

ONDERBOUWING WONINGBEHOEFTE SINT LAURENS FASE 1

Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van 56 woningen mogelijk gemaakt. Een deel van het plangebied (maximaal 32 woningen) ligt binnen het huidige bestemmingsplan Sint Laurens en is vrijwel geheel omsloten door stedelijke functies (wonen, begraafplaats). Hiermee kan worden gesteld dat dit deel binnen het bestaand stedelijk gebied is gelegen. Het overige deel (maximaal 24 woningen) ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Binnen de bestaande kern van Sint Laurens is, buitenom de genoemde maximaal 32 woningen, echter geen ruimte om aan de woningbouwbehoefte te voldoen, zodat gezocht moet worden naar locaties buiten het bestaand stedelijk gebied. De totale behoefte kan ook elders binnen Middelburg niet volledig binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.

Eerder onderzoek

Omdat het de drie gemeenten op Walcheren niet lukte om nieuwe woningmarktafspraken te maken, is in december 2017 door de Provincie Zeeland (met de drie gemeenten als mede-opdrachtgever) aan twee hoogleraren van de Universiteit Utrecht opdracht gegeven hierin te adviseren, vooral wat het procesmatige aspect betreft.

In juni 2018 is door hen het rapport 'Advies regionale woningmarktafspraken Walcheren' opgeleverd. Behalve procesmatige uitspraken, zijn in dit rapport ook inhoudelijke uitspraken gedaan, zij het met een stevig voorbehoud:

*"In het kader van de noodzakelijke prioritering zullen de regionale woningbouwafspraken zich niet alleen moeten richten op de omvang van te ontwikkelen locaties, maar nadrukkelijk ook op fasering en invulling van die locaties. Basis is een regionaal woningmarktonderzoek dat inzicht geeft in omvang en samenstelling van de vraag, in de afzetbaarheid van potentiële ontwikkelingslocaties en in de gevolgen van nieuwbouw voor de bestaande voorraad. (...) Vooruitlopend op het onderzoek zijn de consequenties voor individuele locaties slechts indicatief te duiden."*¹

Met betrekking tot Sint Laurens zijn de volgende uitspraken uit het rapport van belang:

- Terughoudendheid bij het tot ontwikkeling brengen van nieuwe woningbouwlocaties op Walcheren is noodzakelijk. Nieuwe locaties dienen geleidelijk en gefaseerd tot stand te komen, afhankelijk van de feitelijke vraag in de markt.²
- Voor Middelburg betekent de programmering dat er ook op de langere termijn bij de huidige vooruitzichten in ieder geval geen vraag zal zijn naar verdere verstedelijking richting Sint-Laurens en Arnemuiden. Het hier ontwikkelen van grootschalige bouwlocaties zal aantrekkingskracht hebben op de dorpen in de directe omgeving, met als gevolg leegstand in de bestaande voorraad. Wij adviseren daarom de hier geplande bouwlocaties uit de programmering te halen.³

In het rapport wordt diverse malen verwezen naar een provinciaal afwegingskader voor nieuwe plannen uit 2017. Door instemming van GS met nieuwe woningmarktafspraken is dit inmiddels vervallen. Het geadviseerde regionaal woningmarktonderzoek is inmiddels uitgevoerd, waarover later meer. Nieuwe woningmarktafspraken voor de regio Walcheren zijn eind 2018 vastgesteld en begin 2019 door de Provincie Zeeland bekrachtigd.

¹ ESD², 'Advies regionale woningmarktafspraken Walcheren', pp. 8-9.

² Idem, p. 6.

³ Idem, pp. 9-10.

Regionaal woningmarktonderzoek | behoefte voor Walcheren

Door de Stec Groep is in 2019 een Kwalitatief Woningmarktonderzoek Zeeland (KWOZ) uitgevoerd. Daaruit komt, gebaseerd op de 'Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2019', de volgende verwachte huishoudensontwikkeling:

Huishoudensgroei 2020-2029	
Middelburg	1.769
Veere	248
Vlissingen	692
Totaal Walcheren	2.709

Deze huishoudensgroei wordt voor deze onderbouwing gebruikt als nieuwe woningbehoefte. Extra behoefte door een aanvullende vraag naar woningen voor arbeidsmigranten en het uit de woningmarkt halen van woningen voor deeltijdwonen c.q. een tweede woning is hierbij dus niet meegenomen.

Walcheren wordt gezien als één woningmarktregio, maar uit de daadwerkelijke verhuiscijfers blijkt dat er voornamelijk lokaal wordt verhuisd. De Stec Groep geeft aan *“dat invulling van de behoefte in theorie in beperkte [mate] uitwisselbaar is, maar dat een belangrijk deel van de vraag tegelijkertijd lokaal gebonden is”*.⁴ Voor het bepalen van de behoefte is als uitgangspunt genomen dat 15% van de behoefte in een andere gemeente op Walcheren zal 'landen'. De behoefte voor Middelburg (1.769) krijgt dan een bandbreedte van 1.504-2.034 nieuw te realiseren woningen in de komende tien jaar.

Woningmarktafspraken Walcheren

Eind 2018 zijn door de drie gemeenten afspraken gemaakt over de Walcherse woningmarkt voor de periode 2016-2025, met een doorkijk voor periode daarna. Voor Sint Laurens zijn hierin 120 woningen opgenomen voor de periode 2016-2025 en 140 woningen voor de periode na 2025.

Harde plannen vullen deel van de behoefte in

In de woningmarktafspraken zijn de volgende harde plannen opgenomen, met de restcapaciteit per eind 2018:

Harde plannen met restcapaciteit per eind 2018	
Zuidsingel	46
Rittenburg fase 1+2	34
Mortiere	345
Essenvelt	400
Hazenburg	87
Kleine plannen, < 20 woningen	23
Totaal	935

De totale resterende behoefte: 569-1.099 nieuw te realiseren woningen per eind 2018. In 2019 gerealiseerde woningen zijn hier nog niet in meegenomen.

⁴ Stec Groep, 'Locatieonderzoek Walcheren', p. 17.

Diverse plannen zijn in voorbereiding

Behalve Sint Laurens zijn ook andere plannen in voorbereiding. Op basis van de woningmarktafspraken zijn dit de volgende plannen, waarbij ook rekening is gehouden met de in de woningmarktafspraken opgenomen 15% voor overige inbreiding c.q. restcapaciteit:

Plannen in voorbereiding	
Achter de Houttuinen	28
Veersepoort fase 5	105
Sportlaan	20
Veerseweg	23
Churchillaan	80
Morgenster	20
Rittenburg fase 3	91
Kleine plannen, < 20 woningen	10
Overig c.q. restcapaciteit, 15%	57
Totaal	434

Rekening houdend met de in voorbereiding zijnde plannen is de totale resterende behoefte: 135-665 nieuw te realiseren woningen per eind 2018.

Conclusie kwantitatieve behoefte

Voor de 56 woningen dit met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt is de behoefte aangetoond, deze vallen nog onder de ondergrens van de behoefte voor Middelburg in de komende tien jaar van 135 woningen.

Gesteld kan worden dat daarmee de eerdere, voorlopige conclusies vanuit het rapport van ESD² (juni 2018) weerlegd zijn door het nadere woningmarktonderzoek uitgevoerd door de Stec Groep (november 2019). Ook als gekeken wordt naar de onderkant van de bandbreedte van enkel de huishoudensontwikkeling is de behoefte aan extra nieuwbouwwoningen binnen Middelburg nog steeds gerechtvaardigd.

De in het rapport van ESD² geadviseerde geleidelijke en gefaseerde ontwikkeling is iets wat terugkomt in het plan. Er is bewust voor gekozen om niet gelijk de in de woningmarktafspraken opgenomen 120 woningen te bestemmen, maar de nu in het bestemmingsplan opgenomen 56 woningen. Een volgende fase is afhankelijk van hoe realisatie van fase 1 verloopt. Fase 1 is daarbij dusdanig gekozen dat deze op zichzelf ook een afgerond geheel kan vormen.

Kwalitatieve behoefte

Door de Stec Groep is in 2019 eveneens een Locatieonderzoek Walcheren uitgevoerd, als een nadere uitwerking van het KWOZ, waarin vooral gekeken is naar locaties voor nieuwbouw. Behalve de behoefte aan centrumstedelijk wonen, vooral veroorzaakt door de groei van alleenstaande doelgroepen, is er vooral in Middelburg een blijvende (zij het beperktere vraag) naar meer groenstedelijk en dorps wonen. Het aantal gezinnen groeit immers nog steeds.

Onderstaande tabel is overgenomen uit de door de Stec Groep opgestelde factsheet voor Middelburg, naar aanleiding van het KWOZ-rapport.

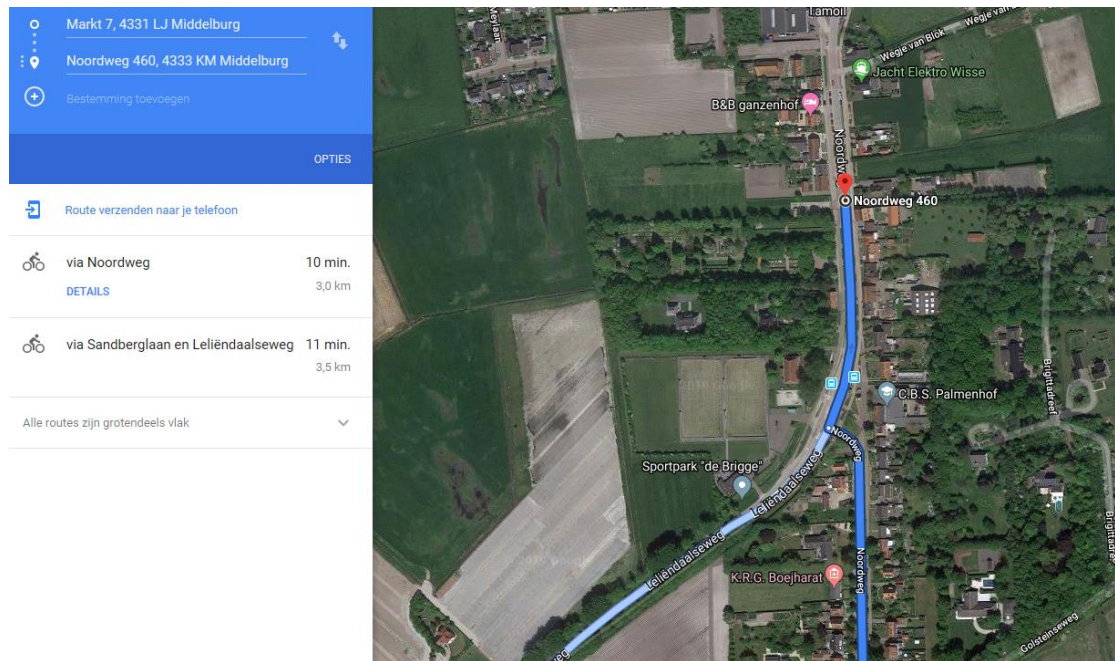
Doelgroep	Huis- houdens 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '29-'40	Huis- houdens 2040
Alleenst. & stel. tot 35 jr	3.168	-62	-261	2.845
Gezinnen	6.894	+189	+394	7.477
Alleenst. & stel. 35-65 jr	6.083	+134	-215	6.002
Alleenst. & stel. 65-80 jr	4.885	+462	+389	5.736
Alleenst. & stel. 80+	1.992	+1046	+862	3.900
Totaal	23.022	+1.769	+1.169	25.960

In Sint Laurens is op dit moment vooral een behoefte aan goedkopere en middeldure koopwoningen. Ter illustratie is onderstaande tabel opgenomen, met gegevens voor te koop staande en in de afgelopen 365 dagen verkochte woningen in de buurten Brigdamme en Sint Laurens (cijfers via Funda, 20 november 2019). Vooral in de prijsklassen tot € 400.000 is er aantoonbare behoefte.

Te koop Brigdamme + Sint Laurens		
	Te koop	Verkocht
Tot € 200.000		4
€ 200.000-300.000		8
€ 300.000-400.000	3	10
€ 400.000-500.000	3	3
€ 500.000-750.000	1	
€ 750.000 en meer	2	
prijs op aanvraag		1
	<hr/>	
	9	26

In de hogere prijsklassen is op basis van deze gegevens de behoefte minder duidelijk, maar voor zover nu wordt voorzien bestaat het aanbod in deze prijsklassen enkel uit vrije bouwkvelds, waarmee een specifieke doelgroep wordt bediend. In Middelburg ten noorden van het Kanaal door Walcheren is momenteel geen aanbod meer van vrije kvelds. Ook binnen de gemeente Veere worden deze niet aangeboden, behalve op locaties die verder gelegen zijn.

Primair wordt voorzien in de behoefte vanuit het dorp zelf: doorstroming vanuit starterswoningen in de kern, levensloopbestendige woningen voor oudere dorpsbewoners en sociale huurwoningen die nu nauwelijks aanwezig zijn. Voor doelgroepen die nu buiten Sint Laurens woonachtig zijn is het een onderscheidende locatie: buiten wonen (al dan niet op een vrije bouwkveld) in een dorpsse omgeving op zeer korte afstand van de stad (de afstand van het centrale deel van fase 1 tot de Markt van Middelburg is met de fiets slechts 3,0 kilometer c.q. tien minuten).



In de markttechnische beoordeling door de Stec Groep is de in- en uitbreiding van Sint Laurens als gemiddeld beoordeeld, waarbij voor het onderdeel behoefte de maximale score is gegeven. Omdat het plan niet volledig binnen het bestaand stedelijk gebied is gelegen, is voor het onderdeel structuurversterking geen score toegekend, anders was de beoordeling bovengemiddeld.⁵ Op de lijst met geïnteresseerden voor deze ontwikkeling, tevens verzendlijst voor de digitale nieuwsbrief staan per eind november 180 belangstellenden genoteerd.

(Deel van de) behoefte niet in bestaand stedelijk gebied

Behalve bovengenoemde locaties zijn in de woningmarktafspraken nog drie locaties benoemd, waarvoor op korte termijn echter geen plan ontwikkeld wordt.

Overige plannen in de woningmarktafspraken

Dauwendaele winkelcentrum	herstructurering afgeblazen
Swerfrust	blijft tot 2025 nog AZC
Cleene Hooge	planvorming nog niet gestart

Daarmee zijn er dus geen andere locaties binnen bestaand stedelijk gebied voorhanden. Andere locaties voor herstructurering zijn op dit moment (nog) niet voorzien. Daarmee is voor 24 van de 56 te realiseren woningen (32 woningen worden binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd) aangetoond dat deze noodzakelijkerwijs buiten het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.

Elders op Walcheren zijn wel locaties binnen het bestaand bebouwd gebied beschikbaar. Bij het bepalen van de kwantitatieve behoefte is echter al rekening gehouden met de beperkte verhuisdynamiek tussen de Walcherse gemeenten en de als gevolg daarvan bestaande bandbreedte van de behoefte voor de gemeente Middelburg.

⁵ Stec Groep, 'Locatieonderzoek Walcheren', p. 20 en 32.