste fase: verkenning, analyse en het in beeld brengen van ontwikkelingsmogelijkheden en -beperkingen. Het tussentijds advies is in september 2017 aan de gemeente opgeleverd. Het college heeft dit in december 2017 voorgelegd aan de raad, met daarbij het voorstel om dit verder uit te laten werken tot een ontwikkelvisie, door middel van een participatietraject. Het hier voorliggende rapport is het resultaat van dat proces en als zelfstandig rapport leesbaar, maar dient beschouwd worden als een aanvulling op de rapportage van MaGRID.

1.2 Opgave

Naar aanleiding van het bovenstaande vraagt de gemeente Middelburg een Ontwikkelvisie op basis waarvan de gemeenteraad een besluit kan nemen over de vraag wat een wenselijke toekomst voor het gebied is. Met andere woorden: of het gebied wel of niet ontwikkeld kan worden; in welke mate er ontwikkeld zou kunnen worden en wanneer.

De Gemeente heeft daartoe gevraagd om binnen de hoofdvisie voor het gebied een aantal varianten in beeld te brengen. De varianten, gebaseerd op het MaGRID-advies, hebben betrekking op investeringen in het landschap en mogelijkheden voor woningbouw (en eventueel andere economische functies), waarbij de woningaantallen kunnen variëren tussen nul en circa honderd en waarbij ook de woningtypologie kan variëren. Daarbij is specifieke aandacht gevraagd voor:

- landschappelijke kwaliteiten en beperkingen;
- cultuurhistorische kwaliteiten en beperkingen;
- de financiële haalbaarheid van elke variant, waarbij zowel kosten als opbrengsten in beeld worden gebracht;
- wenselijke vormen van agrarisch beheer, waaronder mogelijkheden voor de schapenhouderij;
- huidige bebouwing aan de Cleene Hoogeweg 1.

1.3 Aanpak

Voor de sessies met de bewoners is een gevarieerde klankbordgroep samengesteld van bewoners van het gebied zelf, direct omwonenden en personen die iets meer op afstand wonen. De bewoners hebben allen op persoonlijke titel aan de klankbordgroep bijgedragen. De Stichting Cleene Hooge was aanvankelijk ook vertegenwoordigd in de klankbordgroep, maar kon zich op basis van de stichtingsdoelstellingen met geen van alle andere varianten verenigen dan de nul-variant; om die reden is de Stichting uit de klankbordgroep gestapt. Op basis van persoonlijke titel is een aantal leden wel inbreng blijven geven.

Als vertrekpunt is gekozen om een maquette te maken die is samengesteld uit zes A0-panelen, schaal 1:750. Deze schaal is gedetailleerd genoeg om een indruk te geven van de maat en schaal van het groen en mogelijke bebouwing. Daarnaast is het een maat die enigszins werkbaar en hanteerbaar blijft, uitgaande van een groep van circa 10 personen. De maquette is uitgevoerd als een flexibel instrument waarbij de ingrediënten (huisjes, groenstructuren) te verschuiven waren, afhankelijk van de discussie die op dat moment gevoerd werd.

Aan de hand van de maquette is een aantal ruimtelijk varianten besproken. Grosso modo ging het om een variant waarbij een nieuwe landschapsstructuur is ontwikkeld (zonder woningen), een landgoed-variant, een variant met circa 100 woningen en een aantal tussenvarianten. Deze varianten zijn op de tekentafel verder uitgewerkt en daarna nogmaals in de klankbordgroep besproken. Er is ook een zogenoemde nul-variant opgenomen, waarin er 'niets' verandert en de gemeentegrounden aan de agrarische sector worden terug verkocht. De verschillende varianten zijn in deze rapportage uitgewerkt en van commentaar voorzien. In februari zijn de varianten gepresenteerd aan een aantal belangenorganisaties waarvoor het Zeeuws Landschap, SLZ, ZMF, Tuin van Zeeland, Bond Heemschut, Vrienden van Middelburg, KNNV, Vogelwerkgroep Walcheren en de Vlinder- en libellenwerkgroep uitgenodigd zijn. De opmerkingen en suggesties voortkomend uit dit overleg zijn waar mogelijk verwerkt in de rapportage.

Op een publieksavond in maart zijn de varianten tijdens een bewonersavond gepresenteerd aan een groter gezelschap. Daarbij werd de gelegenheid geboden om aan de hand van een korte verkenning enkele voor- en nadelen te benoemen die bewoners konden onderscheiden binnen de varianten. De weerslag van deze verkenning is weergegeven in bijlage 1. De uitkomsten van het onderzoek naar financiële haalbaarheid van de varianten is vertrouwelijke informatie voor de opdrachtgever en om die reden alleen indicatief en op hoofdlijnen opgenomen.

Benaming van de hoofdgroep	Kalk- en zwaarteklassen van de bodemgrond (15 à 25 cm)						Profielverloop tot 60 cm-mv.
	A = kalkrijk C = kalkarm	a = zeer licht zand B 12% lutum	b = licht zand 10-17% lutum	c = licht en zwaar zand 15-25% lutum	d = zwaar zand en licht klei 20-32% lutum	e = licht en zwaar klei > 30% lutum	
G Kreekrandgronden	A			Gd2A	Gd2A		2: oplopend
	C			Gd2C	Gd2C		
	A	Gd3A	Gd3A	Gd3A	Gd3A	Gd3A	3: homogeen of aflopend
	C	Gd3C	Bu3C	Gd3C	Gd3C	Gd3C	
	C			Gd4A	Gd4A		4: zand beginnend ondermeer dan 60 cm-mv.
K Kleipastgronden	A		Ka2A	Ka2A	Ka2A	Ka2A	2: oplopend
	C		Ka2C	Ka2C	Ka2C	Ka2C	
P Paelgronden	A			Pd1A	Pd1A	Pd1A	1: homogeen
	C			Pd1C	Pd1C	Pd1C	
	A			Pd2A	Pd2A	Pd2A	2: oplopend
	C			Pd2C	Pd2C	Pd2C	
N Sounder- poelgronden	A		Nd1A	Nd1A	Nd1A	Nd1A	1: homogeen
	A	Bd2A	Bd2A	Bd2A	Bd2A	Bd2A	2: oplopend
B Godelandgronden	A		Bd2A	Bd2A	Bd2A	Bd2A	2: oplopend
	C	Bd2C	Bd2C	Bd2C	Bd2C	Bd2C	
	A	Bd3A	Bd3A	Bd3A	Bd3A	Bd3A	
	C	Bd3C	Bd3C	Bd3C	Bd3C	Bd3C	
	A	Bd4A	Bd4A	Bd4A	Bd4A	Bd4A	
	C	Bd4C	Bd4C	Bd4C	Bd4C	Bd4C	
L Nieuwlandgronden	A	Ld3A	Ld3A	Ld3A	Ld3A	Ld3A	3: homogeen of aflopend
	A	Ld4A	Ld4A	Ld4A	Ld4A	Ld4A	4: zand beginnend ondermeer dan 60 cm-mv.

Overige onderscheidingen

- lichtere textuur bodemvoor
- zwaardere textuur bodemvoor
- kalkrijke bodemvoor
- promente bodemvoor
- diome bodemvoor
- bodemvoor vermengd met zand
- aflopend profielverloop
- veen binnen 60 cm-mv.
- zand (MSD) < 110 cm beginnend binnen 60 cm-mv.
- zand (MSD) > 110 cm beginnend binnen 60 cm-mv.

Grondwaterklassen (indeling naar de Gem. Hoogste Grondwater)

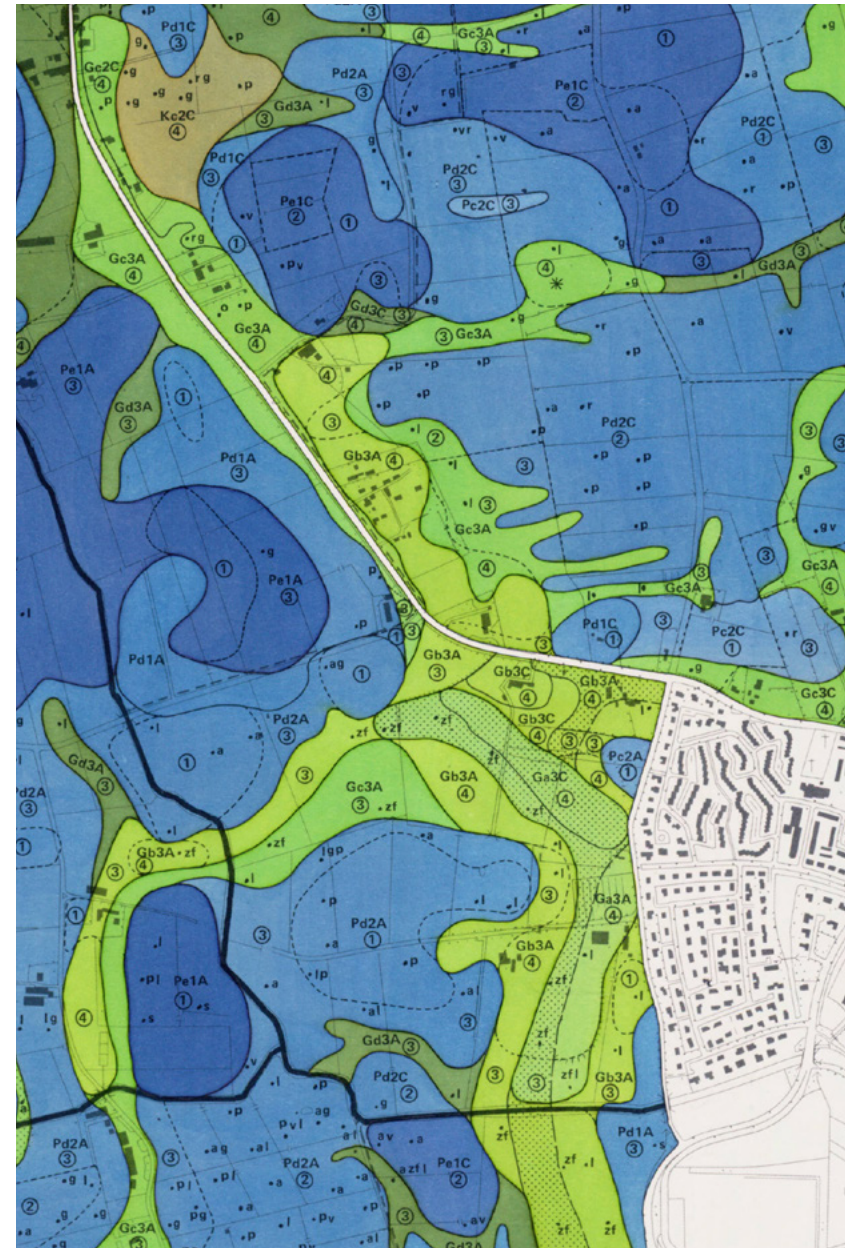
GHG klasse

- beschrijving
- 0-30 cm-mv.
- 0-60 cm-mv.
- 30-60 cm-mv.
- > 60 cm-mv.

Toespeelingen

- promente bodemgrond
- zand tussenlag binnen 60 cm-mv.
- zand tussenlag 60 en 100 cm-mv. beginnend*

* gegevens zijn ontleend aan Bennevis & Van der Meer (1952)



2. Ontwikkelingsvisie

2.1 Inleiding

Voorafgaand aan het werken met de maquette hebben we een aantal uitgangspunten geformuleerd en aspecten onderzocht die belangrijk zijn voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Voor een deel zijn deze ook al besproken in de rapportage van de eerste fase. Ze worden hieronder toegevoegd - in willekeurige volgorde.

2.2 trajectontwikkeling

De groei van dorpen en steden op Walcheren, zoals die we die kennen uit de periode van voor de kredietcrisis, vindt niet meer in dezelfde vorm, omvang en snelheid plaats. De aanbodmarkt is verschoven naar een vragersmarkt en dat maakt grootschalige stedelijke ontwikkelingen momenteel niet waarschijnlijk. Als er al sprake is van een bouwontwikkeling, in welke vorm dan ook, dan is het goed om uit te gaan van een hoofdvorm die het mogelijk maakt om gefaseerd in te spelen op actuele vragen uit de markt.

Om het gebied 'organisch' te kunnen laten ontwikkelen stellen wij een procesaanpak voor, die wij trajectontwikkeling noemen. We beginnen met het ontwerpen en aanleggen van een duurzaam landschappelijk raamwerk, waarmee direct ruimtelijke kwaliteit aan het gebied kan worden toegevoegd in de vorm van groenstructuren en wandelroutes. De structuur moet zo sterk zijn dat deze bij veranderingen in de omgeving als zelfstandige kwaliteit kan blijven voortbestaan.

Voor het beheer van de ruimte binnen dit raamwerk voorkomt agrarisch grondgebruik onder pachtvoorwaarden dat het gebied verrommelt en niet onderhouden wordt.

Door uit te gaan van jong plantmateriaal kunnen de benodigde investeringskosten laag blijven. Langzamerhand zal het gebied door de natuurlijke groei van de vegetatie steeds meer aan kwaliteit winnen. Dit draagt bij aan een aantrekkelijker vestigingsklimaat. Al naar gelang de vraag en beleidsmatige wensen kan besloten worden om delen van het gebied binnen het raamwerk te bebouwen. Het raamwerk zelf blijft hierbij intact. Ten aanzien van infrastructuur voor auto's is het van belang een adaptieve structuur te bedenken, die in staat is mee te groeien met de ontwikkeling van het gebied. Door in te zetten op bouwvormen die zo veel mogelijk zelfvoorzienend zijn, kunnen de noodzakelijke voorzieningen veel preciezer en met kleinere impact aangelegd worden.

2.3 Genius Loci

2.3.1. Kreekruggen

De kreekrug in Cleene Hooge maakt onderdeel uit van een van de oudste kreekruggen op Walcheren op de lijn Oostkapelle-Grijskerke-Middelburg. Ze worden gekenmerkt door een sterk zandige ondergrond en zavelige bovengrond: 60 cm onder maaiveld begint het zand. De bovengrond is waarschijnlijk tijdens de afzetting matig kalkrijk geweest, maar in de loop der eeuwen is de bovenste 40 cm echter kalkarm geworden.

Bijzonder is de samenkomst of splitsing ter hoogte van de Hogelandseweg met een kreekrug in zuidelijke richting. De naam Zandvoort doet vermoeden dat er op dit punt waarde twee kreken samenkwamen - een doorwaadbare plaats (voorde) moet zijn geweest.

De bewoning van Walcheren is, met uitzondering van enige bewoning aan de kust, vooral geconcentreerd op de ruggen en wel vooral op de oudere (d.w.z. op de drie eerste typen). Ook de oude hoofdwegen liggen bijna alle op de oudere kreekruggen, zoals hier de Walcherseweg.

De boomgroei vond men in het midden en zuiden van het eiland, voornamelijk ook op de ruggen. In het midden en zuiden van Walcheren is naast de kreekruggen boomgroei maar zeer moeizaam mogelijk vanwege het daar aanwezige brakke grondwater. De vele bosrijke buitenplaatsen lagen dan ook alleen op de kreekruggen.

2.3.2. 't Huis Zandvoort

Los van de naam is de betekenis van 't Huis Zandvoort van meer dan voldoende belang om bij stil te staan, omdat het hier om een zeer oude geschiedenis gaat en omdat de plek in zekere zin staat voor de ontwikkeling die veel Walcherse buitenplaatsen hebben doorlopen.

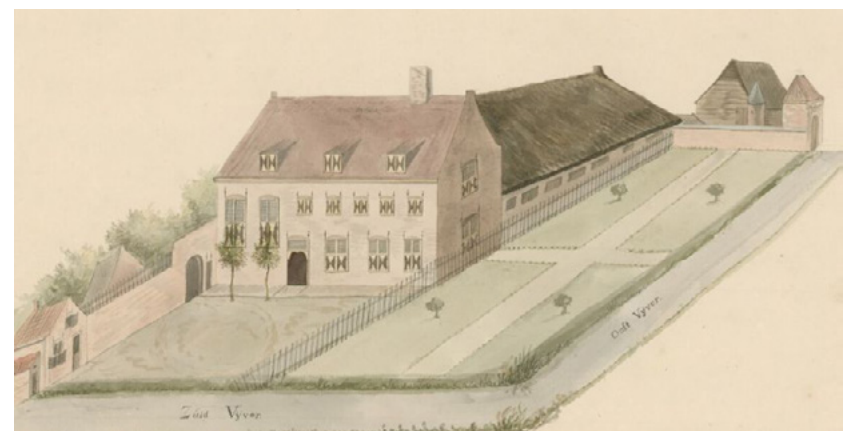
Een aantal van de vroegste buitenverblijven op Walcheren kwam voort uit voormalige kloosters en andere geestelijke goederen, en dat is ook bij 't Huis Zandvoort het geval. Er wordt aangenomen dat buitenplaatsen op Walcheren deels kwamen uit kastelen en vroegere kloosters en dat die geschiedenis een doorslaggevende factor was voor het aanzien dat de buitenplaats genoot. Dat zou de reden zijn om een buitenplaats op een dergelijke plek aan te leggen. Zandvoort was onderdeel van de ambachtsheerlijkheid Buttinge en Zandvoort en het is waarschijnlijk dat het in de middeleeuwen een grotere nederzetting was. Rond 1850 woonden er op en rond de hofstede nog zo'n 50 inwoners. Momenteel vinden we aan de Walcherseweg nog een inrijpoort met daarachter een oude boerderij met de naam 'Zandvoort'. De poort bestaat uit twee van oude mopstenen opgemetselde pilaren met elk



Poort van Zandvoort,
vóór 1930. Bron: Zeeuws
Archief, Fotoarchief J. Tor-
bijn, Goes, nr KLD-60.

een leeuw erop. De linker leeuw draagt het geslachtswapen van de familie Willeboorts, de rechter leeuw het wapen van de familie Lampsins, met daar-
onder het jaartal 1654. De boerderij 'Zandvoort' (vanwege de oude bouwstijl
met deels oorspronkelijke materialen en onderdelen aangewezen als Rijks-
monument), was halverwege de 17e eeuw de tot buitenplaats verbouwde en
ingerichte hofstede van Adriaen Willeboorts, vroedschapslid van Vlissingen,
en zijn vrouw Maria Lampsins. Het buitenverblijf, met een boomgaard, een
visvijver en waarschijnlijk een fraaie tuin met beelden, waarvan de huidi-
ge bewoners nog de piëdestallen opgraven, was genaamd naar het oude
ambacht Zandvoort, dat was opgenomen in de heerlijkheid Buttinge. Het
stond op de plaats waar in 1271 de Duitse Ridderorde, met toestemming van
graaf Floris V, een commanderij (landgoed) stichtte, die een huis en een kapel
bevatte. De Duitse Orde legde zich aanvankelijk toe op het verzorgen van
gewonde kruisridders in Acco (toenmalig Palestina). Later kwam deze orde
van adellijke personen in Europa terecht. In 1317 verhuisde de orde naar
Middelburg waar een nieuwe commanderij was opgebouwd. 'Het huys in den
Duytschenheerenlant' kwam voor 1566 in bezit van Willeboort Adriaensz. Ter
Stoepe en werd de bakermat voor een drietal na hem komende generaties
Willeboorts.

Ter vergelijking: op Walcheren bestond in de middeleeuwen nóg een com-
manderij van de Orde van Sint Jan of Johanniter Orde, een ridderorde.
Officieel heette dit klooster Kerkwerve, in de volksmond Sint Jan ten Heere,
en was gelegen bij Domburg. De eerste ontwikkeling vertoont een belangrijke
parallel met 't Huis Zandvoort. Later groeide Sint Jan ten Heere uit tot een
van de mooiste buitens van Walcheren.



Boerenhuis met heren-
kamer op de plek van
het voormalig klooster
Kerkwerve, eerste helft
17de eeuw. (Zeeuws
Archief, coll. Zeeuws
Genootschap).

2.3.3 Ter Hooge

De buitenplaats Ter Hooge is een voorbeeld van een versterkte boerderij die later is omgevormd tot buitenplaats. Ter Hooge ligt ten zuiden van ons studiegebied, maar op dezelfde kreekrug als van de Cleene Hooge. De naam Cleene Hooge is te herleiden tot deze buitenplaats en de Hofstede Groot Ter Hooge - en is afgeleid van 'Cleyne Hooge Boogaard'. Net zoals de Noord Hooge Boogaard kunnen we dit terugvinden in de beschrijving van de Ambachtsheerlijkheid Koudekerke. De buitenplaats bestaat uit een groot huis, een orangerie en enige dienstwoningen waaronder boerderij, alles gelegen in een landschappelijk park, dat in de vroege 19e eeuw ontstaan is uit omvorming van een geometrische aanleg van oudere datum; het huis heeft een middeleeuwse oorsprong en is vroeger geheel omgracht geweest; de gracht is in de 19e eeuw gedeeltelijk gedempt en samen met enkele bassins uit de 18e eeuw omgevormd tot een partij van slingervijvers; op de plaats waar vroeger de moestuin en boomgaarden waren is nu jong bos; er zijn een tuinvaas en enige sokkels; het park is indertijd door inundatie zeer aangetast, er is veel oud hout verdwenen, maar er is weer ingeplant op het oude landschappelijke patroon. Daarmee is ter Hooge een goed voorbeeld wat er binnen een tijdsspanne van ongeveer 50 jaar aan boskwaliteiten tot ontwikkeling kan worden gebracht.



2.3.4 Zeeuwse hagen en hoogstamboomgaarden

Heggen werden op Walcheren van oudsher vooral aangeplant als veekering, en bestonden daarom bijna altijd uit doornige gewassen. Vóór de inundatie van Walcheren in 1944 kwam de meidoorn zeer veel voor als erf- en kavelfafscheiding. Ook op de kreekruggen rond Middelburg zien we dit op oude kaarten en luchtfoto's terug.



Luchtfoto Royal Air Force, oktober 1944.

Uiterst links: de buitenplaats Ter Hooge.

De geur van de meidoornbloesem was op Walcheren in overvloed aanwezig. Vanwege het gebruik als veekering, moesten de heggen regelmatig worden gesnoeid omdat de struiken anders te breed zouden groeien, waardoor er aan de onderkant geen zonlicht meer kwam en er zo gaten in de veekering ontstonden. Het snoeihout werd gebundeld in zogenoemde musters, die zeer gewild waren om de broodovens mee te stoken.

De struik die het meest in de heg voorkomt is de meidoorn. Andere doornstruiken die in de meidoornheg voorkomen zijn hondsroos, sleedoorn en (koe)braam. Verder groeiden er ook vaak vlier, es, iep, Spaanse aak of veldesdoorn en liguster in. Deze gemengde heggen zijn typisch Zeeuws en worden daarom ook Zeeuwse hagen genoemd. Heggen hebben een belangrijke ecologische functie. Een goed onderhouden heg is een ondoordringbare barrière voor mensen, vee en honden. Voor andere dieren en planten vormt het echter een geweldige omgeving. Veel vogels, kleine zoogdieren en reptielen kunnen zich er goed in verschuilen. En deze dieren vinden er, net als verschillende soorten vlinders en insecten, hun voedsel. Heggen vormen een ideaal ecologisch netwerk waarlangs planten en dieren zich kunnen verspreiden: veel dieren hebben baat bij de beschutting in een verder open agrarisch landschap.

Hoogstamfruitbomen zijn karakteristieke elementen in het landschap van Zeeland. Vroeger waren er vele kleine hoogstamboomgaarden bij boerderijen en rond dorpen. Stichting Landschapsbeheer Zeeland is al jaren actief bij aanleg, beheer en onderhoud en probeert in ieder Zeeuws dorp samen met bewoners een toegankelijke boomgaard maken, in samenwerking met overheden en terreineigenaren.



“Een karakteristieke Zeeuwse, uitgedijde, gemengde heg”:
Stichting Landschapsbeheer Zeeland

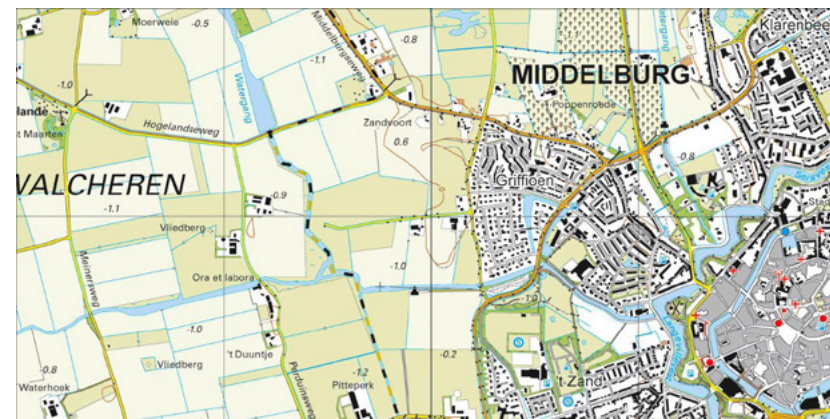


Rechterkolom:
Heggenlandschap.
Referentie:
Hoeve van der Meulen,
‘s-Heer Abtskerke.



Luchtfoto Royal Air Force, oktober 1944 (uitsnede van foto op pagina 9). De belanting met heggen en boomgaarden op hoge delen is duidelijk te zien; de lage gronden zijn onbeplant. Ten zuiden van 't Huis Zandvoort zijn vier bomkraters waar te nemen. Opvallende meanderende lijn is de Walcherseweg die nog een sterk slingerend verloop vertoont.

Vier generaties topografische kaarten. Van linksboven met de klok mee: 1930, 1950, 1962 en 2018.
Bron: www.topotijdreis.nl



2.3.5 Wederopbouw na de inundaties van 1944

Omdat een landing op de Walcherse kust als te gevaarlijk werd beschouwd, hebben de geallieerden besloten om het eiland te inunderen om de Duitse verdediging te ontwrichten. Tussen 3 en 11 oktober 1944 werden dijken door de geallieerden gebombardeerd zodat Walcheren vrijwel geheel onder water kwam te staan. Na de bevrijding kon begonnen worden met het dichten van de dijken; het zoute water had bijna een jaar lang vrij spel. Steden, dorpen, wegen en waterlopen waren zwaar getroffen en vrijwel alle beplanting van Walcheren ging verloren. De reconstructie van het verwoeste landschap werd in handen gegeven van de Snelcommissie Walcheren. In augustus 1946 was het rapport Het nieuwe Walcheren gereed met daarin een reconstructieplan voor het getroffen eiland. Belangrijk onderdeel van de reconstructie was de herverkaveling ten dienste van een efficiëntere landbouw. De nieuwe beplanting moest eveneens een belangrijke rol gaan spelen in het onderscheiden en accentueren van verschillende landschapstypen. Het natuurlijke bodemreliëf van hooggelegen kreekruigten en laaggelegen komgebieden vormt het uitgangspunt voor het ontwerp.

Voor het gebied de Cleene Hooge is relevant dat het Laurens Stommespad werd aangelegd, met beplanting erlangs. De Walcherseweg werd recht getrokken en van beplanting voorzien. De poort van het Huis Zandvoort werd daarbij verplaatst (!). De agrarische kavels werden veel groter dan voorheen. Het idee om de Cleene Hoogeweg door te trekken in westelijke richting (met fietspad) is overigens nooit uitgevoerd.

Het open landschap van de poelgronden werd benadrukt als contrast met de hoger gelegen kreekruigten. Het gebied grofweg gelegen tussen Koudkerke, Meliskerke en Grijskerke werd benadrukt als open ruimte. Dat heeft een belangrijke rol gespeeld bij het beleven van de duinen bij Zoutelande vanaf het Laurens Stommespad. De landschappelijke beleving van de kreekrug in de Cleene Hooge is echter door de maatregelen eerder afgezwakt dan versterkt. Afgezien van de waardevolle openheid die het mogelijk maakt kilometers ver te kijken, moeten we ook constateren dat het gebied ten opzichte van de situatie voor de inundatie en de ruilverkaveling flink aan landschappelijke kwaliteiten heeft ingeboet.

2.4 Duiding van de wijk Griffioen

Typering van de wijk Griffioen De wijk Griffioen is gebouwd in de jaren 60 (oostelijk deel) en 70 van de vorige eeuw. De wijk bestaat uit circa 3000 inwoners met een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,1 persoon per huishouden (bron: CBS, cijfers 2014). De dichtheid van de wijk is met ruim

13 woningen per hectare matig stedelijk te noemen. De meeste woningen (71%) zijn dan ook eengezinswoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van woningen in de wijk Griffioen was in 2015 € 174.000 (in de gemeente Middelburg € 172.000). Het aandeel tussenwoningen en vrijstaande woningen is groot, maar juist het middensegment – met bijvoorbeeld twee-onder-één-kap-woningen – is niet breed vertegenwoordigd. In de klankbordgroep is uitgesproken dat juist het aanbieden van een nabijgelegen woningaanbod in het middensegment heel aantrekkelijk kan zijn voor de Griffioen bewoners die binnen de wijk willen verhuizen.

Niettemin blijkt uit onderzoek dat de bewoners van Griffioen het meest tevreden zijn over hun wijk van alle Middelburgers (95% geeft aan tevreden te zijn over de wijk, 4 % matig tevreden en slechts 1 % ontevreden). Navraag bij bewoners van binnen en buiten de wijk levert op dat dit te maken kan hebben met de nabijheid van de binnenstad en aantrekkelijke buitengebieden, de hoeveelheid groen en een goede sfeer in de wijk. De betrokkenheid met de leefomgeving is relatief groot, uitgaande van het aantal burgerinitiatieven, zoals Stichting Speelhof Hoogerzael, Stichting De Cleene Hooge, Stichting Bomenbuurt Griffioen en Stichting Griffioen de Wijk (bron: Wijkplan Griffioen 2012/2013). Waarschijnlijk heeft ook het hoge aandeel koopwoningen van 67% (ter vergelijking: in de gemeente Middelburg 59 %) een positief effect op de betrokkenheid en tevredenheid van bewoners. De ruimtelijke relatie van de wijk met het agrarisch gebied van de Cleene Hooge is beperkt. Op drie plekken is er een wandelpad dat toegang geeft tot het Laurens Stommespad. Veel woningen die hun voordeur aan de Van Kleffenslaan of de President Kennedylaan hebben, hebben de tuinzijde aan het Laurens Stommespad afgeschermd met een haag of schutting. Met name dankzij inspanningen van de Stichting Cleene Hooge is er een ommetje van ruim 4 kilometer lengte dat dat via twee pontjes de beleving van het landschap goed mogelijk maakt.



Huidig wegbeeld Laurens Stommespad.

Straatnamen Laurens Stommespad en Cleene Hoogeweg

Aad de Klerk heeft in het tijdschrift 'de Wete' verslag gedaan van zijn onderzoek naar deze naam. Met behulp van Riaan Rijken heeft hij ontrafeld dat Stommes terug gaat tot Dommis - en herinnert naar aller waarschijnlijkheid aan een persoon met de Zeeuwse naam Dom(m)is, van Domaas of Thomas, die in het gebied een stuk grond in eigendom had. Wie Laurens was, is nog niet bekend.

De Klerk gaat in het artikel ook in op de Cleene Hoogeweg. Die slaat niet op de hoge ligging, maar komt voort uit de relatie met het kasteel Ter Hooge. De 'Cleyen Hooge Boogaart' behoorde tot het bezit van de buitenplaats Ter Hooge.

In: Klerk, Aad de, 2016. 'Binnendoor: Het raadsel van de Laurens Stommesweg', De Wete, 2016, nr 3.

2.4.1 Groene long Amaliapark

De groene long waar het Amaliapark onderdeel van uitmaakt, samen met de sportvelden van 'De Sprong' en de Veste, is een unieke structuur, omdat dit de enige plek is waar nog een aaneengesloten groene verbinding aanwezig is tussen het buitengebied en het Bolwerkenpark met de Singels. Het Griffioenpad dat voor een groot deel langs de Domburgse Watergang loopt, sluit uiteindelijk aan op het Laurens Stommespad na oversteek van de laan der Verenigde Naties. Daarmee wordt ook aangesloten op de wandelroute 'het Ommetje' ten westen van de Cleene Hooge.



De Groene Long Amaliapark verbindt de Singels met het buitengebied. De twee 'ommetjes' zijn gestippeld op het kaartje weergegeven.

2.5 Landschappelijk wonen

Tijdens het onderzoeken van de mogelijkheden voor nieuwbouw op de locatie van het gebied Cleene Hooge is het belang van de waarden van het omliggende landschap evident. Centrale vragen daarbij zijn: past nieuwe bebouwing in de omgeving; hoe kunnen we afstemmen op de kenmerken en identiteit van het landschap en kunnen we rekening houden met de regionale identiteit van Walcheren? Wanneer er sprake is van nieuwe bebouwing: kan deze dan juist versterkend werken in plaats van afbreuk te doen aan de kwaliteiten van de plek?

Per saldo kunnen we stellen dat er zich een kans aandient, juist vanwege de kwaliteiten van het landschap, om een manier van wonen te introduceren die zich onttrekt aan de meer reguliere, standaardvormen van stedelijke uitleggebieden zoals bijvoorbeeld de Mortiere. Er kunnen woningtypologieën worden ontwikkeld die onderdeel van het landschap zijn en/of uitdrukking geven aan (collectieve) woonvormen voor bijzondere doelgroepen. Landschappelijk of ook wel landelijk wonen wil zeggen: wonen *buiten* de stad. Het bepalen van het verschil tussen 'binnen' en 'buiten' is daarbij een precieze aangelegenheid. De uitdaging daarbij is ervoor zorg te dragen dat het landschap en de beleving ervan nadrukkelijk een collectieve aangelegenheid blijft: het landschap is van iedereen.

2.5.1 erfconcept

Bij het ontwikkelen van bijzondere woonmilieus spelen nog meer vragen een rol: kunnen we een concept bedenken dat in staat is om verschillende prijsklassen te verenigen, zodat woningen ook bereikbaar kunnen zijn voor bewoners uit de huidige wijk Griffioen? Hoe kunnen we maximale flexibiliteit organiseren en ruimte bieden aan interessante initiatieven?

Om hierop een passend antwoord te geven, hebben we het concept van het boerenerv opnieuw geïntroduceerd, omdat dit juist kansen biedt om in een streek-eigen context maximale flexibiliteit te geven. De ensembles van kenmerkende bebouwing rondom het centrale erf zoals het woonhuis, het bakhuis en diverse stallen zijn op te vatten als metafoor voor een eigentijdse interpretatie. Grote volumes als de typische dwarsdeelschuren lenen zich bij uitstek voor het samenvoegen van meerdere wooneenheden onder één dak.

Een aantal zaken zoals de architectonische verschijningsvorm van een eventuele bebouwing is nu nog niet aan de orde; wel pleiten we voor het inzetten van een aantal karakteristieke groenelementen zoals eerder in dit

hoofdstuk benoemd. We hanteren daarbij de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten voor de invulling van de erven:

- centrale auto-ontsluiting, geen circuit;
- geconcentreerde bebouwing rondom centrum. Randen aan de buitenzijde groen houden;
- geen besloten hof, maar open bebouwingsstructuur met doorzichten naar 'buiten'.

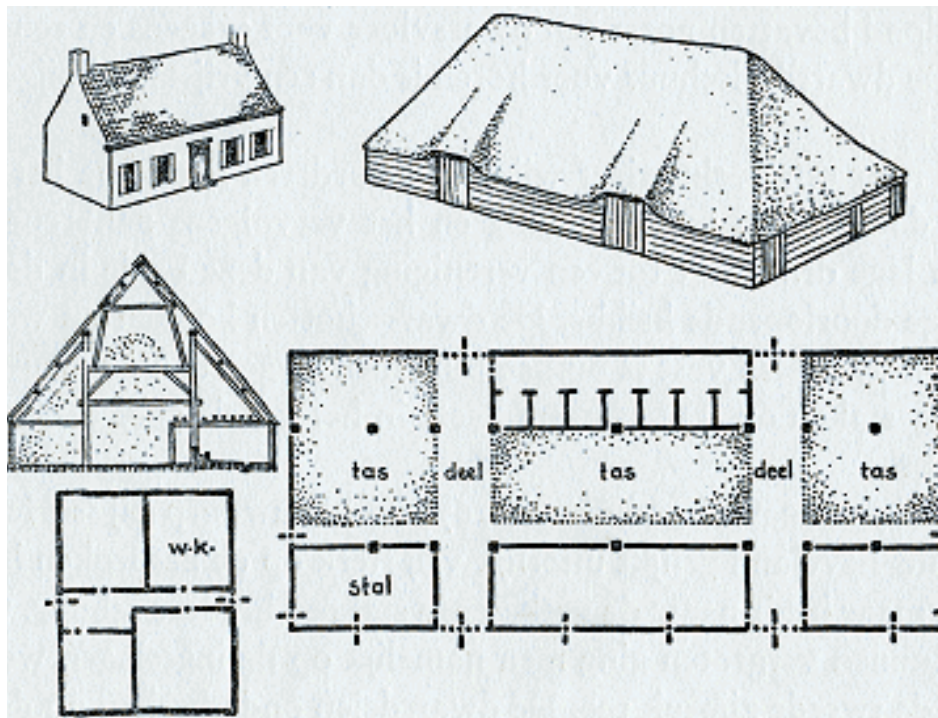


Referentie 'Erve Wink' in Ansen (Drenthe). Op een oppervlakte van ongeveer 1 ha is een achttal woningen ontworpen in verschillende prijsklassen. Het project is inmiddels geheel gerealiseerd.

Bron: Beeldkwaliteitsplan, Erfgoed Landelijk bouwen.

Zeeuwse erven liggen op een heel andere manier in het landschap dan bij de meer informele losse setting van het bovenstaande voorbeeld het geval is. De hoofdopzet van de erven op Walcheren is overwegend orthogonaal en veel meer formeel van opzet. Dat zal als kenmerk meegenomen dienen te worden.

Referentie: rechthoekige erfopstelling van de Torenhoeve in Zaamslag. Van Cruyningen benoemt deze boerderij als het fraaiste voorbeeld van de 'typisch Zeeuwse' boerderij. Op de woning na is dit complex in de jaren tachtig van de vorige eeuw gesloopt.



Zeeuwse-schuurgroep, driebeukige schuur met vrijstaande woning. (Fockma-Andrea, 1948)



Luchtfoto van de kreekrug van de Breeweg, kijkend vanaf Koudekerke naar Middeburg (bovenin beeld). Langs de weg liggen erven in groen ingepakt.
Bron: Beeldbank van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Foto: Roderburg, Kris, 2014.

Variant 0

Geen wijzigingen in het landschap

- Landbouw
- Water
- Huidige bebouwing
- Huidige schapenstallen

Aantal woningen: 0



3. Varianten

3.1 Inleiding

Bij de uitwerking van de varianten is een uitwerking gegeven van de vraag die de gemeente gesteld heeft ten aanzien van het zichtbaar maken van de consequenties van verschillende aantallen woningen. Daarbij is het advies er met name op gericht om in eerste instantie te komen tot een investering in landschappelijke kwaliteiten, met name in het accentueren van de kreekrug van de Cleene Hooge. Hierin ligt wat ons betreft de basis voor een eventuele en gefaseerde invulling met woningen. In feite is deze strategie verbeeld in variant 2. Alle varianten die daar op volgen zijn in feite mogelijke invullingen waarbinnen desgewenst nog diverse tussenvormen denkbaar zijn. De variant 1 gaat uit van het behouden van het landschap zoals het nu is, met als enige uitzondering het saneren van de huidige schapenstal aan de Cleene Hoogeweg.

3.2 Variant 0: 'niets doen'

Deze variant is met name in deze rapportage opgenomen om de implicaties duidelijk te maken van het uitgangspunt om alle gemeentelijk eigendommen voor marktconforme prijzen terug te verkopen aan de agrarische sector. Er worden geen maatregelen getroffen ten aanzien van de inrichting in het landschap, noch in de condities waaronder van verkoop sprake kan zijn (zie paragraaf 3.9). Vanuit dit perspectief kunnen we stellen dat deze variant in feite als benchmark voor alle andere varianten geldt.

Aandachtspunt is in deze variant het waarborgen van de publieke betekenis van 'het Ommetje' in het verlengde van de Cleene Hogeweg naar het pontje.



Doorkijk op het gebied vanuit de Europalaan. In de variant 0 verandert er ook in de aansluiting op het Laurens Stommespad niets.

Variant 1

Geen wijzigingen in het landschap;
Sanering Schapenstal

- Landbouw
- Water
- Hoogstamboomgaard
- Ontsluitingsweg
- Huidige bebouwing
- Nieuwe bebouwing
- Nieuwe stal
- Hooiland

Aantal woningen: circa 6



3.3 Variant 1: saneren schapenstal

Aanvankelijk zou deze variant slechts bestaan uit het bestendigen van de huidige situatie, hetgeen er in de praktijk op neer zou komen dat het gemeentelijk eigendom zou kunnen worden verkocht voor agrarische gebruiksdoeleinden. Naar aanleiding van de gesprekken in de klankbordgroep wordt geconstateerd dat het een gemiste kans zou zijn om in deze variant niet een wensbeeld op te nemen voor de ontwikkeling van de stallen langs de Cleene Hoogeweg – nu in gebruik voor de schapenhouderij. Alle deelnemers van de klankbordgroep zijn het er over eens dat het saneren van de huidige opstallen in combinatie met het faciliteren van een nieuwe schapenstal in het gebied een zogenoemde no-regret maatregel is. Hiervoor zijn de volgende argumenten genoemd:

- Economische drager voor (verbeteren) landschapskwaliteit;
- Ook rol voor Kaljouw in samenhang groenbeheer overige delen van de gemeente en mogelijk eveneens voor de kreekrug ;
- Saneren van de onhoudbare (asbest) situatie aan de Cleene Hoogeweg;
- Dieren in de wei;
- Verbeteren milieu-omstandigheden (hindercirkel, geur, fijnstof).

Ten aanzien van de afstanden van dierenverblijven tot woningen van derden dient een afstand te worden aangehouden van 100 meter tot emissiepunt voor woningen gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter voor woningen in het buitengebied. Dit wordt aangegeven door de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Zeeland. De afstand tot de huidige woningen aan het Laurens Stommespad 6, 8-10 en 12 varieert tussen de 25 à 35 meter. De huidige afstand tot de woningen aan de oostzijde van het Laurens Stommespad is ongeveer 80 meter. Wanneer er nu een milieuvergunning zou worden aangevraagd, zal deze op grond van bovenstaande regelgeving moeten worden geweigerd. Mocht er sprake zijn van een nieuwe stal, adviseert de dienst om deze verder van de bebouwing af te projecteren. Daarbij is van belang of bij aanvullende woningbouw de grens van de bebouwde kom mee opschuift: dit heeft effect op de aan te houden afstand tot de bebouwing (50 dan wel 100 meter).

Er wordt gezocht naar een goede locatie van een nieuwe stal. Volgens de uitgangspunten van de ontwikkelvisie, ligt voor de hand te zoeken naar een locatie op de kreekrug. Uiteindelijk wordt er door de meerderheid een voorkeur uitgesproken voor een locatie aan de zuidzijde, landschappelijk ingepast, onder andere met een hoogstamboomgaard. De locatie van de huidige

stal moet worden gesaneerd en zou ruimte kunnen bieden aan een klein aantal woningen, bijvoorbeeld in de vorm van een boerenerf of een klein hofje. Basisgedachte is dat dit een enorme kwaliteitsverbetering van de plek op zal leveren. Qua ontsluitingsstructuur dient te worden voorkomen dat er sluiptverkeer op het Laurens Stommespad gaat rijden. Hiertoe is als oplossing bedacht dat nieuwe locatie van de stal via de zuidzijde (vanaf de Laan der Verenigde Naties) ontsloten kan worden. Er blijft dan wel een ‘knip’ in het Laurens Stommespad, maar die schuift iets in noordelijke richting op. Dit betekent dat er minder overlast zal kunnen zijn van landbouwverkeer op het Laurens Stommespad. De aantallen woningen die in de plaats komen van de huidige stal veroorzaken dermate weinig verkeersbewegingen dat dit goed langs de bestaande weg afgewikkeld kan worden.

De positie van de stal is op de afbeeldingen in noord-zuid richting getekend; het valt te overwegen om deze een kwart slag te draaien om daarmee de visuele impact vanaf het Laurens Stommespad te verkleinen. Naast de stal is er ook ruimte geboden voor een bedrijfswoning. Voor de nieuwe stal en woningen is het gewenst om een beeldkwaliteitsplan op te stellen.

Ook in recreatieve zin denken we dat een ontsluiting vanuit het zuiden voor langzaam verkeer (fiets wandelen) kansrijk is. De stal kan (zeker in de lammertijd) een functie hebben voor publieks- en educatieve doeleinden. Dit sluit ruimtelijk goed aan bij de westelijke groene wig van het Amaliapark langs de Domburgse Watergang (zie pagina 14). Dit is een zeer waardevolle, doorlopende groenstructuur die van het buitengebied praktisch tot de singelstructuur van Middelburg doorloopt. Het lage gebied in de hoek van de Domburgse watergang en het Laurens Stommespad krijgt een beheer als bloemrijk hooiland, waardoor het contrast met de hoger gelegen kreekrug verder beleefbaar wordt gemaakt.



Doorkijk op huidige stal aan de Cleene Hoogeweg.

Variant 2

Investeren in landschap, markeren kreekrug;
Sanering Schapenstal

- Landbouw
- Water
- Hoogstamboomgaard
- Ontsluitingsweg
- Huidige bebouwing
- Nieuwe bebouwing
- Nieuwe stal
- Hooiland
- Grasland op kreekrug
- Zeeuwse haag
- Heg (laag)
- Wandelpaden (gras)
- structuurrijke faunarand
- Privé eigendom (mogelijke inzet ruilgrond)

Aantal woningen: circa 6



3.4 Variant 2 investeren in het landschap

In deze variant wordt de kreekrug in het landschap herkenbaar en zichtbaar gemaakt. Dat gebeurt op drie manieren: ten eerste via de aanleg van een routenetwerk dat de mogelijkheden voor ommetjes vanuit de wijk Griffioen sterk vergroot. De routes bestaan uit graspaden en markeren de overgang van de kreekrug naar de lager gelegen poelgronden. Op een paar plaatsen worden ook kleine dwarsverbanden aangelegd. Eén daarvan ontstaat door het verlengen van de Europalaan. Hierdoor blijft vanuit de wijk een zichtlijn in tact die op de hoge duinen van Zoutelande gericht is. Aandachtspunt hierbij is de herinrichten van het meest westelijke stukje van de Europalaan. Door het versmallen van het ter plaatse brede wegprofiel kan er een betere overgang worden gemaakt naar het wandelpad ten westen van het Laurens Stommespad.

Ten tweede wordt de grens van de kreekrug versterkt door het toevoegen van beplantingen. Hierbij gaat het doorgaans om heggenstructuren, die meer of minder manifest in het landschap aanwezig zijn, afhankelijk van het toe te passen beheer. Met name het belang dat door de bewoners is aangegeven om de beleving van het open landschap vanaf het Laurens Stommespad mogelijk te blijven houden, is er voor gekozen om in het middenstuk van de kreekrug lagere heggen aan te planten en beheren.

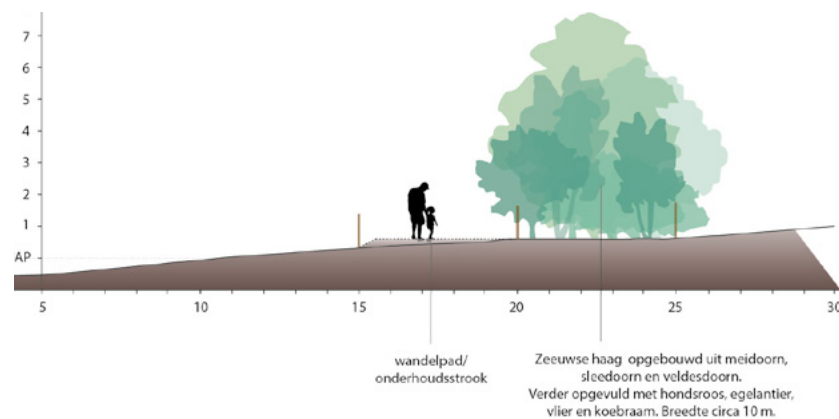
Ook is hierbij voorzien in het opsnoeien van de beplanting aan de westzijde van het Laurens Stommespad zodat het zicht op het achterliggende landschap beter beleefbaar is. Hierbij moet wel goed gekeken worden naar de huidige ecologische waarden (broedvogels, vleermuizen). De overige beplantingen mogen wat hoger uitgroeien en kennen een extensiever snoei-beheer. Aan de noordzijde ligt een laag gedeelte tussen de kreekrug en de huidige wijk: analoog aan variant 1 wordt hier het gebied omgevormd naar bloemrijk hooiland.

Ten derde kan de kreekrug manifester worden in het grondgebruik. Het is goed denkbaar dat er in de vorm van een actief beweidings- en maaibeheer de gronden als bloemrijk grasland kunnen worden beheerd. Het is dan cruciaal om goede afspraken te maken over de intensiteit en wijze van beheren. In plaats van een jaarrond begrazing is het veel beter om de grond 's-zomers te beheren in een intensief roterend weidegangstelsel, dat gebaseerd is op het idee om een relatief grote hoeveelheid vee op een kleine hoeveelheid land te laten grazen, gedurende een zeer korte periode. Dit stelsel kopieert in zekere zin een natuurlijk begrazingspatroon, waar wilde dieren aanko-

men in kuddes, eten en verder gaan. Hierdoor kan een bloemrijk grasland ontstaan met een zeer gevarieerde leeftijdsopbouw en een rijk bodem- en insectenleven. Ten aanzien van een verbetering van de bodemvruchtbaarheid kan bemesting worden toegepast. Kunstmest is niet gewenst, maar een bemesting met maximaal 170 kg N/ha in vaste stalmest kan een goede impuls geven voor het bodemleven. Het is goed mogelijk om het begrazingsbeheer periodiek af te wisselen met hooilandbeheer.

Begrazing vraagt ook om een goede wijze van terreinafgrenzing om een roulerend stelsel mogelijk te maken; hierin is voorzien in deze variant. In concreto is het goed mogelijk dat de schapenhouder die momenteel werkt vanuit de stal aan de Cleene Hoogeweg goed kan voorzien in het hierboven geschetste beheer en dat dit in te passen is in zijn bedrijfsvoering. Deze suggestie is vanuit verschillende kanten is aangedragen.

Langs de Domburgse Watergang is voorzien in een 'structuurrijke fauna-rand'. De rand kan verschillende doelen en functies hebben: waterkwaliteit (emissies, buffering), biodiversiteit (akker vogels, flora), landschappelijke waarde (bloemen), recreatieve waarde (wandelpaden), natuurlijke plaagbeheersing, afhankelijk van de inpasbaarheid in de agrarische bedrijfsvoering. Aan de rand kan ook een natuurvriendelijke overtoord worden toegevoegd. Afhankelijk van de wensen kan de rand op een verschillende manier ingericht en beheerd worden. Aandachtspunt is het beheer en onderhoud van de watergang: voorkomen moet worden dat zwaar materieel op strook zorgt voor bodemverdichting en verstoringsonkruiden. Dit vraagt goede afstemming met het Waterschap.



Eenvoudig maaibeheer ten behoeve van graspaden en lage heggen.

Referentie:
Hoeve van der Meulen,
's-Heer Abtskerke.

Variant 3

Investeren in landschap, markeren kreekrug;
Landgoed Nieuw Zandvoort; sanering Schapenstal

- Landbouw
- Water
- Hoogstamboomgaard
- Ontsluitingsweg
- Huidige bebouwing
- Nieuwe bebouwing
- Nieuwe stal
- Hooiland
- Grasland op kreekrug
- Bos
- Zeeuwse haag
- Heg (laag)
- Wandelpaden (gras)
- structuurrijke faunaland
- Privé eigendom (mogelijke inzet ruilgrond)

Aantal woningen: circa 18



(Variant 2 vervolg). Op de kaart op pagina 22 is een klein gedeelte met een witte arcering opgenomen. Dit gedeelte is niet in eigendom van de Gemeente Middelburg, maar een ontwikkeling van de kreekrug is hier wel gewenst. Mogelijk kan hier door ruil van gronden of door het benutten van het planologisch instrumentarium van de Provincie Zeeland tot een nadere kwaliteitsimpuls worden gekomen die aansluit op de hier gepresenteerde ontwikkelingsvisie. Onze voorkeur gaat hierbij uit naar de ontwikkelingsmogelijkheden die de landgoedregeling biedt, omdat een 'groene' ontwikkeling (in dit geval de kreekrug) als voorwaarde is gesteld voor de ontwikkeling van een aantal woningen. Een nieuw landgoed moet tenminste een oppervlak hebben van 5 hectare. Op het landgoed kunnen 3 wooneenheden in een woongebouw van allure ontwikkeld worden, met een maximale omvang hebben van 4500 m³. Naast de ontwikkeling van een nieuw landgoed zijn ook andere ontwikkelingsmogelijkheden voor de betreffende eigendommen denkbaar: bij de sloop van in onbruik geraakte stallen kan mogelijk als compensatie van het ruimtebeslag van de schuur een extra (recreatie)woning ontwikkeld worden. De landschappelijke inversteringen op de kreekrug zijn dan niet voorzien.

Langs de Walcherseweg tenslotte is op particulier eigendom ook in een klein aantal hoogstambomen voorzien. Aanplant kan van zelfsprekend alleen met toestemming van de eigenaar, maar de gemeente zou hier faciliterend op kunnen treden. Op deze plek is een dergelijke ontwikkeling wenselijk omdat ook langs de Walcherse weg het herstel van de oorspronkelijke landschapswaarden gewenst is.

3.5 Variant 3 'Nieuw Zandvoort'

In de gesprekken met de klankbordgroep is naar voren gekomen dat een zwaartepunt in de vorm van beplanting en bebouwing op de kop van de kreekrug een goed idee zou kunnen zijn.

In de Provinciale Beleidsnota Natuurwetgeving – meer prioriteit voor Zeeuwse biodiversiteit, wordt het belang van bossen als een uniek natuurtipe erkend, dat verschillende nuttige en unieke maatschappelijke functies van natuur vaak gelijktijdig en in onderlinge samenhang vervult. Naast de 'klassieke' functies van natuur, landschap, productie (houtoogst), cultuurhistorie en recreatie, wordt de afgelopen decennia ook steeds meer belang gehecht aan andere functies van houtopstanden, zoals het vastleggen van CO₂, het leveren van ecosysteemdiensten als het bergen en bufferen van wa-

ter, het dempen van grote temperatuurschommelingen in en nabij stedelijke gebieden, het filteren van fijnstof en het bijdragen aan de kwaliteit van het leven en aan een aangename leefomgeving.

Los van de natuurontwikkeling voor het Natuurnetwerk Zeeland worden verspreid door Zeeland regelmatig stukjes bos en natuur aangelegd. Bijvoorbeeld nieuwe landgoederen, of als compensatie van bos dat ergens anders is gekapt. Dat gebeurt lang niet altijd op een plek waar dat iets bijdraagt aan natuur of landschap. De Provincie wil onderzoeken of in de Omgevingsvisie gebieden kunnen worden aangewezen waar dit soort ontwikkelingen het best bijdragen aan natuur- en landschapswaarden. En bij voorkeur ook andere doelen dienen, zoals waterberging, verbreding van de landbouw, wandelen en dagrecreatie. De locatie in de Cleene Hooge biedt goede uitgangspunten om hiervoor in aanmerking te komen.

De aanleg van bos past ook in een Zeeuwse traditie: rijke mensen in voorgaande eeuwen legden buitenplaatsen met bossen aan langs de binnenduinen en op zanderige kreekruggen. Meestal ging het hier om abelen-iepenbossen. Ze worden gekenmerkt door een uitbundige voorjaarsflora, omdat hier veel stinzenplanten zijn ingebracht.

In deze ontwikkeling past ook een landgoed of buitenplaats-achtige bebouwing. Dit zou kunnen worden vormgegeven als een samengesteld gebouw met daarin meerdere appartementen. Een dergelijk gebouw kan meerdere vormen aannemen; als referentie is in de gesprekken over de ontwikkeling van het gebied regelmatig het huis 'ter Hooge' genoemd. Het gebouw zou een logische afronding, als het ware een kop op de kreekrug kunnen zetten. Het bijbehorende parkeerprogramma dient zoveel mogelijk ondergronds te worden afgewikkeld, zodat het gebouw optimaal in zijn omgeving kan staan. De slagingskans van woonmilieu op deze plek valt en staat met een voortreffelijke inpassing in het landschap (wandelroutes, verkeersontsluiting, verlichting, zichtlijnen) en de kwaliteit van de architectuur. Het voorgestelde bos speelt hierbij een belangrijke rol. Als randvoorwaarde geldt dat de toegang van het complex niet ten koste mag gaan van de publieke voorzieningen van wandelpaden zoals al beschreven in variant 2. Als ontsluiting voor autoverkeer wordt gedacht aan één aansluiting vanaf de Walcherse weg (die op termijn ook andere bebouwing kan ontsluiten (zie variant 4 en verder). Een aansluiting vanaf de Hogelandseweg is niet wenselijk, omdat dit ten koste gaat van de gaafheid van het Poelengebied en de beleving van de recreatieve routes.

Variant 4

Investeren in landschap, markeren kreekrug;
Landgoed Nieuw Zandvoort; Hofsteden; sanering Schapenstal

- Landbouw
- Water
- Hoogstamboomgaard
- Ontsluitingsweg
- Huidige bebouwing
- Nieuwe bebouwing
- Nieuwe stal
- Hooiland
- Grasland op kreekrug
- Bos
- Zeeuwse haag
- Heg (laag)
- Wandelpaden (gras)
- structuurrijke faunaland
- Privé eigendom (mogelijke inzet ruilgrond)

Aantal woningen: circa 35



3.6 Variant 4 landgoed en hofsteden

Bij het zoeken naar een groter woningbouwprogramma wordt voortgeborduurd op de basisprincipe van variant 3: één hoofdontsluiting vanaf de Walcherseweg. Een aansluiting op de weg ten westen van 't Huis Zandvoort is de meest logische keuze, zowel vanuit verkeersveiligheid als vanuit de gedachte dat er van de ontsluitingsstructuur ook een ordenend c.q. sturend principe uit kan gaan, waarmee maatwerk kan worden geleverd voor een wenselijk aantal woningen. Hierbij is gezocht naar een positie van de weg die een efficiënt grondgebruik niet in de weg staat. Tenslotte is in het licht van bovenstaande consequent als uitgangspunt aangehouden dat een aansluiting op de Europalaan vanuit de wijk de Griffioen onwenselijk is, omdat dit bovendien naar verwachting zal leiden tot veel sluipverkeer.

Belangrijk deel van de gesprekken met de klankbordgroep is gegaan over de vorm en positie van de toekomstige woningen. Hierbij is een gedeelde voorkeur uitgesproken voor een model waarbij verschillende woningen (in verschillende prijsklassen) geclusterd zouden kunnen worden gebouwd als ware het boerenerven, in een typologie die daarmee heel herkenbaar is voor de kreekruigen van Walcheren. Ieder cluster zou daarmee als het ware als een eilandje in het landschap kunnen komen te liggen, met een zo groot mogelijk raakvlak aan dat landschap.

De Zeeuwse erven met vrijstaande woonhuizen en de kenmerkende dwarsdeelstallen, bieden goede mogelijkheden om meerdere woningen in verschillende prijsklassen onder één dak of rond één erf samen te brengen. In de geest van de beschreven trajectontwikkeling dienen de groenstructuren die de woongebieden markeren al ruim van te voren aangeplant te zijn. De nieuwe bebouwing kan zich zorgvuldig in het bestaande landschap worden genesteld, in plaats van het achteraf planten van groen. Dit principe berust op de onderkenning van de waarden zoals die in de varianten 2 en 3 beschreven zijn.

Variant 5

Investeren in landschap, markeren kreekrug;
Landgoed Nieuw Zandvoort; Hofsteden; sanering Schapenstal

- Landbouw
- Water
- Hoogstamboomgaard
- Ontsluitingsweg
- Huidige bebouwing
- Nieuwe bebouwing
- Nieuwe stal
- Hooiland
- Grasland op kreekrug
- Bos
- Zeeuwse haag
- Heg (laag)
- Wandelpaden (gras)
- structuurrijke faunaland
- Privé eigendom (mogelijke inzet ruilgrond)

Aantal woningen: circa 62



3.7 Variant 5 uitbreiden van de erven

Deze variant is verhoudingsgewijs een kleine stap door het toevoegen van vijf nieuwe 'erven', op basis van het verlengen van de hoofdontsluitingsweg in zuidelijke richting. De routes en de groenstructuren blijven in tact; de kreekrug blijft als zelfstandige eenheid beleefbaar. De landschappelijke beleving vanaf de Cleene Hoogeweg zal echter flink veranderen: het vrije zicht op de duinen bij Zoutelande zal zich naar het westen verleggen.

De extra investering die de langere ontsluitingsweg voor deze variant vraagt, is verhoudingsgewijs fors voor het aantal extra woningen dat hiermee in deze variant ontsloten wordt.

Globaal gezien zouden er in een dergelijke configuratie in totaal ongeveer 60 woningen in de structuur kunnen worden opgenomen.

Variant 6

Investeren in landschap, markeren kreekrug;
Landgoed Nieuw Zandvoort; Hofsteden; sanering Schapenstal

- Landbouw
- Water
- Hoogstamboomgaard
- Ontsluitingsweg
- Huidige bebouwing
- Nieuwe bebouwing
- Nieuwe stal
- Hooiland
- Grasland op kreekrug
- Bos
- Zeeuwse haag
- Heg (laag)
- Wandelpaden (gras)
- structuurrijke faunaland
- Privé eigendom (mogelijke inzet ruilgrond)

Aantal woningen: circa 100



3.8 Variant 6 maximaal laadvermogen

In deze laatste variant is de opgaven verbeeld die past bij een woningaanbod van circa 100 woningen. Dit vraagt om een nadere verdichting van het erven-principe en daarmee ook tot andere woningbouwtypologieën. De hier getoonde kaart is niet zo zeer een volledig uitgewerkte stedenbouwkundige verkaveling, maar laat zien dat er binnen de groenstructuur ruimte is voor een verschillende invulling; binnen ieder cluster kunnen nog steeds verschillende accenten worden gelegd. De consequentie is wel dat het bebouwde gebied daarmee steeds gelijkenis met de wijk Griffioen gaat vertonen.

3.9 betekenis landbouw gebruik in alle varianten

In alle varianten is er sprake van een aanzienlijk areaal agrarisch gebied waarvoor geen functiewijziging is voorzien. Het agrarisch gebruik is wenselijk omdat het een garantie is voor het in stand houden van de gewaardeerde landschappelijke openheid in het westen van het gebied.

Dit impliceert dat het betreffende areaal weer terug verkocht zou kunnen worden aan 'de landbouw'. In dat geval, maar ook bij verlenging van de huidige pachtsituatie, ligt er een uitgelezen kans voor om een bijdrage te leveren aan de verduurzaming van het grondgebruik, en dan met name het verbeteren van de bodemgesteldheid, de waterkwaliteit en het vergroten van de biodiversiteit. De ervaring leert namelijk dat gronden die langdurig via kortlopende pachtcontracten beheerd worden, juist op deze onderdelen te kort schieten, omdat er minder in de lange termijn waarde van de grond wordt geïnvesteerd.

Er zijn steeds meer voorbeelden bekend waarbij in de systematiek van verpachten of verkoop niet alleen aandacht is voor de (maximale) financiële opbrengst, maar waarbij ook wordt gekeken naar het realiseren van (beleids)doelen. Er wordt bijvoorbeeld gestuurd op de wijze van bemesten, het gehalte organische stof in de bodem of op het beperken van schadelijke bestrijdingsmiddelen zoals neonicotinoïden en glyfosaat. De betekenis van een waardevol bodemleven wordt op veel plaatsen nog steeds zwaar onderschat.

In de Provincie Noord-Brabant is bijvoorbeeld een systematiek ontwikkeld waarbij gewerkt wordt met een zogenoemde 'duurzaamheidsscore'. Niet alleen de prijs bepaalt wie welke gronden krijgt toegewezen, ook wordt meegewogen of een pachter/koper aantoonbare inspanningen doet voor een beter waterbeheer, verbetering van de bodemkwaliteit en versterking van de biodiversiteit. Inschrijvers aan die voorwaarden voldoen wordt getoetst aan de hand van certificaten. Het gaat om bestaande certificaten, die de

bedrijven eerder al hebben ontvangen en op het moment van inschrijving geldig zijn, zoals: SKAL biologisch (zowel plantaardig als dierlijk), Milieukeur (zowel plantaardig als dierlijk), Beter Leven (twee en drie sterren), MDV (Maatlat Duurzame Veehouderij), Weidemelk en GLB-erkende certificaten (het akkerbouw-strokenpakket inclusief Vogelakker, het Veldleeuwerikpakket, Vezelhennep en Biodiversiteit-plus (Blief). Deze methodiek is ontwikkeld door Stichting Milieukeur en Wageningen University & Research Centre en is inmiddels ook door de agrarische sector breed geaccepteerd.

Ook zijn door verschillende organisaties positieve verwijzingen gegeven naar de ervaringen van het Zeeuws Landschap bij de Schelphoek op Schouwen-Duiveland.

4 Conclusie en aanbevelingen

4.1 Conclusie

De gemeente Middelburg heeft gevraagd om tot een ontwikkelvisie voor Cleene Hooge te komen. Ons primaire advies daarvoor is om aan te vangen met een investering in het landschap door middel van groenstructuren en recreatieve wandelroutes. Deze investering is primair verbonden aan de kreekrug en sluit daarmee aan op de oorspronkelijke ontwikkelwijze van Walcheren. De argumenten daarvoor zijn meerledig:

- Toevoegen van nieuwe kwaliteiten aan de stadsrand;
- Sterke basis voor mogelijke en gefaseerde ontwikkelingen;
- Relatief goedkoop in aanleg;
- Verbeteren vestigingsklimaat;
- Onmisbaar voor draagvlak.

De ontstane situatie kan vanuit die optiek ook beschouwd worden als een kans voor herstel en verbetering van (de oorspronkelijke) natuur- en landschapswaarden.

Op basis van ontwerpend onderzoek hebben we onder andere aan de hand van een maquette een aantal varianten uitgewerkt en in deze rapportage gepresenteerd. De getoonde varianten mogen we niet beschouwen als één op één uitvoerbare plannen, als blauwdrukken voor de verdere ontwikkeling van het gebied de Cleene Hooge. Het zijn juist vingeroefeningen die ons het inzicht geven in de implicaties en consequenties die aan het realiseren van bepaalde aantallen woningen verbonden kunnen worden. Daarmee vormen ze een belangrijk hulpmiddel om de vraag te beantwoorden: is er voldoende grond aanwezig op basis waarvan verschillende belangen bij elkaar gebracht kunnen komen.

Onze waarneming is dat die ruimte gevonden kan worden. Sterker nog: door in te zetten op twee belangrijke randvoorwaarden kan daarbij een belangrijke bijdrage worden geleverd aan het verbeteren van de gebiedskwaliteit. Het gaat hierbij om twee hoofdzaken: 1. het ontwikkelen en beheren van een samenhangende groen- en padenstructuur en 2. het ontwikkelen van bijzondere en onderscheidende woonmilieus die nieuwe waarden toevoegen aan het woonaanbod van Middelburg - en daarmee eveneens aan de wijk de Griffioen. Ons advies is deze twee aspecten volwaardig onderdeel te laten zijn van de businesscase, omdat ze onlosmakelijk verbonden zijn

met de strategie voor Cleene Hooge en omdat ze tot meer draagvlak zullen leiden bij diverse belanghebbenden uit het gebied. Dit laatste is van belang omdat diverse bijeenkomsten hebben aangetoond hoe omstreden ingrepen (in welke omvang dan ook) in het gebied worden gevoeld.

In het licht van de bovenstaande notie constateren we dat onder de invloed van de woningaantallen er in variant 6 een typologie ontstaat die veel meer de kant op gaat van traditionele woonmilieus die we in de wijk Griffioen of op andere plekken in Middelburg ook aantreffen. Daardoor wordt een onderscheidende en vernieuwende manier van bouwen minder goed mogelijk. We refereren hierbij aan een woonvorm die we als 'landelijk wonen' bestempelen, en tegelijkertijd de ruimte biedt om te variëren binnen prijsklassen en typologien.

Variant 5 voldoet aan het basisprincipe, maar door de volledige kreekrug als woongebied te ontwikkelen, wordt de wens vanuit de bestaande wijk voor het behoud van uitzicht op het open landschap, geweld aangedaan. Het feit dat er in zekere zin een nieuw balkon aan de stadsrand wordt aangeboden, wordt door veel bewoners niet herkend als voldoende compensatie. Deze variant kan daarom op weinig draagvlak rekenen. De extra investering die de langere ontsluitingsweg voor deze variant vraagt, is verhoudingsgewijs fors voor het aantal extra woningen dat je hiermee zou kunnen ontsluiten.

We constateren niettemin dat er in de andere varianten wel degelijk mogelijkheden zijn voor woningbouw, zij het met verschillende mogelijkheden en beperkingen. Na aanleg van een groen raamwerk ontstaan daarbinnen mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen, ontsloten via de Walcherse weg. Door de stedelijke invulling bescheiden van omvang te laten zijn en dichtbij de Walcherseweg te lokaliseren, vraag dit een relatief geringe investering voor de toekomstige infrastructuur en aanverwante voorzieningen. Vanwege het zelfstandige karakter van de ruimten is er een grote mate van vrijheid geboden bij het invullen ervan. Dit maakt het mogelijk voor de gemeente om te wachten tot geschikte kandidaten zich aandienen en/of daarop te anticiperen. We adviseren om bij de invulling van de woningen het concept van het Zeeuwse boerenerf te hanteren. Dat sluit niet alleen goed aan bij de traditie van bouwen op de kreekrug en het aanbieden van groene woonmilieus, het is ook een zeer kansrijke vorm die het mogelijk maakt om woningen in verschillende prijsklassen in één ruimtelijk concept samen te brengen. Gelet op de wens vanuit de wijk Griffioen om aanvul-

lend op de huidige woningbestand aan te kunnen bieden en de wens om niet alleen exclusieve dure kavels met een hek erom te willen ontwikkelen, onderstrepen de wenselijke toepassing van het erfconcept.

Gelet op de parallelen met andere kreekruigen valt het te overwegen om op één plek een buitenplaats-achtige ontwikkeling toe te staan. Het is daarbij denkbaar dat er in één hoofdgebouw meerdere appartementen kunnen worden ontwikkeld, die samen de uitstraling van een buiten met allure kunnen bepalen. Daarbij stellen we als randvoorwaarde dat er rondom de buitenplaats een aanzienlijke hoeveelheid bos wordt ontwikkeld.

De wijze van invulling van het gebied met woningen en de omvang daarvan is afhankelijk van besluitvorming door de Gemeenteraad. Het moge duidelijk zijn dat de verschillende varianten elk op een eigen manier de beleving van het gebied beïnvloeden.

We adviseren om voor de groene gebieden binnen het raamwerk heldere afspraken voor beheer en onderhoud te hanteren. Een agrarisch grondgebruik, bij voorkeur in één hand, strekt hierbij tot de aanbeveling. Hierdoor wordt verrommeling van het gebied voorkomen.

Het overige gebied van de Cleene Hooge - circa 75% van de aangekochte grond - is een waardevol poelgebied en adviseren wij open te houden. De gemeente kan deze grond weer afstoten ten behoeve van agrarisch gebruik, met specifieke aandacht voor de verduurzaming van het grondgebruik, en dan met name het verbeteren van de bodemgesteldheid, de waterkwaliteit en het vergroten van de biodiversiteit. Hieraan kunnen eveneens voorwaarden voor het behoud van de openheid worden gesteld. Ook hier geldt dat de ontstane situatie kansen biedt voor verbetering en herstel van bodem en water.

4.2 Kosten-baten analyse van de varianten

Om tot een goede beoordeling van de varianten te kunnen komen, is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de kosten die nodig zijn om de varianten te kunnen maken, en ook in een reële inschatting wat ze op kunnen leveren wanneer ze verkocht kunnen worden, hetzij aan de landbouw of natuur, hetzij voor woningbouwdoeleinden.

Voor alle varianten geldt dat we de kosten voor beheer en onderhoud hebben gekapitaliseerd en meegenomen in de opzet, er van uit gaande dat

ze voor rekening van de gemeente zijn. In een latere fase kan hierop nog bezuinigd worden door dit slim uit te besteden.

Voor het opstellen van deze analyse zijn we uitgegaan van zo reëel mogelijke inschattingen van kosten en baten op basis van marktconforme prijzen die we nu kennen. De analyse gaat uit van reële oppervlakten. Aspecten zoals apparaatskosten, rentelasten en afschrijvingen zijn in het overzicht nadrukkelijk niet meegenomen; deze behoren nadrukkelijk tot het domein van de gemeentelijke exploitatie. StadgoedLandgoed heeft daar geen inzage in. De uitgangspunten voor de analyse zijn aan de kostendeskundige van de gemeente Middelburg voorgelegd; deze kan zich herkennen in de gekozen uitgangspunten.

In deze rapportage wordt alleen een indicatie van de netto-opbrengsten van de varianten getoond; er worden vanwege de vertrouwelijke aard geen harde getallen genoemd. In verbeelding geldt dat de 0-variant als vergelijkingscriterium (benchmark) geldt, en dat voor de andere varianten wordt getoond hoe zij zich daartoe verhouden (— negatief, 0 neutraal, + positief). Per slot van rekening is dit de variant die het meest waarschijnlijk is wanneer er geen veranderingen in het gebied zullen plaatsvinden.

	Aantallen woningen	bebouwing	Benchmark tov variant 0
Variant 0	geen	geen	
Variant 1	circa 6	schapenstal	0 *)
Variant 2	circa 6	schapenstal	—
Variant 3	circa 18	schapenstal + landgoed	0
Variant 4	circa 35	schapenstal + landgoed + erven	+
Variant 5	circa 62	schapenstal + landgoed + erven	++
Variant 6	circa 100	schapenstal + landgoed + woongebieden	++ **)

**) de opbrengsten vallen iets lager uit doordat er een kleiner aandeel grond voor agrarische waarde kan worden verkocht.*

***) de opbrengsten van deze variant, ten opzichte van de vorige, zijn lager omdat een groter woningaantal een grotere investering vraagt in openbare ruimte (onder andere verlichting).*

Wezenlijk onderdeel van de bovenstaande analyse is dat hierbij is uitgegaan van een partnerschap met een agrarische ondernemer, waarmee het beheer en onderhoud van het gebied op agrarische leest is geschied. Voor de kreekruig geldt dat het agrarisch gebruik op basis van pachtovereenkomsten geregeld kan worden. De potentiële pachtopbrengsten voor een dergelijk laagproductief agrarisch gebruik, zijn naar inschatting voldoende om de kosten voor het benodigde natuur- en landschapsbeheer te dekken. Dit biedt mogelijkheden voor een nadere optimalisatie in kostenverdeling; dit is nu nog niet in het rekenmodel verdisconteerd.

Ten aanzien van variant 1 is voorzien in een nieuw te bouwen schapenstal. Met de bouw van de woningen in deze variant kan deze vrijwel kostenneutraal tot ontwikkeling worden gebracht. De privaatrechtelijke overeenkomst en financiële afspraken waarmee dit met een agrarisch ondernemer tot ontwikkeling kan worden gebracht, zijn hier eveneens buiten beschouwing gelaten.

4.3 Aanbevelingen

- Wanneer gekozen wordt voor het deels gebouwen van het gebied, zorg dan voor een helder beeldkwaliteitsplan in samenhang met het bestemmingsplan om te borgen dat aan de volgende kwaliteitscriteria wordt voldaan:
 - ruime kavels;
 - aandacht voor de openbare ruimte;
 - aandacht voor architectuur;
 - een goede overgang naar het buitengebied;
 - toepassing van inheems plantmateriaal;
 - wijze van beheer.
- Om voldoende prioriteit en bescherming van een relatief zachte waarde als landschappelijke kwaliteit te garanderen is juridische afdwingbaarheid belangrijk. Naast privaatrechtelijke overeenkomsten valt daarbij te denken aan:
 - het geven van een juridische status aan het beeldkwaliteitsplan;
 - het koppelen van stedenbouwkundige en landschapsarchitectonische

eisen aan het verlenen van een bouwvergunning (omgevingsvergunning).

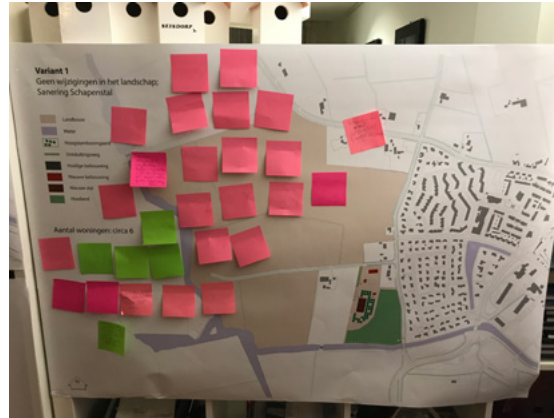
- Gun het gebied de tijd en rust om het tot wasdom te laten komen en ga niet over tot onmiddellijke ontwikkeling van woonmilieus. Juist door in te zetten op het creëren van unieke onderscheidende kwaliteiten zal het gebied zichzelf kunnen verkopen. Bovendien kan er daarmee ook ruimte worden gecreëerd ten behoeve van een zorgvuldig proces bij het vinden van geschikte partners voor de invulling van de kavels.
- Zorg bij verkoop aan agrarische sector, maar mogelijk ook bij verlening van de lopende pachtcontracten, voor een verduurzaming van het grondgebruik, en dan met name het verbeteren van de bodemgesteldheid, de waterkwaliteit en het vergroten van de biodiversiteit.
- Organiseer het beheer van de kreekruig op agrarische leest. Dat bespaart kosten, is praktisch en kan onder de juiste voorwaarden leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Mogelijk kunnen bewoners bijdragen aan maatwerk in het beheer van het groen.
- Zorg voor een betere aansluiting (ook ruimtelijk) van het Griffioenpad op het Laurens Stommepad, met name bij de oversteek van de Laan der Verenigde Naties.

Geraadpleegde bronnen

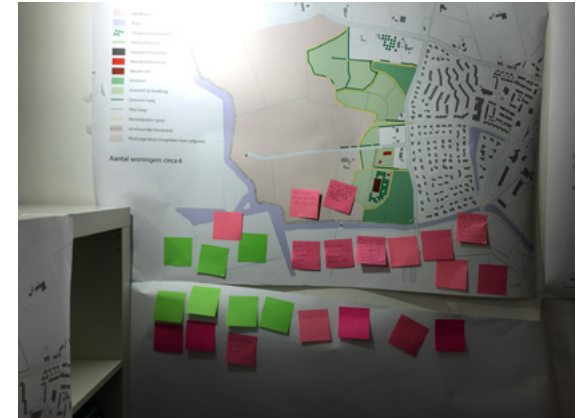
- Aengenheyster, P.E.M.**, 1993. 'Bijna zevenhonderdvijftig jaar vergeten geschiedenis? : de commanderij van de ridderlijke orde te Middelburg'. De Wete 22 (1993) 1 (januari), p. 25-28
- Arcadis i.o.v. gemeente Middelburg**, Woningmarkt- en locatieonderzoek Middelburg 2015-2030, 2015.
- Bos, K. en J.W. Bosch**, 2008. Landschapsatlas van Walcheren. Inspirerende sporen van tijd.
- Broecke, M. van den**, 2001. Jan Arends. Buitenplaatsen op Walcheren. **Centraal Bureau voor de Statistiek** (www.statline.nl)
- Broeke, Martin van den**, 2016. 'Het pryeeel van Zeeland'. Buitenplaatsen op Walcheren 1600-1820.
- Cruyningen, P.J. van**, 2002. Boerderijbouw in Zeeland. Van de tiende tot de twintigste eeuw.
- Erfgoed Landelijk bouwen**, 1995. AI13168 beeldkwaliteitsplan erve Wink te Ansen.
- Fockema Andreae, S.J., R.C. Hekker, E.H. ter Kuile**, 1948. Duizend jaar bouwen in Nederland.
- Gemeente Middelburg**, Kwaliteitsatlas, vastgesteld door de gemeenteraad van Middelburg op 18 januari 2010.
- Gemeente Middelburg**, Startnotitie Cleene Hooge, 2016.
- Gemeente Middelburg**, Wijkplan Griffioen 2012/2013.
- Gemeente Middelburg**, Woonvisie Middelburg 2016-2020, 2015.
- Scoop**, 2012. Leefbaarheid Dauwendaele.
- Klerk, Aad de**, 2016. 'Binnendoor : Het raadsel van de Laurens Stommeweg', in: De Wete, 2016, nr 3, p. 9-13
- Macaré, A.C.**, 1995. Het Walcherse geslacht Willeboorts ter Stoepe. (Eerder verschenen in Kronieken (1995) een uitgave van de Genealogische Vereniging Prometheus).
- Stalman, J.**, 1999. Landschappelijk bouwen. Master thesis Culturele Geografie, Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen.
- Versélewel de Witt Hamer, Tom**, 1990. De Johanni(e)ter Orde in Nederland. www.landgoederen.net/landgoed_beleidsregels/ www.woonwerkgemeenschapwalcheren.com



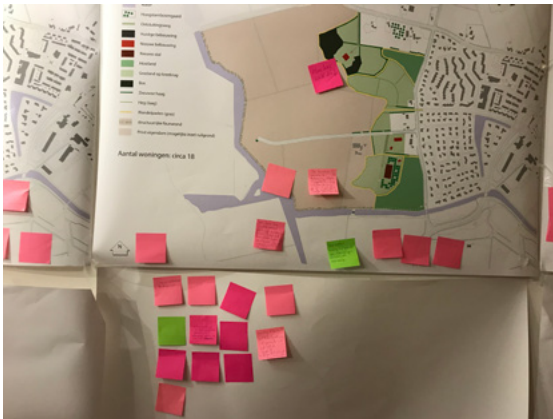
Variant 0



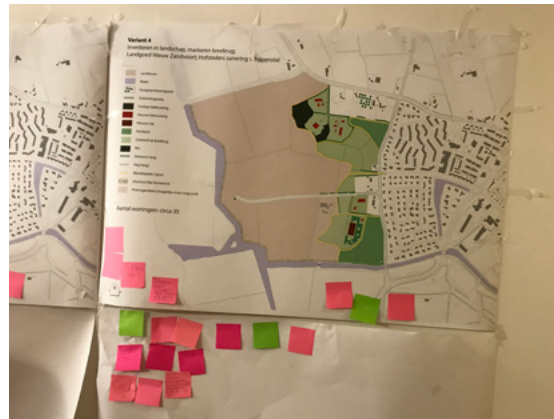
Variant 1



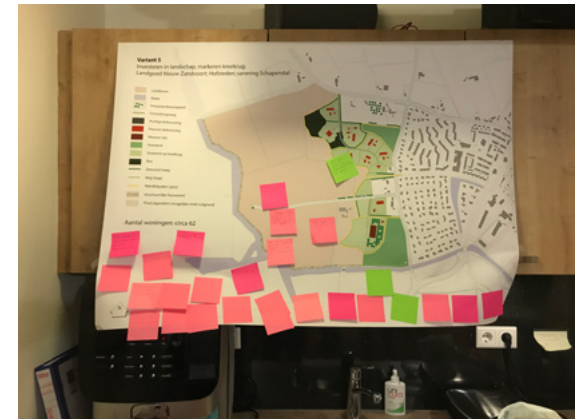
Variant 2



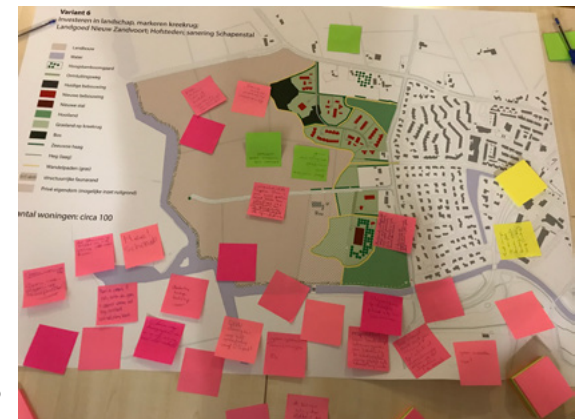
Variant 3



Variant 4



Variant 5



Variant 6

Bijlage I

Impressie bewonersavond woensdag 27 maart

Algemene indruk: voor de pauze zeer grote belangstelling van zo'n 120 aanwezigen. Er was veel interesse in de doelen en er zijn veel foto's gemaakt van de maquette. Er werd ook veel onderling gedebatteerd.

In de sessie met geeltjes plakken, komt het generieke beeld naar voren dat de meerderheid van het gezelschap tegen iedere vorm van verandering is. Massaal is er vanuit die optiek gekozen voor de variant 0. Ten aanzien van de overige varianten is er wel een klein deel dat ook positieve aspecten in de plannen ziet. Dat zit hem met name in de investeringen in het landschap. Veel aanwezigen hebben overigens niet geplakt.



Hoofdzaken uit de discussie na de pauze (circa 80 aanwezigen);

- discussie over positie schaapskooi;
- alleen bebouwing aan de Walcherseweg en daar concentratie kiezen. In combinatie met het voorkomen van extra ontsluitingen op het Laurens Stommespad;
- tevredenheid met het landschap zoals het nu is;
- aandacht voor ecologische waarden en bedrijfsvoering wanneer gronden agrarisch verkocht worden;
- beheer; de wijk Griffioen, vanuit participatie, betrekken bij beheer modellen en bewoners daar een rol in geven;
- vraag om garantie dat indien er (beperkt) gebouwd wordt, dat de rest dan groen blijft;
- Stichting Cleene Hooge bepleit nogmaals dat zij 130 donateurs vertegenwoordigen die tegen bebouwing zijn, en dus kiezen voor de 0 variant.

Bijlage II verslagen klankbordgroep

Verslag Projectgroep Cleene Hooge eerste sessie met maquette 26 september 2018

Aanwezig Aagje Feldbrugge, Hans Hooftman, Hans van Engen, Jan Hendriksen, John van Vliet, K. Sanderse, René Troost, Wilbert Dingemanse
Afwezig A. de Bruijn, H. Christiaan, Mirjam van Zuilen

Dit is het verslag van de bijeenkomst op 26 september, op onderdelen met aanvullingen ter verduidelijking.

Inleiding

Hans van Engen geeft een korte toelichting op de opdracht van de gemeente, het proces-werkwijze en de rol van de maquette. Essentie van de voorstellen van de eerste fase van het onderzoek van MaGRID is dat er een dusdanige investering in de kwaliteit van de stadsrand van de wijk Griffioen wordt gedaan, dat er meerdere ontwikkelingen geacommodeerd kunnen worden. Het kan betekenen dat er helemaal geen huizen worden ontwikkeld, maar ook dat er een kleine woningbouwopgave kan landen. De nieuwe landschapsstructuur moet zo sterk zijn dat deze in alle gevallen overeind blijft.

Het besluit om al dan niet woningen te bouwen wordt in eerste instantie door de Gemeenteraad van Middelburg genomen; de rol van StadgoedLandgoed is om samen met de projectgroep tot een zuiver en helder advies te komen. Van de circa 1100 woningen waarover aanvankelijk werd gesproken, is in ieder geval geen sprake meer.

De gemeente heeft aan StadgoedLandgoed gevraagd om de volgende varianten uit te werken:

- 1. Een '0-variant' zonder enige wijzigingen in het landschap;
- 2. Een variant zonder woningen, maar met nieuwe landschapsstructuur;
- 3. Een landgoed-variant, rondom 't Huis Zandvoort;
- 4. Een variant met maximaal 100 woningen;
- 5/6. Een of twee tussenvarianten.

In de eerste fase was ook sprake van een ontwikkeling rondom de voormalige buitenplaats Poppenroede aan de noordzijde van de Walcherseweg. Dit gebied is nu buiten beschouwing gelaten. Bovendien is hier sprake van een initiatief door de eigenaar om tot de ontwikkeling van een nieuw landgoed te komen. De eigenaar heeft dit bij de gemeente ingediend. De gemeente lijkt bereid daaraan medewerking te verlenen, ook al omdat een en ander naadloos past in de visie die MaGRID in de eerste fase heeft neergelegd.

Uitgangspunten en referentiekader

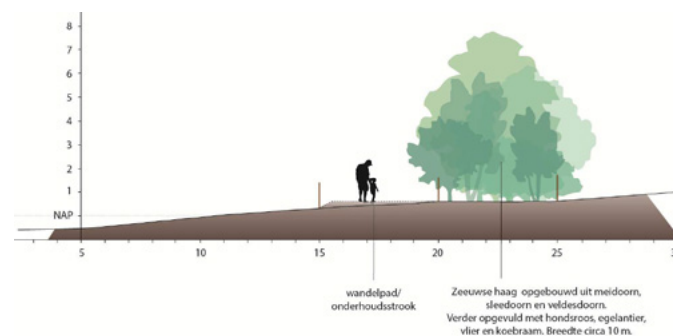
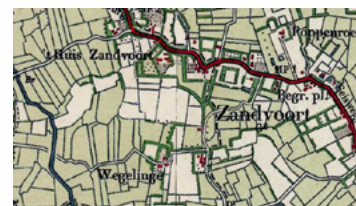
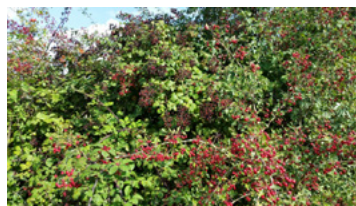
HvE: uitgangspunt is niet historiseren, wel om terug te grijpen op bepaalde ordenende principes uit het verleden – die in een eigentijdse vorm terug kunnen komen. Hierbij spelen de volgende aspecten een rol:

De Zeeuwse Haag

Heggen werden vooral aangeplant als veekering, en bestonden daarom bijna altijd uit doornige gewassen. Vóór de inundatie van Walcheren in 1944 kwam de meidoorn zeer veel voor als erf- en kavelafscheiding. Ook op de kreekgruggen rond Middelburg zien we op oude kaarten terug.

De geur van de meidoornbloesem was op Walcheren in overvloed aanwezig. Vanwege het gebruik als veekering, moesten de heggen regelmatig worden gesnoeid omdat de struiken anders te breed zouden groeien, waardoor er aan de onderkant geen zonlicht meer kwam en er zo gaten in de veekering ontstonden. Het snoeihout werd gebundeld in zogenoemde 'musters', die zeer gewild waren om de broodovens mee te stoken.

De struik die het meest in de heg voorkomt is de meidoorn. Andere doornstruiken die in de meidoornheg voorkomen zijn hondsroos, sleedoorn en (koe)braam. Verder groeiden er ook vaak vlier, es, iep, spaanse aak of veldsdoorn en liguster in. Deze gemengde heggen zijn typisch Zeeuws en worden daarom ook Zeeuwse hagen genoemd.



Hoogstamboomgaard

Hoogstamfruitbomen zijn karakteristieke elementen in het landschap van Zeeland. Vroeger waren er vele kleine hoogstamboomgaarden bij boerderijen en rond dorpen. Stichting Landschapsbeheer Zeeland is al jaren actief bij aanleg, beheer en onderhoud en probeert in ieder Zeeuws dorp samen met bewoners een toegankelijke boomgaard maken, in samenwerking met overheden en terreineigenaren.

(Boeren)hofsteden en buitenplaatsen

Het woord 'hofstede' was in de zeventiende en het grootste deel van de achttiende eeuw het meest gebruikte woord om een buitenverblijf aan te duiden. Het woord kan duiden op boerderijen waarvan een kamer in de boerenwoning als buitenverblijf dient, maar ook op een buitenplaats met een herenhuis, bijgebouwen, siertuin, park en vijvers. In de vroegste buitenverblijven van Walcheren kan er met 'hofstede' zowel een boerderij als een buitenplaats worden bedoeld. In de praktijk zien we bijvoorbeeld ook dat boerderijen een buitenplaats worden en omgekeerd. Bijvoorbeeld de buitenplaats Puttenboomgaard hield rond 1800 als zodanig op met bestaan, maar het huis werd boerderij en werd La Solitude genoemd.



La Solitude



Hofstede 't Huis Zandvoort aan de Seysweg

't Huis Zandvoort

Een aantal van de vroegste buitenverblijven op Walcheren kwam voort uit voormalige kloosters en andere geestelijke goederen. Kloosters op het platteland waren van oorsprong doorgaans van benedictijnen, cisterciënzers of premonstratenzers. Ook zogeheten uithoven van kloosters kregen later wel een functie als buitenplaats. Eerder is aangenomen dat buitenplaatsen op Walcheren deels kwamen uit kastelen en vroegere kloosters en dat die geschiedenis een doorslaggevende factor was voor het aanzien dat de buitenplaats genoot. Dat zou de reden zijn om een buitenplaats op een dergelijke plek aan te leggen. Het Huis Zandvoort is daar een bekend voorbeeld van. Zandvoort was onderdeel van de ambachtsheerlijkheid Buttinge en Zandvoort en het is waarschijnlijk dat het in de middeleeuwen een grotere nederzetting was. Rond 1850 woonden er op en rond de hofstede nog zo'n 50 inwoners.

Ter Hooge

De buitenplaats Ter Hooge is een voorbeeld van een versterkte boerderij die later is omgevormd tot buitenplaats. Ter Hooge ligt ten zuiden van ons studiegebied, maar op dezelfde kreekkrug als van de Cleene Hooge en bestaat uit een groot huis, een orangerie en enige dienstwoningen waaronder boerderij, alles gelegen in een landschappelijk park, dat in de vroege 19e eeuw ontstaan is uit omvorming van een geometrische aanleg van oudere datum; het huis heeft een middeleeuwse oorsprong en is vroeger geheel omgracht geweest; de gracht is in de 19e eeuw gedeeltelijk gedempt en samen met enkele bassins uit de 18e eeuw omgevormd tot een partij van slingervijvers; op de plaats waar vroeger de moestuin en boomgaarden waren is nu jong bos; er zijn een tuinvaas en enige sokkels; het park is indertijd door inundatie zeer aangetast, er is veel oud hout verdwenen, maar er is weer ingeplant op het oude landschappelijke patroon.

Sessie met de maquette

Na enig overleg wordt besloten om te starten met het onderzoeken van de variant waarin alleen in een nieuwe landschapsstructuur wordt geïnvesteerd. De volgende belangrijke noties worden daarbij opgetekend:

- Wanneer we uitgaan van de kreekkrug als basaal ordenend principe voor de vestiging van woningen zou lintbebouwing een optie kunnen zijn. Dat klopt, maar hierbij wordt wel de kanttekening gemaakt dat naarmate je verder van grote kernen afkomt, de bebouwing steeds losser wordt en minder het karakter van een lint.
- Er worden vraagtekens gezet bij het toepassen van heggen. Sommigen zien er een versterking van de biodiversiteit in; anderen vragen of het wel een verrijking is. De meerderheid van het gezelschap is niet op voorhand overtuigd van een aaneengesloten heggenstructuur om de kreekkrug te markeren. Op zich is beplanting wel een middel om de beleving van het reliëf te versterken. Op de maquette wordt daarom een genuanceerde invulling gegeven van het heggenlandschap, met behoud van zichtlijnen vanaf het Laurens Stommespad.
- Het Laurens Stommespad is van zichzelf behoorlijk dichtgegroeid waardoor je vanaf de weg maar op weinig plaatsen doorzicht hebt op de open ruimte erachter. Wanneer we nadenken over een nieuwe toekomst voor de stadsrand hier, moet het openmaken van de westzijde van het Laurens Stommespad daarom zeker worden meegenomen.
- De groenstructuur langs de Cleene Hoogeweg wordt niet heel waardevol gevonden. Daar zou je met weinig middelen een behoorlijke verbetering kunnen doorvoeren die aansluit op de voorgestelde hagenstructuur (zie hierboven).
- Vanuit de Europalaan is een mooie zichtlijn op de hoge duinenrij bij Zoutelande. Dit is waardevol en kan aangezet worden met beplanting zodat er een fraai vizier ontstaat.
- Met het idee om de kwaliteit van de stadsrand een impuls te geven door het toevoegen van nieuwe wandelroutes en ommetjes wordt ingestemd. Het lijkt een kansrijke gedachte om de routes op de rand van de kreekkrug te leggen zodat er een betere beleving van dit bijzonder fenomeen komt. Bovendien kan hiermee ook een lijn ontstaan die de grens markeert tussen traditioneel gangbaar landbouwgebied en een grondgebruiksvorm die eveneens het verschil van de kreekkrug markeert. Mogelijk kan de schapenhouder een rol spelen in het beheer van deze gronden; hetzij via pacht, hetzij via verkoop van gronden. Op de maquette wordt een eerste aanzet gegeven voor de routestructuur. Naast het volgen van de kreekkrug zijn twee zaken van belang voor het maken van ommetjes en aansluitingen: aansluiting op de Europalaan en aansluiting in het zuiden over de Biggekerkse/Domburgse Watergang. Mogelijk kan ter hoogte van het gemaal een oversteek gemaakt worden. De ommetjes zijn bedoeld om te wandelen – niet om te fietsen.
- Tussen de kreekkrug en de wijk Griffioen liggen nog twee laaggelegen delen ingeklemd. Deze vragen om een andere benadering dan de gronden bovenop de kreekkrug. Ze zijn wel de moeite waard om in de landschapsstructuur op te nemen, omdat ze ook vanuit de oostzijde belangrijk zijn om het reliëf te kunnen beleven.
- Iedereen is het er over eens dat er geen sprake mag zijn van doorgaand autoverkeer op het

Laurens Stommespad. Het risico van sluipverkeer is levensgroot. Het verplaatsen van de 'knip' die nu aan de zuidzijde ligt bij de Laan der Verenigde Naties, meer naar het noorden zou eventueel bespreekbaar kunnen zijn, zolang er maar geen sprake is van een doorgaande verbinding naar Europalaan en/of Walcherseweg.

- o Idee voor inzet van een of meerdere hoogstamboomgaarden lijkt in goede aarde te vallen. Interessant is dat hoogstammen goed te combineren zijn met graslandbeheer en bijvoorbeeld begrazing door schapen. Op de maquette wordt op twee plaatsen een boomgaard toegevoegd.



Een cartografische verbeelding van de maquette wordt als bijlage aan dit verslag toegevoegd.

Na de onderkenning dat iedereen zich goed kan vinden in de basis zoals die nu op de maquette is neerge-daald, worden er nog een paar kleine studies naar mogelijke locaties voor huizenbouw verricht. Ook hierbij worden een aantal belangrijke noties opgetekend:

- o Men is het er over eens dat de positie van de huidige stal van Jan kaljouw niet heel gelukkig is. Nu is er sprake van een tijdelijke situatie, maar het is de vraag of de gemeente hem definitief op deze plek wil houden. Niet duidelijk is hoe groot is de geur/stankcirkel is die bij deze aantallen schapen hoort.
Op zich is het de kreekruig wel een logische plek voor een landbouwbedrijf. Ook omdat Kaljouw mogelijk een goede rol zou kunnen vervullen in het beheer van het gebied, vinden aanwezigen het wel gewenst als hij in het gebied zou kunnen blijven. Voorkeur lijkt daarom uit te gaan naar het bouwen van een nieuwe stal op het bedrijf, maar dan op grotere afstand van de huidige bebouwing. De bouw van enkele (...) woningen op de plek van de huidige stal is verdedigbaar, omdat dit leidt tot kansen voor een betere inrichting ter plaatse, betere milieu-omstandigheden en mogelijkheden tot bekostiging.

- o Aan de noordzijde is het bouwen van een klein aantal woningen voorstelbaar, aangezien de bouw van woningen hier ogenschijnlijk niet tot een belemmering van de beleving van de openheid leidt. Het vinden van de juiste compositie is nog niet zo eenvoudig. Na wat heen en weer schuiven met woningen van verschillende grootte, komen aanwezigen wel tot de gedachte dat het de voorkeur heeft om in een soort 'erf'-opstelling te denken, waarbij er grotere en kleinere (lees: duurdere en goedkopere) woningen tezamen een ensemble kunnen maken, boven een verdeling van grotere kavels en dus ook duurdere woningen op een rij naast elkaar. De 'erf-gedachte' past ook goed bij de historie van de hofsteden in dit gebied.
- o Door woningen in relatie tot het omliggende landschap strategisch te positioneren, kan je ook sturen op een toekomstige open en groene ontwikkeling. Er zijn niet veel mogelijkheden om aan te haken op de hoofdinfrastructuur als ontsluiting. De Walcherseweg is een van de weinige, voor de hand liggende opties. Wanneer een ontsluitingsweg zo ontworpen wordt dat hij niet doorgetrokken kan worden – leg je automatisch een stop op toekomstige ontwikkelingen.

Afgesproken wordt om de volgend keer verder te gaan met dit gedachtengoed en daarmee ook opvolgende varianten uit te werken conform opdracht gemeente aan SGLG. Een agenda voor de volgende bijeenkomst volgt nog.

Jan Hendriksen wil als kanttekening plaatsen dat de Stichting Cleene Hooge alleen voorstander kan en wil zijn van de variant waarin er zo min mogelijk verandert, in feite de nul-variant. Met als kanttekening hierbij dat het 'open maken' (flink op snoeien van de houtopstanden) van de westzijde van het Laurens Stommespad, zoals de vorige keer besproken, wel gewenst is. Verder geeft Jan aan dat hij eveneens positief staat tegenover het toevoegen van wandelroutes in het gebied.

Harry Christiaanse wil graag toevoegen dat er vanuit de wijk Griffioen wel degelijk behoefte is aan een uitbreiding van het woningaanbod, met name aan woningen in het middensegment en levensloop bestendig bouwen. Momenteel biedt de wijk alleen grote woningen in het dure segment aan, òf kleine goedkope woningen.

Ten aanzien van ontwikkelingen Poppenroede wordt nogmaals aangegeven dat de eigenaar Matthijsen met een projectontwikkelaar bij de gemeente een aanvraag heeft ingediend voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed op deze locatie. De gemeente heeft eerder al ingestemd met een dergelijke ontwikkeling en zal dat nu opnieuw doen. De gedachte over een mogelijke ruil van gronden met het gebied 'Cleene Hooge', voor zover dat in exploitatie en ontwikkelingsmogelijkheden voor alle partijen interessant zou kunnen zijn, is hiermee in feite van de baan.

Verslag Projectgroep Cleene Hooze: 2^e sessie met maquette 12 november 2018

Hof 't Seijs

Aanwezig: Hans van Engen, Michiel Maas, Richard van Coevorden (SGLG), Hans Hooftman, Jan Hendriksen, John van Vliet, Kees Sanderse, René Troost, Wilbert Dingemanse, Adri de Bruijn, Harry Christiaanse.
Afwezig met afmelding: Aagje Feldbrugge, Mirjam van Zuilen

Opening, kennismaking en mededelingen

Stichting Cleene Hooze heeft aangegeven niet formeel in de projectgroep deel te willen nemen, met redenen omkleed. Jan Hendriksen zal wel als aanwonende aan het overleg deelnemen; Hans Hooftman blijft in de rol als toehoorder. Een en ander wordt door aanwezigen betreurd. Mw. De Bruijn vraagt met klem aan de Stichting om wél zitting te blijven nemen in de projectgroep. Jan Hendriksen belooft dit in de eerstkomende bestuursvergadering aan te kaarten.

Verslag vorige keer

Jan Hendriksen wil als kanttekening bij het verslag plaatsen dat hij opgenomen wil hebben dat de Stichting alleen voorstander kan en wil zijn van de variant waarin er zo min mogelijk verandert, in feite de nul-variant. Met als kanttekening hierbij dat het 'open maken' (flink opnoeien van de houtopstanden) van de westzijde van het Laurens Stommespad, zoals de vorige keer besproken, wél gewenst is. Verder geeft Jan aan dat hij eveneens positief staat tegenover het toevoegen van wandelroutes in het gebied.

Harry Christiaanse (vorige keer niet aanwezig) wil graag toevoegen dat er vanuit de wijk Griffioen wel degelijk behoefte is aan een uitbreiding van het woningaanbod, met name aan woningen in het middensegment en levensloop bestendig bouwen. Momenteel biedt de wijk alleen grote woningen in het dure segment aan, òf kleine goedkope woningen.

Ten aanzien van ontwikkelingen Poppenroede wordt nogmaals aangegeven dat de eigenaar Matthijs met een projectontwikkelaar bij de gemeente een aanvraag heeft ingediend voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed op deze locatie. De gemeente heeft eerder al ingestemd met een dergelijke ontwikkeling en zal dat nu opnieuw doen. De gedachte over een mogelijke ruil van gronden met het gebied 'Cleene Hooze', voor zover dat in exploitatie en ontwikkelingsmogelijkheden voor alle partijen interessant zou kunnen zijn, is hiermee in feite van de baan.

Met in achtneming van deze opmerkingen wordt het verslag van de vorige keer vastgesteld.

Toelichting werkwijze van de avond en vervolg

Hans van Engen wil het beeld van de Zeeuwse haag nuanceren omdat het beeld van de haag in het landschap erg afhankelijk is van de wijze van aanplanten (sortiment) en de wijze van beheer. Intensiever beheer waarbij de haag regelmatig wordt teruggezet, leidt tot een compactere en lagere groeivorm. Daarmee kan je dus variëren. John van Vliet merkt op dat naast de getoonde referenties ook dichterbij langs het Brigdamsepad ook Zeeuwse hagen zijn aangeplant. De hagen zijn hier relatief laag gebleven (enkele meters hoog).

Vervolgens wordt vanuit SGLG aangegeven dat het goed is om na te denken over de wijze van het beheren van gronden, die in de toekomst mogelijk geen primair gangbare agrarisch beheer kunnen krijgen. Hoe kunnen we er hier voor zorgen dat er meer ruimte komt voor biodiversiteit? Een optie zou kunnen zijn om de schapenhouder Kaljouw een rol te geven in het beheer (hierover later meer bij bespreking variant 2), maar dan is het cruciaal om goede afspraken te maken over de intensiteit

en wijze van beheren. Een voorbeeld hoe dit zou kunnen is 'mob-grazing' (kudde-begrazing). Hans van Engen ligt dit toe. Hierbij gaat het om een intensief roterend weidegangstelsel, dat gebaseerd is op het idee om een grote hoeveelheid vee op een kleine hoeveelheid land te laten grazen, gedurende een zeer korte periode. Dit stelsel voorziet in een veel natuurlijker begrazingspatroon, waar wilde dieren aankomen in kuddes, eten en verder gaan. Pas na enige tijd keert de 'kudde' terug op hetzelfde stuk grond. Hierdoor kan een bloemrijk grasland ontstaan met een zeer gevarieerde leef-tijdsopbouw en een rijk bodem- en insectenleven. Dit vraagt ook om een goede wijze van terreinaf-grenzing om een roulerend stelsel mogelijk te maken. De landschappelijke uitwerking hiervan is nog een vraag op zich en nog niet meegenomen in de uitwerking op de maquette (aandachtspunt).

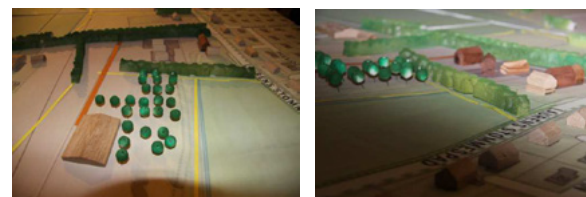
Variant 2 (alleen landschappelijke investeringen)

Deze variant wordt nogmaals aan de hand van de maquette besproken. Discussiepoint aan de zuid-zijde van de weg is de rol die de schapenhouder kan hebben in het beheer van het gebied. Allen zijn het er over eens dat dit een toegevoegde waarde kan geven. Hierbij hoort eveneens het faciliteren van een nieuwe schapenstal in het gebied. Hiervoor zijn de volgende argumenten genoemd:

- Economische drager voor (verbeteren) landschapskwaliteit;
- Ook rol voor Kaljouw in samenhang beheer overige delen van de gemeente;
- Saneren van de onhoudbare (asbest) situatie aan de Cleene Hoogeweg;
- Dieren in de wei;
- Verbeteren milieu-omstandigheden (hindercirkel, geur, fijnstof).

Er wordt gezocht naar een goede locatie van een nieuwe stal. Volgens de uitgangspunten van het eerste rapport van MaGRID, licht voor de hand te zoeken naar een locatie op de kreekkrug. Een westelijke positie van de schapenstal is als alternatief wel besproken, maar afgevalen omdat de locatie niet op de kreekkrug ligt. Uiteindelijk wordt er een lichte voorkeur uitgesproken voor een locatie aan de zuidzijde, landschappelijk ingepast, onder andere met een hoogstamboomgaard. De locatie van de huidige stal moet worden gesaneerd en zou ruimte kunnen bieden aan een klein (2-4) aantal woningen. Het is voorstelbaar dat dit in de vorm van een klein hofje kan worden vormgegeven. Basisgedachte is dat dit een enorme kwaliteitsverbetering van de plek op zal leveren. Een en ander is op de maquette verbeeld. Qua ontsluitingsstructuur zijn er meerdere opties. Te allen tijde dient te worden voorkomen dat er sprake is van sluipverkeer op het Laurens Stommespad. In de groep ontstaat wel het beeld dat er een ruimtelijke oplossing kan worden gevonden die recht doet aan alle voorwaarden en gevoeligheden die worden benoemd. Ontsluiting vanuit het zuiden voor langzaam verkeer (fiets wandelen) wordt als kansrijk gezien. De stal kan (zeker in de lammertijd) een functie hebben voor publieks- en educatieve doeleinden. Dit sluit ruimtelijk goed aan bij de westelijke groene wig van het Amaliapark langs de Domburgse Watergang. Dit is een zeer waardevolle, doorlopende groenstructuur die van het buitengebied praktisch tot de singelstructuur van Middelburg doorloopt.

Met in achtneming van de opmerking over het opschonen van de westzijde van het Laurens Stommespad wordt hiermee Variant 2 'vastgesteld'.



Ruimtelijke studie zuidelijk deel

Vervolgens zijn we gaan werken aan de opgave aan de variant 6 maximaal 100 woningen. In de zoektocht naar de vraag hoe deze opgave het beste in het gebied te laten landen zijn er in de dynamiek van het gesprek verschillende zaken besproken en uitgedacht. Meer dan een exacte duiding van 'welke woning waar', zijn we met elkaar in staat geweest om een aantal hoofdprincipes te benoemen waarlangs een mogelijke woningbouwopgave zich zou kunnen voltrekken. Deze worden hierna in volgorde besproken.

Variant 3 landgoed-variant

Eerste notie die naar voren kwam is dat een zwaartepunt in bebouwing op de kop van de kreekkrug geen slecht idee zou kunnen zijn. Een samengesteld gebouw met daarin bijvoorbeeld meerdere appartementen kan een behoorlijk programma huisvesten. Een dergelijk gebouw kan meerdere vormen aannemen; voor de avond is als referentie het huis ter Hooze genoemd. Het gebouw zou een logische afronding, als het ware een kop op de kreekkrug kunnen zetten. Parkeerprogramma dient zoveel mogelijk ondergronds te worden afgewikkeld, zodat het gebouw optimaal in zijn omgeving kan staan. De slagingskans van woonmilieu op deze plek valt en staat met een voortreffelijke inpassing in het landschap (wandelpaden, verkeersontsluiting, zichtlijnen) en de kwaliteit van de architectuur. Als randvoorwaarde wordt meegegeven dat de toegang van het complex niet ten koste mag gaan van de publieke voorzieningen van wandelpaden zoals al beschreven in variant 2. Als ontsluiting voor auto-verkeer wordt gedacht aan één aansluiting vanaf de Walcherse weg (die op termijn) te combineren is met eventueel toe te voegen woonbebouwing in het gebied. Een aansluiting vanaf de Hogelandse weg wordt niet wenselijk geacht, omdat dit ten koste gaat van de gaafheid van het Poelengebiet en de beleving van de recreatieve routes. Wanneer er sprake zou zijn van een meer formele structuur, zou er aanvullend in de vorm van een oprijlaan op de hoofdbebouwing gereageerd kunnen worden.

Variant 4-6 (variabel aantal woningen)

Bij het zoeken naar een groter woningbouwprogramma wordt voortgeborduurd op de basisprincipe van variant 3: één hoofdontsluiting vanaf de Walcherseweg. Zonder dat dit ter plekke onderbouwd kan worden lijkt daarbij een aansluiting op de weg ten westen van 't Huis Zandvoort de meest logische keuze, zowel vanuit verkeersveiligheid als vanuit de gedachte dat er van de ontsluitingsstructuur ook een ordenend c.q. sturend principe uit kan gaan, waarmee maatwerk kan worden geleverd voor een wenselijk aantal woningen en de plaats waar ze kunnen landen in relatie tot de gewenste openheid vanuit de wijk de Griffioen.

Belangrijk deel van het gesprek ging over de vorm en positie van de toekomstige woningen. Hierbij is een gedeelde voorkeur uitgesproken voor een model waarbij verschillende woningen (in verschillende prijsklassen) geclusterd zouden kunnen worden gebouwd als ware het boerenerven, in een typologie die daarmee heel herkenbaar is voor de kreekruigen van Walcheren. Ieder cluster zou daarmee als het ware als een eilandje in het landschap kunnen komen te liggen, met een zo groot mogelijk raakvlak aan dat landschap. Als referentie wordt de stedenbouwkundige ontwikkeling van Haverlei genoemd, maar dan in een veel kleinere schaal die recht doet aan de boerenerven van Walcheren. Van te voren zouden de groenstructuren die gewenst zijn voor een goede ruimtelijke inbedding van de woningen al aangeplant moeten worden, zodat nieuwe bebouwing zich zorgvuldig in het bestaan de landschap kan nestelen, in plaats van het achteraf planten van groen. Dit principe kan goed samengaan met de onderkenning van de waarden zoals die in de varianten 2 en 3 beschreven zijn. In feite praten we dan over een modulair systeem dat invulorde van tijd tot ontwikkeling kan worden gebracht.

Op basis van dit principe en in combinatie met de opvattingen van een ontsluitingsstructuur onderscheiden we een metafoor van een infrastructuur als boom waar de erfclusters als bladeren het eind van de takken vormen. Er is consensus over dit idee en het zwaartepunt van de eventuele bebouwing.



Ruimtelijke studie noordelijk deel #1



Ruimtelijke studie noordelijk deel #2 en 3

Tenslotte gaat het gesprek ook nog over het gebied *buiten* de kreekrug. Wat kunnen hier de mogelijkheden zijn om er voor te zorgen dat ook hier aandacht komt voor biodiversiteit, in de wetenschap dat het huidige agrarische gebruik over het algemeen niet leidt tot een grote rijkdom aan soorten. Dit punt sluit aan bij een opmerking van Kees Sanderse in het begin van de avond over de vraag welke uitgangspunten je zou kunnen hanteren rondom het reliëf in het gebied. Je zou delen ook natter kunnen maken door ze af te graven bijvoorbeeld. Met het uitgraven van de laagten zou je met het vrijkomende materiaal de kreekrug kunnen verhogen. Daarmee ‘verdubbelt’ het hoogteverschil. De discussie hierover maakt duidelijk dat hier ook onmiskenbaar een zwaarwegend kostenaspect meetelt. De inschatting is dat het zeer onwaarschijnlijk lijkt om het gehele gebied een natuurfunctie te geven. Niettemin is het wel een interessante vraag die we in de volgende fase mee zullen nemen. In de rapportage zullen we ten aanzien van dit aspect meerdere opties zichtbaar maken.

Rondvraag en sluiting

In de vorm en het programma van de clusters kan gevarieerd worden. Afgesproken wordt dat SGLG een uitwerking van dit principe maakt op basis waarvan er meerdere varianten besproken en afgewogen kunnen worden. Dit zal in eerste instantie aan de projectgroep worden voorgelegd en besproken als basis voor de definitieve rapportage naar de Gemeente. Vervolgens zal op basis daarvan worden nagedacht over de wijze van informeren van de overige bewoners. De maquette kan daarbij vermoedelijk nog goede diensten bewijzen.

Verslag Projectgroep Cleene Hooze: 9 januari 2019 (derde sessie)

Hof 't Seijs

Aanwezig: Hans van Engen, Michiel Maas (SGLG). Hans Hooftman, Jan Hendriksen, John van Vliet, Kees Sanderse, René Troost, Wilbert Dingemanse, Harry Christiaanse.
Afwezig met afmelding: Adri de Bruijn.

Opening, kennismaking en mededelingen

Omwille van de tijd en de beperkte ruimte wordt besloten de maquette niet op te zetten, maar de bevindingen van StadgoedLandgoed te presenteren aan de hand van een powerpointpresentatie.

Verslag vorige keer

- Kees Sanderse geeft aan dat hij met versterken reliëf bedoelt: naast de kreekkrug verlagen en met het vrijkomende materiaal de kreekkrug verhogen. Daarmee 'verdubbelt' het hoogteverschil.
- Een andere, meer westelijke positie van de schapenstal is als alternatief wel besproken, maar afgevalen omdat de locatie niet op de kreekkrug ligt – opnemen in de tekst.
- Het moet zijn Domburgse *Watergang* in plaats van Wetering.

Met in achtneming van deze opmerkingen wordt het verslag van de vorige keer vastgesteld.

Toelichting en bespreking uitgewerkte varianten

Hans van Engen geeft stapsgewijs een beeld van de varianten. Zoals eerder al aangekondigd is de strategie voor Cleene Hooze er op gericht om uit te gaan van een eerste investering in het landschap als basis voor verdere ontwikkelingen. Dit impliceert dat er alle volgende varianten in feite voortborduren op de basisvariant. Dit wordt ook zo in de gebiedskaartjes verbeeld. In totaal worden er 6 varianten besproken (kaartjes hieronder volgorde van linksboven naar rechtsonder).



Aan de basisvariant (2) gaat in feite nog één variant vooraf: dat is de variant (1) waarin er 'niets' verandert. Op basis van de vorige sessie stelt SGLG voor om in deze variant wel de sanering van de schapenstal mee te nemen, omdat hiervan is aangegeven dat dit een dusdanige verbetering van de situatie is dat deze in alle gevallen wenselijk is. De toekomstige bestemming zou daarmee een agrarische bedrijfslocatie kunnen zijn met een bedrijfswoning. Mocht dit geen doorgang vinden is géén sprake van woningbouw op deze locatie als alternatief.

Hans van Engen ligt de varianten toe en hoe tot deze indeling is gekomen. Hij onderstreept het belang van werken met varianten als instrument om tot een beter inzicht in de opgave en mogelijke oplossingen te komen. Vanuit dat perspectief is ook de opgave van de gemeente te interpreteren: de laatste variant 6 met 100 woningen is een variant die misschien niet gewenst is, maar geeft wel het inzicht waarom dat zo is. Tenslotte moge ook duidelijk zijn dat er binnen de varianten nog ruimte is voor tussenvormen. Het groene casco met paden moet echter te allen tijde de constante factor vormen.

Belangrijk punt in de opzet van de ruimtelijke structuur is de vorm en plaats van het casco en daarmee mogelijke bouwlocaties zo te positioneren dat een permanent zichtveld vanuit Cleene Hooze op het open gebied in tact blijft. Keuze is daarom op het noordwestelijk deel van de kreekkrug gevallen. Het zicht vanuit de Walcherseweg parallel aan de Hogelandse weg op de open poelgronden vinden we eveneens waardevol waardoor ervoor is gekozen om ook hier geen bebouwing of groenstructuren buiten de kreekkrug te ontwikkelen.

In het kaartbeeld komt dit niet prominent tot uitdrukking, maar in de varianten is voorzien dat een zeer aanzienlijk deel van het gebied wordt teruggegeven (i.e. verkocht) aan de landbouw. De visie zal voorstellen doen om deze overdracht te benutten voor het verduurzamen van het grondgebruik.

Voorstellen tot aanpassingen van de kaartbeelden

- Geprojecteerde hoogstamboomgaard rondom toekomstige schapenstal: meer ruimte geven voor bedrijfsvoering;
- Haag ten zuiden van Laurens Stommespad 12 vervangen door lage haag;
- Drie geprojecteerde woningen aan de Cleene Hoogeweg (noordzijde) in varianten 4 en 5 laten vervallen, vanuit het principe dat ontwikkelingsrichting start in het noorden vanuit de Walcherseweg.

Vervolg

Er is behoefte om de uit te werken varianten en het gedachtengoed erachter te presenteren aan de bewoners in de wijk. Dit past ook in de visie van de gemeente. Jan Hendriksen pleit voor een moment in maart, gezien zijn afwezigheid – hij wil er graag bij zijn. Hiermee wordt ingestemd. Wilbert Dingemanse geeft aan dat hij eerst ook nog een interne presentatie wil organiseren, als ook een bijeenkomst voor de lokale natuur- en cultuurhistorische verenigingen.

De bewonersavond is inmiddels gepland: dit wordt 27 maart. Afgesproken wordt dat er daarbij een peiling zal worden georganiseerd onder de bewoners om te proeven hoe de voorstellen vallen. Dit heeft niet de eigenschappen van een referendum – die suggestie moet ook niet aan bewoners worden gegeven, maar dient als graadmeter die in de uiteindelijke rapportage zal worden opgenomen. De gemeente zal in de tussentijd contact zoeken met een aantal betrokken particulieren. Afgesproken wordt dat het initiatief daarvoor primair bij de gemeente ligt, gelet op de juridische en economische belangen en verantwoordelijkheden.

Rondvraag en sluiting

Geen nadere opmerkingen.

Verslag Klankbordgroep Cleene Hooge: vrijdag 15 maart 2019 (vierde sessie)

Speelhof Hogerzael

Aanwezig: Hans van Engen, Richard van Coevorden (SGLG). Hans Hooftman, Jan Hendriksen, Kees Sanderse, René Troost, Wilbert Dingemanse en Adri de Bruijn.

Afwezig met afmelding: John van Vliet en Harry Christiaan.

Opening, kennismaking en mededelingen

Wilbert Dingemanse geeft korte terugkoppeling van zijn gesprek met dhr. Kaljouw. Kaljouw staat positief tegenover begrazingsmodel op de kreekkrug; ziet daar wel mogelijkheden. Zou liefst stal bouwen op locatie huidige stal, maar is niet op voorhand tegen zuidelijker locatie met bedrijfswoning. Voor 22 maart komt Kaljouw met een schriftelijke reactie.

Gesprek met Familie Ton. De bedrijfsschuren zijn niet meer in gebruik. Het land is verpacht. Familie vindt ontwikkelingsvisie een logisch verhaal. Wilbert Dingemanse heeft een aantal mogelijkheden doorgenomen. Familie heeft nu nog geen standpunt ingenomen en neemt opties in beraad. Komen terug met verzoek, maar daarvoor is geen termijn afgesproken.

Er is tenslotte ook een overleg geweest met de plaatselijke natuur- en cultuurhistorische verenigingen, waarbij de varianten zijn gepresenteerd. Alle partijen reageren nog op het rapport.

Verslag vorige keer

- Laurens Stommespad 12 moet zijn nr. 8.

Met in achtneming van deze opmerking wordt het verslag van de vorige keer vastgesteld.

Bespreking rapportage en uitgewerkte varianten

Jan Hendriksen kaart aan dat hij de variant mist waarbij er niet wordt geïnvesteerd in het landschap, de zogenoemde nul-variant. Dit is de variant waarbij er nul woningen worden gebouwd en het hele gebied wordt verkocht voor agrarisch gebruik. Dit wordt door anderen ondersteund en deze variant zal worden opgenomen in de Ontwikkelvisie. Hans van Engen geeft aan dat dit in wezen de huidige variant 1 is, waarbij de sanering van de schapenstal is toegevoegd. Hij kan zich echter vinden in het toevoegen van een echte 0-variant. Omwille van de zuiverheid van de variant pleit Adri de Bruijn ervoor de vervanging van de stal niet in deze variant op te nemen.

Hans van Engen zal in de tekst van het rapport opnemen dat in variant 1 het ook een optie is om de stal op de huidige plek terug te bouwen. Hij geeft daarbij als kanttekening zijn zorgen aan over de verwachte ruimtelijke kwaliteit als dit met minimale investeringen gepaard gaat.

Jan Hendriksen geeft aan dat hij de 7 woningen in variant 6 niet gewenst vindt vanuit de toename van autoverkeer op het Laurens Stommespad. Besloten wordt om deze 7 woningen in deze variant te verdelen over de andere locaties op de kreekkrug, zodat het eindbeeld nog steeds 100 woningen oplevert.

Jan Hendriksen brengt nogmaals het standpunt van Stichting De Cleene Hooge in t.a.v. bebouwing: nul woningen hetgeen ook zijn persoonlijke mening is als omwonende in de Klankbordgroep. Vanuit die optiek kan hij alleen voor verkoop van de grond aan de agrarische sector zijn. Hij is net als de Stichting De Cleene Hooge niettemin wel voor het ontwikkelen van extra wandelpaden en een verduurzaming van het agrarisch gebruik in het gebied.

Kees Sanderse geeft aan dat de varianten lastig te beoordelen zijn zonder financiële onderleggers. Adri de Bruijn geeft aan dat de feitelijke afweging niet de taak van de klankbordgroep is. Wij moeten zorgen dat er goede informatie aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Die moet de feitelijke beslissing over de toekomst van de Cleene Hooge kunnen nemen.

Richard van Coevorden legt uit dat SGLG zorgt dat er voor alle varianten een grondexploitatie wordt opgesteld. Deze wordt als vertrouwelijke informatie aan de stukken toegevoegd. SGLG zal zorgen dat er een zeer bescheiden duiding van de varianten in de rapportage wordt opgenomen (->, -, 0, +, ++). Wilbert Dingemanse voegt toe dat de gemeente, wanneer er voor een variant is gekozen, zelfstandig nog een keer die variant door zal rekenen.

Ten aanzien van beheer worden twee suggesties gedaan:

- de mogelijkheid van crowdfunding, waarmee bewoners zelf op alternatieve wijze aanleg en/of onderhoud van groen kunnen financieren;
- bewoners een actieve rol geven in het beheer en onderhoud van het gebied.

De gedachte is: "als het ergens kan, dan is het wel in de Griffioen". Afgesproken wordt deze suggesties toe te voegen aan de rapportage.

Kees Sanderse vindt de herinrichting van de Europalaan (westelijke stukje) een goed idee. Staat nu alleen als tekst aangeduid; zou ook wel meer verbeeld mogen worden. Dit is akkoord.

Er wordt een korte ronde gedaan over de algemene indruk van de concept-rapportage. Tot dusverre is de indruk positief. René Troost geeft complimenten over de opbouw van het stuk: het is goed leesbaar. Zonder tot een uitspraak over voorkeur van één van de varianten te komen, komt er wel een gedeelte mening uit de klankbordgroep naar voren: investeren in het landschap en ecologische kwaliteit van het gebied wordt breed gedragen. Variant 4 doet recht aan wat heel veel mensen in het gebied waardevol vinden.

Tekstuele verbeteringen kunnen worden aangedragen bij SGLG, vóór 27 maart.

Voorbespreking bewonersavond 27 maart.

Niet alleen zenden (toelichting planproces en ontstaan modellen), maar ook tijd nemen voor ontvangen. Gestart wordt met een presentatie van SGLG. Afgesproken wordt de maquette apart opstellen als variant 4 (houdt het midden van de 7 varianten). De 7 varianten worden op A-0 formaat aan de wand gehangen. Bewoners kunnen na de presentatie aan de hand van post-its in 2 kleuren tips en tops geven aan iedere variant. Daarna volgt nog het tweede deel bijeenkomst. Hierbij zullen de posters kort besproken worden op hoofdlijnen en volgt nog een plenair gesprek/dialog met bewoners.

Rondvraag en sluiting

Geen nadere opmerkingen.

Bijlage III Verslag bijeenkomst organisaties ‘landschap, natuur en cultuurhistorie’

besprekingsverslag

datum bespreking	datum verslag
27 februari 2019	4 maart 2019

aanwezig

ZMF: Robbert Trompetter
Stichting Landschapsbeheer Zeeland: Sylvia Tuinder
Vogelwerkgroep Walcheren: Gerard Troost
KNNV, afdeling Walcheren: Hans Eckhardt
Bond Heemschut: Gerrit Schoenmakers
StadgoedLandgoed: Hans van Engen
Gemeente Middelburg: Wilbert Dingemanse (verslag)
Stichting de Cleene Hooge: Aagje Feldbrugge, Marien Boonman

afwezig¹

Het Zeeuwse Landschap (afgemeld vanwege vakantie), Vrienden van Middelburg, Tuin van Zeeland, Vlinder- en libellenwerkgroep Zeeland

onderwerp

Verslag overleg Cleene Hooge met organisaties op het gebied van landschap, natuur en cultuurhistorie

Wilbert Dingemanse geeft een kort overzicht van de ontwikkelingen rondom Cleene Hooge. In de jaren zeventig was ontwikkeling in beeld, als vervolg op de bouw van Griffioen 2. Dit is echter nooit doorgegaan. In de Kwaliteitsatlas uit 1998 is de locatie weer als woningbouwlocatie aangegeven. In de herziening ervan die in 2010 is vastgesteld is dit opnieuw opgenomen, met overigens een kleinere oppervlakte. In de aanloop naar de laatste herziening is in 2008 de grond door de gemeente verworven. Uitgangspunt was een woningbouwlocatie, tot circa duizend woningen. Na de aankoop is er weerstand ontstaan vanuit de omgeving, voornamelijk door de Stichting de Cleene Hooge. Ook binnen de gemeenteraad is men toen anders over de locatie gaan denken.

In het coalitieakkoord (2014, de vorige raadsperiode) is opgenomen dat een ontwikkelvisie gemaakt zou worden voor het gebied, met aandacht voor landschap en cultuurhistorie. Hiervoor is in eerste instantie opdracht gegeven aan Bianca de Vlieger via MaGRID. Zij heeft hier ook anderen bij betrokken. Dit rapport is eind 2017 opgeleverd. Via de mail is een link naar dit rapport doorgestuurd. Als vervolg is door de gemeente aan StadgoedLandgoed (Hans van Engen, betrokken bij deel 1) opdracht gegeven voor een verdere uitwerking in een aantal varianten variërend tussen nul en circa honderd woningen. De bedoeling was dat ook omwonenden en anderen betrokken zouden worden. Er is gewerkt met een klankbordgroep van omwonenden en wijkbewoners. Ook organisaties op het gebied van landschap, natuur en cultuurhistorie wilden de gemeente de kans geven om te reageren. Vandaar dat we vanmiddag hier bij elkaar zitten.

¹ Met Het Zeeuwse Landschap en Tuin van Zeeland is op een later moment apart gesproken. Hun schriftelijke reactie is aan dit verslag toegevoegd.

blad

2 van 10

datum bespreking

27 februari 2019

Gevraagd wordt wat precies in het huidige coalitieakkoord over Cleene Hooge is opgenomen. Dat is opvallend weinig, zeker gezien wat over de locatie Trekdijk is opgenomen. De precieze tekst zal worden teruggekoppeld.

[Werkprogramma 2014-2018: "Voor Cleene Hooge wordt ook een ontwikkelvisie voorbereid, waarbij de Stichting Behoud Cleene Hooge wordt betrokken. De landschappelijke waarde is daarbij het belangrijkste uitgangspunt. In de visie zal in beeld gebracht worden hoe de boekwaarde na 2018 gereduceerd kan worden."

[Werkprogramma 2018-2022: "We wachten de ontwikkelvisie die MaGRID in samenspraak met de stichting De Cleene Hooge opstelt met vertrouwen af. Op basis van de uitkomsten worden verdere stappen ondernomen."]

Hans van Engen geeft vervolgens een toelichting op de visie die er in concept ligt. Eerst komen uitgangspunten en bouwstenen aanbod, vervolgens de zes uitgewerkte varianten.

Opmerkingen die naar aanleiding daarvan worden gemaakt c.q. punten waar discussie over wordt gevoerd:

- Kenmerkend voor Walcherse wegen is dat ze aan beide zijden begroeid zijn. Ook voor vogels heeft deze begroeiing een functie. Vanuit het standpunt dat er hierdoor meer zichtlijnen ontstaan is rooien en/of flink uitdunnen te begrijpen, maar er is ook een andere kant.²
- Waarom is gekozen voor een andere locatie voor Kaljouw? Reactie: In principe gaat het nu om een tijdelijke situatie. Vanwege de kwaliteit van de loods en het asbest dak kan deze situatie sowieso niet voortduren. Ook de afstand tot woningen speelt een rol. Met de klankbordgroep is uitgebreid gesproken wat een alternatieve locatie zou kunnen zijn.
- Er valt nog een variant 0 te bedenken, waarin ook met de locatie van de schapenschuur niks gebeurt en er alleen naar het landschap gekeken wordt.
- Naar aanleiding van variant 2: blijven er nog akkers over voor bijvoorbeeld de kiekendief? Het grootste deel van het gebied zou terug kunnen naar de landbouw, waarbij je na zou kunnen denken of je dit zonder meer doet of dat je afspraken maakt over vergroten van de biodiversiteit, stuurt op de wijze van bemesten et cetera. Het gebied is nu grotendeels grasland en niet geschikt voor akkerbouw. Voor een strook langs de watergang zou je ook afspraken kunnen maken, bijvoorbeeld deze niet maaien of de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Dat laatste is overigens langzamerhand al aan het ontstaan door het afkalven van de oever.
- Het programma qua woningtypen kan variëren. Het aantal woningen zegt ook niet alles over de grondopbrengst. Met minder grote woningen kan hetzelfde worden bereikt als met meer kleinere woningen. Een lager aantal woningen heeft voor sommigen de voorkeur, omdat er dan minder sprake is van druk op het gebied, minder parkeer ruimte en minder verkeersbewegingen. Aan de andere kant betekent dit dat het aanbod eenzijdiger zal zijn.
- Er is gekozen voor het toevoegen van bos vanwege de groene aanblik 'van buiten naar binnen'. In Zeeland is ook (te) weinig bos; bos is goed voor verkoeling en CO₂-opslag. Bos doet wel wat met de openheid. Sommigen zien daarom liever hagen of andere groenstructuren.
- In het advies wordt gesproken over bebouwing in ervormen en hofsteden. Het Zeeuwse erf wordt echter niet door iedereen herkend. Hans van Engen geeft daarop aan dat het min of meer als een erf beschouwd moet worden: gebouwen in diverse maatvoeringen gegroepeerd rond een centrale plek.

² Zie de nagekomen reactie van Stichting Landschapsbeheer Zeeland voor een aanvulling op dit punt.

datum bespreking

27 februari 2019

- Vanuit de Stichting de Cleene Hooge wordt nogmaals benadrukt dat zij opteren voor geen bebouwing. Ook het behoud van het panoramisch zicht is voor hen van belang, zodat men nee zegt tegen hoge hagen.
- Door anderen wordt de positieve kant van de groenstructuur benadrukt. Een lage haag is minder passend dan een hoge, maar wel beter dan afscheidingen van prikkeldraad. Hiermee wordt een vorm van kleinschaligheid teruggebracht, zoals deze er voor de inundatie was. Aandachtspunt is beheer en onderhoud. Dit zal je gelijk aan de voorkant in je exploitatie moeten meenemen.
- Opgemerkt wordt dat gezocht zou moeten worden naar een manier om te borgen dat er later geen extra bebouwing komt. Richting de poelgronden lijkt deze er al te zijn. Verder bebouwen van de kreekkrug kan 'geblokkeerd' worden door de wegenstructuur te laten eindigen op particulier eigendom. Als je later dan nog wat wil, is dit lastiger dan wanneer iets doorgetrokken kan worden op eigendom van de gemeente.
- Gevraagd wordt naar de noodzaak van bebouwing op deze plek in relatie tot de woningbehoefte. Wilbert Dingemanse geeft aan dat op basis van de vorige huishoudensprognose van de provincie (2015) woningen zijn gepland op diverse locaties binnen de gemeente. Daarbij is ook rekening gehouden met woningen op deze plek. De nieuwe prognose die op korte termijn uitkomt laat zien dat de prognoses hoger liggen dan in 2015, wat zich zal uiten in een hogere vraag naar woningen. Er is dus zeker vraag naar woningen richting de toekomst toe.
- Door diverse aanwezigen wordt opgemerkt dat ze liever geen woningbouw zien in het gebied, maar dat de redenering dat op een bepaalde manier (beperkt) gebouwd zou kunnen worden te volgen is. Hoe verder de varianten gaan, hoe lastiger dit echter wordt, ergens ligt er een omslagpunt.

De conceptvisie wordt aan de aanwezigen meegegeven. Voorlopig vertrouwelijk, omdat nog andere gesprekken gevoerd worden en niet iedereen deze dus gelijktijdig krijgt. De mogelijkheid wordt geboden om binnen drie weken schriftelijk te reageren, welke reactie dan aan het verslag zal worden toegevoegd. Het kan voor StadgoedLandgoed ook aanleiding zijn voor aanpassingen in het rapport. Op 27 maart is er een informatieavond voor omwonenden. Dan is het conceptrapport sowieso openbaar. Na 27 maart wordt het advies door StadgoedLandgoed definitief gemaakt en aan de gemeente aangeboden.

Vervolgens zal het college een keuze moeten maken en dit aan de gemeenteraad voor gaan leggen. Het streven is om de raad in de vergadering van eind juni een besluit te laten nemen voor een bepaalde variant.

Iedereen wordt bedankt voor de komst en de inbreng die gegeven is.

Nagekomen schriftelijke reacties:

ZMF (02/04)

We steunen het uitgangspunt dat in eerste principe een verbetering van de landschapskwaliteit voorop staat. Dat daarbij de wens bestaat voor een gedeeltelijke bebouwing van de gemeentelijke gronden is te begrijpen. Afhankelijke van de uiteindelijke uitwerking zien wij kansen voor alternatief 0 tot en met alternatief 4. Meer woningen zou afbreuk doen aan de landschappelijke kwaliteiten, wat zelfs bij scenario 3 en 4 al het geval kan zijn bij verkeerde uitwerking.

datum bespreking

27 februari 2019

Nog een tweetal zaken:

1. Welke bebouwing past straks in het relatief open landschap? Daar is meer detaillering voor nodig, maar wel een belangrijk aandachtspunt bij de verdere uitwerking.
2. Als er gronden verkocht worden om in gebruik te worden genomen voor akkers/weilanden dan vragen we jullie uitdrukkelijk om (samen met ons en/of Het Zeeuwse Landschap) te kijken naar een systematiek waarbij de gronden zorgen voor meer biodiversiteit. We denk dan bijvoorbeeld aan het meegeven van voorwaarden in het contract of de opzet van een project als wat Het Zeeuwse Landschap al gerealiseerd heeft op Schouwen (Partridge). Daarbij is een klein gedeelte van de grond in eigendom van HZL. De boeren uit de omgeving mogen die gronden gebruiken, maar moeten dan wel maatregelen ter bevordering van de biodiversiteit nemen op een groot deel van hun terreinen.

Stichting Landschapsbeheer Zeeland (04/03)

Bedankt voor het verslag en voor de uitnodiging om bij dit overleg te zijn. Wat mij betreft is het verslag bijna compleet. Met betrekking tot de wegbeplanting langs de wegen in Walcheren wil ik nog wel benadrukt zien in het verslag dat dat echt een karakteristiek landschapselement van Walcheren is. Het is een van de belangrijke lijnen in het landschap. Ecologisch gezien dus van waarde. Het heeft een functie voor fietsers en wandelaars, want er ontstaat een beschuttere weg. Door enkele struiken te verwijderen verbreek je de lijnen deels, maar krijg je op enkele plekken de zichtlijnen, je krijgt wel tochtplekken. Door meerdere grotere leegtes te maken, krijg je grote tochtplekken, je doorbreekt het lijnvormige element en krijgt tochtplekken waarbij windvlagen voor dieren, insecten en passanten storend kunnen werken. Door juist het landschap in te trekken, achter de beplanting, al wandelend, kun je ook de zichtlijnen ervaren. Dat zou je mogelijk iets helderder kunnen noteren. Ik heb hiermee onderstaand een citaat meegenomen. Misschien bruikbaar.

De gebieden worden doorsneden door vele wegen met erlangs wegbeplanting, heggen en hagen.

Uit de landschapsatlas van Walcheren; "Het landschap van Walcheren kenmerkt zich door duinen en strand, open agrarisch gebied met akkers die van elkaar worden gescheiden door al dan niet met water gevulde greppels, landgoederen, buitenplaatsen, erven, veel beplanting langs de wegen inde vorm van houtwallen en heggen en hagen, hier en daar verspreid liggende steden en dorpen en natuurlijk kreekkruggen en poelgronden."

Vogelwerkgroep Walcheren (21/03)

Namens de Vogelwerkgroep Walcheren maken wij graag gebruik van de mogelijkheid om te reageren op het concept ontwikkelingsvisie Cleene Hooge. We hebben het concept tot ons mogen nemen en zijn positief over de aandacht die er in dit plan is voor de natuur. Ook de geplande aanleg van natuurvriendelijke oevers langs de Domburgsewategang juichen wij toe!

Als Vogelwerkgroep zouden wij graag zien dat er rekening word gehouden met de volgende zaken. Zo weinig mogelijk vreemde elementen zoals bos en lage heggen die veel onderhoud vragen, maar wij opteren voor echte Zeeuwse hagen die onderhoudsarm zijn en erg belangrijk als leefgebied voor vogels.

Het is belangrijk dat het voorgestelde beheer met schapen op de hooilanden op de juiste manier gebeurd, zodat er bloemen en zaden aanwezig zijn voor de aanwezige vogels, dus geen continu begrazing.

Er wordt gesproken over het dunnen van de begroeiing langs de Laurens Stommespad. Wij zijn hier erg op tegen omdat juist dit een prachtig voorbeeld is van een echte en voor vogels waardevolle Zeeuwse haag.

KNNV, afdeling Walcheren (14/03)

De Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging (KNNV) afdeling Walcheren maakt graag gebruik van de mogelijkheid aanvullend op het verslag schriftelijk te reageren, opdat onze reactie zal worden toegevoegd aan het verslag van het overleg van 27 februari 2019 tussen de gemeente Middelburg en diverse natuurorganisaties.

Kernpunt van onze schriftelijke reactie is om de tijdens het overleg gepresenteerde ontwikkelvisie zodanig aan te passen dat het areaal aan bloemrijk hooiland aanzienlijk wordt uitgebreid. Per variant wordt dit nader toegelicht.

De KNNV Walcheren ondersteunt het uitgangspunt, geformuleerd in de ontwikkelvisie Cleene Hooge (concept februari 2019-7) opgesteld door StadgoedLandgoed, waarbij is gekozen voor de zogenaamde trajectontwikkeling die begint met het ontwerpen en aanleggen van een duurzaam landschappelijk raamwerk waarmee direct ruimtelijke kwaliteit aan het gebied kan worden toegevoegd in de vorm van groenstructuren en wandelroutes. Wij koppelen daarbij de begrippen 'duurzaam', 'ruimtelijke kwaliteit' en 'groenstructuren' aan het zo optimaal mogelijk vergroten van de biodiversiteit van het gebied, in het bijzonder die van de insectenfauna, waarvan de afgelopen jaren steeds duidelijk werd dat bepaalde insectensoorten zoals vlinders en bijen steeds minder voorkomen in ons land, terwijl de totale biomassa vliegende insecten drastisch is afgenomen.

Het plan Cleene Hooge kan bij aangepaste inrichting de gemeente Middelburg een meer vriendelijke gemeente maken, wat actueel ook de gezamenlijke inzet is van de Bijenstichting, Nederland Zoemt en de Vlinderstichting. De varianten 1 en 2 bieden mogelijkheden om extra bloemrijk hooiland toe te voegen aan de bestaande ontwikkelvisie.

Variant 1.

De noodzakelijke sanering van de schapenstal, gekoppeld aan een verplaatsing van de schapenkooi naar een iets zuidelijker gelegen aanpalend gebied, zien wij niet als een verbetering van de situatie. Het ruimtebeslag gaat substantieel ten koste van de mogelijkheid om waardevolle groenstructuren te creëren. De in de ontwikkelingsvisie genoemde argumentatie om te komen tot een bloemrijk hooiland als aansluiting aan de westelijke groene wig van het Amaliapark geldt ook voor het terrein dat is voorzien voor de nieuwe schapenstal. Deze ruimte zou vanuit natuuroogpunt beter kunnen worden benut voor de uitbreiding van het bloemrijke hooiland. Grotere oppervlakten van bloemrijk hooiland bieden ook meer beheersmogelijkheden gericht op stimulering van de biodiversiteit. Te denken valt bijvoorbeeld aan gefaseerd maaibeheer in de vorm van het zogenaamde sinusbeheer, waarbij wordt gewerkt met slingerende maaipaden en per maaibeurt zo'n 40% van de vegetatie blijft staan. Deze vorm van beheer blijkt zeer positief uit te werken voor veel vlinders, bijen, amfibieën en vogels. Ter vergadering werd al de wenselijkheid geopperd om te komen tot een zogenaamd variant 0, waarbij niet wordt voorzien in de in fase 1 uitgewerkte verplaatsing van de schapenstal. De door ons voorgestelde uitbreiding van het bloemrijk hooiland biedt een uit oogpunt van biodiversiteitsbevordering zeer waardevolle invulling van deze 0-variant.

Variant 2.

Variant 2 is door StadgoedLandgoed ontwikkeld als basisuitwerking van het uitgangspunt van de trajectontwikkeling. Vanuit natuur- en milieuperspectief zou het volstaan om alleen variant 2 te realiseren. Elke vorm van bebouwing, zoals uitgewerkt in de verdere varianten, beschouwen wij als aantasting van de natuurkwaliteit van het gebied. Variant 2 bevat nu reeds een aantal uit oogpunt van biodiversiteit zeer waardevolle elementen. De belangrijkste zijn het realiseren van een aantal Zeeuwse (hoge) hagen en het beheren van twee delen van het gebied als bloemrijk hooiland. In onze reactie op variant 1 hebben wij reeds het belang aangegeven van een uitbreiding van het zuidelijke hooiland met het nieuw beoogde terrein van de schaapskooi. Een nog verdere vergroting van het zuidelijk bloemrijk hooiland zou kunnen plaats vinden indien het gearceerde gebied ten westen van de beoogde locatie van de schaapskooi hier ook bij betrokken wordt. Het bloemrijke hooiland dat is voorzien in de noordoostpunt van het plangebied is (te) klein en verdient uitbreiding. Om deze uitbreiding te kunnen realiseren is het van belang om eerst stil te staan bij de haagstructuren in het gebied. Een deel hiervan is uitgevoerd als hoge Zeeuwse haag. Een ander deel, dat oorspronkelijk was ingetekend met hoge hagen (en zeker niet alle als begrenzing van de wegstructuur) is nu een grasgebied geworden met lage heggen om vanuit het Laurens Stommespad het zicht op het achterliggende landschap beter beleefbaar te laten zijn. Dit lijkt ons een valide argument om de hoge Zeeuwse hagen achterwege te laten. Wij vinden het echter nog beter om de lage heggen in dit gedeelte geheel achterwege te laten. De landschappelijke waarde van de lage heggen is beperkt. Ze zijn geen typisch Zeeuws element, ze zijn duur in onderhoud en hun bijdrage aan het verhogen van de biodiversiteit is marginaal tot nihil. In plaats van een gekunsteld landschap in de vorm van grasland met lage heggen zou dit gebied uitstekend kunnen worden aangewend om het hooiland van de noordelijke punt in zuid/zuidwestwaartse richting uit te breiden. De voordelen van een vergroot oppervlak aan bloemrijk hooiland zijn bij variant 1 al aan de orde gekomen. Zeker als wordt volstaan met gefaseerd maaibeheer – en er wordt afgezien van extensieve beweiding door schapen – dan is er geen (of geen permanente) afscheiding tussen het hooiland en de wegen nodig. Het feit dat in het overleg de lage heggen werden gepresenteerd als vervanging van prikkeldraad is dan ook niet aan de orde. De paden die zijn ingetekend bieden een prima gelegenheid om als bezoeker optimaal en van nabij van het bloemrijke hooiland te genieten.

Tot zover onze reactie op de varianten 1 en 2.

Tot slot willen we nog een enkele opmerking maken over hetgeen in het overleg aan de orde is gekomen over het maken van afspraken met landbouwers over het vergroten van de biodiversiteit. Afspraken over bemesting waarbij rekening wordt gehouden met de bevordering van biodiversiteit en afspraken over het maaibeheer zouden de natuurwaarden van het gehele gebied nog eens aanzienlijk extra kunnen bevorderen. Ditzelfde geldt voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers van de watergangen in het gebied. Langzaam aflopende oevers zorgen voor hogere watertemperaturen en minder waterbewegingen, waarvan vele insecten (o.a. larven van libellen) en amfibieën profiteren. Tot zover onze reactie op het overleg en de ontwikkelvisie van Cleene Hooge. Wij zouden het op prijs stellen als onze voorstellen ook zouden worden ingebracht in het voor 27 maart gepland staande informatieoverleg met de omwonenden.

Het Zeeuwse Landschap (18/03)

Dank voor de concept ontwikkelvisie. Vanuit Het Zeeuwse Landschap, eigenaar van percelen langs de Domburgse Watergang, willen wij deze ontwikkelingen komende tijd goed blijven volgen. Hierbij begrijpen wij de wens tot een gedeeltelijke bebouwing van de gemeentelijke gronden en zien wij hier ook mogelijkheden in

blad
7 van 10

datum bespreking
27 februari 2019

om de landschappelijke waarde in- en van dit gebied beter te accentueren door middel van deels beplanting en deels bebouwing. Waarmee ook het aanzicht van de Walcherseweg op Middelburg ook verbeterd wordt.

Hierbij hebben wij enkele opmerkingen/vragen:

- Kan je mij inzichtelijk maken welke gronden nu precies van Gemeente Middelburg zijn? Het is mij niet precies bekend om welke gronden dit precies gaat. Is dit alle grond tussen het Laurens Stommespad en de Domburgse Watergang?
- Afhankelijk van de algehele uitwerking zien wij kansen voor alternatief 1 tot en met alternatief 4. Meer woningen gaat naar ons idee afbreuk doen aan de landschappelijke kwaliteiten, wat zelfs bij scenario 3 en 4 al het geval kan zijn bij verkeerde uitwerking;
- Denk ook goed na over aan welke voorwaarden toekomstige bebouwing moet voldoen om te passen in het relatief open landschap en tegelijkertijd recht doet aan de historie van dit gebied. Het gaat hier immers ook om het aangezicht van Middelburg.
- Wij steunen de mogelijkheid om de gronden die verkocht gaan worden voor agrarisch gebruik ook voorwaarden inzake de landschappelijke kwaliteit én ecologie mee te geven. Wij hebben hier ook ervaring mee op Schouwen en ik kan bij onze projectleider vragen hier een presentatie over te geven indien gewenst.

Tuin van Zeeland (08/04)

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 huidige 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 onaangestaan 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 eerste 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 gratuit. Meer transparantie zou de gemeente sieren. Door met globale kengedaten 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

blad
8 van 10

datum bespreking
27 februari 2019

behoefte in de tijd, de mogelijkheden deze elders 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 grootste kwaliteit van het gebied is juist de directe beleving van het gebied met zicht op de duinen vanaf de Laurens Stommesweg. 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 kreekruggronden

De begrenzing van de kreekruggronden is scherp getrokken. De laatste reliëfovergang wordt als grens voor de bebouwingmogelijkheden gehanteerd. De kreekrug als karakteristieke ontwikkelingsdrager voor Walcheren wordt hier teveel als begrenzing van een woningbouwlocatie gezien. Kreekgronden hebben in de loop van de tijd gefungeerd als ontwikkelingsassen. De weg is daarbij bepalend voor de diverse bebouwingwijzen. 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 ontwerpprincipe.

Landgoedidee geforceerd

Het idee van een landgoed is hier gezocht. Kenmerkend voor een landgoed is de ligging in een groen bosrijk 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 weggestopte 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 riskant 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 landschappelijke 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).

